

## Fastighets AB Stenvalvet (publ)

---



Farsta Gåsö:2, äldreboende

Delårsrapport Januari – September 2020

## Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 667 (653) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 485 (468) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 181 (167) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -80 (40) mkr och på räntederivat till -63 (-130) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 6 (45) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 12 921 (12 481) mkr.
- Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall motsvarande period föregående år, när inget annat anges.

## Stenvalvet i sammandrag

	Jul 20 - Sep 20	Jul 19 - Sep 19	Jan - Sep 2020	Jan - Sep 19	Okt 19 - Sep 20	Jan - Dec 2019
Summa intäkter, mkr	229	212	667	653	902	888
Driftöverskott, mkr	168	160	485	467	648	629
Förvaltningsresultat, mkr	67	62	181	167	241	226
Periodens totalresultat, mkr	42	62	6	49	519	559
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 921	12 197	12 921	12 481	12 921	12 025
Fastighetsvärde, kr/kvm	21 825	19 947	21 825	19 947	21 825	21 246
Antal fastigheter, st	110	114	110	114	110	104
Uthyrningsbar area, tkvm	592	626	592	626	592	566
Belåningsgrad (LTV), %	45,1	50,0	45,1	50,0	45,1	42,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,7	5,6	5,7	5,7	5,7
Räntebindningstid, år	4,7	4,8	4,7	4,8	4,7	5,3
Kapitalbindningstid, år	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	94,9	95,8	94,9	95,3	96,3
Överskottsgrad, %**	73,4	75,5	69,6	71,6	71,2	70,8
Direktavkastning, %	5,2	5,1	5,1	5,1	5,1	5,0

\*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.

## VD-ordet



Hösten är en hektisk tid på året. Det är då förutsättningar, planer och mål för den kommande perioden diskuteras och analyseras.

Stenvalvet är inget undantag. Årets tredje kvartal har präglats av många innehållsrika samtal. Det har varit väldigt spännande att få utbyta idéer och inslag om framtiden med både styrelsen, kunder, samarbetspartners, medarbetare och andra kollegor i branschen.

Samtidigt återkommer oron kring den pågående pandemin och restriktioner kring vårt sätt att umgås. I skrivande stund är det många europeiska länder som inför nya restriktioner. I Sverige ser vi en ökande smittspridning och en smygande ökad belastning på vården.

Vårt arbete att syna framtiden och omvandla våra planer till konkreta handlingar kompliceras av den osäkerhet vi börjar vänja oss vid.

Sverige befinner sig i en återhämtningsfas efter de negativa effekterna av covid-19 pandemin. De offentliga stimulanserna riktade mot företag och hushåll har gjort att efterfrågan av varor och tjänster såväl från inhemska som från utländska konsumenter ökar.

Arbetsmarknadernas återhämtning, efter en våg av permitteringar under första halvåret, dröjer, vilket innebär att arbetslösheten växer, trots ökad produktion. I konjunkturinstitutets prognos per 2020-09-30 anges att en full återhämtning dröjer till 2023.

Fastighetsmarknaden gynnas för stunden av den låga räntemiljön vi befinner oss i. Vi upplever att det finns en ökad differentiering mellan olika sorters fastigheter, vilket har medfört ett ökat intresse för bostadsfastigheter och samhällsfastigheter och konkurrensen hårdnar.

Transaktionsvolymen inom vårt segment är något lägre jämfört med tidigare år, speciellt vad gäller antalet transaktioner. Under tredje kvartalet har vi noterat få transaktioner med samhällsfastigheter och en fortsatt hög prisnivå, som antagligen drivs av de låga ränte- och inflationsförväntningarna.

För Stenvalvets del fokuserar vi mer och mer på projekt och har sedan förra delårsrapporten hunnit ta ytterligare ett första spadtag. Det är det gamla Myntverket i Eskilstuna som ska omvandlas till en ny tingsrätt och stå klar för inflyttning under 2022.

