

# STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



DELÅRSRAPPORT  
Jan-Mar 2019



## Delårsrapport jan – mar 2019

### Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 223 (198) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 151 (133) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 52 (49) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (22) mkr och på räntederivat till -45 (-3) mkr.

- Resultatet efter skatt blev 15 (53) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 11 963 (9 551) mkr.
- En fastighet tillträdde under årets första kvartal.

Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall jan-mars 2018 när inte annat specificeras.

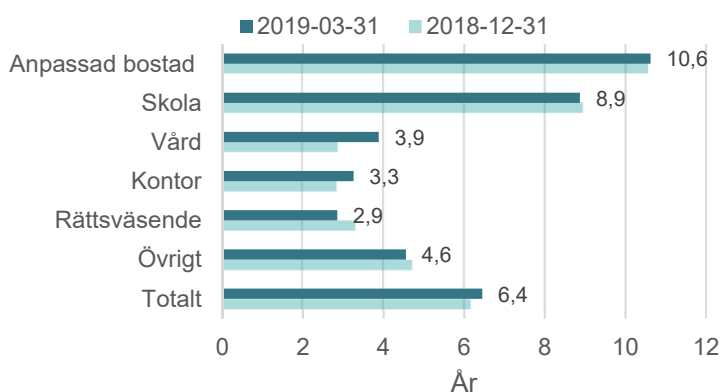
### Stenvalvet i sammandrag\*

	Jan - Mar 2019	Jan - Mar 2018	Apr 18 - Mar 19	Apr 17 - Mar 18	Jan - Dec 2018
Summa intäkter, mkr	223	198	836	762	801
Driftöverskott, mkr	151	133	596	541	578
Förvaltningsresultat, mkr	52	49	224	216	220
Periodens totalresultat, mkr	15	53	546	492	584
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	11 963	9 551	11 963	9 551	11 105
Fastighetsvärde, kr/kvm	19 568	16 135	19 568	17 036	18 620
Antal fastigheter, st	112	117	112	117	111
Uthyrningsbar area, tkvm	611	592	611	561	566
Belåningsgrad (LTV), %	49,9	52,4	49,9	52,4	49,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,6	5,8	6,0	5,8
Räntebindningstid, år	3,2	3,6	3,2	3,6	3,2
Kapitalbindningstid, år	4,1	4,5	4,1	4,5	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	96,1	95,7	96,3	95,7
Överskottsgrad, %**	67,6	67,3	71,3	71,0	71,3
Direktavkastning, %	5,2	5,7	5,2	5,7	5,2

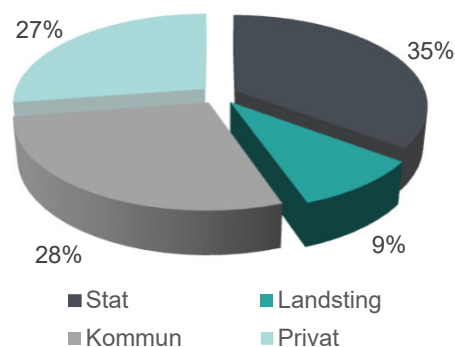
\*Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

\*\*Överskottsgraden är säsongsmässigt lägre under årets första kvartal, vilket till stor del beror på högre kostnader för snöröjning samt högre energikostnader.

### Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



### Fördelning av hyresintäkter



## VD-ord

### FORTSATT AKTIV MARKNAD

Marknaden för samhällsfastigheter har varit aktiv under årets första kvartal och fokus har skiftat från enskilda fastighetstransaktioner till strukturaffärer. Inom den kommunala sfären har Uppsala kommun meddelat avsikten att avyttra fastigheter för 5,3 mdkr inom de närmaste åren.

Stenvalvet har under kvartalet tillträtt en fastighet i Örebro som innehåller både särskilt boende och skolor. Den uthyrningsbara arean uppgår totalt till 45 000 kvm. därutöver finns det möjlighet att förädla ett stort antal byggrätter genom detaljplanarbete.

