

STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



DELÅRSRAPPORT
Jan-Jun 2019



Delårsrapport jan – jun 2019

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 441 (404) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 307 (282) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 104 (109) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 49 (22) mkr och på räntederivat till -95 (-25) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 78 (91) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 12 197 (10 675) mkr.
- Under perioden tillträdde fastigheterna Falun Främby 1:34 och Jönköping Hägern 5. Därutöver frånträdde fastigheten Kungsgården 13 i Falun.

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

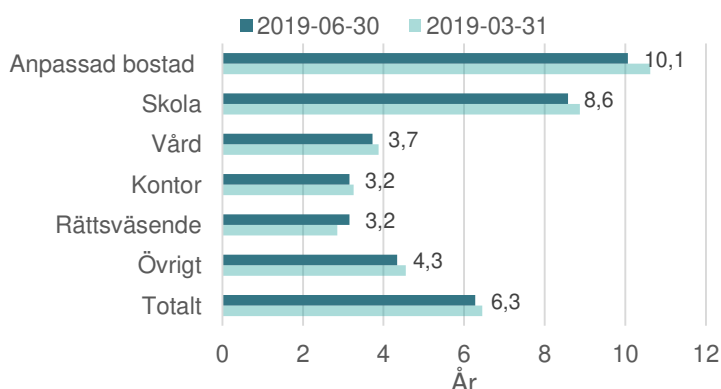
Stenvalvet i sammandrag*

	Jan - Jun 2019	Jan - Jun 2018	Jul 18 - Jun 19	Jul 17 - Jun 18	Jan - Dec 2018
Summa intäkter, mkr	441	404	851	789	801
Driftöverskott, mkr	307	282	603	560	578
Förvaltningsresultat, mkr	104	109	215	229	220
Periodens totalresultat, mkr	78	91	571	417	584
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 197	10 675	12 197	10 675	11 105
Fastighetsvärde, kr/kvm	19 655	18 124	19 655	18 124	18 620
Antal fastigheter, st	112	117	112	117	111
Uthyrningsbar area, tkvm	621	589	621	589	566
Belåningsgrad (LTV), %	49,7	52,2	49,7	52,2	49,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,8	5,7	6,0	5,8
Räntebindningstid, år	3,1	3,4	3,1	3,4	3,2
Kapitalbindningstid, år	3,8	4,3	3,8	4,3	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,1	96,0	96,3	95,7
Överskottsgrad, %**	69,6	69,8	70,8	71,0	71,3
Direktavkastning, %	5,1	5,5	5,1	5,5	5,2

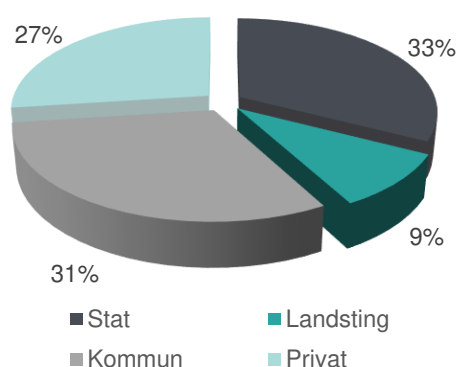
*Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

**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

POSITIVA BESKED INOM VÅRT MARKNADSSEGMENT

Marknaden för samhällsfastigheter präglas av hög aktivitet vad gäller transaktioner. Ett flertal aktörer inom vårt marknadssegment har förvärvat stora bestånd både i Sverige och i övriga nordiska länder.

Fram till slutet av juni i år har Stenvalvet tillträtt fastigheter i Örebro, Jönköping och Falun för ett sammanlagt värde om ca 900 mkr. Därutöver har vi tecknat avtal som innebär att Stenvalvet förvärvar och successivt tillträder fastigheter för ytterligare 400 mkr.

Vår strävan efter att ha en närhet till våra kunder och en effektiv förvaltning leder till att vi kontinuerligt ser över vårt bestånd och arbetar för att uppnå en optimal geografisk spridning.

Under hösten kommer vi att konsolidera vårt bestånd genom att frånträda fastigheter för ett sammanlagt marknadsvärde om ca 1,1 Mdkr., vilket ger oss förutsättningar för att fortsätta vår expansion med fokus på ett antal utvalda orter.

Intresset för Stenvalvet är fortsatt starkt. Det kunde vi bevitna i samband med Almedalsveckan då vi bl.a. hade ett mycket välbesökt seminarium och ett par övriga lyckade kundevenemang.

