

# STENVALVET

## Delårsrapport Januari - mars 2022



### Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 241 mkr (235)
- Driftöverskottet ökade till 169 mkr (167)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 68 mkr (67)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 195 mkr (0) varav 197 mkr hänförs till resultat vid avyttringar
- Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 221 mkr (61)
- Resultatet efter skatt blev 409 mkr (82)
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 16 267 mkr (13 582)

### Viktiga händelser under kvartalet

- Avyttring av 13 fastigheter med ett underliggande värde om 2,1 mdr av vilka en av fastigheterna frånträdts under Q2 till ett värde av 270 mkr
- Tillträde av skolfastigheten Leoparden 1 i Götene
- Återköp av obligationer till ett nominellt värde om 762 mkr
- Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning äger nu 69 respektive 31 procent

### Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Den 4 april har bolaget tecknat avtal och tillträtt förskolefastigheten Laxen 8 i Växjö
- Jonas Rosengren, CFO, har valt att säga upp sig
- Frånträde av Vilunda 6:86 i Upplands Väsby i april

## Stenvalvet i sammandrag

| Belopp i mkr                 | 2022<br>januari - mars | 2021<br>januari - mars | 2021 april -<br>2022 mars | 2021<br>januari - december |
|------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Summa hyresintäkter          | 241                    | 235                    | 946                       | 940                        |
| Driftöverskott               | 169                    | 167                    | 684                       | 682                        |
| Förvaltningsresultat         | 68                     | 67                     | 259                       | 258                        |
| Resultat efter skatt         | 409                    | 82                     | 2 777                     | 2 450                      |
| Fastigheternas marknadsvärde | 16 267                 | 13 582                 | 16 267                    | 17 853                     |
| Fastighetsvärde, kr/kvm      | 27 427                 | 22 865                 | 27 427                    | 27 998                     |
| Antal fastigheter, st        | 109                    | 110                    | 109                       | 120                        |
| Uthyrningsbar area, tkvm     | 593                    | 594                    | 593                       | 638                        |
| Belåningsgrad (LTV), %       | 35,4                   | 45,0                   | 35,4                      | 41,3                       |
| Räntetäckningsgrad, ggr      | 5,8                    | 5,8                    | 5,2                       | 5,6                        |
| Räntebindningstid, år        | 3,6                    | 4,3                    | 3,6                       | 3,2                        |
| Kapitalbindningstid, år      | 3,0                    | 3,5                    | 3,0                       | 3,1                        |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %  | 94,9                   | 96,3                   | 94,9                      | 96,1                       |
| Överskottsgrad, %            | 70,1                   | 71,5                   | 71,7                      | 72,6                       |
| Direktavkastning, %          | 3,8                    | 4,9                    | 5,0                       | 5,1                        |

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15-16.

MARKNADSVÄRDE

**16 267** mkr

HYRESINTÄKTER

**241** mkr

FÖRVALTNINGSRESULTAT

**68** mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

**70,1** %

ANTAL FASTIGHETER

**109** st

BELÅNINGSGRAD

**35,4** %

## VD-ord

**För första kvartalet 2022 har Stenvalvet levererat ett resultat som visar att vi har ett starkt kassaflöde från våra fastigheter. Under kvartalet, efter genomförda hyresjusteringar och förvärv, ökade hyresintäkterna med 2,5 % jämfört med motsvarande period förra året. Överskottsgraden under kvartalet uppgick till 70,1 %. Förvaltningsresultatet för kvartalet var 68 mkr och låg i nivå med tidigare års motsvarande period.**

### Förändringar i omvärlden

Ungefär samtidigt som coronarestriktionerna togs bort och samhället började öppna upp hände det ofattbara, Ryssland startade krig mot Ukraina. Det är en händelse som berör oss alla djupt. Utöver effekterna av coronapandemin, så har läget i världsekonomin blivit mer osäkert. Det återspeglas i form av högre priser, ökad inflation, sämre förutsättningar för kapitalmarknadsfinansiering och högre ränteprogno-  
 noser. Stenvalvet har trots det inte sett någon påverkan på efterfrågan inom vårt segment och vi har inlett året stabilt. Samhällsfastigheter fortsätter att vara ett attraktivt tillgångslag där vi prognostiserar för ett fortsatt stort behov och efterfrågan under lång tid framöver.

