

# STENVALVET



## Delårsrapport Januari - Mars 2021

### Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 234 (218) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 167 (157) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 92 (56) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (0) mkr och på räntederivat till 61 (-29) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 107 (33) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 13 582 (12 085) mkr.

### Viktiga händelser under kvartalet

- En icke säkerställd företagsobligation om 600 mkr med löptid 2,75 år emitterades i februari för att refinansiera säkerställd bankfinansiering.
- Banklån om 422 mkr återbetalades
- Banklån om 1 314 mkr refinansierades med bättre villkor.
- Nya hyresavtal för ett årligt hyresvärde om ca 12,5 mkr tecknades.

## Stenvalvet i sammandrag

Belopp i mkr	2021	2020	2020 april	2020
	januari-mars	januari-mars	2021 mars	januari-december
Summa Hyresintäkter	234	218	906	890
Driftöverskott	167	157	653	643
Förvaltningsresultat	92	56	265	229
Resultat efter skatt	107	33	329	255
Fastigheternas marknadsvärde	13 582	12 085	13 582	13 464
Fastighetsvärde, kr/kvm	22 865	23 466	22 865	22 667
Antal fastigheter, st	110	104	110	110
Uthyrningsbar area, tkvm	594	515	594	594
Belåningsgrad (LTV), %	45,0	42,3	45,0	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,6	5,4	5,2
Räntebindningstid, år	4,3	5,2	4,3	4,6
Kapitalbindningstid, år	3,5	3,7	3,5	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	95,6	96,0	96,0
Överskottsgrad, %	71,4	72,0	72,1	72,2
Direktavkastning, %	4,9	5,2	5,4	5,3

Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

MARKNADSVÄRDE

**13 582** mkr

DIREKTAVKASTNING

**4,9** %

FÖRVALTNINGSRESULTAT

**92** mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

**71** %

ANTAL FASTIGHETER

**110** st

BELÅNINGSGRAD

**45** %

## VD-ord

Årets första kvartal visar tydliga tecken på att vi går mot en ekonomisk återhämtning efter de negativa konsekvenserna av den pågående pandemin. De offentliga stimulanserna världen över gör att förutsättningarna för tillväxt och utsikterna för den närmaste framtiden är goda.

Det nuvarande ränteläget och en underliggande stigande inflation gör att just samhällsfastigheter är högt eftertraktade objekt på marknaden, vilket leder till att prissättningen är förhållandevis hög. Trots detta ser vi en hög transaktionsvolym. Per sista mars 2021 beräknar vi att det har gjorts affärer för drygt 4 md kr på marknaden för samhällsfastigheter, vilket är en klar ökning jämfört med kvartal 4 2020 då transaktionsvolymen slutade på ca 2 md kr.

Vi på Stenvalvet arbetar febrilt för att identifiera investeringsmöjligheter i en marknad som präglas av hård konkurrens. I samband med affärsplaneringen i höstas identifierade vi några prioriterade områden såsom att bredda vår fastighetsportfölj och vår kundbas samt att bygga upp en projektportfölj. Utifrån det perspektivet har vi rekryterat en investeringschef som kommer att leda det här arbetet.

Ekonomiskt är vi nöjda med periodens resultat som visar att vi har ett starkt kassaflöde från våra fastigheter. Under kvartalet har nya och omförhandlade hyresavtal tecknats för ytor motsvarande ca 7 000 kvm och ett totalt hyresvärde om ca 12 mkr. Vi är glada att så många av våra kunder väljer att stanna kvar hos oss och förlänga sina hyresavtal.

Utöver det fortsätter vårt arbete med att effektivisera våra förbrukningar. Jämfört med basår 2018 har vi hittills i år minskat vår värmeförbrukning med 9,7%, elförbrukningen med 15,3% och vattenförbrukningen med 5,2%.

Under februari månad har vi emitterat ytterligare 600 mkr för att refinansiera ett befintligt banklån och det innebär att vi kan sänka våra kreditmarginaler ytterligare.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 ggr, räntebindningstiden till 4,3 år och kapitalbindningstiden till 3,5 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 62 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgick andelen till ca 94 %.

På investeringssidan fortlöper våra projekt enligt plan. F-9 skolan som vi bygger åt Jensen Education i Sickla kommer att invigas till skolstarten i höst och den nya tingsrätten som vi bygger åt Domstolsverket i Eskilstuna kommer att vara färdig för överlämnande strax efter årsskiftet.