Ett flertal strategiska uthyrningar har genomförts under årets första månader. Bl.a. har avtal förlängts med Försäkringskassan i Kalmar och nytt avtal har slutits med Region Gotland. Därutöver pågår ett flertal spännande utvecklingsprojekt i våra fastigheter, vilket gör att bolaget fortsätter att växa i enlighet med den målsättning vi har i vår affärsplan.

Under kvartalet har vissa förändringar skett i förvaltningsorganisationen för att på bättre sätt möta våra kunder på deras villkor.

Vår hållbarhetschef har tillträtt sin tjänst och kommer att utveckla vår hållbarhetsprofil. Förväntan är att Stenvalvets hållbarhetsarbete kommer att göras ännu mer synlig.

Ett flertal nyckelfunktioner har rekryterats och kompetensmässigt står företaget väl rustat för sin uppgift.

Under resten av året kommer Stenvalvets samtliga medarbetare arbeta vidare med såväl ledarskap som det egna självledarskapet.

Stenvalvet har goda framtidsutsikter vad gäller resten av året då goda ekonomiska förutsättningar föreligger för att fortsätta investera och därmed låta bolaget växa.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,6 ggr, räntebindningstiden till 3,2 år och kapitalbindningstiden till 4,1 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 73% och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i våra lokaler uppgick andelen till ca 95%.

Under kvartalet offentliggjordes resultatet av årets MSCI benchmark inom samhällsfastighetssektorn. Vi kunde glädjas åt att Stenvalvets fastigheter står sig väl jämfört med de andra aktörerna på marknaden.

Vi har förväntan att inom kort kunna bredda våra finansieringskällor i syfte att kunna minimera våra risker och att säkerställa en ännu bättre tillgång till investeringskapital.



Magnus Edlund – VD Stenvalvet

Nyckeltal enligt MSCI	Stenvalvet		MSCI Benchmark
	2018	2017	Samhällsf. 2018
Direktavkastning	5,4%	5,6%	4,6%
Värddeförändring	4,6%	5,2%	5,3%
<b>Totalavkastning</b>	<b>10,2%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,1%</b>

## Intäkter, kostnader och resultat

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 223 (198) mkr. Ökningen är till största delen en följd av förvärv.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 189 (175) mkr. I intäkterna ingår en post av jämförelsestörande karaktär uppgående till 7,5 mkr. Med hänsyn till detta motsvarar ökningen ca 3,8 %.

### Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 72 (65) mkr. Även kostnadsökningen förklaras delvis av förvärv under 2019.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 60 (53) mkr, varav 4 mkr. avser jämförelsestörande poster. Bidragande orsaker till de ökade kostnaderna är stigande elpriser samt utökad fastighetsadministration.

### Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 151 (133) mkr. Jämförelsestörande poster har en positiv påverkan på driftöverskottet med ca 3,5 mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftnettot till 129 (121) mkr.

### Central administration

Central administration uppgick till 9 (6) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation.

### Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut uppgick för perioden till 28 (23) mkr. Ökningen beror på upptag av nytt lån i samband med under kvartalet genomförda förvärv

Bolagets momentana bruttosnittränta uppgick i slutet av perioden till 1,70 (1,66) %. Den korta marknadsräntan (Stibor 3 mån) har under samma period stigit med 0,37 procentenheter.

### Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor uppgick till 62 (55) mkr. Bolaget har under perioden lånat in ytterligare 300 mkr från ägarkretsen i samband med genomfört fastighetsförvärv.

### Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 52 (49) mkr. Jämfört med föregående år belastas resultatet av högre ränte- och administrationskostnader då bolaget befinner sig i en tillväxtfas.

### Värdoförändringar fastigheter

Värdoförändringar på koncernens fastighetsbestånd uppgick för perioden till 0 (22) mkr. Hela fastighetsbeståndet har per årsskiftet värderats av externa värderare.

Fastighetsbeståndet har under perioden ökat i värde med 859 mkr och uppgick vid periodens slut till 11 963 mkr. Ökningen förklaras av gjorda förvärv (803 mkr) och värdehöjande åtgärder i fastigheterna (56 mkr).