**” Vi har levererat ett resultat som visar att vi har ett starkt kassaflöde ”**

### Transaktioner lyfter resultatet

Under årets första kvartal har vi varit aktiva på transaktionsmarknaden och vi har både förvärvat och avyttrat fastigheter. Vi har tillträtt en gymnasieskola i Götene, ett förvärv vi är mycket glada för då vi kan växa på en delmarknad som vi tycker är intressant. Vidare har vi efter kvartalets utgång förvärvat och tillträtt en nybyggd förskola i Växjö, vilket kompletterar vår portfölj med ett långt kommunalt avtal i en viktig geografisk region. Slutligen har vi avyttrat en portfölj med äldreboenden i Falun, Stockholm och Skåne, vilket gav en realiserad vinst om ca 200 mkr. Inom förvaltningen har vi tecknat nya och omförhandlade hyresavtal för

ytor motsvarande ca 3 200 kvm till ett hyresvärde om ca 4,9 mkr. Vi har 12 pågående lokalanpassningar.

### Ny tingsrätt i Eskilstuna

I Eskilstuna har vi färdigställt ett av våra största projekt, en ny tingsrätt åt Domstolsverket. Det är det gamla myntverket som fått nytt liv genom en total om- och nybyggnation som vi byggstartade 2020. Byggnaden inrymmer ett 50-tal arbetsplatser och fem förhandlingssalar, varav två med förhöjd säkerhet. Projektet har tagit hänsyn till dagens moderna krav på såväl säkerhet som arbetsmiljö. Utformningen av tillbyggnaden bryter mot den övriga byggnaden och plockar upp inslag som återfinns i den ursprungliga byggnaden.

### Hållbarhet prioriteras

Vi fortsätter vår energieffektiviseringsresa för att minska klimatpåverkan och under kvartalet har vi haft 20 pågående energiprojekt. Genom att inventera och digitalisera fastigheterna har vi under de senaste två åren skapat ett system som enkelt ger oss överblick över våra byggnader och vi effektiviserar såväl ventilation och värme som kyla och belysning. Under första kvartalet minskade värmeförbrukningen med 14 % jämfört med basåret 2018. Elförbrukningen minskade med 23 % och vattenanvändningen med 14 %. Resultat som är mycket bra och som ligger i linje med eller är bättre än våra satta mål.

### Stabila finanser och ändrade ägarförhållanden

Stenvalvets finansiella nyckeltal är fortsatt stabila. Räntetäckningsgraden



uppgår till 5,8 ggr, räntebindningstiden till 3,6 år och kapitalbindningstiden till 3 år. Andelen offentliga hyresgäster är 66 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgår andelen till 92 %.

I december ingick Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning avtal med Kåpan Pensioner om att förvärva samtliga aktier i Stenvalvet. Tillträde av aktierna skedde i januari och innebär att Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning numera tillsammans äger 100 % av bolaget. Stenvalvet kommer därmed fortsatt att ha institutionella ägare med långsiktigt perspektiv och strategin med långsiktig stabil lönsamhet och tillväxt ligger fast.

Maria Lidström, VD

## Utveckling av resultat och ställning under perioden

### Periodens resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 241 mkr (235) mkr. Effekten av genomförda förvärv och hyresjusteringar medförde en ökning av hyresintäkterna motsvarande 2,5 % jämfört med föregående period.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 169 mkr (167) och förvaltningsresultatet till 68 mkr (67).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -2 mkr (0) och resultat vid avyttringar av aktier och andelar uppgick till 197 mkr. Värdeförändring på finansiella instrument till 221 mkr (61). Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 409 mkr (82).

### Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 47 mkr (119). Merparten av investeringarna, 31 mkr, avser de pågående projekten i Eskilstuna Valören 1 och Eskilstuna Vägbytare 1 samt pågående hyresgäst Anpassningar i Örebro Athena 19 samt Växjö Fries 12.

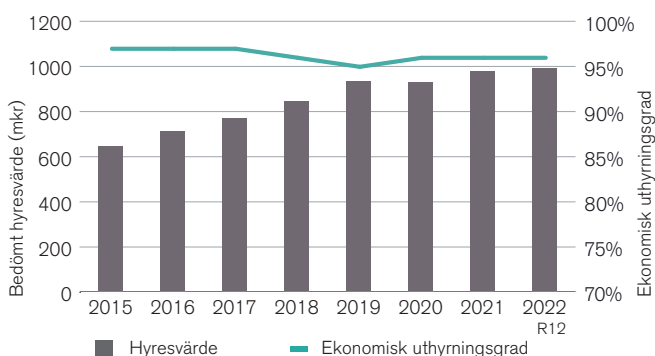
### Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Fastighetsvärdet per 2022-03-31 motsvarar värdering 2021-12-31 korrigerad med aktiverade projekt och genomförda transaktioner.