Uthyrningen av befintliga lokaler har fungerat bra trots den pågående pandemin. Nya hyresavtal har tecknats för ytor motsvarande ca 21 000 kvm.

Nordic Credit Rating höjde kreditbetyget för Stenvalvets obligationer till BBB+ i samband med en emission i slutet på september.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,3 ggr, räntebindningstiden till 4,7 år och kapitalbindningstiden till 3,6 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 68% och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgick andelen till ca 92%.

## Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hysesintäkterna per 2020-09-30 uppgick till 668 (655) mkr., vilket är en ökning med 1,9% jämfört med samma period föregående år. Driftnettot för perioden uppgick till 485 mkr. (468) och förvaltningsresultatet till 181 (163) mkr. Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med samma period förra året är främst hänförlig till förvärv.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -80 (40) mkr. och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -63 (-130) mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 (65) mkr.

### Investeringar

Under första halvåret förvärvade koncernen fem fastigheter med ett sammanlagt värde om 718 mkr. Den 1 september tillträdde koncernen ett polishus i Fagersta.

Investeringar i pågående om- och nybyggnationer samt underhåll uppgick till 277 mkr. vid utgången av perioden. Ett nytt äldreboende i Farsta Gåsö 2 (se bilden i omslaget) är färdigställt sedan februari.

### Tredje kvartalet

Under årets tredje kvartal har vi noterat en återgång till viss rörlighet efter begränsningarna till följd av Coronapandemin. För Fastighets AB Stenvalvet (publ) har verksamheten fortlöpt utan störningar.

Hysesintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 229 (219) mkr., vilket är en ökning med 4,5%. Driftnettot uppgick till 168 (160) mkr. och förvaltningsresultatet till 67 (62) mkr. Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av genomförda förvärv. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och på finansiella instrument uppgick till 0 (-8) mkr. respektive 5 (-34) mkr. under kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till 42 (-28) mkr.

### Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 28 september emitterade Fastighets AB Stenvalvet (publ) en icke säkerställd obligation om 700 mkr. för att refinansiera förfallande banklån. Likviden betalades den 7 oktober, varvid beloppet kommer att redovisas efter periodens utgång. Obligationen innebär att koncernens icke säkerställda skuld överstiger 50%.

I samband med att transaktionen annonserades höjde Nordic Credit Rating sin rating av Fastighets AB Stenvalvets (publ) icke säkerställda skuld till BBB+.

På det hela taget har bolaget inte noterat någon väsentlig påverkan på verksamheten under inledningen av det fjärde kvartalet till följd av Coronapandemin. Hyresinbetalningarna för kvartalet har i allt väsentligt skett enligt plan och fordringarna har därmed återgått till normala nivåer.

## Fastighetsbeståndet

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

Med detta avses fastigheter där det bedrivs någon form av skattefinansierad verksamhet såväl i offentlig som i privat regi.

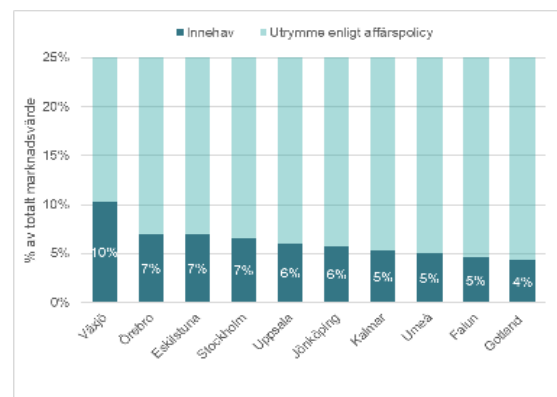
Stenvalvets ägarkrets består av svenska institutioner med långt ägarperspektiv. Dessa är pensionsfonder och forskningsstiftelser med höga krav på en trygg och säker avkastning.

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.