## Jämförbart bestånd

	Apr 18 - Mar 19		Jan - Mar 19	Jan - Mar 18
	mkr	kr/kvm	mkr	mkr
Summa intäkter	719	1 466	189	175
Media	-68	-140	-23	-21
Underhåll	-32	-65	-6	-6
Övrig drift	-104	-212	-32	-26
Driftöverskott	515	1 050	129	121
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>71,6</b>		<b>68,2</b>	<b>69,5</b>

## Värdeförändringar räntederivat

Under perioden har koncernen upptagit räntederivat för 500 mkr. Orealiserad värdeförändring är för perioden -45 (-3) mkr till följd av att de långa marknadsräntorna har fallit något jämfört med föregående årsskifte.

## Skatt

Skattekostnad för perioden beräknades till 9 (-15) mkr och avsåg nominell skatt på resultat före skatt korrigerat för skattefri realiserad värdeförändring. Ingen beräkning för den aktuella skatten har gjorts.

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 15 (53) mkr.

## 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 16 (11) mkr och resultat efter finansiella poster till -51 (-16) mkr. Balansomslutningen var 4 046 (2 843) mkr varav inlåning från ägare 2 848 (2 500) mkr och marknad 790 (0) mkr.

## Segmentsinformation

Belopp i Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hysesintäkter		Driftöverskott		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - Mar 2019	Jan - Mar 2018	Jan - Mar 2019	Jan - Mar 2018	31-mar-19	31-mar-18
Kontor	63	55	42	36	2 648	2 624
Anpassad bostad	63	56	41	40	4 084	4 083
Rättsväsende	34	39	25	28	1 499	1 498
Utbildning	45	27	33	20	2 731	1 925
Vård	14	17	8	8	605	604
Övrigt	4	4	2	2	396	372
<b>Totalt</b>	<b>223</b>	<b>198</b>	<b>151</b>	<b>133</b>	<b>11 963</b>	<b>11 105</b>
Region Syd	33	35	23	22	1 763	1 763
Region Mitt	63	55	45	38	3 118	3 114
Region Nord	127	107	83	73	7 082	6 228
<b>Totalt</b>	<b>223</b>	<b>198</b>	<b>151</b>	<b>133</b>	<b>11 963</b>	<b>11 105</b>

## Flerårsöversikt

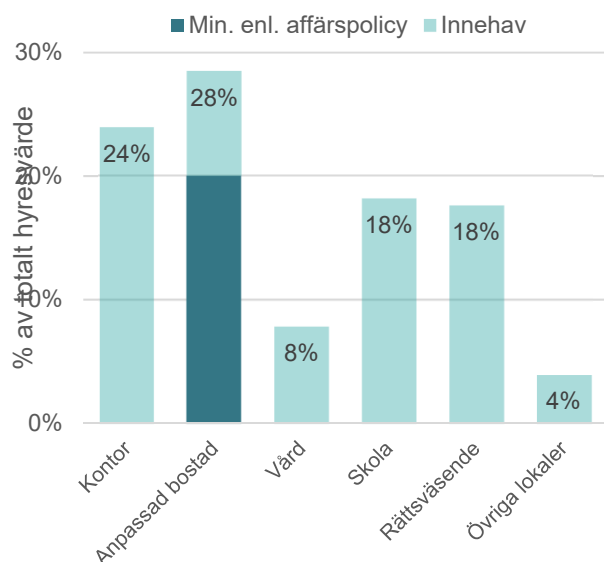
	apr 18 - mar 19	2018	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr	836	801	742	690	630	374
Driftöverskott, mkr	596	578	530	493	445	266
Överskottsgrad	71%	72%	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	50%	49%	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,8	5,6	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr	11 963	11 105	9 941	8 510	7 548	6 547

