

STENVALVET

Delårsrapport Januari - september 2022



Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 707 mkr (687)
- Driftöverskottet uppgick till 507 mkr (508)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 221 mkr (200)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 657 mkr (1 819) varav latent skatt ingår med 164 mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 449 mkr (90)
- Resultatet efter skatt blev 1 062 mkr (1 605)
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 16 571 mkr (15 993)

Viktiga händelser under kvartal 3 2022

- Maria Sidén har rekryterats som ny CFO och hon tillträdde i början av november 2022

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Avyttring av fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 till Fortifikationsverket. Tillträde beräknas ske under våren 2023

Stenvalvet i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan - sep	2021 jan - sep	2021 okt- 2022 sep	2021 januari - december
Summa hyresintäkter	237	234	707	687	960	940
Driftöverskott	171	178	507	508	681	682
Förvaltningsresultat	90	74	221	200	279	258
Resultat efter skatt	132	44	1 062	1 605	1 907	2 450
Fastigheternas marknadsvärde	16 571	15 993	16 571	15 993	16 571	17 853
Fastighetsvärde, kr/kvm	28 086	26 924	28 086	26 924	27 944	27 983
Antal fastigheter, st	108	116	108	116	108	120
Uthyrningsbar area, tkvm	590	594	590	594	593	638
Belåningsgrad (LTV), %	39,5	40,9	39,5	40,9	39,5	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,8	5,6	5,8	5,6	5,6
Räntebindningstid, år	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,2
Kapitalbindningstid, år	2,9	3,4	2,9	3,4	2,9	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	95,1	94,9	95,9	95,1	96,1
Överskottsgrad, %	72,6	72,2	71,7	73,9	70,9	72,6
Direktavkastning, %	4,1%	5,2 %	4,3 %	5	4,3	5,1

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15-16.

MARKNADSVÄRDE

16 571 mkr

HYRESINTÄKTER

707 mkr

FÖRVALTNINGSRESULTAT

221 mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

71,7 %

ANTAL FASTIGHETER

108 st

BELÅNINGSGRAD

39,5 %

VD-ord

Vi har i tredje kvartalet levererat ett fortsatt stabilt resultat med ökade hyresintäkter. En kvalitativ och effektiv förvaltning är nyckeln till framgång och vårt fokus på goda kundrelationer och kostnadsstyrning ger utdelning.

Förändringar i omvärlden

Årets tredje kvartal har präglats av fortsatt instabilt geopolitiskt och makroekonomiskt läge. En hög inflation, räntehöjningar och en energikris i Europa talar nu för en svagare konjunkturutveckling. Utsikterna för affärsklimatet är svåra att förutspå med så mycket osäkerhet runt om.

”Fortsatt stort behov och efterfrågan på samhällsfastigheter”

Vi fortsätter trots detta vår resa med att fokusera på lönsamhet, hållbarhet, organisk tillväxt och selektiva investeringar. Vår erfarenhet i branschen, stabila finansiella ställning, goda likviditet, goda bankrelationer, goda hyresgästrelationer och ökande intäkter ger oss bra förutsättningar på en turbulent marknad. Samhällsfastigheter fortsätter att vara ett attraktivt tillgångsslag där vi prognostiserar för ett fortsatt stort behov och efterfrågan.

Våra hyresgäster växer med oss

Arbetet med hyresgäst Anpassningar och att hjälpa våra kunder att anpassa sina lokaler efter nya behov fortskrider, bland annat har vi slutfört större Anpassningar för Försäkringskassan i Växjö samt Domstolsverket i Kalmar. I Eskilstuna har Anpassningen av en ny vårdcentral avslutats och inflyttning i vår stora utvecklingsfastighet K43 påbörjats. Vi är även igång med upprustningen av en ny grundskola som hyrts ut till Eskilstuna Kommunfastigheter AB (Kfast).