Nu hoppas vi att den milda säsongen och vaccinationsprogrammet kommer att leda till att vi snart kan återgå till mer normala förhållanden där vi kan arbeta och umgås tillsammans på fler sätt än via en dataskärm.



**Maria Lidström, VD**

## Utveckling av resultat och ställning under perioden

### Periodens resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 234 (218) mkr. Effekten av genomförda förvärv, försäljningar och hyresjusteringar medförde en ökning av hyresintäkterna motsvarande 7,3 % jämfört med föregående period.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 167 (157) mkr och förvaltningsresultatet till 92 (56) mkr. Resultatet ligger i nivå med förväntningarna.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 0 (0) mkr och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 61 (-29) mkr. Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

Finansnetto påverkades positivt av en extraordinär ränteintäkt om 26 mkr till följd av refinansiering av befintligt banklån.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 107 (33) mkr.

### Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 119 (60) mkr. Merparten av investeringarna avser de pågående projekten i Eskilstuna Valören 1, Eskilstuna Vägbyraren 1 samt Nacka Sicklaön 118:2.

### Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i

samband med halv- och helårsbokslut. Värdet som redovisas i denna rapport avser marknadsvärdet per 2020-12-31 med tillägg för gjorda investeringar under perioden.

### Coronapandemi

Under årets första kvartal har verksamheten fortlöpt utan störningar.

### Händelser efter periodens utgång

Bolagets årsstämma ägde rum den 13 april 2021. Styrelsen och revisor omvaldes till kommande årsstämma.

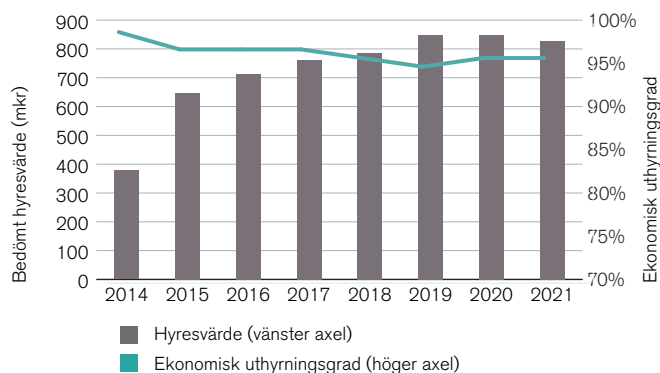
### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

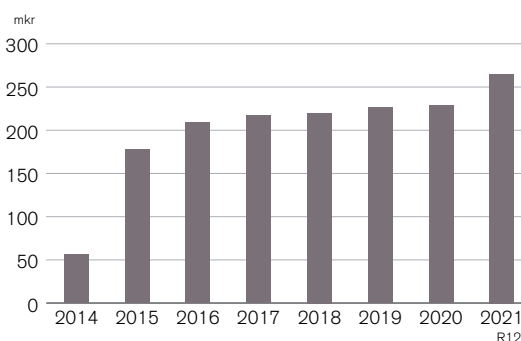
All koncernens personal är anställd i moderbolaget. I övrigt har moderbolaget inlåning från ägare samt kreditmarknaden i form av företagscertifikat, obligationer och utlåning till koncernens bolag.

Nettoomsättning för moderbolaget uppgick till 10 (15) mkr och resultat efter finansiella poster till 6 (-43) mkr. Balansomslutningen var 7 477 (5 442) mkr.

### 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. Dessa är pensionsfonder 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 på ca 40 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 62 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 32 %.

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: vård, skola, kontor, rättsväsende, anpassad bostad samt övriga verksamheter.