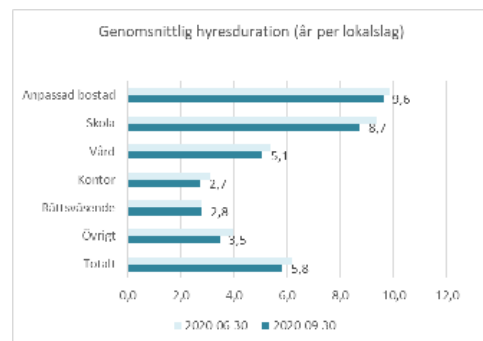
Fastighetsbeståndet hyrs i huvudsak ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg. De offentliga hyresgästerna utgör 68% av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 24%.

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål.



## Stenvalvets största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	106	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige A	Friskolor	69	8%
Örebro Kommun	Kommun	48	6%
Sveriges Domstolar	Stat	47	6%
Region Skåne	Region	37	4%
Attendo Sverige AB	Privata vårdgivare	37	4%
Umeå Kommun	Kommun	27	3%
Skatteverket	Stat	27	3%
Kriminalvården	Stat	23	3%
Uppsala Kommun	Kommun	17	2%
<b>Summa</b>		<b>438</b>	<b>51%</b>

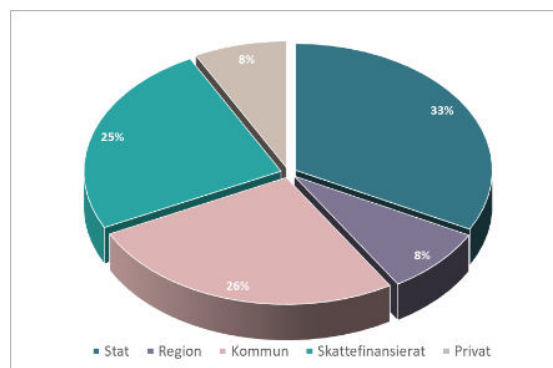
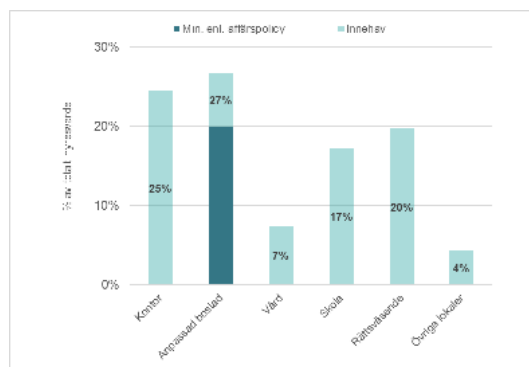


## Segmentsinformation

### Segmentsinformation

Belopp i Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hysesintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - Sep 2020	Jan - Sep 2019	Jan - Sep 2020	Jan - Sep 2019	30-sep-20	30-sep-19
Kontor	193	166	131	116	3 150	2 829
Anpassad bostad	165	190	131	138	4 134	4 131
Rättsväsende	107	103	77	76	1 584	1 506
Utbildning	140	142	101	103	2 924	2 932
Vård	40	44	27	27	582	618
Övrigt	23	10	18	7	547	465
<b>Totalt</b>	<b>667</b>	<b>654</b>	<b>485</b>	<b>467</b>	<b>12 921</b>	<b>12 481</b>

### Fördelning av fastigheter per respektive segment



## Aktuell finansiell ställning

Under det tredje kvartalet har banklån om 681 mkr återbetalats.

Under det tredje kvartalet har bolaget även ökat certifikatvolymen till 1 390 mkr. fördelat på löptider upp till sex månader.