När vi summerar årets tre första kvartal har vi omförhandlat och tecknat nya avtal om en yta på ca 10 000 m².

Hållbarhet prioriteras

Att arbeta med energieffektiviseringar är ett prioriterat område som blivit ännu viktigare med rådande marknad. Vi har under årets tre första kvartal minskat vår värmeförbrukning med 16 %, elförbrukningen med 23 % och vattenförbrukningen med 19 % (jämfört med 2018). Ett annat prioriterat område är certifieringsarbetet som fortsätter enligt plan och vi prognostiserar att ytterligare minst fyra fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad i Drift nivå silver innan året är slut.

Stabila finanser och resultat

Stenvalvet har under tredje kvartalet fortsatt leverera ett stabilt resultat likväl som stabila finansiella nyckeltal. Per sista september 2022 är belåningsgraden 39,5 % och räntetäckningsgraden uppgår till 5,6 ggr. Räntebindningstiden uppgår till 3,5 år och kapitalbindningstiden till 2,9 år.

Andelen hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgår till 92 %. Av dessa är 66 % offentliga hyresgäster.

Kvalitativ och effektiv förvaltning

Goda kundrelationer, att vara proaktiv och stötta våra hyresgäster när nya behov uppstår, att se till att lokalerna stödjer verksamheterna och att lokalerna fungerar på ett optimalt sätt är det viktigaste vi gör. Likväl som att se till att den tekniska förvaltningen är effektiv och att vi löpande arbetar med



uppgradering av fastigheter och lokaler med ny teknik. Effektiv förvaltning är nyckeln till framgång och därför har vi under den senaste perioden arbetat med att organisera oss så att vi kommer både närmare våra kunder och tekniken.

Tack alla medarbetare för det fantastiska arbete ni gör.


Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Periodens resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 707 mkr (687). Effekten av genomförda förvärv och hyresjusteringar medförde en ökning av hyresintäkterna motsvarande 2,9 % jämfört med föregående period.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 507 mkr (508) och förvaltningsresultatet till 221 mkr (200).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 657 mkr (1 819), varav latent skatt ingår med 164 mkr. Värdeförändring på finansiella instrument till 449 mkr (90). Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 062 mkr (1 605).

Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 138 mkr (360). Merparten av investeringarna, 89 mkr, avsåg de pågående projekten i Eskilstuna, Valören 1 och Vägbrytaren 1, samt de pågående hyresgästpassningarna i Örebro, Athena 19, och Fries 12 i Växjö.

Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Beståndet värderas till 100 % externt och värderingarna sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes per 2022-06-30 till 16 530 mkr (17 710). Fastighetsvärdet per 2022-09-30 uppgår till 16 571 mkr (15 993).

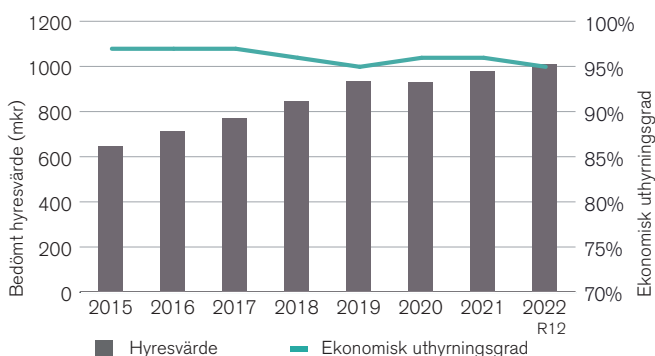
Tredje kvartalet

Hyresintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 237 mkr (234). Driftnettot uppgick till 171 mkr (178). Skillnaden i hyresintäkterna och driftnettot jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av genomförda förvärv samt hyresjusteringar. Periodens resultat efter skatt uppgick till 132 mkr (44). Skillnaden beror framförallt på minskning av ägarräntor p.g.a amortering av ägarlån samt positiv värdeförändring av derivat 2022 jämfört med 2021.