Även uthyrningsverksamheten visar positiva utsikter genom att vi har tecknat ett antal strategiska hyresavtal med såväl offentliga som privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet.

Projektverksamheten fortlöper enligt plan. Huvuddelen av våra pågående projekt ligger för närvarande i Eskilstuna. Där omdanar vi bl.a. kontorsfastigheten Vägbrytaren 1 från att ha varit ett slutet myndighetskvarter till att vara en modern kontorsfastighet för flera olika verksamheter men också vara en träffpunkt i stadens centrum. I kvarteret Valören bereder vi en ny tingsrätt åt Domstolsverket.

I Farsta Strand väntar vi på leveransen av taket på det äldreboende vi bygger ovanpå tunnelbanestationen. Projektet är utmanande ur ett byggtekniskt perspektiv, men vi tror att det blir ett bra exempel på hur man kan integrera en ny byggnad i en befintlig miljö

Finansiellt är Stenvalvet ett stabilt bolag. Vi har haft glädje att få det bekräftat via en investment grade rating (BBB+) från Nordic Credit Rating. Vi bedömer att intresset från den finansiella marknaden är starkt och att vi kommer att kunna bredda våra finansieringskällor genom att få tillgång till kapitalmarknaden.

Arbetet med att sätta upp ett MTN program är i slutfasen och beräknas blir klar till hösten.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 ggr, räntebindningstiden till 3,1 år och kapitalbindningstiden till 3,8 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 73 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i våra lokaler uppgick andelen till ca 94%.

Det fortsatta läget med låg ränta och offentlighetens intresse för att bredda samarbetet med marknadens aktörer ger oss goda förutsättningar för att kunna klara våra tillväxtmål vid årets slut.



VD – Magnus Edlund

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 441 (404) mkr. Ökningen är till största delen en följd av förvärv.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 369 (351) mkr. I intäkterna ingår en post av jämförelsestörande karaktär uppgående till ca 7,5 mkr. Med hänsyn till detta motsvarar ökningen ca 3 %.

Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 134 (122) mkr. Även kostnadsökningen förklaras delvis av förvärv under 2019.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 113 (101) mkr, varav ca 4 mkr avser jämförelsestörande poster. De poster med högst ökning är fastighetsadministration, planerat underhåll samt ej avdragsgill moms.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 307 (282) mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftnettot till 256 (250) mkr. Jämförelsestörande poster har en positiv påverkan på driftöverskottet med ca 3,5 mkr.

Central administration

Central administration uppgick till 23 (15) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation.

Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut uppgick för perioden till 54 (47) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i samband med under året genomförda förvärv.

Bolagets momentana bruttosnittränta uppgick i slutet av perioden till 1,70 (1,58) %. Ökningen är främst en effekt av att den korta marknadsräntan (Stibor 3 mån) sedan slutet av motsvarande period föregående år stigit med 0,33 procentenheter.

Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor uppgick till 126 (111). Ytterligare 300 mkr lånades in från ägarkretsen i samband med genomfört fastighetsförvärv under första halvåret 2019.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 104 (109) mkr. Jämfört med föregående år belastas resultatet av högre ränte- och administrationskostnader då bolaget befinner sig i en tillväxtfas.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd uppgick för perioden till 49 (0) mkr. Hela fastighetsbeståndet har per 2019-06-30 värderats av externa värderare.

Fastighetsbeståndet har under perioden ökat i värde med 1 092 mkr och uppgick vid periodens slut till 12 197 mkr. Ökningen förklaras bl a av gjorda förvärv (946 mkr), försäljningar (-12 mkr) och värdehöjande åtgärder i fastigheterna (133 mkr).

Jämförbart bestånd

	Jul 18 - Jun 19		Jan - Jun 19		Jan - Jun 18	
	mkr	kr/kvm	mkr	mkr	mkr	mkr
Summa intäkter	722	1 477	369		351	
Media	-68	-139	-40		-39	
Underhåll	-33	-67	-13		-13	
Övrig drift	-108	-221	-60		-50	
Driftöverskott	513	1 050	256		250	
Överskottsgrad, %	71,1		69,3		71,1	

Värdeförändringar räntederivat

Orealiserad värdeförändring på räntederivat är för perioden -95 (-21) mkr. Den negativa värdeförändringen är en följd av att de långa marknadsräntorna har fallit jämfört med föregående halvårsskifte.

