

# STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



DELÅRSRAPPORT  
Jan-Sep 2018



## Delårsrapport jan – sep 2018

### Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 608 (548) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 439 (402) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 178 (176) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 22 (78) mkr och på räntederivat till -1 (10) mkr.

- Resultatet efter skatt uppgick till 170 (265) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 10 950 (9 598) mkr.
- En fastighet har tillträtts under det tredje kvartalet.

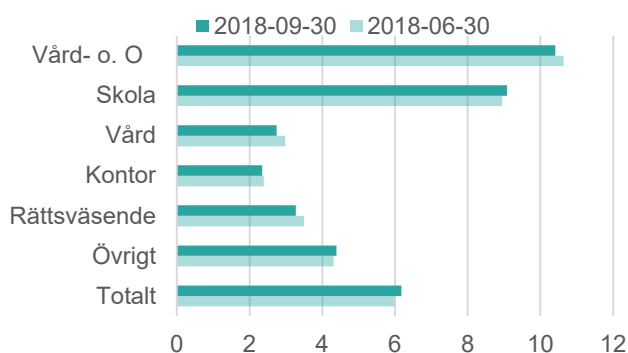
Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall jan-sep 2017 när inte annat specificeras.

### Stenvalvet i sammandrag\*

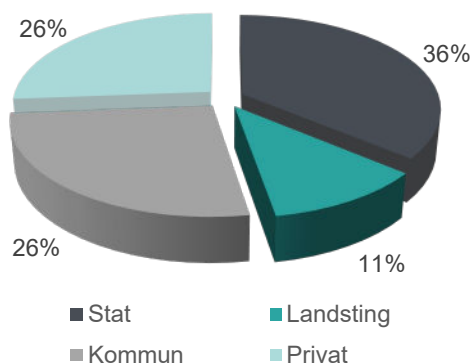
	Jan-sep 2018	Jan-Sep 2017	Okt 2017-Sep 2018	Jan-Dec 2017
Summa intäkter, mkr	608	548	802	742
Driftöverskott, mkr	439	402	567	530
Förvaltningsresultat, mkr	178	176	219	217
Periodens totalresultat, mkr	170	265	376	471
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 950	9 598	10 950	9 941
Fastighetsvärde, kr/kvm	17 951	16 463	17 951	17 720
Antal fastigheter, st	118	109	118	109
Uthyrningsbar area, tkvm	610	583	610	561
Belåningsgrad (LTV) %	52,2	53,4	52,2	51,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	6,3	5,9	6,0
Räntebindningstid, år	3,2	3,8	3,2	4,0
Kapitalbindningstid, år	3,9	4,4	3,9	4,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,8	96,3	96,7
Överskottsgrad, %	72,2	73,4	71,2	71,9
Direktavkastning, %	5,4	5,9	5,2	5,3

\*Definitioner av nyckeltal finns på sista sidan i rapporten

### Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



### Fördelning av hyresintäkter



## VD-ord

### FÅ TRANSAKTIONER I MARKNADEN

Under året har transaktionsvolymen för samhällsfastigheter hittills uppgått till ca 9 mdr varav Stenvalvet har förvärvat för ca 1 mdr. Det har inte noterats några nya investerare i marknaden under det senaste kvartalet. Det är väldigt få affärer presenterade av transaktionskonsulterna och kommunerna har ännu inte presenterat några försäljningsplaner efter valet.

Stenvalvet har under kvartalet tecknat avtal avseende förvärvet av Mellringestaden i Örebro. Säljare är Örebro kommun via det helägda bolaget Örebroporten. Förvärvet uppgår till ca 820 mkr och fastigheterna innehåller i huvudsak lokaler för grundskolor och boenden för äldre. Beslut om försäljningen tas i kommunfullmäktige i slutet av oktober och om beslutet vinner laga kraft tillträds fastigheterna i februari 2019. I juli förvärvade och tillträdde Stenvalvet en fastighet i Jönköping med Internationella Engelska Skolan som dominerande hyresgäst. Förvärvet uppgick till ca 240 mkr och är ett bra tillskott till Stenvalvets förvaltning på orten.