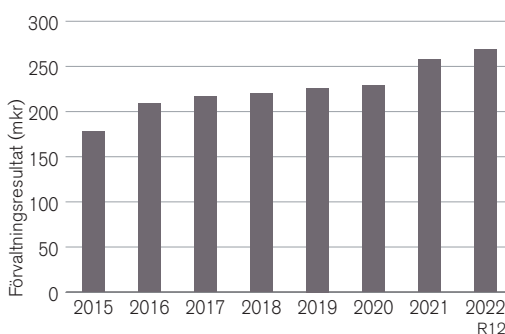
Moderbolaget

Under perioden uppgick nettoomsättningen för moderbolaget till 33 mkr (34) och resultatet efter finansiella poster till 613 mkr (-33). Balansomslutningen uppgick till 10 361 mkr (10 549).

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Förvaltningsresultat



Fastighetsbeståndet

Fastighets AB Stenvalvet (publ) grundades 2010 med syftet att investera i och förvalta samhällsfastigheter.

Stenvalvets ägarkrets består av Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning, svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning.

Detta innebär att koncernen har ett starkt fokus på att minimera risker i alla led.

Stenvalvets fastigheter finns i flera kommuner i Sverige. Koncernen strävar efter en optimal riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur samt fördelning i olika delsegment.

Fastighetsbeståndet hyrs i huvudsak ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndigheter. De offentliga

hyresgästerna utgör 66 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 24 %.

Koncernens fastighetsbestånd av samhällsfastigheter fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: vård, utbildning, kontor, rättsväsende, äldreboende samt övriga verksamheter.

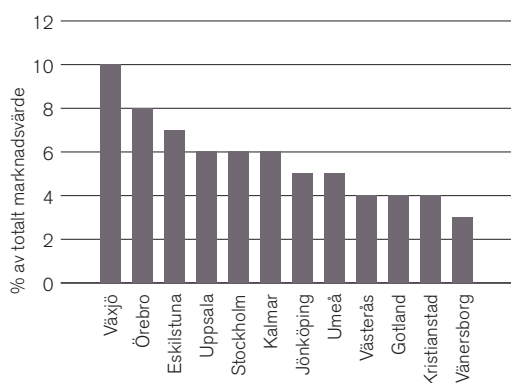
UTHYRINGSGRAD

95%

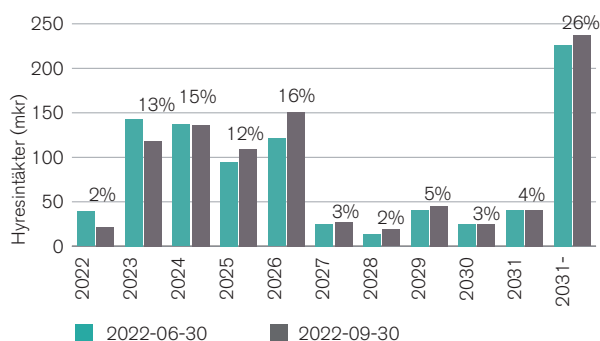
UTHYRINGSBAR YTA

590 000 kvm

Innehav fördelat per kommun (10 största)



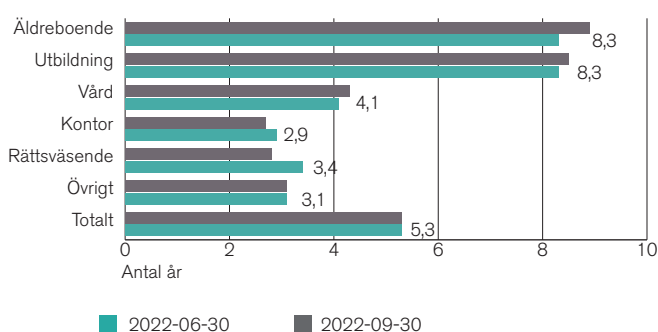
Hyresavtalens förfallostruktur



Stenvalvet största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	110	12
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	71	8
Sveriges Domstolar	Stat	69	7
Örebro Kommun	Kommun	53	6
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	41	4
Kriminalvården	Stat	39	4
Skatteverket	Stat	37	4
Region Skåne	Region	35	4
Umeå Kommun	Kommun	28	3
Jensen Education AB	Friskolor	24	3
Summa		493	53