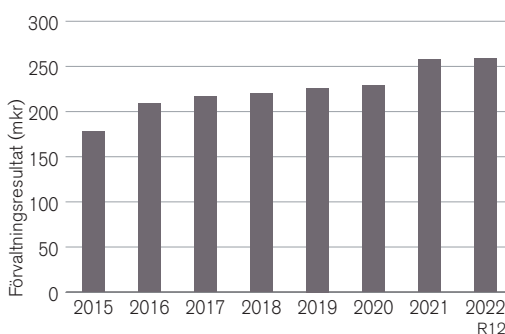
### Moderbolaget

Under perioden uppgick nettoomsättningen för moderbolaget till 11 mkr (10) och resultatet efter finansiella poster till 556 mkr (0). Balansomslutningen uppgick till 11 101 mkr (9 214).

### Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



### Förvaltningsresultat



## Fastighetsbeståndet

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

Stenvalvets ägarkrets består av svenska institutioner med långt ägarperspektiv. Det är en pensionsfond och en forskningsstiftelse 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 26 %.

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

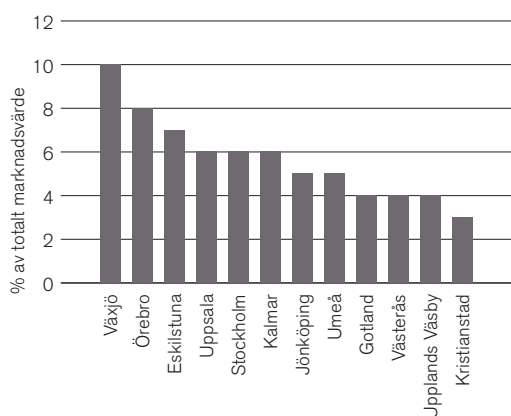
### UTHYRINGSGRAD

95%

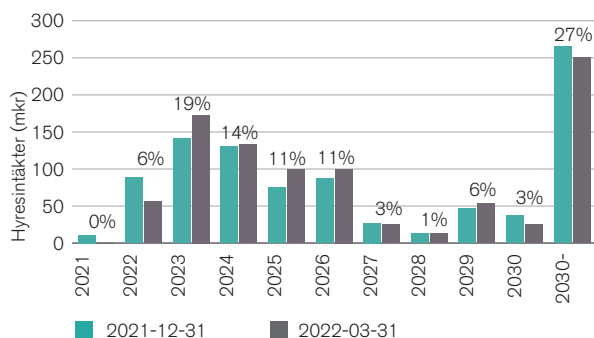
### UTHYRINGSBAR YTA

593 103 kvm

### Innehav fördelat per kommun (10 största)



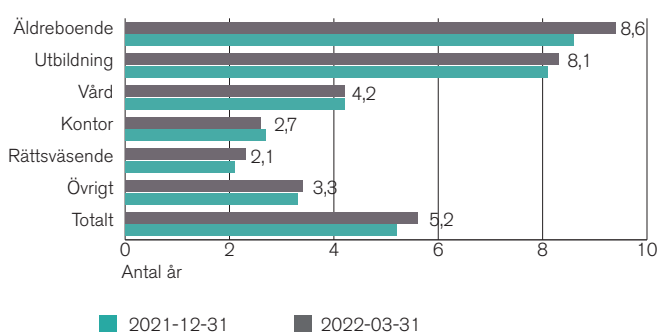
### Hyresavtalens förfallostruktur



### Stenvalvet största hyresgäster

| Hyresgäst                         | Hyresgäst-kategori | Årshyra (mkr) | Andel av årshyra (%) |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| Polismyndigheten                  | Stat               | 110           | 12                   |
| Int. Engelska Skolan i Sverige AB | Friskolor          | 71            | 8                    |
| Örebro Kommun                     | Kommun             | 53            | 6                    |
| Sveriges Domstolar                | Stat               | 49            | 5                    |
| Attendo Sverige AB                | Privat vårdgivare  | 41            | 4                    |
| Region Skåne                      | Region             | 37            | 4                    |
| Umeå Kommun                       | Kommun             | 34            | 4                    |
| Skatteverket                      | Stat               | 28            | 3                    |
| Kriminalvården                    | Stat               | 26            | 3                    |
| Jensen Education AB               | Friskolor          | 23            | 2                    |
| <b>Summa</b>                      |                    | <b>473</b>    | <b>51</b>            |

### Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



## Segmentsinformation

### 2022-01-01 - 2022-03-31

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 44           | 66           | 63           | 13         | 53           | 2          | 241           |
| Fastighetskostnader   | -14          | -23          | -18          | -5         | -11          | -1         | -72           |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>30</b>    | <b>43</b>    | <b>45</b>    | <b>8</b>   | <b>42</b>    | <b>1</b>   | <b>169</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>2 755</b> | <b>4 088</b> | <b>4 517</b> | <b>697</b> | <b>4 067</b> | <b>143</b> | <b>16 267</b> |