Skatt

Skattekostnad för perioden beräknades till 20 (-19) 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 78 (91) 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 32 (24) mkr och resultat efter finansiella poster till -94 (-36) mkr. Balansomslutningen var 4 142 (3 747) mkr varav inlåning från ägare 2 848 (2 548) mkr och marknad 890 (600) mkr.

Segmentsinformation

Belopp i Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftöverskott		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - Jun 2019	Jan - Jun 2018	Jan - Jun 2019	Jan - Jun 2018	30-jun-19	30-jun-18
Kontor	112	110	72	72	2 791	2 517
Anpassad bostad	131	118	94	88	4 128	4 056
Rättsväsende	69	78	51	57	1 506	1 486
Utbildning	93	58	69	43	2 714	1 916
Vård	29	34	18	19	618	553
Övrigt	7	5	4	1	440	146
Totalt	441	404	307	282	12 197	10 675
Region Syd	214	205	153	144	5 250	5 109
Region Nord	227	198	154	139	6 946	5 566
Totalt	441	404	307	282	12 197	10 675

Flerårsöversikt

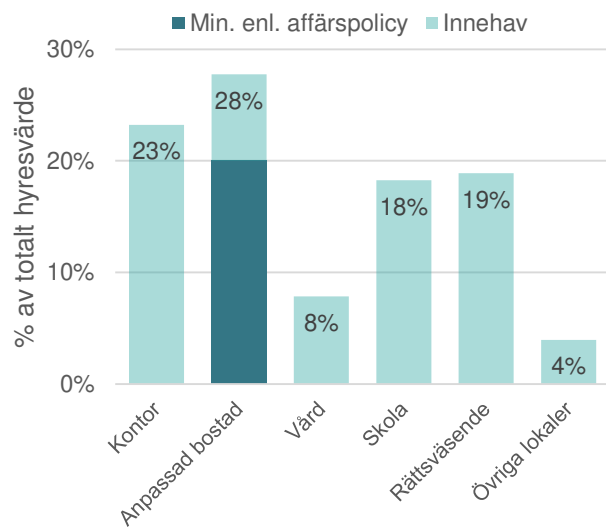
	jul 18 - jun 19	2018	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr	851	801	742	690	630	374
Driftöverskott, mkr	603	578	530	493	445	266
Överskottsgrad	71%	72%	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	50%	49%	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,8	5,8	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr	12 197	11 105	9 941	8 510	7 548	6 547

Stenvalvets 10 största hyresgäster

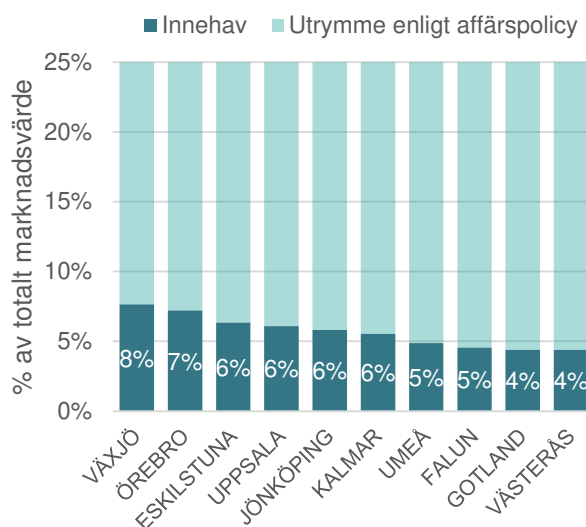
Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	98	11
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	67	8
Sveriges Domstolar	Stat	47	5
Örebro Kommun	Kommun	46	5
Attendo Sverige AB	Privat	36	4
Strängnäs Kommun	Kommun	35	4
Region Skåne	Region	33	4
Region Dalarna	Region	27	3
Umeå Kommun	Kommun	27	3
Skatteverket	Stat	25	3
Summa		443	52