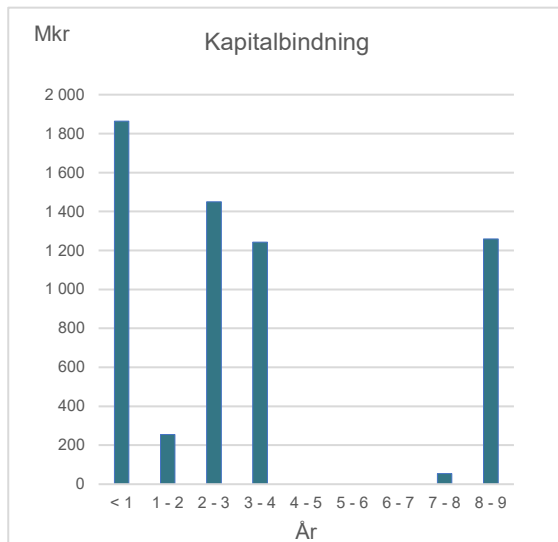
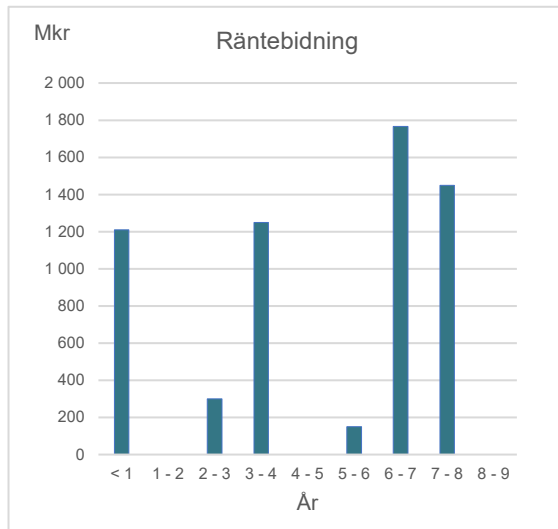
Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 6 126 (6 242) mkr. och löper till en snittränta om 1,71% (1,69%). Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 4,65 (4,8) år och återstående kapitalbindningstid 3,6 (3,5) år. Andel säkerställd skuld uppgår till 52% (82%).

Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 292 mkr. Bolagets back-up faciliteter uppgick till 1 478 mkr., samt en checkcredit om 250 mkr. och utestående företagscertifikat till 1 390 mkr.

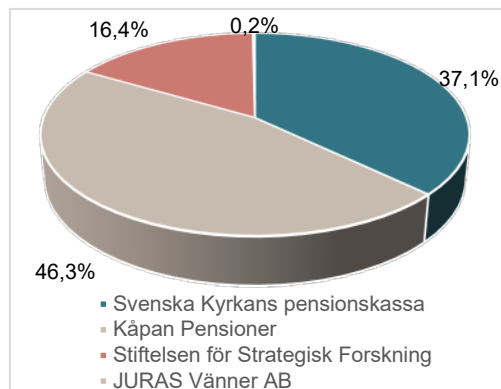
Per balansdagen var 80,3% (92%) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Företagets totala derivatvolym uppgick till 4 616 (3 866) mkr. och lån med fast ränta till 300 (784) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -129 (-154) mkr.

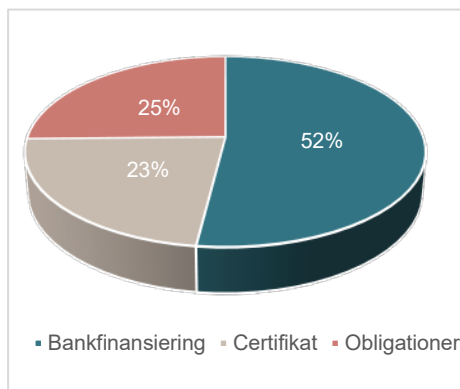
Finansiella åtaganden per 2020-06-30 rapporterades till samtliga kreditgivare 2020-08-24.



## Aktieinnehav i Fastighets AB Stenvalvet



## Stenvalvets finansiering



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2019.