Per den första oktober frånträdde fastigheter för ca 570 mkr i enlighet med det köpeavtal som slöts i juni. Merparten av fastigheterna som avyttrades var tidigare med i det försäljningspaket som avyttrades hösten 2016 men som i slutskedet inte ingick i försäljningen. Köpeskillingen för fastigheterna översteg senaste marknadsvärdering med ca 20% och gav en reavinst om ca 160 mkr.

Projektet K43 är igångsatt i de allmänna delarna på bottenplan och för anpassningen åt Fortverket. Flera förhandlingar pågår om övriga areor i projektet och i slutet av oktober eller början av november hoppas vi kunna sätta ytterligare ett större hyresavtal på plats. I Farsta Strand är projektet för Coop i sin slutfas och efter det tar arbetena med äldreboendedelen vid. Fortsatt flera processer igång med ett antal kommuner om etablering av nya boenden för äldre och en del grundskolor. Det är långa processer och i eftervalstider tar det extra lång tid att få beslut längs vägen från styrande politiker.

Under kvartalet har en chefsjurist rekryterats med första anställningsdag 8 november. Thomas Åström kommer närmast från Systembolaget där han innehaft tjänsten som bolagsjurist. Arbeta med att rekrytera en Hållbarhetschef har inletts med förhoppning om tillsättande under kvartal fyra.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,9 ggr, räntebindningstiden till 3,23 år och kapitalbindningstiden till 3,93 år. Bolaget har arbetat fram en plan för att ställa om den kortfristiga finansieringen. Planen kommer att verkställas under årets sista kvartal. Andelen offentliga hyresgäster är ca 74% och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i våra lokaler uppgick andelen till ca 94%.



*Magnus Edlund – VD Stenvalvet*

## Intäkter, kostnader och resultat

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för de tre första kvartalen uppgick till 608 (548) mkr. Ökning är delvis en följd av förvärv under 2018.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 498 (486) mkr. Ökning motsvarar ca 2,5%.

### Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 169 (146) mkr. Även kostnadsökning förklaras delvis av förvärv under 2018.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 145 (130) mkr. Bidragande orsaker till de ökade kostnaderna är höga elkostnader, vårvinterns stora snömängder samt nya avtal för fastighetsskötsel i delar av beståndet som innefattar fler moment än tidigare. Det oförutsedda underhållet belastades av fler vattenskador än normalt.

### Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 439 (402) mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftöverskottet till 354 (356) mkr.

### Central administration

Central administration uppgick till 22 (16) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation.

### Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut uppgick för perioden till 69 (62) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i samband med genomförda förvärv. Externa finansiella kostnader belastas även av kostnad för förtidslösen av lån vid fastighetsförsäljningar samt uppläggningsavgifter för utgivna företagscertifikat samt back-up facilitet om närmare 2 (0) mkr.

### Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor har varit 168 (149) mkr.

### Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat blev 179 (176) mkr. Finansieringskostnader har belastat förvaltningsresultatet med 29 mkr utöver föregående år.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd uppgick för perioden till 22 (24) mkr.

Hela fastighetsbeståndet värderas av externa värderare vid varje årsskifte. Vid halvårsskiftet värderas beståndet internt. Resultatförändring 22 mkr är hänförlig till genomförd försäljning av tre fastigheter i Göteborgsregionen. Orealiserad värdeförändring redovisas ej då halvårsvärderingen visade att värdet på koncernens fastighetsbestånd låg inom det värdeintervall som gällde vid senaste årsskifte.

## Jämförbart bestånd

	Jan-Sep 2018	Jan-Sep 2017	Okt 17-Sep 18	Jan-Dec 2017
	mkr	mkr	mkr	mkr
Summa intäkter	498	486	661	649
Taxebundna kostnader	-55	-48	-74	-68
Underhåll	-21	-18	-33	-31
Övriga fastighetskostnader	-69	-63	-92	-86
Driftöverskott	354	356	462	464
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>71,0%</b>	<b>73,4%</b>	<b>69,9%</b>	<b>71,6%</b>

**Värdoförändringar räntederivat**

Under perioden har koncernen inte upptagit eller förtidslöst några räntederivat. Orealiserad värdeförändring är för perioden -1 (10) mkr till följd av lägre marknadsräntor jämfört med senaste årsskifte. Ackumulerat orealiserat värdeutfall på derivaten är -0,2 mkr per balansdagen.

