

STENVALVET



Q4 Bokslutskommuniké helår 2020

Sammanfattning helår 2020

- › Hysesintäkterna ökade till 890 (888) mkr.
- › Driftöverskottet ökade till 643 (629) mkr.
- › Förvaltningsresultatet uppgick till 229 (226) mkr.
- › Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 188 (559) mkr och på räntederivat till -39 (-41) mkr.
- › Resultatet efter skatt blev 255 (559) mkr.
- › Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 13 464 (12 025) mkr.

Viktiga händelser under kvartal 4

- › Nordic Credit Rating (NCR) uppgraderade Stenvalvet icke säkerställda skuld från BBB till BBB+.
- › Stenvalvet förvärvade en skolfastighet i Skövde med Raoul Wallenbergskolan som hyresgäst.
- › Banklån om 474 mkr återbetalades.

Stenvalvet i sammandrag

	Okt 20 - Dec 20	Okt 19 - Dec 19	Jan - Dec 20	Jan - Dec 19
Summa intäkter, mkr	229	234	890	888
Driftöverskott, mkr	168	162	643	629
Förvaltningsresultat, mkr	67	60	229	226
Periodens totalresultat, mkr	42	511	255	559
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	13 464	12 025	13 464	12 025
Fastighetsvärde, kr/kvm	22 667	23 362	22 667	23 362
Antal fastigheter, st	110	104	110	104
Uthyrningsbar area, tkvm	594	515	594	515
Belåningsgrad (LTV), %	45,0	42,2	45,0	42,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	5,7	5,9	5,7
Räntebindningstid, år	4,6	5,3	4,6	5,3
Kapitalbindningstid, år	3,7	3,6	3,7	3,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,8	96,0	95,3
Överskottsgrad, %	73,4	69,1	72,2	70,8
Direktavkastning, %	5,2	5,0	5,3	5,0

Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

MARKNADSVÄRDE

13 464 mkr

DIREKTAVKASTNING

5,3 %

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT

229 mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

72 %

ANTAL FASTIGHETER

110 st

BELÅNINGSGRAD

45 %

VD-ord

2020 är ett år vi aldrig glömmet. Året, då det vi i vår vildaste fantasi inte kunnat förutspå skulle hända, hände och det påverkade en hel värld från en dag till en annan. Coronapandemin slog till rakt över hela samhället och många har drabbats hårt. Vi har fått vänja oss vid en ny verklighet som handlat om snabba anpassningar, digitala möten och begränsad rörlighet. Våra tankar går till alla som förlorat någon i pandemin och till alla de verksamheter som blivit hårt utsatta för effekterna av Corona, däribland flera av våra kunder.

Stenvalvet har varit förskonat finansiellt. Vi har, precis som alla andra fått anpassa vårt arbetssätt men verksamheten i övrigt har inte påverkats nämnvärt. Tack vare ett gott samarbete med våra kunder och samarbetspartners har vi kunnat utföra större delen av de affärer och projekt som varit planerade under året. I skrivande stund ser vi på framtiden med försiktig optimism och hoppas på att 2021 blir året då vi återgår till en ny normalitet där vi tar med oss de nya erfarenheterna och gör någonting bra av det.

Sammanfattningsvis är vi nöjda med resultatet som visar att vi har ett starkt kassaflöde från våra fastigheter. På investeringssidan har det varit ett exceptionellt år då vi investerade ca 1,3 md kr i befintliga och nya fastigheter. Under 2020 lyckades vi också bredda vår finansieringsbas genom att starta ett nytt MTN program i svenska kronor. Responsen från kapitalmarknaden hittills har varit väldigt positiv, vilket är ett kvitto på vårt starka varumärke.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,9 ggr, räntebindningstiden till 4,5 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 93 %.

Transaktionsvolymen inom samhällsfastigheter har varit något lägre jämfört med tidigare år och mer fokuserat på strukturella affärer. Den låga räntemiljön och investeringsviljan gör att fastighetspriserna fortsätter att stiga. För Stenvalvets del har transaktionstakten gått enligt plan och vi kan summera året med sex förvärv till ett värde av 828 mkr. Förvärven har kompletterat och stärkt vår portfölj i geografier vi vill växa i och är en blandning av förvaltningsfastigheter och fastigheter med projektpotential.

Under året har nya och omförhandlade hyresavtal tecknats för ytor motsvarande ca 34 000 kvm och ett totalt hyresvärde om ca 92 mkr. Vi är glada att så många av våra kunder väljer att stanna kvar hos oss och förlänga sina hyresavtal.