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Segmentsinformation

2022-07-01 - 2022-09-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	50	69	62	13	42	2	237
Fastighetskostnader	-14	-25	-16	-4	-8	-1	-66
Driftöverskott	36	44	47	9	34	1	171
Marknadsvärde	2 813	4 169	4 776	712	3 959	141	16 571

2021-07-01 - 2021-09-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	39	58	56	15	63	3	234
Fastighetskostnader	-10	-18	-14	-4	-10	-1	-56
Driftöverskott	29	40	42	11	53	2	178
Marknadsvärde	2 316	3 458	4 025	758	5 305	131	15 993

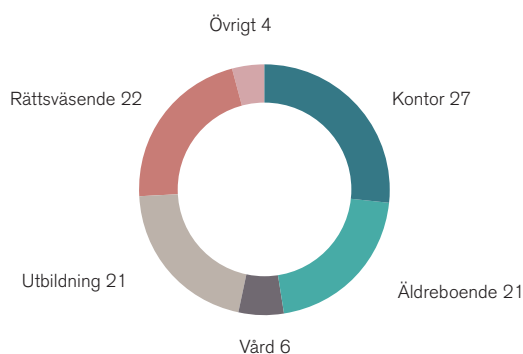
2022-01-01 - 2022-09-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	137	202	188	39	135	6	707
Fastighetskostnader	-38	-68	-49	-14	-29	-2	-200
Driftöverskott	99	134	139	25	106	4	507
Marknadsvärde	2 813	4 169	4 776	712	3 959	141	16 571

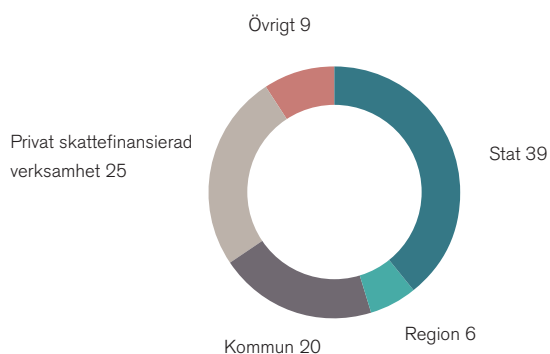
2021-01-01 - 2021-09-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	119	175	161	41	184	7	687
Fastighetskostnader	-31	-51	-45	-13	-38	-2	-179
Driftöverskott	88	124	116	28	147	6	508
Marknadsvärde	2 316	3 458	4 025	758	5 305	131	15 993

Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 7 059 (7 318) mkr och löper till en snittränta om 1,9 (1,4) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,5 (3,4) år och återstående kapitalbindningstid 2,9 (3,4) år. Andel icke säkerställd skuld uppgår till 69,3 (75,7) % av den totala skulden.

Koncernens externa lånevolym uppgick till 7 059 mkr. Skulden består av obligationer om 3 688 mkr, företagscertifikat om 1 200 mkr samt banklån om 2 171 mkr.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 521 mkr. Koncernen har back-up faciliteter om 1 478 mkr. De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader därutöver finns en checkkredit om 250 mkr.