**Skatt**

Skattkostnad för perioden beräknades till -30 (1) mkr och avsåg nominell skatt på resultat före skatt korrigerat för skattefri realiserad värdeförändring.

**Moderbolaget**

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

All koncernens personal är anställd i moderbolaget som fakturerar dotterbolagen managementarvode. I övrigt har moderbolaget inlåning från ägare samt kreditmarknaden i form av företagscertifikat och utlåning till koncernens bolag. Nettoomsättning för moderbolaget uppgick till 37 (25) mkr och resultat efter finansiella poster till -53 (-28) mkr. Balansomslutningen var 3 554 (2 663) mkr varav inlåning från ägare 2 550 (2 400) mkr och marknad 600 (0) mkr. Eget kapital i moderbolaget var 146 (181) mkr.

**Segmentsinformation**

Belopp i mkr	ACK RESULTATPOSTER KVARTAL 1-KVARTAL 3				TILLGÅNGSPOSTER PER 2018-09-30	
	Hysesintäkter		Driftöverskott		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-Sep 2018	Jan-Sep 2017	Jan-Sep 2018	Jan-Sep 2017	Jan-Sep 2018	Jan-Sep 2017
Region Syd	106	98	77	72	1 793	1 659
Region Mitt	173	161	126	118	3 165	2 433
Region Nord	330	288	236	212	5 992	5 506
<b>Totalt</b>	<b>608</b>	<b>547</b>	<b>439</b>	<b>402</b>	<b>10 950</b>	<b>9 598</b>

## Flerårsöversikt

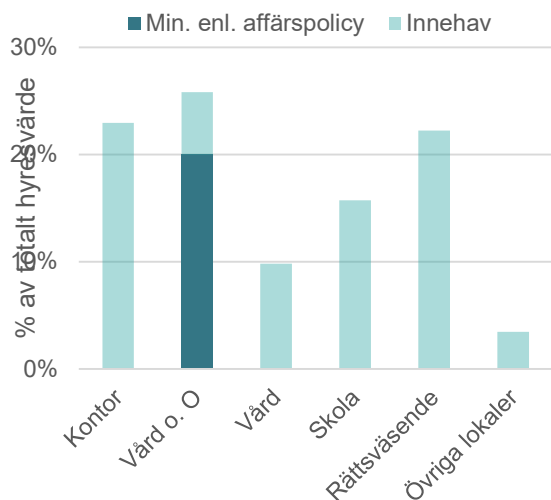
	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr	742	690	630	374
Driftöverskott, mkr	530	493	445	266
Överskottsgrad	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr	9 941	8 510	7 548	6 547

## Stenvalvets 10 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	119	15
Sveriges Domstolar	Stat	46	6
Region Skåne	Landsting	44	5
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	40	5
Attendo Sverige AB	Privat	35	4
Landstinget Dalarna	Landsting	35	4
Strängnäs Fastighets AB	Kommun	34	4
Skatteverket	Stat	27	3
Umeå Kommun	Kommun	25	3
Kriminalvården	Stat	24	3