## Stenvalvets 10 största hyresgäster

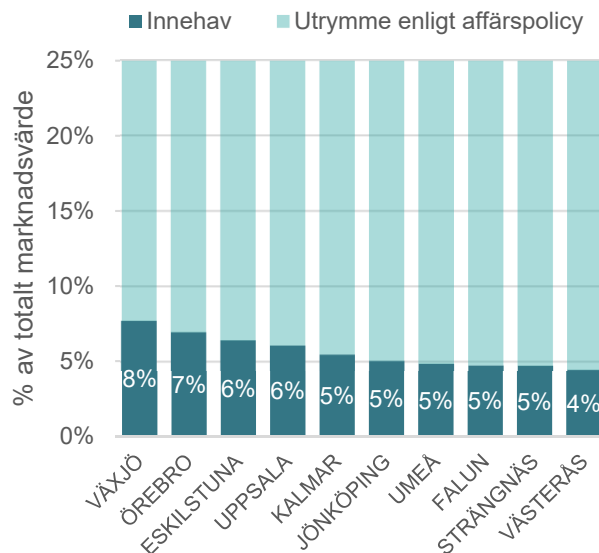
Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	98	11
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	67	8
Sveriges Domstolar	Stat	47	5
Örebro Kommun Lokalförsörjningsenheten	Kommun	46	5
Attendo Sverige AB	Privat	36	4
Strängnäs Fastighets AB	Kommun	35	4
Region Skåne	Landsting	33	4
Skatteverket	Stat	28	3
Region Dalarna	Landsting	28	3
Umeå Kommun	Kommun	27	3
<b>Summa</b>		<b>445</b>	<b>52</b>

## Fastighetsbeståndet

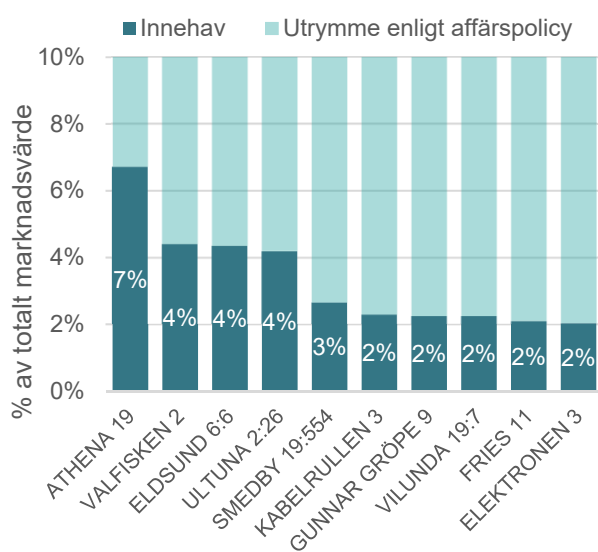
Diversifiering per lokalslag\*



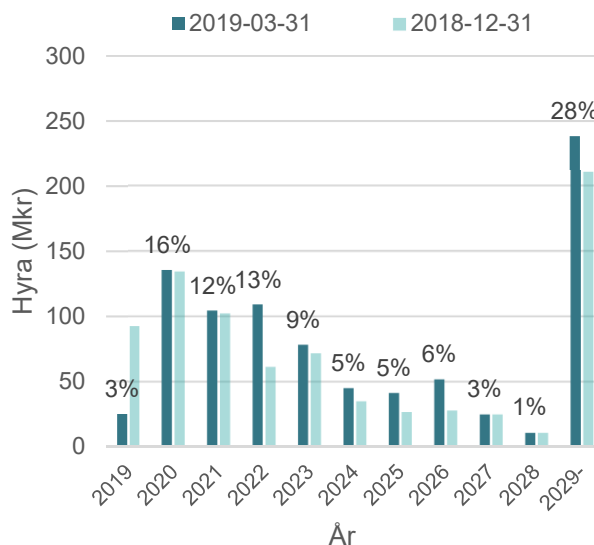
Diversifiering per kommun



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 ca åtta 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

Under första kvartalet tillträdde bolaget en fastighet i Örebro. Fastigheten, som utgör det fd sjukhusområdet Mellringestaden, omfattar ca 45 000 kvm uthyrningsbara lokaler och bland verksamheterna finns särskilda boenden och skolor. Kommunen och regionen är de största hyresgästerna. Utöver de bebyggda delarna ingår även exploateringsmark som i kommunens långsiktiga planering används för bostäder och samhällsservice. Fastighetsvärdet uppgår till drygt 800 mkr och fastigheten är den enskilt största som Stenvalvet förvärvat.