### 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.



## Finansiella rapporter med tillhörande noter

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2020	2019	2020	2019	2019	2019-2020
Belopp i mkr	jul - sep	jul - sep	jan - sep	jan - sep	jan-dec	okt - sep
<b>HYRESINTÄKTER</b>						
Hyresvärde	230	224	667	669	849	895
-Hyresbortfall	-9	-11	-29	-29	-40	-39
Övriga intäkter	8	1	30	15	79	46
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>229</b>	<b>214</b>	<b>668</b>	<b>655</b>	<b>888</b>	<b>902</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>						
Media	-13	-15	-49	-61	-79	-66
Underhåll	-11	-10	-27	-25	-39	-40
Övrig drift	-37	-29	-107	-101	-141	-148
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-61</b>	<b>-54</b>	<b>-183</b>	<b>-187</b>	<b>-259</b>	<b>-254</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>168</b>	<b>160</b>	<b>485</b>	<b>468</b>	<b>629</b>	<b>648</b>
Central administration	-6	-6	-31	-29	-43	-45
Externa finansiella poster	-31	-28	-81	-82	-106	-106
Ägarräntor	-64	-64	-192	-190	-254	-256
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>67</b>	<b>62</b>	<b>181</b>	<b>167</b>	<b>226</b>	<b>241</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	-8	-80	40	559	438
Värdeförändringar räntederivat	5	-34	-63	-130	-41	27
Resultat vid avyttring aktier & andelar	-	0	-			
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>72</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>77</b>	<b>744</b>	<b>706</b>
Aktuell skatt	-1	-17	-17	-17	-19	-18
Uppskjuten skatt	-29	-31	-15	-11	-166	-169
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>42</b>	<b>-28</b>	<b>6</b>	<b>49</b>	<b>559</b>	<b>519</b>

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	2		
Förvaltningsfastigheter	12 921	12 481	12 025
Övriga anläggningstillgångar	131	127	139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 054</b>	<b>12 608</b>	<b>12 164</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	100	68	101
Likvida medel	294	220	349
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>394</b>	<b>288</b>	<b>450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 448</b>	<b>12 896</b>	<b>12 614</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>3 131</b>	<b>2 615</b>	<b>3 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	705	603	682
Lån från kreditinstitut	2 711	3 483	2 708
Obligationslån	1 550	-	-
Lån från ägare	2 845	2 848	2 848
Övriga långfristiga skulder	195	200	152
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 006</b>	<b>7 135</b>	<b>6 390</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Lån från kreditinstitut	475	1 654	1 472
Företagscertifikat	1 390	1 105	1 240
Övriga kortfristiga skulder	446	387	387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 311</b>	<b>3 146</b>	<b>3 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 448</b>	<b>12 896</b>	<b>12 614</b>
<b>RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL</b>	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Ingående eget kapital	3 125	2 566	2 566
Periodens totalresultat	6	49	559
<b>UTGÅENDE EGET KAPITAL</b>	<b>3 131</b>	<b>2 615</b>	<b>3 125</b>

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2020	UFALL 2019	UTFALL 2019
Belopp i mkr	jan - Sep	Jan - sep	jan - dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	38	81	744
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	147	92	-551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>185</b>	<b>173</b>	<b>193</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	8	-16	-161
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-24	-110	123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>169</b>	<b>47</b>	<b>155</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-277	-332	-276
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan	-694	-1 014	-1 267
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan		13	1 138
Leasing*	16		
Förvärv av materiella tillgångar		-40	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-955</b>	<b>-1 373</b>	<b>-405</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	1 732	1 511	1 520
Amortering av lån	-997	-279	-1 236
Amortering av leasingskulder	-4		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>731</b>	<b>1 231</b>	<b>284</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-55</b>	<b>-95</b>	<b>34</b>
Likvida medel vid periodens början	349	315	315
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>294</b>	<b>220</b>	<b>349</b>

\* Redovisas på egen rad från september 2020. Tidigare har redovisats som en förändring av rörelsekapital.