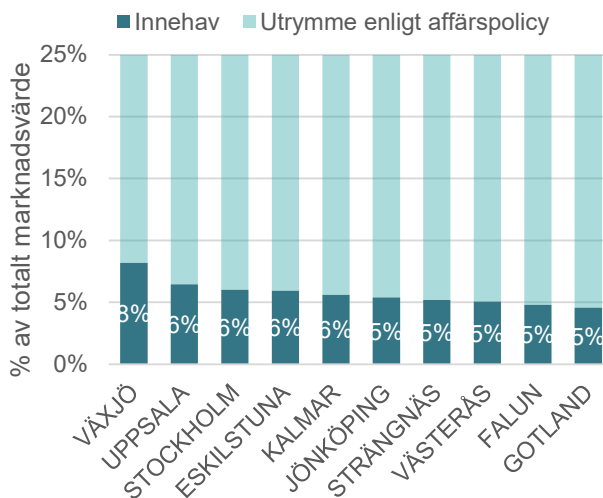
## Fastighetsbeståndet

Diversifiering per lokalslag\*

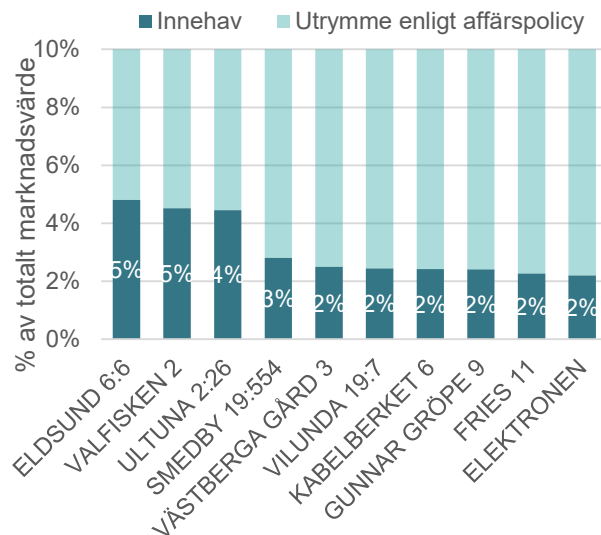


\*Avgränsningen mellan lokalslaget kontor och rättsväsende har uppdaterats för att bättre överensstämma med MSCI:s definition

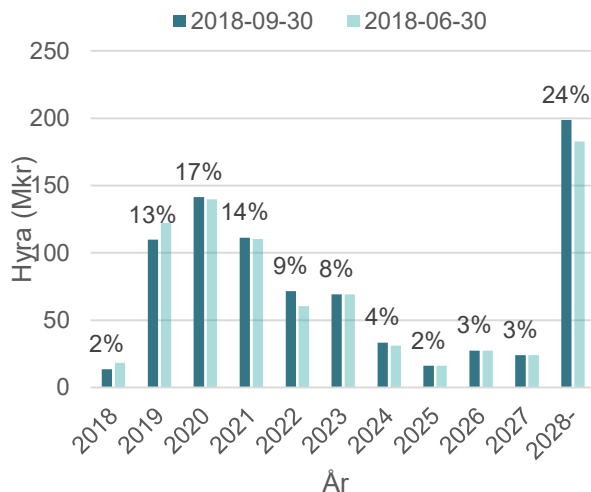
Diversifiering per kommun



Diversifiering per fastighet



Diversifiering per förfalloår



## Affärspolicy

Stenvalvets aktuella fastighetsportfölj överensstämmer väl med riktlinjerna i bolagets affärspolicy, vilket illustreras av diagrammen ovan.

- Andelen äldreboende överstiger miniminivån om 20 % med fem procentenheter.
- Bolagets fastighetsbestånd inom en och samma kommun får ej överstiga 25 % av det totala marknadsvärdet
- Ingen enskild fastighet får överstiga 10 % av den totala portföljens värde.
- Fastighetsportföljens hyresavtals löptider bör vara diversifierade i så motto att förfallotidpunkter och hyresvolym skall vara så jämt fördelad som möjligt mellan åren

## Förändringar i fastighetsbeståndet

### Transaktioner

Tredje kvartalet inleddes med ytterligare ett förvärv av en fastighet i Jönköping. I början av juli både avtalades och tillträdades en fastighet med Internationella Engelska Skolan som hyresgäst. Pareto var säljare och fastighetsvärdet uppgick till ca 240 mkr.

I september genomfördes ett förvärv i Örebro från kommunägda Örebroporten. De två fastigheterna som ingår i förvärvet består av ca 45 000 kvm lokaler med övervägande del kommunala hyresgäster inom vård, skola och omsorg. Fastighetsvärdet uppgick till ca 820 mkr och tillträde sker under kvartal 1 2019. Affären är den enskilt största affär som Stenvalvet genomfört.