Under årets första månad var aktiviteten på transaktionsmarknaden relativt låg medan den under februari och mars varit mer aktiv. Några större strukturaffärer med kontorsfastigheter i bra lägen i Stockholm offentliggjordes. Både köpare och säljare förvaltar pensionskapital. Avkastningsnivåerna för äldreboenden har inte förändrats sedan andra halvåret 2018 och är fortsatt historiskt låga, 4,25-4,5%. Även flera av Stenvalvets konkurrenter har under det första kvartalet genomfört förvärv av såväl särskilda boenden och projekt med bland annat skolor och domstolsbyggnader. Bland konkurrenterna har även några genomfört förvärv utanför Sverige i övriga nordiska länder.

### Pågående projekt

Vid utgången av det första kvartalet pågår flera projekt i olika skeden. Tre av bolagets fastigheter genomgår större ombyggnationer och klassas som projektfastigheter.

Ombyggnationen av kontorsfastigheten 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 fortsatt projektering och planering av påbyggnaden för äldreboendet på Farsta strands tunnelbanestation.. En entreprenad har nu även upphandlats.

Projektet för Domstolsverkets nya tingsrätt i Eskilstuna, Kv. Valören, ligger ute på upphandling enligt LOU. Första upphandlingen gäller konsulterna som ska projektera.

Utöver bolagets större pågående projekt finns en portfölj med projekt i tidiga skeden med en potentiell investeringsvolym om ca två mdr kr.



## 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 2019-03-31 uppfyllde bolaget samtliga riktlinjer enligt finanspolicyn vilket framgår av stapeldiagrammen på nästföljande sida.

Under det första kvartalet har bolaget löst ett lån om sammanlagt 228 mkr och ersatt det med en revolverande kreditfacilitet för att utöka back-up volymen till certifikatprogrammet. Ett nytt lån om 500 mkr har upptagits under samma period i samband med tillträde av en fastighet i Örebro.

I samband med det har även 300 mkr lånats in från ägarkretsen.

Under första kvartalet har bolaget utökat volymen av utestående företagscertifikat till 790 mkr fördelat på tre och fyra månader.

Företagscertifikaten kombineras med back-up faciliteter om totalt 978 mkr som vid kvartalets utgång var outnyttjade.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 5 972 (5 437) mkr och löper till en snittränta om 1,70 (1,68) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swap-avtal är i genomsnitt 3,2 (3,2) år och återstående kapitalbindningstid 4,1 (3,9) år.

### Likviditetsberedskap

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 238 mkr. Därutöver disponerade koncernen 188 mkr i outnyttjade back-up faciliteter.

### Finansiella risker

Per balansdagen var 66% av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Företagets totala derivatvolym ökades med 500 mkr under perioden och uppgick till 2 366 (1 866) mkr. Lån med fast ränta uppgick till 816 (1 017) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -71 (-24) mkr.

Finansiella åtaganden per 2018-12-31 rapporterades till samtliga kreditgivare 2019-02-28.

Samtliga siffror inom parentes avser 2018-12-31.

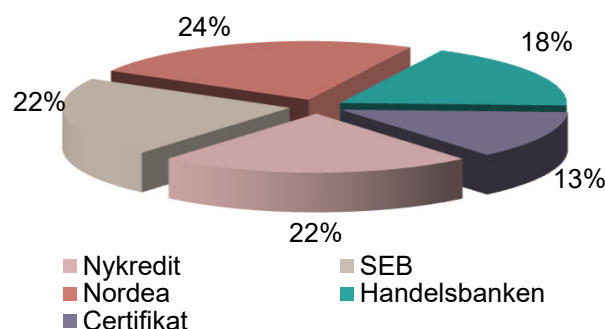
### Räntebindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	2 818	47%
1 - 2	788	13%
2 - 3	0	0%
3 - 4	0	0%
4 - 5	500	8%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	916	15%
8 - 9	950	16%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
<b>Summa</b>	<b>5 972</b>	<b>100%</b>

### Kapitalbindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	1 619	27%
1 - 2	1 271	21%
2 - 3	306	5%
3 - 4	941	16%
4 - 5	500	8%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	0	0%
8 - 9	54	1%
9 - 10	1 280	21%
> 10	0	0%
<b>Summa</b>	<b>5 972</b>	<b>100%</b>

### Lån fördelade per finansiär



**5,6 ggr**  
Räntetäckningsgrad

**49,9 %**  
LTV

## Övrig finansiell information

### Känslighetsanalys fastighetsvärden och räntederivat

Variabler	Förändring	Värdepåverkan (mkr)
Förväntad normaliserad hyra	-100 kr/kvm	-1 200
Förväntad långsiktig vakans	+5,0%-enheter	-100
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5%-enheter	-1 300
Marknadsränta ränteswappar	+0,5%-enheter	-90

#### Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska denna risk låter Stenvalvet oberoende värderingsmän två gånger per år värdera hela fastighetsbeståndet. Värderingarna görs inför varje hel- och halvårsskifte.

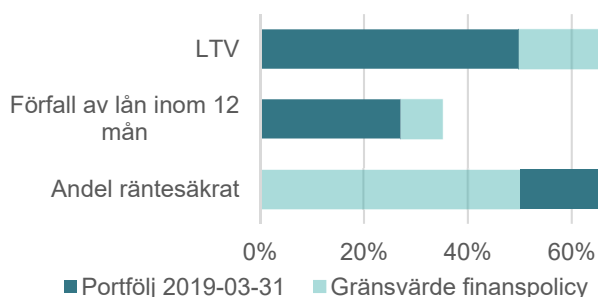
Stenvalvets fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. Stat och kommun samt landsting står för ca 73 % av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 31 mars 6,4 år.

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 ränteswappar 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 swappkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en negativ omvärdering av Stenvalvets räntederivat med ca 90 mkr.

### Efterlevnad av finanspolicy

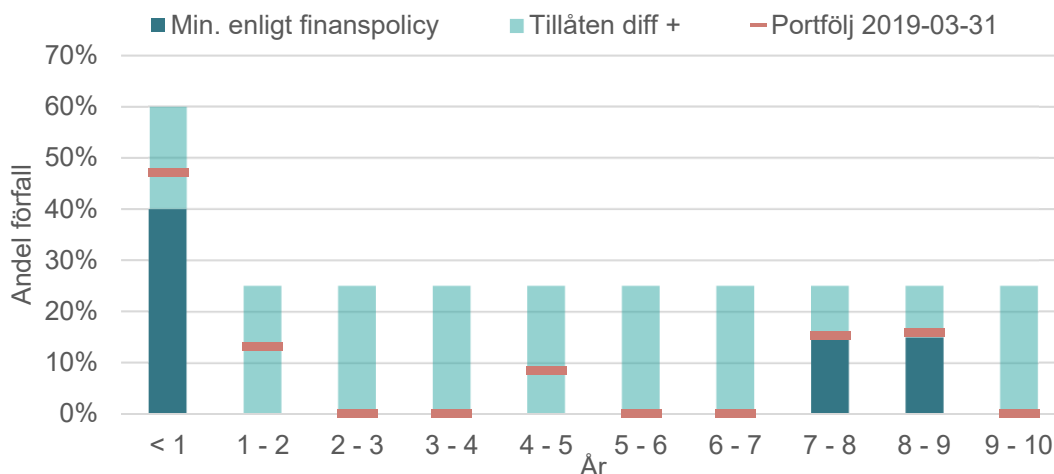
#### Finansiella risker



#### Ägarstruktur

Investerare	Andel
Kåpan pensioner försäkringsförening	46,2%
Svenska Kyrkans pensionskassa försäkr.fören.	37,0%
Stiftelsen för Strategisk Forskning	16,4%
Minoritetsägare	0,4%
<b>Summa</b>	<b>100,0%</b>