### UTHYRINGSGRAD

96 %

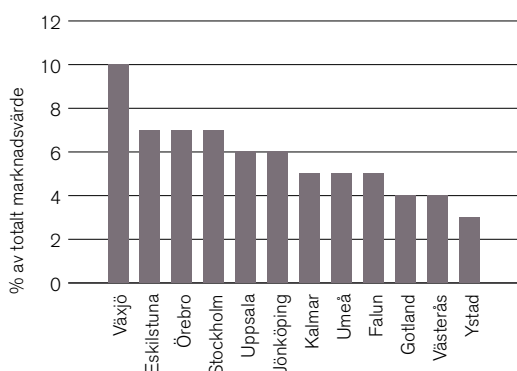
### UTHYRINGSBAR YTA

594 000 kvm

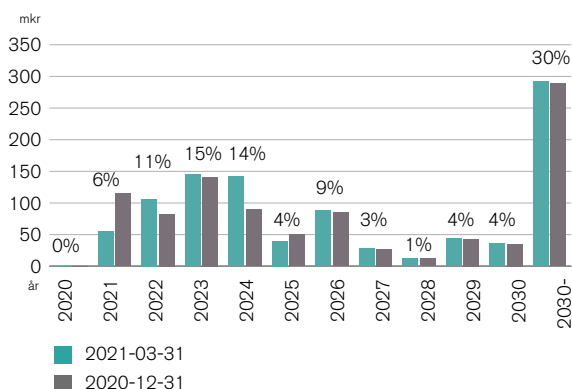
### Stenvalvet största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	108	11%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	93	9%
Attendo Sverige AB	Privata vårdgivare	69	7%
Sveriges Domstolar	Stat	59	6%
Örebro Kommun	Kommun	48	5%
Region Skåne	Region	46	5%
Umeå Kommun	Kommun	36	4%
Skatteverket	Stat	28	3%
Kriminalvården	Stat	27	3%
Arbetsförmedlingen	Stat	26	3%

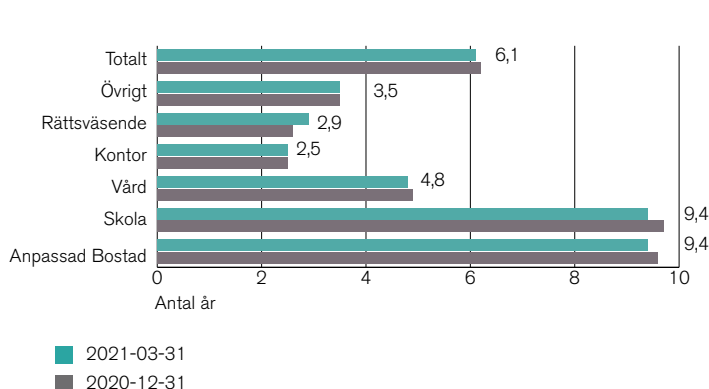
### Innehav fördelat per kommun (10 största)



### Hyresavtalens förfallostruktur



### Genomsnittlig hyresduration



## Segmentsinformation

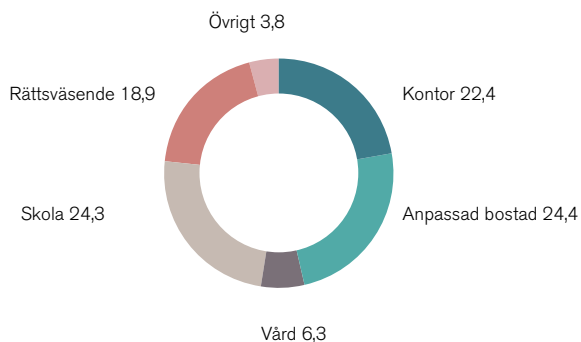
### 2021-03-31

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	40	66	53	13	60	2	234
Fastighetskostnader	-11	-19	-16	-5	-15	-1	-67
Driftöverskott	29	47	37	8	45	1	167
Marknadsvärde	1 927	2 934	3 490	645	4 457	129	13 582

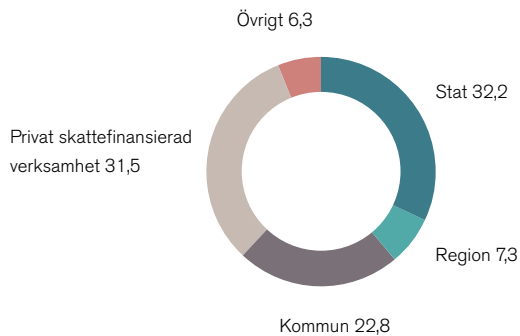
### 2020-03-31

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hysesintäkter	37	66	43	13	53	6	218
Fastighetskostnader	-11	-20	-10	-5	-12	-4	-62
Driftöverskott	26	46	33	8	41	2	157
Marknadsvärde	1 555	2 962	2 608	574	3 841	544	12 085

### Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



### Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



## Finansiering

Per balansdagen hade bolaget en certifikatvolym om 1 290 mkr fördelat på löptider upp till sex månader. Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 6 398 (5 884) mkr och löper till en snittränta om 1,49 (1,68) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 4,31 (5,16) år och återstående kapitalbindningstid 3,53 (3,67) år. Andel icke säkerställd skuld uppgår till 64,7 (34,1) % av den totala skulden.