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter har under kvartalet varit avvaktande. En större affär har presenterats då SBB har tillskapat ett JV med Property AD som är en ny aktör. Portföljen omfattade 39 fastigheter till ett värde om ca 1,1 mdr kr. Fastigheterna är belägna på mindre tätorter och bl a ingår några av de fastigheter som SBB förvärvade från Stenvalvet för två år sedan.

Få strukturerade affärer har presenterats. Några mindre blandportföljer med bostäder och samhällsservice har bytt ägare bl a har Svenska Samhällsfastigheter förvärvat en portfölj med tio LSS-boenden från Tarpen. Bedömt fastighetsvärde uppgick till ca 150 mkr.

### Pågående projekt

Vid utgången av det andra kvartalet pågår flera projekt i olika skeden. Tre av bolagets fastigheter genomgår större ombyggnationer och klassas som projektfastigheter. Dessa visas i tabellen nedan.

Tillbyggnationen av nya ytor åt domstolsverket i fastigheten Lärkan 1 i Kalmar är avslutad. Projektet har genomförts i enlighet med tidplan och budget.

Vägbrytaren 1 i Eskilstuna löper på enligt planering. Tre upphandlingar har genomförts och prisnivåerna ligger i enlighet med projektets budget.

I fastigheten Gåsö 2 pågår slutbesiktning av Coops lokal samt fortsatt projektering och planering av påbyggnaden för äldreboendet.

Ombyggnationen av kontorsfastigheten

Fastighet	Bedömd investering (mkr)	Kvarvarande investering (mkr)	Beräknat datum för avslut
Lärkan 1	47	3	18-jul
Vägbrytaren 1, K43	136	115	20-dec
Gåsö 2	115	97	19-nov
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>215</b>	



## Finansiering

Bolagets styrelse tog 2017-06-29 beslut om en uppdaterad finanspolicy. Detta för att bland annat anpassa policyn till bolagets finansiella styrka och utöka antalet godkända upplåningsformer till att även omfatta certifikat- och obligationsmarknaden.

Per 2018-09-30 uppfyllde bolaget samtliga riktlinjer enligt finanspolicyn vilket framgår av stapeldiagrammen på nästföljande sida.

Under det första kvartalet har koncernen lyft ett nytt lån om 54 mkr avseende finansiering av nyförvärvade fastigheter i Ystad. I samband med bytesaffären med fastighetsbolaget Hemsö har även två nya kreditfaciliteter med olika löptider upptagits om totalt 520 mkr. Koncernen har samtidigt förtidsinlöst en del av ett lån om 83 mkr, kopplade till frånträdde fastigheter i västra Sverige. Totalt innebar de gjorda förvärven och försäljningarna att extern långfristig upplåning ökade med 491 mkr.

I samband med bytesaffären har bolaget även lånat in ytterligare 100 mkr från ägarkretsen.

Under andra kvartalet har moderbolaget emitterat företagscertifikat om 600 mkr fördelat lika med löptider om tre respektive fyra månader. Certifikaten har ersatt kortfristiga banklån med samma volym. Företagscertifikaten kombineras med en treårig back-up facilitet om totalt 750 mkr som kan utnyttjas om marknadsförutsättningar gör att certifikatvolymen tillfälligt går ner eller för upplåningsbehov innan nya företagscertifikat kan ges ut. Back-up faciliteten nyttjades till 150 mkr i samband med förvärvet av Elektronen 3 i Jönköping. Resterande delen av förvärvet finansierades via lån från ägare respektive egna medel.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 5 718 (5 114) mkr och löper till en snittränta om 1,58 (1,67) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swap-avtal är i genomsnitt 3,4 (3,8) år och återstående kapitalbindningstid 4,5 (4,4) år.

### Finansiella risker

Per balansdagen var 52,5% av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswapar och lån med fast ränta. Företagets totala derivatvolym var oförändrad

under perioden och uppgick till 1 866 (1 866) mkr. Lån med fast ränta uppgick till 1 093 (1 072) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 0 (-20) mkr.

Finansiella åtaganden per 2018-06-30 rapporterades till samtliga kreditgivare 2018-08-31.