Fastighetsbeståndet

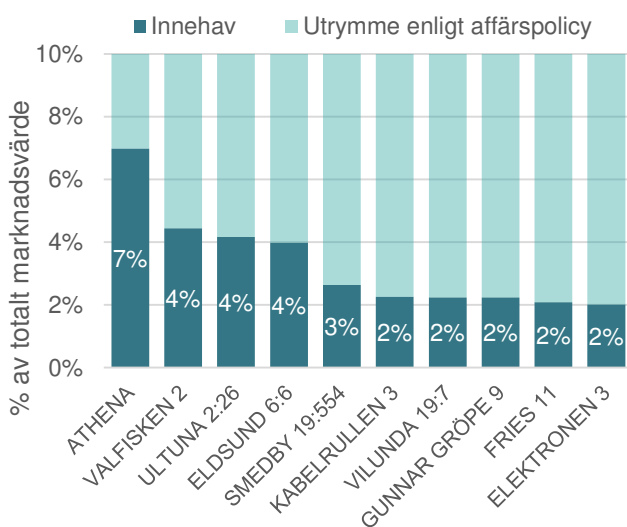
Diversifiering per lokalslag*



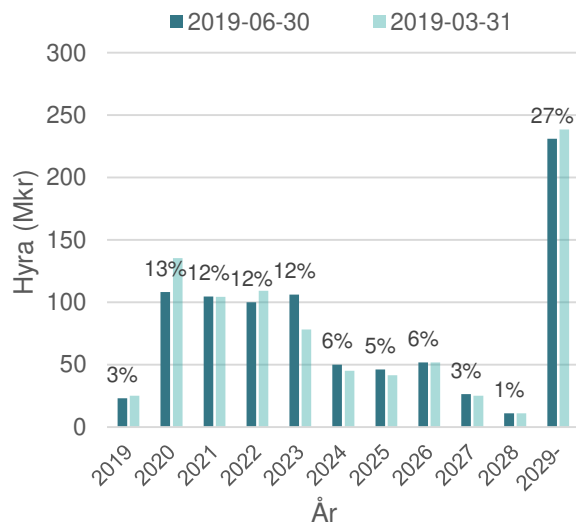
Diversifiering per kommun



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 andra kvartalet tillträdde en fastighet i Jönköping. Fastigheten inrymmer Arbetsförmedlingens lokaler och ett mindre kontor som förhyrs av Jönköpings kommun. Under kvartalet köptes respektive såldes en mindre fastighet i Falun. I slutet av juni slöts ett par transaktionsavtal som fullföljs under andra halvåret.

Den totala transaktionsvolymen på investeringsmarknaden under första halvåret är i nivå med de senaste årens genomsnitt. Fastigheter för drygt 70 mdr kronor bedöms ha omsatts. Inom samhällsfastighetssegmentet uppgår den omsatta volymen under det första halvåret till ca åtta mdr kronor, vilket motsvarar närmare 75% av de senaste årens årsomsättning.

Intresset är fortsatt stort för samhällsfastigheter. Flera svenska institutionella ägare är säljare av kontorsfastigheter i storstadsregionerna där det finns ett generellt stort intresse från andra

investerare. Institutionerna investerar aktivt i bostadsfastigheter och samhällsfastigheter, både via direktinvesteringar och via intressebolag.

Under perioden har flera intressanta transaktioner ägt rum på marknaden för samhällsfastigheter. I Skåne har fastigheter med vård innehåll förvärvats för ca 1,4 mdr kronor motsvarande en direktavkastning om ca 4,25%. Under perioden har även en portfölj med samhällsfastigheter i Mälardalen förvärvats för ca 650 mkr, motsvarande en bedömd direktavkastning om strax under 5% efter nödvändiga projektinvesteringar. I båda affärerna bedöms avkastningsnivåerna till de lägsta som noterats på respektive marknad inom segmentet. Båda affärerna kännetecknas av långa hyresavtal med offentlig motpart.

Pågående projekt

Bolaget har vid utgången av det andra kvartalet flera pågående projekt i olika skeden. Tre av bolagets fastigheter genomgår större ombyggnationer och klassas som projektfastigheter.

Ombyggnationen av kontorsfastigheten Vägbytarens 1 i Eskilstuna löper på enligt planering. Tre upphandlingar har genomförts och prisnivåerna ligger i enlighet med projektets budget.

I fastigheten Gåsö 2 pågår byggnation av ett äldreboende ovanpå Farsta strands tunnelbanestation. I projektet har samtliga moduler

och tak monterats. För närvarande pågår stomkomplettering och fasadarbeten.

I Eskilstuna, Kv. Valören, ska en ny tingsrätt byggas åt Domstolsverket. Ett omtag av programhandlingen har gjorts tillsammans med en ny projektgrupp.

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

Finansiering

Samtliga siffror inom parentes avser 2019-03-31.