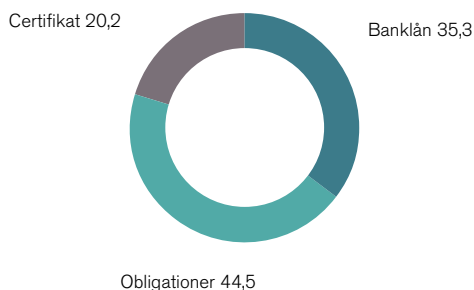
Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 281 mkr. Bolagets outnyttjade back-up faciliteter uppgick till 1 728 mkr, varav 1 478 mkr utgörs av revolverande kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader. Därutöver disponerar företaget av en outnyttjad checkkredit om 250 mkr.

Per balansdagen var 83,1 (90) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta. Företagets totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och lån med fast ränta till 0 (682) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 700 (0) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -16 (-93) mkr.

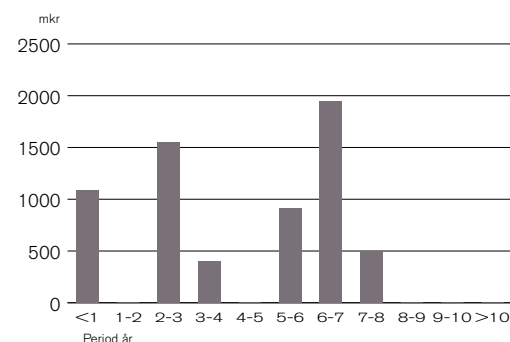
Finansiella åtaganden per 2020-12-31 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2021-02-24.

Samtliga belopp inom parentes avser 2020-03-31

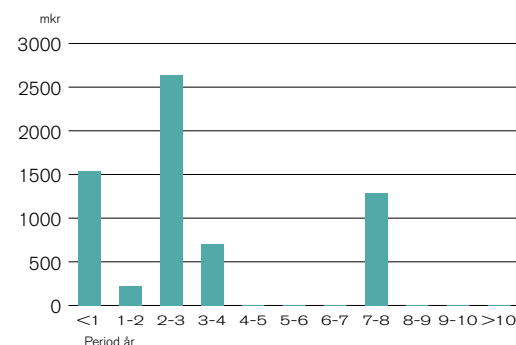
### Finansiering, %



### Räntebindning



### Kapitalbindning



### Stenvalvets ägare, %

Stiftelsen för Strategisk Forskning 16,4



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2020.

### 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 årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Ca 2,3 % av beståndet värderas internt.

### Covid-19

Världen präglas av Coronapandemin. Virusets spridning och inskränkningarna i rörligheten kan påverka vissa hyresgästers verksamhet och dess betalningsförmåga. Det finns idag en osäkerhet om tidpunkten för en återgång till mer normal rörlighetsnivå.



## Finansiella rapporter med tillhörande noter

Koncernens resultaträkning	2021	2020	2020 april	2020
Belopp i mkr	januari-mars	januari-mars	2021 mars	januari-december
<b>Hyresintäkter</b>				
Hyresintäkter	211	196	826	811
Övriga intäkter	23	22	80	79
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>234</b>	<b>218</b>	<b>906</b>	<b>890</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-23	-22	-68	-67
Underhåll	-8	-6	-43	-41
Övrig drift	-36	-33	-142	-139
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-67</b>	<b>-61</b>	<b>-253</b>	<b>-247</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>167</b>	<b>157</b>	<b>653</b>	<b>643</b>
Central administration	-11	-12	-47	-48
Finansiella poster	0	-25	-85	-110
Ägarräntor	-64	-64	-256	-256
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>92</b>	<b>56</b>	<b>265</b>	<b>229</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	188	188
Värdeförändringar räntederivat	61	-29	51	-39
<b>Resultat före skatt</b>	<b>153</b>	<b>27</b>	<b>504</b>	<b>378</b>
Aktuell skatt	-2	0	-30	-28
Uppskjuten skatt	-44	6	-145	-95
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>107</b>	<b>33</b>	<b>329</b>	<b>255</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