### 2021-01-01 - 2021-03-31

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 40           | 66           | 53           | 13         | 61           | 2          | 235           |
| Fastighetskostnader   | -11          | -19          | -16          | -5         | -15          | -1         | -67           |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>29</b>    | <b>47</b>    | <b>37</b>    | <b>8</b>   | <b>46</b>    | <b>1</b>   | <b>167</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>1 927</b> | <b>2 934</b> | <b>3 490</b> | <b>645</b> | <b>4 457</b> | <b>129</b> | <b>13 582</b> |

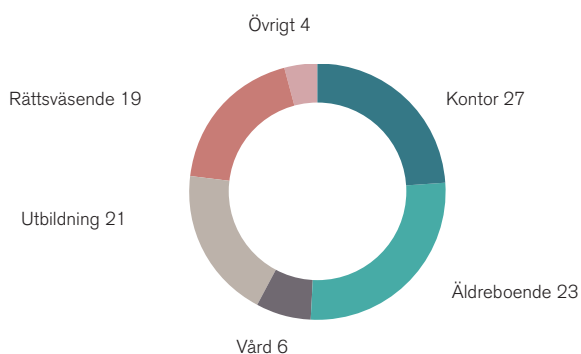
### 2021-04-01 - 2022-03-31

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 165          | 241          | 235          | 57         | 240          | 9          | 946           |
| Fastighetskostnader   | -48          | -79          | -64          | -21        | -49          | -3         | -263          |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>118</b>   | <b>162</b>   | <b>171</b>   | <b>36</b>  | <b>191</b>   | <b>6</b>   | <b>684</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>2 755</b> | <b>4 088</b> | <b>4 517</b> | <b>697</b> | <b>4 067</b> | <b>143</b> | <b>16 267</b> |

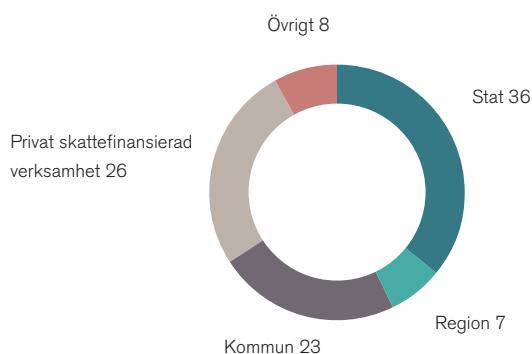
### 2021-01-01 - 2021-12-31

| Segmentsredovisning   |              |              |              |            |              |            |               |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|---------------|
| Belopp i mkr          | Rättsväsende | Kontor       | Utbildning   | Vård       | Äldreboende  | Övrigt     | Totalt        |
| Hysesintäkter         | 162          | 241          | 225          | 57         | 247          | 9          | 940           |
| Fastighetskostnader   | -45          | -75          | -62          | -21        | -53          | -2         | -258          |
| <b>Driftöverskott</b> | <b>117</b>   | <b>166</b>   | <b>163</b>   | <b>36</b>  | <b>194</b>   | <b>7</b>   | <b>682</b>    |
| <b>Marknadsvärde</b>  | <b>2 750</b> | <b>4 066</b> | <b>4 490</b> | <b>783</b> | <b>5 606</b> | <b>158</b> | <b>17 853</b> |

#### Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



#### Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



## Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 6 832 (6 398) mkr och löper till en snittränta om 1,44 (1,49) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,59 (4,31) år och återstående kapitalbindningstid 2,99 (3,53) år. Andel icke säkerställd skuld uppgår till 74,0 (64,7) % av den totala skulden.

Koncernens externa lånevolym uppgick till 6 832 mkr. Skulden består av obligationer om 3 688 mkr, företagscertifikat om 1 370 mkr samt banklån om 1 774 mkr.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 1 077 mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 478 mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med en löptid längre än 12 månader. Utöver detta så finns en checkkredit om 250 mkr.

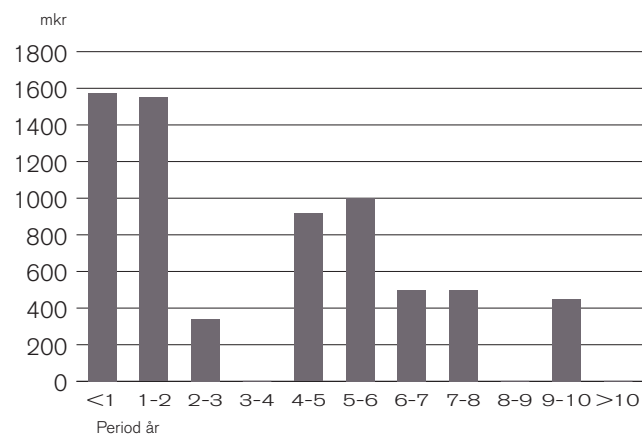
Per balansdagen var 76,9 (83,1) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

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 279,9 (-16) mkr.