Bolagets styrelse tog 2019-06-04 beslut om en uppdaterad finanspolicy. Uppdateringarna möjliggör för bolaget att på ett bättre sätt anpassa ränte- och refinansieringsrisk till hyresavtalens förfallostruktur och innehåller kompletterande riktlinjer för att ytterligare stärka bolagets likviditetsberedskap. Därutöver har policyn kompletteras med tydligare beskrivningar av bolagets hantering av kredit- och motpartsrisk samt operativa risker.

Per 2019-06-30 uppfyllde bolaget samtliga riktlinjer enligt finanspolicyn vilket framgår av stapeldiagrammen på nästföljande sida.

Under det andra kvartalet har bolaget fortsatt öka andelen företagscertifikat med 100 mkr till 890 mkr fördelat på löptider upp till sex månader.

Företagscertifikaten kombineras med back-up faciliteter om totalt 1 178 mkr som vid kvartalets utgång var utnyttjade.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 6 062 (5 972) mkr och löper till en snittränta om 1,70 (1,70) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swap-avtal är i genomsnitt 3,1 (3,2) år och återstående kapitalbindningstid 3,8 (4,1) år.

Likviditetsberedskap

Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 337 mkr.

Bolaget har under perioden utökat sina back-up faciliteter med 200 mkr till totalt 1 178 mkr. Då utestående företagscertifikat uppgår till 890 mkr innebär det att bolaget vid periodens slut även disponerade utnyttjade back-up faciliteter om 288 mkr.

Finansiella risker

Per balansdagen var 67% av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Företagets totala derivatvolym uppgick till 2 366 (2 366) mkr. Lån med fast ränta uppgick till 786 (816) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -122 (-71) mkr.

Finansiella åtaganden per 2019-03-31 rapporterades till samtliga kreditgivare 2019-05-30.

Räntebindning per period

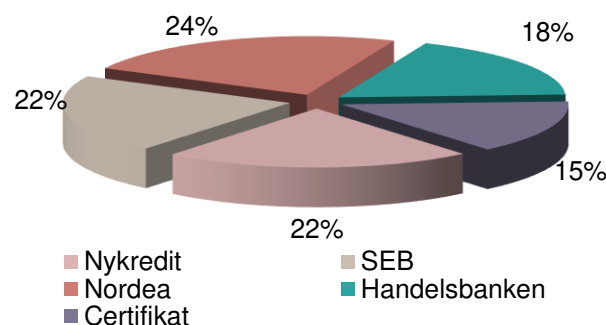
Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	2 910	48%
1 - 2	786	13%
2 - 3	0	0%
3 - 4	0	0%
4 - 5	500	8%
5 - 6	0	0%
6 - 7	150	2%
7 - 8	766	13%
8 - 9	950	16%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	6 062	100%

Kapitalbindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	1 717	28%
1 - 2	1 268	21%
2 - 3	586	10%
3 - 4	658	11%
4 - 5	499	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%
Summa	6 062	100%

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

Lån fördelade per finansiär



5,7 ggr
Räntetäckningsgrad

49,7 %
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.

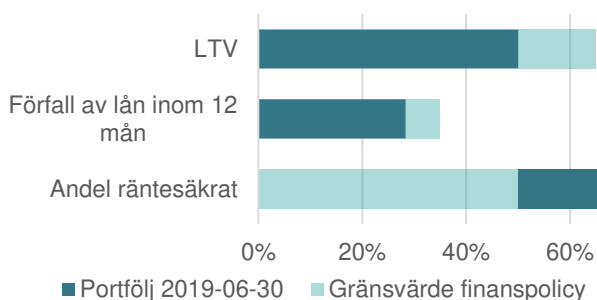
Stenvalvets fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. Stat och kommun samt landsting står för ca 73 % av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 30 juni 6,3 år.

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.

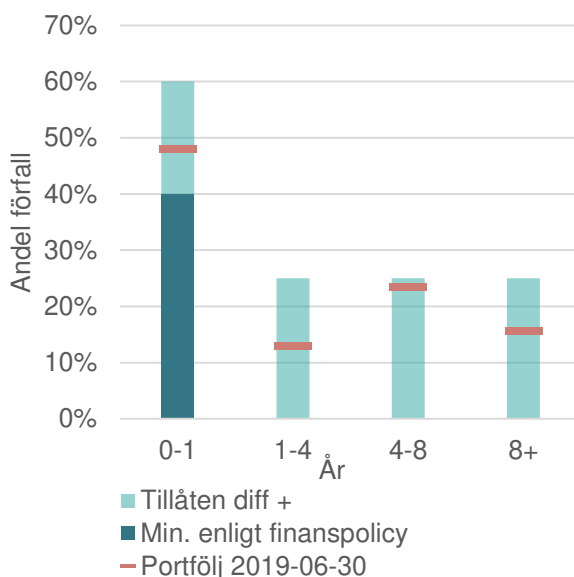
Därutöver används ränteswappar för att ytterligare skydda koncernen mot stigande räntor. Dessa finansiella derivat värderas externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 0,50 procentenheter av de underliggande swappkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en negativ omvärdering av Stenvalvets räntederivat med ca 90 mkr.