### Räntebindning per period

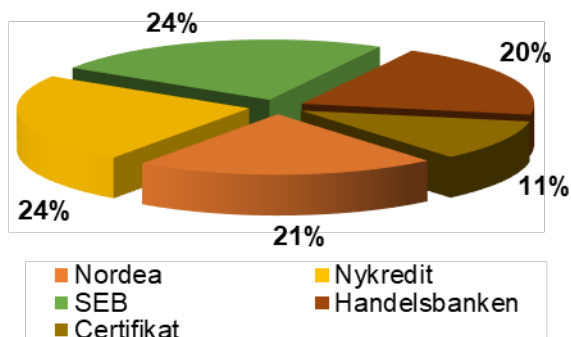
Period (år)	Mkr.	Andel
< 1	3 018	53%
1 - 2	780	14%
2 - 3	53	1%
3 - 4	0	0%
4 - 5	0	0%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	150	3%
8 - 9	766	13%
9 - 10	950	17%
> 10	0	0%
<b>Summa</b>	<b>5 718</b>	<b>100%</b>

### Kapitalbindning per period

Period (år)	Mkr.	Andel
< 1	978	17%
1 - 2	1 666	29%
2 - 3	486	9%
3 - 4	611	11%
4 - 5	643	11%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	0	0%
8 - 9	0	0%
9 - 10	54	1%
> 10	1 280	22%
<b>Summa</b>	<b>5 718</b>	<b>100%</b>

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

### Lån fördelade per finansiär



**5,9 ggr**  
Räntetäckningsgrad

**52,2 %**  
LTV

## Övrig finansiell information

### Känslighetsanalys fastighetsvärden och räntederivat

Variabler	Förändring	Värdepåverkan (mkr)
Förväntad normaliserad hyra	-100 kr/kvm	-1 050
Förväntad långsiktig vakans	+5,0%-enheter	-750
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5%-enheter	-1 050
Marknadsränta ränteswapar	+0,5%-enheter	-80

#### Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska denna risk låter Stenvalvet oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet inför varje årsskifte. Vid halvårsskifte görs interna värderingar för att säkerställa att fastigheternas värde fortsatt ligger inom redovisat värdeintervall.

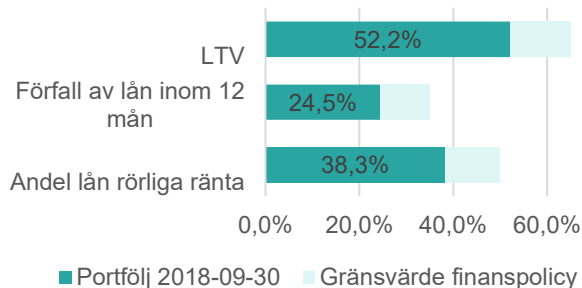
Stenvalvets fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. Stat och kommun samt landsting står för ca 74 % av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 30 september 6,2 år.

Stenvalvets finansiella kostnader har en stor påverkan på koncernens resultat. För att reducera Stenvalvets exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader bundna till fast ränta.

Därutöver används ränteswapar för att ytterligare skydda koncernen mot stigande räntor. Dessa finansiella derivat värderas externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 0,50 procentenheter av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en negativ omvärdering av Stenvalvets räntederivat med ca 80 mkr.