Vi har färdigställt vårt första egenutvecklade äldreboende i Farsta. Ersta diakoni flyttade in i början av året och trivs bra i de nya lokalerna, där god livsmiljö, kvalitet och hållbarhet varit i fokus. Under året har vi också byggstartat en ny skola F-9 i Sickla, där Jensen Education är hyresgäst och vi har byggstartat Eskilstunas nya tingsrätt.

Under årets fjärde kvartal har vi tagit fram nya långsiktiga mål och strategiska ställningstaganden för Stenvalvet och vi har lagt en plan för det nya verksamhetsåret. Vårt fokus framåt ligger på hållbar lönsamhet och tillväxt och på att tydliggöra vad Stenvalvet står för på marknaden. Vi kommer bland annat arbeta för att växa inom projektutveckling. Behovet av både nya och upprustade lokaler för skolor, rättsväsende och vård och omsorg är stor, och där vill vi vara med och bidra. Vi kommer också arbeta ännu mer med att integrera hållbarhetsperspektivet i vår affär.

De återhämtningstecken vi noterade under det föregående kvartalet har fortsatt även under årets sista kvartal. De offentliga stimulanserna har en positiv effekt på marknaden med stigande börskurser, låga räntor och god tillgång till kapital. Dessa tre faktorer bidrar till att fastighetsmarknaden och mer specifikt vårt segment, fortfarande är attraktiva ur investeringssynpunkt.

2020 blev året då vi fick värdesätta vår gemenskap och styrkan i att vi tillsammans klarar av att hantera helt nya förutsättningar. Tack vare våra relationer i och utanför företaget är vi starka. Trots Corona kan vi idag konstatera att vi har kommit i mål och överträffat våra planer. En stolt ny vd sätter punkt för år 2020. Nu är det dags att ta nästa spännande steg för Stenvalvet.

Maria Lidström, VD

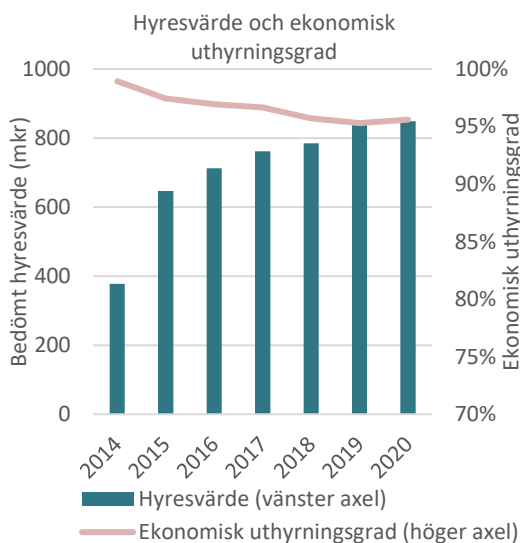


Utveckling av resultat och ställning för helåret

Hyresintäkterna per 2020-12-31 uppgick till 890 (888) mkr. Effekten av genomförda förvärv och försäljning medförde en minskning av hyresintäkterna motsvarande 2,4 % jämfört med föregående år. Hyresintäkterna i det befintliga beståndet ökade med 2,6 % (20 mkr) till följd av avtalsindexeringar och omförhandlingar.

Driftnettet för perioden uppgick till 643 (629) mkr och förvaltningsresultatet till 229 (226) mkr. Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Den underliggande intäktsförändringen mellan år 2019 och 2020 är 2,8 % om man bortser effekten av gjorda transaktioner under perioden.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 188 (559) mkr och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -39 (-41) mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till 255 (559) mkr.



Investeringar

Under året förvärvade koncernen sex fastigheter med ett sammanlagt värde om ca 8298 mkr. Därutöver reglerades ett tidigare förvärv via en tilläggsköpeskilling om 45 mkr. Den 16 december tillträdde koncernen en skola i Skövde.

Investeringar i pågående om- och nybyggnationer samt underhåll uppgick till 425 mkr vid utgången av perioden. Ett nytt äldreboende i Farsta Gåsö 2 är färdigställt sedan februari.