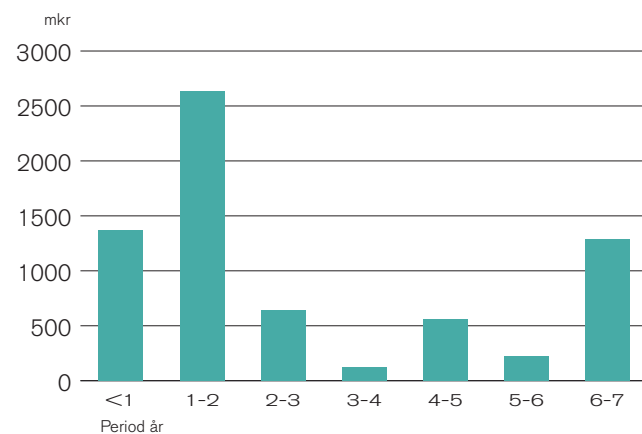
Finansiella åtaganden per 2021-12-31 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2022-02-24.

Samtliga belopp inom parentes avser 2021-03-31.

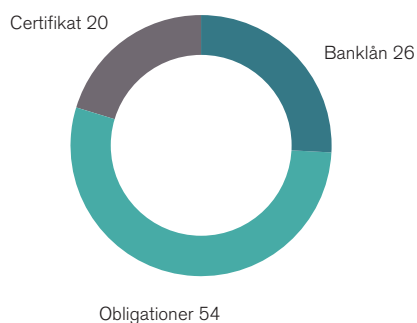
### Räntebindning



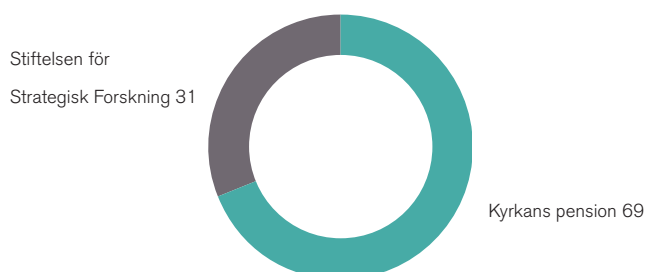
### Kapitalbindning



### 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 mm. Koncernen utför halvårsvis externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

### Coronapandemin

Spridningen av viruset Covid-19 har haft stor inverkan på samhället och världsekonomin. Stenvalvet, med sin

verksamhet, har inte påverkats i så stor omfattning som andra fastighetsbolag.

### Kriget i Ukraina

I slutet av februari 2022 gick Ryssland in militärt i flera områden i Ukraina. Kriget i Ukraina innebär en risk för betydande volatilitet på såväl globala som lokala marknader. Konflikten har lett till en försämring av det allmänna säkerhetspolitiska läget, även i Europa. Det är i nuläget osäkert vilken effekt som kriget i Ukraina kommer att få i ett längre perspektiv på den globala ekonomin och den svenska kapital- och kreditmarknaden. Stenvalvet har i dagens läge inga direkta eller indirekta exponeringar mot dessa länder.





## Finansiella rapporter med tillhörande noter

| Koncernens resultaträkning                   | 2022           | 2021           | 2021 april - | 2021               |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------------|
| Belopp i mkr                                 | januari - mars | januari - mars | 2022 mars    | januari - december |
| <b>Hysesintäkter</b>                         |                |                |              |                    |
| Hysesintäkter                                | 238            | 223            | 935          | 920                |
| Övriga intäkter                              | 3              | 12             | 11           | 20                 |
| <b>Summa hysesintäkter</b>                   | <b>241</b>     | <b>235</b>     | <b>946</b>   | <b>940</b>         |
| <b>Fastighetskostnader</b>                   |                |                |              |                    |
| Driftkostnader                               | -28            | -23            | -82          | -77                |
| Underhåll                                    | -9             | -8             | -45          | -44                |
| Övrig drift                                  | -35            | -36            | -136         | -137               |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>             | <b>-72</b>     | <b>-67</b>     | <b>-263</b>  | <b>-258</b>        |
| <b>Driftöverskott</b>                        | <b>169</b>     | <b>167</b>     | <b>684</b>   | <b>682</b>         |
| Central administration                       | -11            | -11            | -55          | -55                |
| Finansiella poster                           | -26            | -25            | -114         | -113               |
| Ägarräntor                                   | -64            | -64            | -256         | -256               |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                  | <b>68</b>      | <b>67</b>      | <b>259</b>   | <b>258</b>         |
| Värdoförändringar förvaltningsfastigheter    | -2             | 0              | 2 794        | 2 796              |
| Värdoförändringar räntederivat               | 221            | 61             | 272          | 112                |
| Resultat vid avyttring av aktier och andelar | 197            | 0              | 197          | 0                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                   | <b>484</b>     | <b>128</b>     | <b>3 522</b> | <b>3 166</b>       |
| Aktuell skatt                                | -16            | -2             | -40          | -26                |
| Uppskjuten skatt                             | -59            | -44            | -705         | -690               |
| <b>Periodens resultat efter skatt</b>        | <b>409</b>     | <b>82</b>      | <b>2 777</b> | <b>2 450</b>       |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