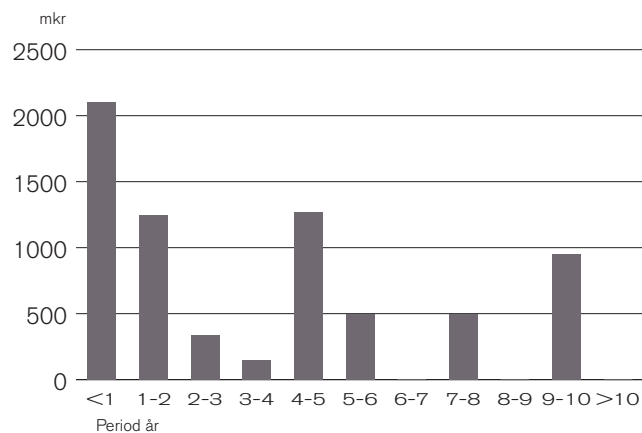
Per balansdagen var 74,5 (72,7) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och lån med fast ränta till 0 (0) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 640 (700) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 507,7 (13,5) mkr.

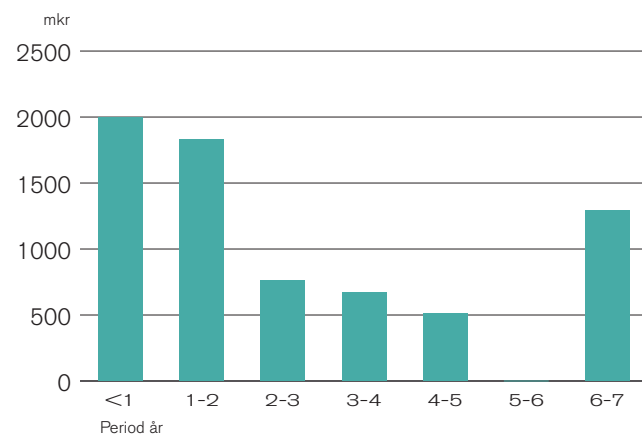
Finansiella åtaganden per 2022-06-30 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2022-08-23.

Samtliga belopp inom parentes avser 2021-09-30.

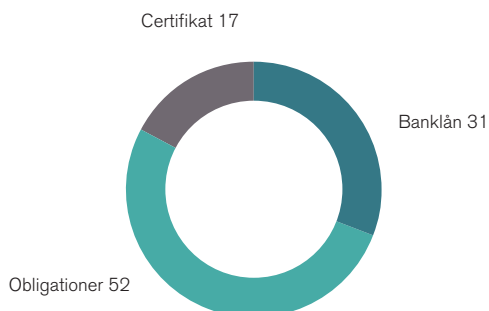
Räntebindning



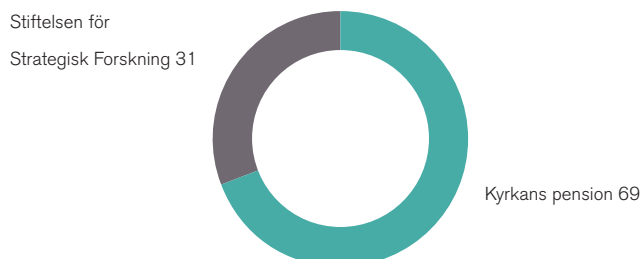
Kapitalbindning



Finansiering, %



Stenvalvets ägare, %



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2021.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än icke skattefinansierad verksamhet. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi.

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna

medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster m.m. Koncernen utför halvårsvis externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

Turbulent omvärld

De globala tillväxtutsikterna har under året justerats ned markant medan inflationsprognoserna skrivits upp.

Fastighetsbranschen påverkas av en volatil kapitalmarknad, låg likviditet och ökade kreditmarginaler. Fastighetsaktörer har börjat drabbas av det nya marknadsläget och det finns bolag som har behov av att göra försäljningar för att säkra likviditeten. Stenvalvet påverkas av samtliga dessa faktorer, men vår affärsidé och det segment vi verkar i är stabilt och har låga svängningar vid konjunkturförändringar. Bolaget är väl rustat inför dessa utmaningar, med en stark balansräkning, god likviditet och ett bra kreditutrymme.