#### Räntebindning i förhållande till finanspolicy 2019-03-31



## Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2019	2018	apr 18 -	apr 17 -	2018
Belopp i Mkr	jan - mar	jan - mar	mar 19	mar 18	jan-dec
<b>HYRESINTÄKTER</b>					
Hysesvärde	217	191	810	733	785
-Hysesbortfall	-9	-7	-34	-27	-33
Övriga intäkter	16	14	60	56	59
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>223</b>	<b>198</b>	<b>836</b>	<b>762</b>	<b>811</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>					
Media	-26	-26	-80	-78	-79
Underhåll	-6	-8	-36	-34	-37
Övrig drift	-40	-31	-125	-109	-116
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-72</b>	<b>-65</b>	<b>-240</b>	<b>-221</b>	<b>-232</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>151</b>	<b>133</b>	<b>596</b>	<b>541</b>	<b>578</b>
Central administration	-9	-6	-40	-29	-37
Externa finansiella poster	-28	-23	-99	-86	-95
Ägarräntor	-62	-55	-233	-210	-226
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>224</b>	<b>216</b>	<b>220</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	22	297	406	319
Värdeförändringar räntederivat	-45	-3	-67	-1	-25
Resultat vid avyttring aktier & andelar	-2	0	164	0	166
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>6</b>	<b>68</b>	<b>618</b>	<b>621</b>	<b>680</b>
Aktuell skatt	0	0	-4	1	-4
Uppskjuten skatt	9	-15	-67	-131	-92
<b>PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT</b>	<b>15</b>	<b>53</b>	<b>546</b>	<b>492</b>	<b>584</b>

## Balansräkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG			
Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11 963	10 652	11 105
Övriga anläggningstillgångar	74	14	15
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 038</b>	<b>10 666</b>	<b>11 120</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	44	50	49
Likvida medel	238	282	315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>282</b>	<b>332</b>	<b>364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 320</b>	<b>10 998</b>	<b>11 484</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>2 580</b>	<b>2 037</b>	<b>2 566</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	512	494	522
Lån från kreditinstitut	3 531	4 722	4 124
Lån från ägare	2 848	2 500	2 548
Övriga långfristiga skulder	79	6	34
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 971</b>	<b>7 722</b>	<b>7 228</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån från kreditinstitut	1 650	865	792
Företagscertifikat	790	0	520
Övriga kortfristiga skulder	330	374	378
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 769</b>	<b>1 239</b>	<b>1 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 320</b>	<b>10 998</b>	<b>11 484</b>

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL			
Belopp i mkr	2019-01-01 2019-03-31	2018-04-01 2018-12-31	2018-01-01 2018-03-31
Ingående eget kapital	2 566	2 037	1 982
Periodens totalresultat	15	529	54
<b>UTGÅENDE EGET KAPITAL</b>	<b>2 580</b>	<b>2 566</b>	<b>2 037</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Belopp i mkr	jan - mars	jan - dec
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>		
Resultat före skatt	5	626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	52	-290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>57</b>	<b>336</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i></b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	8	-12
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-118	25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-53</b>	<b>349</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-56	-201
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)		-16
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan	-803	-1 288
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan		656
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-859</b>	<b>-849</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Upptagna lån	835	1 244
Amortering av lån		-764
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>835</b>	<b>480</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-77</b>	<b>-20</b>
Likvida medel vid periodens början	315	335
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>238</b>	<b>315</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

Vid årsstämman den 9 april valdes Dag Klackenbergs till ny styrelseordförande samt Ingalill Berglund, Marie Giertz, Ann Grevelius och Hans Rydstad som nya styrelseledamöter.

Christina Rogestam, Björn Franzon och Mats Guldbrend tackades av för deras arbete i styrelsen.

Ett nytt hyresavtal tecknades med försäkringskassan i Kalmar på en yta av drygt 5 000 kvm.

Stenvalvet erhöll en investment grade rating (BBB+) från Nordic Credit Rating.

### Medarbetare

Vid det första kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 38 personer fördelat på 58% kvinnor och 42% män

### 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 15 maj 2019.

Magnus Edlund Verkställande direktör

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

Delårsrapport jan – mar 2019

# STENVALVET

## Frågor och mer information

### Frågor om rapporten:

CFO, Mario Pagliaro, tel 070-824 89 05

### Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Magnus Edlund, tel 070-554 99 47

## Definitioner

### 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).

### 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 Vägbytarens 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 ränteswappar.