| <b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b> |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Belopp i mkr                                 | 2022-03-31    | 2021-03-31    | 2021-12-31    |
| <b>Tillgångar</b>                            |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                      | 16 267        | 13 582        | 17 853        |
| Derivater                                    | 280           | 0             | 59            |
| Övriga anläggningstillgångar                 | 117           | 117           | 122           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>16 664</b> | <b>13 699</b> | <b>18 034</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |               |               |               |
| Övriga omsättningstillgångar                 | 98            | 137           | 51            |
| Likvida medel                                | 1 077         | 281           | 749           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>1 175</b>  | <b>418</b>    | <b>800</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>17 839</b> | <b>14 117</b> | <b>18 834</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |               |               |               |
| Aktiekapital                                 | 8             | 8             | 8             |
| Fritt eget kapital                           | 6 231         | 3 453         | 5 821         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>6 239</b>  | <b>3 461</b>  | <b>5 829</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |               |               |               |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 1 333         | 773           | 1 421         |
| Lån från kreditinstitut                      | 1 769         | 2 004         | 1 770         |
| Obligationslån                               | 3 688         | 2 850         | 4 450         |
| Lån från ägare                               | 2 845         | 2 845         | 2 845         |
| Övriga långfristiga skulder                  | 97            | 119           | 100           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>9 732</b>  | <b>8 591</b>  | <b>10 586</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |               |               |               |
| Lån från kreditinstitut                      | 5             | 254           | 605           |
| Företagscertifikat                           | 1 370         | 1 290         | 1 300         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 493           | 521           | 514           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 868</b>  | <b>2 065</b>  | <b>2 419</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>17 839</b> | <b>14 117</b> | <b>18 834</b> |

| <b>Rapport över förändring i eget kapital</b> |                          |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i mkr                                  | 2022-01-01<br>2022-03-31 | 2021-01-01<br>2021-03-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
| Ingående eget kapital                         | 5 829                    | 3 380                    | 3 380                    |
| Periodens totalresultat                       | 409                      | 82                       | 2 450                    |
| <b>Utgående eget kapital</b>                  | <b>6 239</b>             | <b>3 461</b>             | <b>5 829</b>             |

| <b>Koncernens kassaflödesanalys</b>   |                        |                        |                            |
|---|------------------------|------------------------|----------------------------|
| Belopp i mkr  | 2022<br>januari - mars | 2021<br>januari - mars | 2021<br>januari - december |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                        |                        |                            |
| Resultat före skatt   | 484                    | 128                    | 3 166                      |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | -430                   | -59                    | -2 926                     |
| Betald inkomstskatt   | -26                    | -10                    | -48                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>28</b>              | <b>59</b>              | <b>193</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                        |                        |                            |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar   | -45                    | -29                    | 86                         |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  | 53                     | 21                     | -10                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>36</b>              | <b>51</b>              | <b>269</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                        |                        |                            |
| Förvärv av materiella tillgångar  | -                      | -                      | -1                         |
| Investeringar i befintliga fastigheter  | -47                    | -119                   | -464                       |
| Indirekta fastighetsförvärv   | -75                    | -                      | -1 128                     |
| Indirekta fastighetsavyttringar   | 1 708                  | -                      | -                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>1 586</b>           | <b>-119</b>            | <b>-1 593</b>              |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                        |                        |                            |
| Upptagna lån  | -                      | 1 914                  | 4 414                      |
| Amortering av lån   | -1 363                 | -1 764                 | -2 246                     |
| Företagscertifikat  | 70                     | -100                   | -90                        |
| Amortering av leasingskulder  | -1                     | -1                     | -5                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 294</b>          | <b>-49</b>             | <b>1 773</b>               |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>328</b>             | <b>-19</b>             | <b>449</b>                 |
| Likvida medel vid periodens början  | 749                    | 300                    | 300                        |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>1 077</b>           | <b>281</b>             | <b>749</b>                 |