Finansiella rapporter med tillhörande noter

Koncernens resultaträkning	2022	2021	2022	2021	2021 okt-	2021
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan - sep	jan- sep	2022 sep	jan- dec
Hysesintäkter						
Hysesintäkter	234	232	699	676	943	920
Övriga intäkter	3	2	8	11	17	20
Summa hysesintäkter	237	234	707	687	960	940
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-18	-14	-63	-53	-87	-77
Underhåll	-11	-11	-32	-30	-46	-44
Övrig drift	-37	-31	-105	-96	-146	-137
Summa fastighetskostnader	-66	-56	-200	-179	-279	-258
Driftöverskott	171	178	507	508	681	682
Central administration	-8	-7	-36	-34	-57	-55
Finansiella poster	-31	-34	-82	-82	-113	-113
Ägarräntor	-42	-64	-168	-192	-232	-256
Förvaltningsresultat	90	74	221	200	279	258
Realiserade värdeförändringar	0	0	52	0	52	0
Uppskjuten skatt sålda fastigheter	0	0	164	0	164	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	2	441	1 819	1 418	2 796
Värdeförändringar räntederivat	70	23	449	90	471	112
Resultat före skatt	173	99	1 326	2 109	2 383	3 166
Aktuell skatt	-14	-21	-45	-30	-41	-26
Uppskjuten skatt	-27	-34	-219	-474	-435	-690
Periodens resultat efter skatt	132	44	1 062	1 605	1 907	2 450

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning i sammandrag			
Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 571	15 993	17 853
Derivater	508	0	59
Övriga anläggningstillgångar	117	120	122
Summa anläggningstillgångar	17 196	16 113	18 034
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	82	53	51
Likvida medel	521	777	749
Summa omsättningstillgångar	603	830	800
Summa tillgångar	17 799	16 943	18 834
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	6 884	4 977	5 821
Summa eget kapital	6 892	4 985	5 829
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 474	1 203	1 421
Lån från kreditinstitut	2 162	1 773	1 770
Obligationslån	2 888	4 050	4 450
Lån från ägare	1 845	2 845	2 845
Övriga långfristiga skulder	91	85	100
Summa långfristiga skulder	8 460	9 956	10 586
Kortfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	9	5	605
Obligationslån	800	0	0
Företagscertifikat	1 200	1 490	1 300
Övriga kortfristiga skulder	438	507	514
Summa kortfristiga skulder	2 447	2 002	2 419
Summa eget kapital och skulder	17 799	16 943	18 834

Rapport över förändring i eget kapital			
Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Ingående eget kapital	5 829	3 380	3 380
Periodens totalresultat	1 062	1 605	2 450
Utgående eget kapital	6 892	4 985	5 829

Koncernens kassaflödesanalys					
Belopp i mkr	2022 jul - sep	2021 jul - sep	2022 jan - sep	2021 jan - sep	2021 jan - dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	173	99	1 326	2 109	3 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-70	-27	-1 101	-1 884	-2 926
Betald inkomstskatt	-2	-12	-41	-34	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101	60	184	191	193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6	24	-34	52	86
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-41	-1	-15	-23	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54	83	135	220	269
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella tillgångar	0	-1	-1	-1	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-41	-113	-138	-360	-464
Indirekta fastighetsförvärv	0	-168	-131	-350	-1 128
Indirekta fastighetsavyttringar	0	0	1 978	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41	-282	1 708	-710	-1 593
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	0	0	750	3 114	4 114
Amortering av lån	-353	0	-2 717	-2 245	-2 246
Företagscertifikat	265	0	-100	100	-90
Amortering av leasingsskuld	-3	-1	-5	-2	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91	-1	-2 072	967	1 773
Periodens kassaflöde	-78	-200	-228	477	449
Likvida medel vid periodens början	599	977	749	300	300
Likvida medel vid periodens slut	521	777	521	777	749