### Efterlevnad av finanspolicy

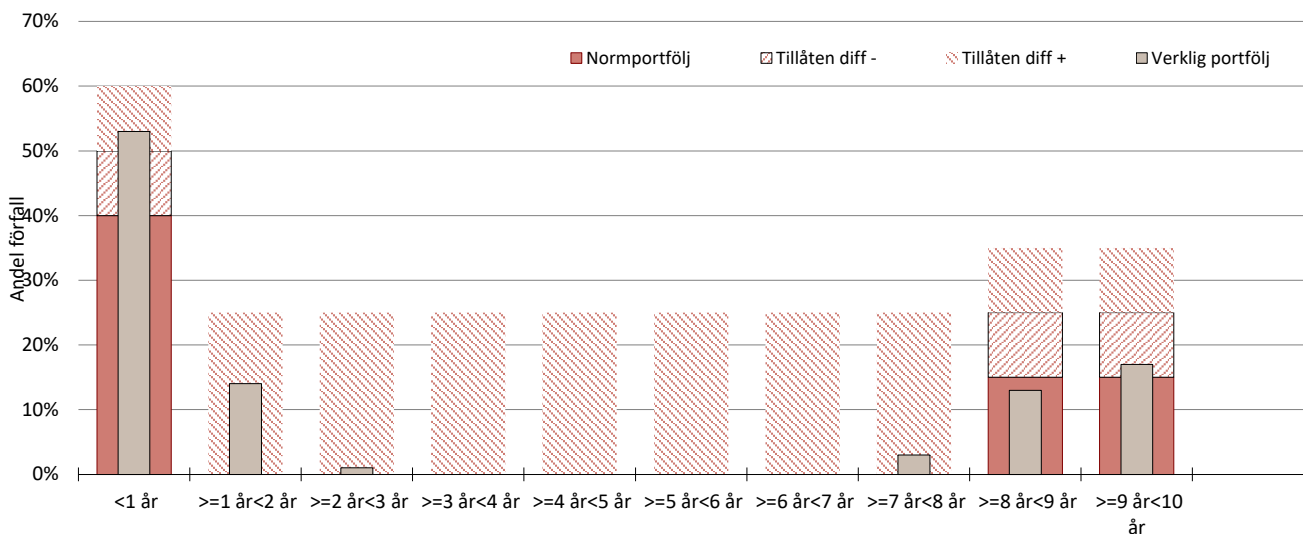
#### Finansiella risker



### Ägarstruktur

Investerare	Andel
Alecta pensionsförsäkring ömsesidigt	25,6%
Svenska Kyrkans pensionskassa försäkr.fören.	23,7%
Kåpan pensioner försäkringsförening	21,7%
Stiftelsen för Strategisk Forskning	16,4%
AI Pension, försäkringsförening	12,3%
Minoritetsägare	0,4%
<b>Summa</b>	<b>100,0%</b>

#### Räntebindning i förhållande till finanspolicy 2018-09-30



## Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2018	2017	2018	2017	Rullande 12 mån	2017
	Belopp i Mkr	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	okt 17-sep 18
Hysesintäkter	207	191	608	548	797	736
Summa drift & underhåll	-50	-42	-169	-146	-230	-66
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>157</b>	<b>149</b>	<b>439</b>	<b>402</b>	<b>567</b>	<b>530</b>
Central administration	-6	-4	-22	-16	-31	-25
Externa finansiella poster	-23	-17	-71	-62	-91	-82
Ägarräntor	-57	-56	-168	-149	-224	-204
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>178</b>	<b>176</b>	<b>221</b>	<b>218</b>
<b>VÄRDEFÖRÄNDRINGAR</b>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	22	78	338	394
Värdeförändringar räntederivat	20	-6	-1	10	-12	-1
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>90</b>	<b>66</b>	<b>199</b>	<b>264</b>	<b>546</b>	<b>611</b>
Aktuell skatt	-1	3	-2	3	-4	1
Uppskjuten skatt	-9	0	-28	-2	-165	-140
<b>PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT</b>	<b>80</b>	<b>68</b>	<b>170</b>	<b>265</b>	<b>377</b>	<b>472</b>

## Balansräkning i sammandrag - koncern

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>			
Belopp i mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10 949	9 597	9 941
Övriga anläggningstillgångar	59	8	16
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 008</b>	<b>9 606</b>	<b>9 957</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	40	34	29
Likvida medel	324	236	335
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>364</b>	<b>270</b>	<b>364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 372</b>	<b>9 875</b>	<b>10 321</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt Eget kapital</b>	<b>2 151</b>	<b>1 777</b>	<b>1 982</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	559	348	486
Lån från kreditinstitut	5 117	5 114	5 105
Lån från ägare	2 550	2 400	2 400
Verkligt värde räntederivat	0	0	6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 226</b>	<b>7 862</b>	<b>7 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Företagscertifikat	600	0	0
Övriga kortfristiga skulder	394	236	342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>994</b>	<b>236</b>	<b>342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 372</b>	<b>9 875</b>	<b>10 321</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