<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>	2020	2019	2020	2019	2019	2019-2020
Belopp i mkr	jul - sep	jul - sep	jan - sep	jan - sep	jan-dec	okt - sep
Nettoomsättning	16	17	47	49	64	62
Administrations- och försäljningskostnader	-17	-16	-61	-43	-81	-87
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>-14</b>	<b>6</b>	<b>-17</b>	<b>-25</b>
Ägarräntor	-64	-64	-192	-190	-254	-256
Övriga finansiella poster	46	29	90	55	246	268
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-19</b>	<b>-34</b>	<b>-116</b>	<b>-129</b>	<b>-25</b>	<b>-13</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	8	155	147
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-19</b>	<b>-34</b>	<b>-116</b>	<b>-121</b>	<b>130</b>	<b>134</b>
Aktuell skatt					-6	-6
Uppskjuten skatt	-1	4	9	15	-16	-22
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-20</b>	<b>-30</b>	<b>-107</b>	<b>-106</b>	<b>108</b>	<b>112</b>

*Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat*

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG</b>			
Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Anläggningstillgångar</b></i>			
Immateriella tillgångar	0	1	0
Materiella tillgångar	3	3	2
Finansiella tillgångar	6 212	4 171	4 570
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 215</b>	<b>4 175</b>	<b>4 572</b>
<i><b>Omsättningstillgångar</b></i>			
Övriga omsättningstillgångar	39	33	344
Likvida medel		220	194
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>39</b>	<b>253</b>	<b>538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 254</b>	<b>4 428</b>	<b>5 110</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>184</b>	<b>78</b>	<b>291</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Obeskattade reserver</b></i>			
Periodiseringsfonder	9	0	10
Uppskjuten skatt	25	18	
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga långfristiga skulder	4 395	2 848	2 848
Verkligt värde räntederivat	103	64	61
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 498</b>	<b>2 912</b>	<b>2 909</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Företagscertifikat	1 390	1 105	1 240
Övriga kortfristiga skulder	148	315	660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 538</b>	<b>1 420</b>	<b>1 900</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 254</b>	<b>4 428</b>	<b>5 110</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.

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.

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. 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.

<b>TSEK</b>	30 september 2020	30 september 2019	31 december 2019
<b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</b>			
Ränteswappar	129 247	154 176	64 639

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

Fyra personer med ledande befattning i Fastighets AB Stenvalvet (publ) avyttrade sitt aktieinnehav i Juras Vänner AB, org. nr. 559017-2523 den 2020-07-13. Juras Vänner AB innehar en minoritetspost i Fastighets AB Stenvalvet (publ) uppgående till 14 000 aktier eller ca 0,17%.

Efter denna transaktion ägs samtliga aktier i Juras Vänner AB av Fastighets AB Stenvalvet (publ). Juras Vänners aktieinnehav i Fastighets AB Stenvalvet (publ) har erbjudits till försäljning till övriga aktieägare.

I samband med transaktionen amorterade Stenvalvet sitt aktieägarlån med 4 943 812 kr.

## Finansiella 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 2019-2020. Projektfastigheterna är exkluderade.

### Kapitalbindningstid (år)

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

### LTV (Brutto)

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastigheternas senaste marknadsvärde.

### LTV (Netto)

Räntebärande externa skulder minus likvida tillgångar i förhållande till fastigheternas senaste marknadsvärde.

### Marknadsvärde

Samtliga fastigheter värderas av externa auktoriserade värderare varje halvårsskifte.

### 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.

## Kommande rapporteringstillfällen

Bokslutskommunikén för 2020 publiceras den 25 februari 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 4 november 2020

Dag Klackenborg  
*Ordförande*

Maria Lidström  
*Verkställande direktör*

Ingalill Berglund  
*Styrelseledamot*

Thomas Holm  
*Styrelseledamot*

Marie Giertz  
*Styrelseledamot*

Anne Grevelius  
*Styrelseledamot*

Hans Rydstad  
*Styrelseledamot*

## Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.