<b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b>			
Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 582	12 085	13 464
Övriga anläggningstillgångar	117	130	118
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 699</b>	<b>12 215</b>	<b>13 582</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	137	102	108
Likvida medel	281	809	300
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>418</b>	<b>911</b>	<b>408</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 117</b>	<b>13 126</b>	<b>13 990</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	3 478	3 150	3 372
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 486</b>	<b>3 158</b>	<b>3 380</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	773	679	729
Lån från kreditinstitut	2 004	2 719	2 693
Obligationslån	2 850	750	2 250
Lån från ägare	2 845	2 848	2 845
Övriga långfristiga skulder	119	165	184
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 591</b>	<b>7 161</b>	<b>8 701</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Lån från kreditinstitut	254	1 160	15
Företagscertifikat	1 290	1 255	1 390
Övriga kortfristiga skulder	496	392	504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 040</b>	<b>2 807</b>	<b>1 909</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 117</b>	<b>13 126</b>	<b>13 990</b>

<b>Rapport över förändring i eget kapital</b>			
Belopp i mkr	2021-01-01 2021-03-31	2020-01-01 2020-03-31	2020-01-01 2020-12-31
Ingående eget kapital	3 380	3 125	3 125
Periodens totalresultat	107	33	255
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>3 486</b>	<b>3 158</b>	<b>3 380</b>

<b>Koncernens kassaflödesanalys</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	januari-mars	januari-mars	januari-december
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	152	27	378
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-59	32	-171
Betald inkomstskatt	-10		-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>83</b>	<b>59</b>	<b>205</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-29	7	2
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3	-28	93
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>51</b>	<b>38</b>	<b>300</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella tillgångar			<b>-3</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-119	-59	-425
Indirekta fastighetsförvärv			-874
Indirekta fastighetsavyttringar			36
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-119</b>	<b>-59</b>	<b>-1 266</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	1 914	782	2 250
Amortering av lån	-1 764	-301	-1 476
Företagscertifikat	-100		150
Amortering av leasingskulder	-1		-7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>49</b>	<b>481</b>	<b>917</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-19</b>	<b>460</b>	<b>-49</b>
Likvida medel vid periodens början	300	349	349
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>281</b>	<b>809</b>	<b>300</b>

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020 april</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	januari-mars	januari-mars	2021 april 2021 mars	januari-december
Nettoomsättning	10	15	58	63
Administrations- och försäljningskostnader	-21	-23	-88	-90
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11</b>	<b>-8</b>	<b>-30</b>	<b>-27</b>
Rörelseintäkter	64	59	239	234
Räntekostnader kreditinstitut	-17	-7	-57	-47
Övriga finansiella kostnader	0	0	-5	-5
Ägarräntor	-64	-64	-256	-256
Övriga finansiella poster	28	-29	11	-46
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>	<b>-98</b>	<b>-147</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	108	108
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>	<b>10</b>	<b>-39</b>
Aktuell skatt	0	0	-12	-12
Uppskjuten skatt	6	6	4	4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>6</b>	<b>-43</b>	<b>2</b>	<b>-47</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

**Moderbolagets balansräkning i sammandrag**

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella tillgångar	4	3	3
Finansiella tillgångar	7403	4 856	6 987
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 407</b>	<b>4 859</b>	<b>6 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	59	118	204
Likvida medel	11	465	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>70</b>	<b>583</b>	<b>204</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 477</b>	<b>5 442</b>	<b>7 194</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	230	240	236
<b>Summa eget kapital</b>	<b>238</b>	<b>248</b>	<b>244</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	-	749	-
Obligationslån	2 850	0	2 250
Verkligt värde räntederivat	61	90	89
Lån från ägare	2 845	2 848	2 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 756</b>	<b>3 687</b>	<b>5 184</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Företagscertifikat	1 290	1 255	1 390
Övriga kortfristiga skulder	193	252	376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 483</b>	<b>1 507</b>	<b>1 766</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 477</b>	<b>5 442</b>	<b>7 194</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 2019. 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 förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

TSEK	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</b>		
Ränteswappar	15 697	117 242
Ägarlån	2 845 177	2 848 159

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 förräntning 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. 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 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

#### Fastigheter

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

#### 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.

#### 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.

#### Överskottsgrad, %

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

## Definitioner forts.

### Övrigt

#### **Anpassad bostad**

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).