<b>KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS</b>	UTFALL 2018	UTFALL 2017
Belopp i mkr	jan - sept	jan - dec
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>		
Resultat före skatt	199	610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-392
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>225</b>	<b>218</b>
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	12	0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	29	59
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>266</b>	<b>277</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-74	-120
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	- 1 172	-901
Försäljning av dotterföretag, netto likvidpåverkan	208	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 1 038</b>	<b>-1 021</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Upptagna lån	1 484	1 220
Amortering av lån	-722	-268
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>762</b>	<b>952</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11</b>	<b>208</b>
Likvida medel vid årets början	335	127
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>312</b>	<b>335</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

Den 1 oktober tillträdde Offentliga Hus de fastigheter vars försäljning avtalades i juni i år.

Köpeskillingen kommer i första hand att användas för att amortera del av koncernens kortfristiga upplåning.

En ny Chefsjurist, Thomas Åsberg, har rekryterats och tillträder sin tjänst i november. Thomas kommer närmast från en anställning som bolagsjurist på Systembolaget.

### Medarbetare

Vid det tredje kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 37 personer fördelat på 54% kvinnor och 46% män. Under kvartalet har bolaget fått en CFO och en ny bolagsansvarig på ekonomiavdelning.

### Transaktioner med närstående

Inga väsentliga närståendetransaktioner har genomförts under perioden. Stenvalvet minoritetsägare som består av VD och ledningsgrupp erhåller kvartalsvis ränta på sin investering i bolaget.

### Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. 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.

1 januari 2018 trädde *IFRS 15 - Intäkter från avtal med kunder* ikraft. Stenvalvets intäkter omfattas till övervägande del av *IAS 17 - Leasing*, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av *IFRS 15*. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införandet av *IFRS 15* medför således att Stenvalvets intäkter delas upp i två rader i kommande årsredovisning – Hyresintäkter och Serviceintäkter. I delårsrapporten redovisas dessa intäkter på en rad då resultaträkningen presenteras

i sammandrag. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat.

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

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

Stockholm den 31 oktober 2018

Magnus Edlund

Verkställande direktör

Ramsay Brufer

Styrelseordförande

Björn Franzon

Thomas Holm

Ledamot

Ledamot

Christina Rogestam

Mats Guldbbrand

Ledamot

Ledamot

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## Frågor och mer information

### Frågor om rapporten:

CFO, Mario Pagliaro, tel 070-824 89 05

Fastighetscontroller, Emilia Alexandrie Valo, tel 073-622 16 27

### Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Magnus Edlund, tel 070-554 99 47

## Definitioner

### Bruttosnittränta

Företagets totala räntesats avseende lån till kreditinstitut inkl. kostnad för räntederivat.

### 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).

### Direktavkastning

Driftöverskott i förhållande till viktat marknadsvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra enligt aktuell hyresgästlista i förhållande till totalt hyresvärde.

### Fastigheter

Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

### Hyresduration

Viktad återstående löptid på hyresavtalen.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2017-2018. Projektfastigheterna Vägbrytaren 1, Lärkan 1 och Gåsö 2 är exkluderade.

### Kapitalbindningstid (år)

Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för koncernens fastighetslån.

### LTV

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastigheternas senaste marknadsvärde.

### Marknadsvärde

Samtliga fastigheter värderas av externa auktoriserade värderare varje årsskifte. Vid varje halvårsskifte värderas fastigheterna internt.

### Räntebindningstid (år)

Volymvägt snitt av återstående tid fram till nästa ränteomsättningstillfälle för koncernens fastighetslån och ränteswapar.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till ränta på externa skulder.

### Samhällsfastigheter

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

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande externa skulder i förhållande till eget kapital inkl. aktieägarlån.

### Soliditet

Eget kapital samt räntebärande ägarlån i relation till totala tillgångar.

### Vård o. O.

Vård- och omsorgsboende

### Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.





Fastighets AB Stenvalvet  
Besöksadress: Adolf Fredriks Kyrkogata 2  
Postadress: Box 162 84  
103 25 Stockholm  
[info@stenvalet.se](mailto:info@stenvalet.se) | 08-508 942 50