Moderbolagets resultaträkning	2022	2021	2022	2021	2021 okt-	2021
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	2022 sep	jan - dec
Nettoomsättning	11	11	33	34	44	45
Administrations- och försäljningskostnader	-19	-18	-70	-66	-102	-98
Rörelseresultat	-8	-7	-36	-32	-57	-53
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0	658	0	658	0
Rörelseintäkter	68	70	207	202	266	261
Räntekostnader kreditinstitut	-23	-19	-60	-52	-81	-73
Övriga finansiella kostnader	0	-1	-3	-3	-4	-4
Ägarräntor	-42	-64	-168	-192	-232	-256
Övriga finansiella poster	1	11	15	44	36	65
Resultat efter finansiella poster	-4	-10	613	-33	586	-60
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	138	138
Resultat före skatt	-4	-10	613	-33	724	78
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	-2	-3	-9	-36	-42
Periodens resultat efter skatt	-4	-12	610	-42	688	36

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella tillgångar	2	3	3
Finansiella tillgångar	8 504	8 201	9 095
Summa anläggningstillgångar	8 507	8 204	9 098
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	1 323	1 556	1 633
Övriga omsättningstillgångar	18	23	15
Likvida medel	514	766	741
Summa omsättningstillgångar	1 855	2 345	2 389
Summa tillgångar	10 361	10 549	11 487
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	882	194	272
Summa eget kapital	890	202	280
Långfristiga skulder			
Obligationslån	2 888	4 050	4 450
Lån till kreditinstitut	395	0	
Verkligt värde räntederivat	0	45	15
Lån från ägare	1 845	2 845	2 845
Summa långfristiga skulder	5 128	6 940	7 310
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	800	0	0
Lån till kreditinstitut	4	0	600
Skulder till koncernbolag	2 213	1 784	1 835
Företagscertifikat	1 200	1 490	1 300
Övriga kortfristiga skulder	126	133	162
Summa kortfristiga skulder	4 343	3 407	3 897
Summa eget kapital och skulder	10 361	10 549	11 487

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2021. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Fastighets AB Stenvalvet AB (publ) har sex rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som företaget ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar och ägarlånet. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkliga värdehierarkin.

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående har skett under perioden.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Stenvalvets förrentning av det egna kapitalet under perioden.

Avkastning på justerat eget kapital, %

Periodens resultat exklusive ränta på ägarlån i procent av justerat eget kapital inklusive viktat ägarlån för perioden. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det justerade egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld exklusive ägarlån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittlig eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Justerad eget kapital, mkr

Genomsnittligt eget kapital inklusive viktat ägarlån.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder exkl. ägarlån. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets refinansieringsrisk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella intäkter och liknande poster i relation till räntekostnader exkl. ränta på ägarlån och liknande poster. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av

balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Tillväxt i eget kapital och ägarlån, mkr

Periodens utgående redovisade egna kapital och ägarlån hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till ingående balans. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under perioden.

Tillväxt i förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr

Periodens resultat exklusive ränta på ägarlån, värdeförändringar och skatt under perioden i förhållande till motsvarande period året innan. Avser hela beståndet, dvs transaktioner under perioden är ej beaktade. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

BTA

Bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftöverskott, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter enligt resultaträkning genom hyresvärde.

Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och

Definitioner forts.

skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

Justerat förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt, exklusive ränta på ägarlån. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Övrigt

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för VD och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t.ex. hyra).

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2020-2021. Projektfastigheterna är exkluderade.

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Äldreboende

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt lagen om LSS (1993:307) och Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2002:9).