| <b>Moderbolagets resultaträkning</b>       | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    | <b>2021 april -</b> | <b>2021</b>        |
|--|----------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Belopp i mkr                               | januari - mars | januari - mars | 2022 april - mars   | januari - december |
| Nettoomsättning                            | 11             | 10             | 46                  | 45                 |
| Administrations- och försäljningskostnader | -22            | -21            | -99                 | -98                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-11</b>     | <b>-11</b>     | <b>-53</b>          | <b>-53</b>         |
| Rörelseintäkter                            | 70             | 64             | 267                 | 261                |
| Räntekostnader kreditinstitut              | -8             | -7             | -74                 | -73                |
| Övriga finansiella kostnader               | -13            | -10            | -7                  | -4                 |
| Ägarräntor                                 | -64            | -64            | -256                | -256               |
| Övriga finansiella poster                  | 582            | 28             | 619                 | 65                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>556</b>     | <b>0</b>       | <b>496</b>          | <b>-60</b>         |
| Bokslutsdispositioner                      | 0              | 0              | 138                 | 138                |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>556</b>     | <b>0</b>       | <b>634</b>          | <b>78</b>          |
| Aktuell skatt                              | 0              | 0              | 0                   | 0                  |
| Uppskjuten skatt                           | -3             | -6             | -39                 | -42                |
| <b>Periodens resultat efter skatt</b>      | <b>552</b>     | <b>-6</b>      | <b>595</b>          | <b>36</b>          |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

| <b>Moderbolagets balansräkning<br/>i sammandrag</b> |               |              |               |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Belopp i mkr  | 2022-03-31    | 2021-03-31   | 2021-12-31    |
| <b>Tillgångar</b>                                   |               |              |               |
| Anläggningstillgångar                               |               |              |               |
| Materiella tillgångar                               | 3             | 4            | 3             |
| Finansiella tillgångar                              | 8 617         | 7 403        | 9 095         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                  | <b>8 620</b>  | <b>7 407</b> | <b>9 097</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                        |               |              |               |
| Fordringar koncernföretag                           | 1 359         | 1 475        | 1 633         |
| Övriga omsättningstillgångar                        | 53            | 59           | 15            |
| Likvida medel                                       | 1 069         | 273          | 741           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                  | <b>2 481</b>  | <b>1 807</b> | <b>2 389</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                             | <b>11 101</b> | <b>9 214</b> | <b>11 487</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                     |               |              |               |
| Aktiekapital  | 8             | 8            | 8             |
| Fritt eget kapital                                  | 824           | 230          | 272           |
| <b>Summa eget kapital</b>                           | <b>832</b>    | <b>238</b>   | <b>280</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |               |              |               |
| Obligationslån                                      | 3 688         | 2 850        | 4 450         |
| Verkligt värde räntederivat                         | 0             | 61           | 15            |
| Lån från ägare                                      | 2 845         | 2 845        | 2 845         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   | <b>6 533</b>  | <b>5 756</b> | <b>7 310</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |               |              |               |
| Lån till kreditinstitut                             | 0             | 0            | 600           |
| Skulder till koncernföretag                         | 2 177         | 1 737        | 1 835         |
| Företagscertifikat                                  | 1 370         | 1 290        | 1 300         |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 189           | 193          | 162           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   | <b>3 736</b>  | <b>3 220</b> | <b>3 897</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>               | <b>11 101</b> | <b>9 214</b> | <b>11 487</b> |

## 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 ägarlån. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkliga värdehierarkin.

| TSEK  | 31 mars<br>2022 | 31 mars<br>2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</b>    |                 |                 |
| Ränteswappar  | -               | 15 697          |
| Ägarlån   | 2 845 177       | 2 845 177       |
| <b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</b> |                 |                 |
| Ränteswappar  | 279 937         | -               |

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.

#### Belåningsgrad, %

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

#### 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 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 finansiella risk.

#### 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 finansiell risk.

#### Soliditet, %

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

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Antal kvm

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

#### BTA

Bruttoarea

#### 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 netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning.

#### Fastigheter

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

#### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och 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.

#### 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.

## Definitioner forts.

### 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.

#### Marknadsvärde

Samtliga fastigheter värderas av externa auktoriserade värderare varje halvårsskifte och årsskifte.

#### 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

| <b>Avkastning eget kapital</b>     | 2022           | 2021           | 2021               |
|------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Belopp i mkr                       | januari - mars | januari - mars | januari - december |
| Periodens resultat                 | 409            | 82             | 2 450              |
| IB Eget kapital                    | 5 829          | 3 380          | 3 380              |
| UB Eget kapital                    | 6 239          | 3 461          | 5 829              |
| <b>Genomsnittligt eget kapital</b> | <b>6 034</b>   | <b>3 421</b>   | <b>4 604</b>       |
| <b>Avkastning eget kapital</b>     | <b>6,8 %</b>   | <b>2,4 %</b>   | <b>53,2 %</b>      |