Efterlevnad av finanspolicy

Finansiella risker



Räntebindning i förhållande till finanspolicy



Ägarstruktur

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

Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2019	2018	jul 18 -	jul 17 -	2018
Belopp i mkr	jan - jun	jan - jun	jun 19	jun 18	jan-dec
HYRESINTÄKTER					
Hyresvärde	519	390	887	760	785
-Hyresbortfall	-18	-15	-35	-29	-33
Övriga intäkter	-59	29	-1	59	59
Summa hyresintäkter	441	404	851	789	811
FASTIGHETSKOSTNADER					
Media	-47	-47	-79	-82	-79
Underhåll	-16	-16	-38	-34	-37
Övrig drift	-72	-60	-131	-113	-116
Summa fastighetskostnader	-134	-122	-248	-229	-232
DRIFTÖVERSKOTT	307	282	603	560	578
Central administration	-23	-15	-45	-28	-37
Externa finansiella poster	-54	-47	-102	-86	-95
Ägarräntor	-126	-111	-241	-217	-226
FÖRVALTNINGSRESULTAT	104	109	215	229	220
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	49	22	346	337	319
Värdeförändringar räntederivat	-95	-21	-99	-34	-25
Resultat vid avyttring aktier & andelar	0	0	166	0	166
RESULTAT FÖRE SKATT	58	110	628	533	680
Aktuell skatt	0	-1	-3	0	-4
Uppskjuten skatt	20	-18	-54	-115	-92
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	78	91	571	417	584

Balansräkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG			
Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 197	10 675	11 105
Övriga anläggningstillgångar	54	57	15
Summa anläggningstillgångar	12 251	10 732	11 120
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	30	31	49
Likvida medel	337	312	315
Summa omsättningstillgångar	367	343	364
SUMMA TILLGÅNGAR	12 618	11 075	11 484
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	2 644	2 073	2 566
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	499	545	522
Lån från kreditinstitut	4 313	4 749	4 124
Lån från ägare	2 848	2 500	2 548
Övriga långfristiga skulder	165	20	34
Summa långfristiga skulder	7 825	7 814	7 228
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån från kreditinstitut	859	228	792
Företagscertifikat	890	600	520
Övriga kortfristiga skulder	400	360	378
Summa kortfristiga skulder	2 149	1 188	1 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 618	11 075	11 484

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL			
Belopp i mkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-07-01 2018-12-31	2018-01-01 2018-06-30
Ingående eget kapital	2 566	2 073	1 982
Periodens totalresultat	78	493	91
UTGÅENDE EGET KAPITAL	2 644	2 566	2 073

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS Belopp i mkr	UTFALL 2019	UTFALL 2018
	jan - juni	jan - dec
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före skatt	58	626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	55	-290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113	336
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	25	-12
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-80	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58	349
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-133	-201
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)		-16
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan	-841	-1 288
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan	12	656
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-962	-849
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 170	1 244
Amortering av lån	-244	-764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	926	480
Periodens kassaflöde	22	-20
Likvida medel vid periodens början	315	335
Likvida medel vid periodens slut	337	315

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Den 1 juli tillträdde Stenvalvet fastigheten Värendsvallen 18 i Växjö. Fastighetens yta uppgår till 5 010 kvm som i huvudsak hyrs ut till en gymnasieskola.

Den 2 juli tillträdde Stenvalvet en projektfastighet i Upplands Väsby som kommer att bestå av en vårdenheter på ca 3 900 kvm.

Medarbetare

Vid det andra kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 43 personer fördelat på 56% kvinnor och 44% 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 26 augusti 2019.

Dag Klackenborg, Styrelseordförande

Ingaliil Berglund, Styrelseledamot

Marie Giertz, Styrelseledamot

Thomas Holm, Styrelseledamot

Hans Rydstad, Styrelseledamot

Magnus Edlund, Verkställande direktör

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

Delårsrapport jan – jun 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 Vägbyrtaren 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@stenvalet.se | 08-508 942 50