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Periodens resultat	1 062	1 605	2 450
IB eget kapital	5 829	3 380	3 380
UB eget kapital	6 892	4 985	5 829
Genomsnittligt eget kapital	6 361	4 183	4 604
Avkastning eget kapital	16,7 %	38,4 %	53,2 %

Avkastning på justerat eget kapital	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Periodens resultat exkl ränta ägarlån	1 230	1 797	2 706
Genomsnittligt eget kapital	6 361	4 183	4 604
Viktat ägarlån	2 512	2 845	2 845
Justerad eget kapital	8 873	7 028	7 449
Justerat avkastning eget kapital	13,9 %	25,6 %	36,3 %

Tillväxt i eget kapital och ägarlån	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Eget kapital	6 892	4 985	5 829
Ägarlån	1 845	2 845	2 845
Utgående balans eget kapital och ägarlån	8 737	7 830	8 674
Värdeöverföring (amortering på ägarlån)	1 000		
Utgående balans eget kapital och ägarlån inklusive värdeöverföring	9 737	7 830	8 674
Utgående balans eget kapital och ägarlån föregående period	7 830	5 936	6 225
Tillväxt, %	24,4 %	31,9 %	39,3 %

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Förvaltningsresultat	221	200	258
Återläggning räntekostnader på ägarlån	168	192	256
Justerat förvaltningsresultat	389	392	514
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån under föregående period	392	373	485
Tillväxt, %	-0,8 %	5,1 %	6,0 %

Belåningsgrad	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Skulder till kreditinstitut	2 171	1 778	2 375
Obligationslån	3 688	4 050	4 450
Företagscertifikat	1 200	1 490	1 300
Likvida medel	-521	-777	-749
Nettoskuld	6 538	6 541	7 376
Marknadsvärde fastigheter	16 571	15 993	17 853
Belåningsgrad	39,5 %	40,9 %	41,3 %

Direktavkastning	2021 oktober - 2022	2020 oktober - 2021	2021
Belopp i mkr	september	september	januari - december
Driftöverskott enligt resultaträkning (rullande 12 månader)	681	665	682
IB marknadsvärde fastigheter	15 993	12 921	13 464
Direktavkastning	4,3 %	5,1 %	5,1 %

Ekonomisk uthyrningsgrad	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Hysesintäkter	707	687	940
Hysesvärde	745	716	978
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,9 %	95,9 %	96,1 %

Soliditet	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Eget kapital	6 892	4 985	5 829
Balansomslutning	17 799	16 943	18 834
Soliditet	38,7 %	29,4 %	30,9 %

Justerad soliditet	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - september	januari - september	januari - december
Eget kapital	6 892	4 985	5 829
Ägarlån	1 845	2 845	2 845
Summa	8 737	7 830	8 674
Balansomslutning	17 799	16 943	18 834
Justerad soliditet	49,1 %	46,2 %	46,1 %

Räntetäckningsgrad	2021 oktober - 2022 september	2020 oktober - 2021 september	2021 januari - december
Belopp i mkr			
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)	279	269	258
Återläggning räntekostnader	345	366	369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	0	0	0
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter	624	635	627
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader)	-112	-110	-113
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,6	5,8	5,6

Säkerställd belåningsgrad	2022 januari - september	2021 januari - september	2021 januari - december
Belopp i mkr			
Kreditinstitut	2 171	1 778	2 375
Säkerställda obligationslån	0	0	0
Summa säkerställda lån	2 171	1 778	2 375
Räntebärande skuld	7 059	7 318	8 125
Säkerställd belåningsgrad	30,8 %	24,3 %	29,2 %

Överskottsgrad	2022 januari - september	2021 januari - september	2021 januari - december
Belopp i mkr			
Driftöverskott	507	508	682
Hysesintäkter	707	687	940
Överskottsgrad	71,7 %	73,9 %	72,6 %

Kommande rapporteringstillfällen

- Bokslutskommuniké 2022 publiceras, 17 februari 2023
- Årsstämma, 19 april 2023

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 17 november 2022

Dag Klackenborg
Ordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Hans Rydstad
Styrelseledamot

Maria Lidström
VD och koncernchef

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.