| <b>Belåningsgrad</b>        | 2022           | 2021           | 2021               |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Belopp i mkr                | januari - mars | januari - mars | januari - december |
| Skulder till kreditinstitut | 1 774          | 2 258          | 2 375              |
| Obligationslån              | 3 688          | 2 850          | 4 450              |
| Företagscertifikat          | 1 370          | 1 290          | 1 300              |
| Likvida medel               | -1 077         | -281           | -749               |
| <b>Nettoskuld</b>           | <b>5 755</b>   | <b>6 117</b>   | <b>7 376</b>       |
| Marknadsvärde fastigheter   | 16 267         | 13 582         | 17 853             |
| <b>Belåningsgrad</b>        | <b>35,4 %</b>  | <b>45,0 %</b>  | <b>41,3 %</b>      |

| <b>Direktavkastning</b>                                     | 2021 april - 2022 mars | 2020 april - 2021 mars | 2021 januari - december |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr  |                        |                        |                         |
| Driftöverskott enligt resultaträkning (rullande 12 månader) | 684                    | 684                    | 682                     |
| IB Marknadsvärde fastigheter                                | 13 699                 | 12 085                 | 13 464                  |
| <b>Direktavkastning</b>                                     | <b>5,0 %</b>           | <b>5,4 %</b>           | <b>5,1 %</b>            |

| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>             | 2022           | 2021           | 2021               |
|---|----------------|----------------|--------------------|
| Belopp i mkr                                | januari - mars | januari - mars | januari - december |
| Hysesintäkter netto                         | 241            | 234            | 940                |
| Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde | 254            | 243            | 978                |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>             | <b>94,9 %</b>  | <b>96,3 %</b>  | <b>96,1 %</b>      |

| <b>Justerad soliditet</b> | 2022           | 2021           | 2021               |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Belopp i mkr              | januari - mars | januari - mars | januari - december |
| Eget kapital              | 6 239          | 3 461          | 5 829              |
| Ägarlån                   | 2 845          | 2 845          | 2 845              |
| <b>Summa</b>              | <b>9 084</b>   | <b>6 306</b>   | <b>8 674</b>       |
| Balansomslutning          | 17 839         | 14 117         | 18 834             |
| <b>Justerad soliditet</b> | <b>50,9 %</b>  | <b>44,7 %</b>  | <b>46,1 %</b>      |

| <b>Räntetäckningsgrad</b>   |                        |                        |                         |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr  | 2021 april - 2022 mars | 2020 april - 2021 mars | 2021 januari - december |
| Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)                                      | 234                    | 242                    | 258                     |
| Återläggning räntekostnader   | 369                    | 366                    | 369                     |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter<br>(rullande 12 månader)              | 0                      | 0                      | 0                       |
| <b>Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)<br/>inkl finansiella intäkter</b> | <b>603</b>             | <b>608</b>             | <b>627</b>              |
| <b>Räntekostnader och liknande poster<br/>(rullande 12 månader)</b>             | <b>-104</b>            | <b>-117</b>            | <b>-113</b>             |
| <b>Räntetäckningsgrad (ggr)</b>   | <b>5,80</b>            | <b>5,20</b>            | <b>5,55</b>             |

| <b>Soliditet</b> |                     |                     |                         |
|------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr     | 2022 januari - mars | 2021 januari - mars | 2021 januari - december |
| Eget kapital     | 6 239               | 3 461               | 5 829                   |
| Balansomslutning | 17 839              | 14 117              | 18 834                  |
| <b>Soliditet</b> | <b>35,0 %</b>       | <b>24,5 %</b>       | <b>30,9 %</b>           |

| <b>Säkerställd belåningsgrad</b> |                     |                     |                         |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr                     | 2022 januari - mars | 2021 januari - mars | 2021 januari - december |
| Kreditinstitut                   | 1 774               | 2 258               | 2 375                   |
| Säkerställda obligationslån      | 0                   | 0                   | 0                       |
| <b>Summa säkerställda lån</b>    | <b>1 774</b>        | <b>2 258</b>        | <b>2 375</b>            |
| Räntebärande skuld               | <b>6 832</b>        | <b>6 398</b>        | <b>8 125</b>            |
| <b>Säkerställd belåningsgrad</b> | <b>26,0 %</b>       | <b>35,3 %</b>       | <b>29,2 %</b>           |

| <b>Överskottsgrad</b> |                     |                     |                         |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr          | 2022 januari - mars | 2021 januari - mars | 2021 januari - december |
| Driftöverskott        | 169                 | 168                 | 682                     |
| Hysesintäkter         | 241                 | 235                 | 940                     |
| <b>Överskottsgrad</b> | <b>70,1 %</b>       | <b>71,5 %</b>       | <b>72,6 %</b>           |

## Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport Q2 2022 publiceras den 19 augusti 2022
- Delårsrapport Q3 2022 publiceras den 23 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022 publiceras den 17 februari 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 4 maj 2022

Dag Klackenber  
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.