#### **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 2019-2020. Projektfastigheterna är exkluderade.

#### **Marknadsvärde**

Huvuddelen av fastigheterna värderas av externa auktoriserade värderare varje halvårsskifte.

#### **Samhällsfastigheter**

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



## Beräkning av alternativa nyckeltal

<b>Avkastning eget kapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	januari-mars	januari-mars	januari-december
Periodens resultat	107	33	255
IB Eget kapital	3 380	3 125	3 125
UB Eget kapital	3 486	3 158	3 380
<b>Genomsnittligt eget kapital</b>	<b>3 433</b>	<b>3 142</b>	<b>3 253</b>
<b>Avkastning eget kapital</b>	<b>3,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>7,8%</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	januari-mars	januari-mars	januari-december
Skulder till kreditinstitut	2 258	3 879	2 708
Obligationslån	2 850	750	2 250
Företagscertifikat	1 290	1 255	1 390
Likvida medel	-281	-809	-300
<b>Nettoskuld</b>	<b>6 117</b>	<b>5 075</b>	<b>6 048</b>
Marknadsvärde fastigheter	13 582	12 085	13 464
<b>Belåningsgrad</b>	<b>45%</b>	<b>42%</b>	<b>45%</b>

<b>Direktavkastning</b>	<b>2020 april</b>	<b>2019 april</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	2021 mars	2020 mars	januari-december
Driftöverskott enligt resultaträkning (rullande 12 månader)	653	634	643
IB Marknadsvärde fastigheter	12 085	11 964	12 085
<b>Direktavkastning</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>

<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	januari-mars	januari-mars	januari-december
Hysesintäkter netto	234	218	890
Hysesintäkter brutto	243	227	928
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>

<b>Justerad soliditet</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	januari-mars	januari-mars	januari-december
Eget kapital	3 486	3 158	3 380
Ägarlån	2845	2848	2845
<b>Summa</b>	<b>6 331</b>	<b>6 006</b>	<b>6 225</b>
Balansomslutning	14 117	13 126	13 990
<b>Justerad soliditet</b>	<b>44,8%</b>	<b>45,8%</b>	<b>44,5%</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2020 april</b>	<b>2019 april</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	<b>2021 mars</b>	<b>2020 mars</b>	<b>januari-december</b>
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)	606	555	595
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	32	10	7
Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 månader)	0	0	0
<b>Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter</b>	<b>638</b>	<b>565</b>	<b>602</b>
<b>Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader)</b>	<b>-117</b>	<b>-113</b>	<b>-117</b>
<b>Räntetäckningsgrad (ggr)</b>	<b>5,45</b>	<b>5,0</b>	<b>5,15</b>

<b>Soliditet</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	<b>januari-mars</b>	<b>januari-mars</b>	<b>januari-december</b>
Eget kapital	3 486	3 158	3 380
Balansomslutning	14 117	13 126	13 990
<b>Soliditet</b>	<b>24,7%</b>	<b>24,1%</b>	<b>24,2%</b>

<b>Säkerställd belåningsgrad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	<b>januari-mars</b>	<b>januari-mars</b>	<b>januari-december</b>
Kreditinstitut	2 258	3 879	2 708
Säkerställda obligationslån	0	0	0
<b>Summa säkerställda lån</b>	<b>2 258</b>	<b>3 879</b>	<b>2 708</b>
Räntebärande skuld	<b>6 398</b>	<b>5 884</b>	<b>6 348</b>
<b>Säkerställd belåningsgrad</b>	<b>35,3%</b>	<b>65,9%</b>	<b>42,7%</b>

<b>Överskottsgrad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Belopp i mkr	<b>januari-mars</b>	<b>januari-mars</b>	<b>januari-december</b>
Driftöverskott	167	157	643
Hysesintäkter	234	218	890
<b>Överskottsgrad</b>	<b>71,4%</b>	<b>72,0%</b>	<b>72,2%</b>

## Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport för kvartal 2 2021 publiceras den 30 augusti 2021.

## 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 19 maj 2021

Dag Klackenborg  
Ordförande

Maria Lidström  
Verkställande direktör

Ingalill Berglund  
Styrelseledamot

Thomas Holm  
Styrelseledamot

Marie Giertz  
Styrelseledamot

Ann Grevelius  
Styrelseledamot

Hans Rydstad  
Styrelseledamot

## Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.