### 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.

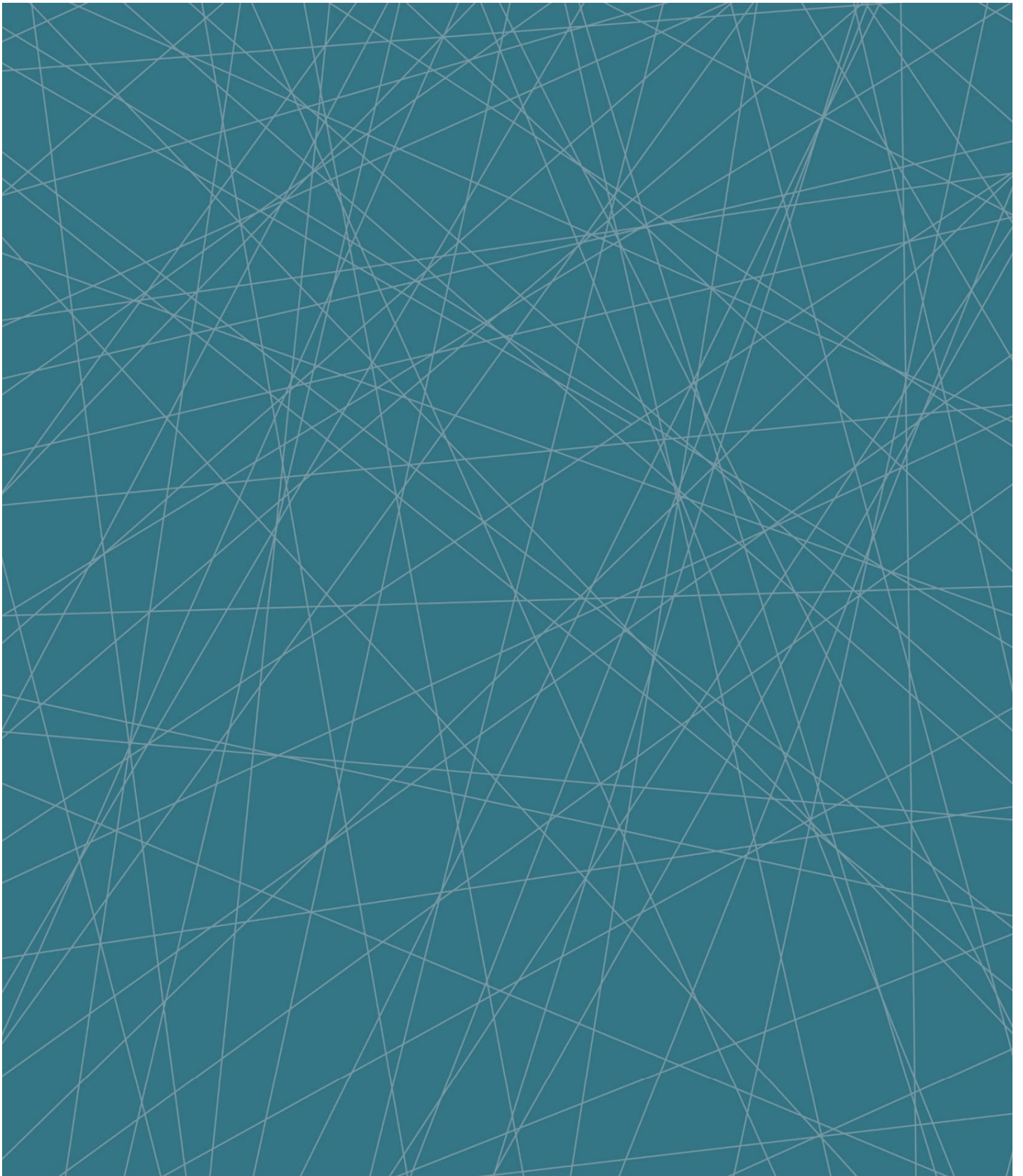
### Soliditet

Eget kapital samt räntebärande ägarlån i relation till totala tillgångar.

### Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.





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