Fjärde kvartalet

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

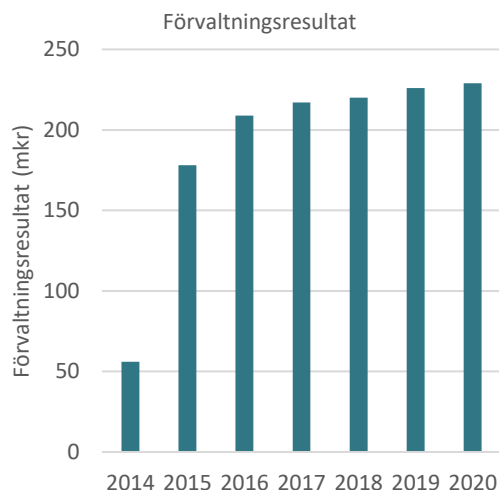
Hyresintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 222 (233) mkr, vilket är en minskning med 4,7 %. Driftöverskottet uppgick till 158 (161) mkr och förvaltningsresultatet till 48 (59) mkr. Skillnaden i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av försäljningar under fjärde kvartalet 2019.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och på finansiella instrument uppgick till 269 (519) mkr respektive 24 (89) mkr under kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till 250 (520) mkr.

Händelser efter årets utgång

Den 21 januari emitterade Fastighets AB Stenvalvet (publ) en icke säkerställd obligation om 600 mkr för att refinansiera förfallande banklån. Likviden betalades den 1 februari, varvid beloppet kommer att redovisas efter periodens utgång. Obligationen innebär att koncernens icke säkerställda skuld överstiger 50 % av den totala skulden.

På det hela taget har bolaget inte noterat någon väsentlig påverkan på verksamheten under inledningen av det första 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.

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 samt fördelning i olika delsegment.

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

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

Stenvalvets största hyresgäster

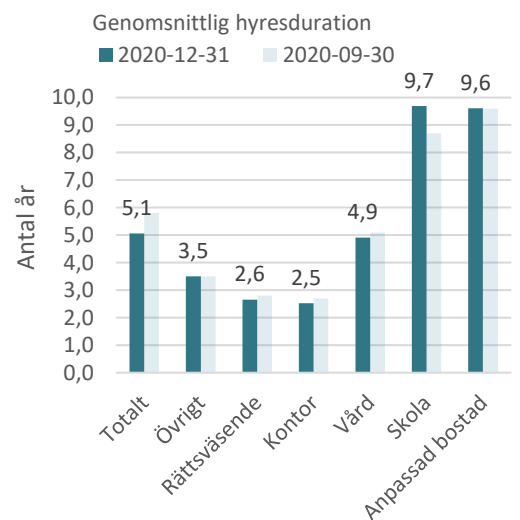
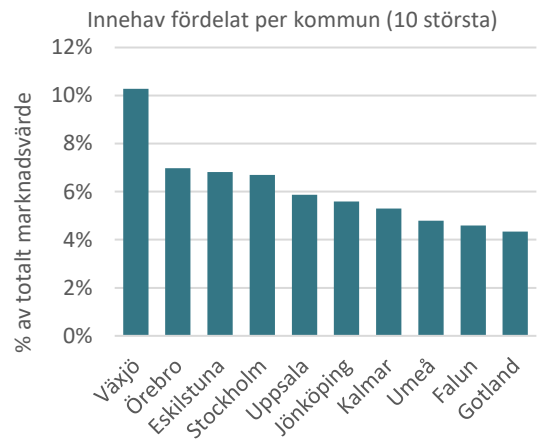
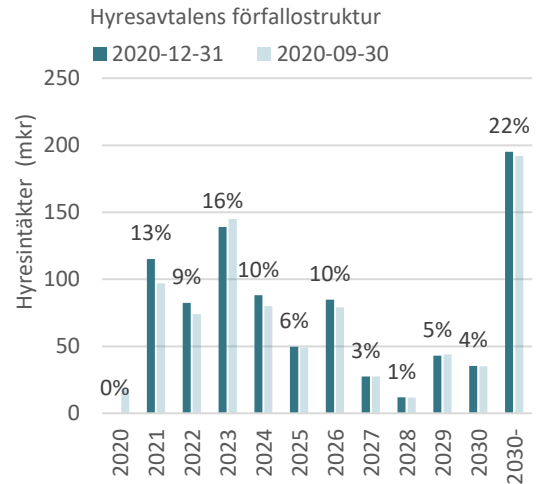
Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	107	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	69	8%
Attendo Sverige AB	Privata vårdgivare	48	5%
Sveriges Domstolar	Stat	47	5%
Örebro Kommun	Kommun	42	5%
Region Skåne	Region	36	4%
Umeå Kommun	Kommun	27	3%
Skatteverket	Stat	27	3%
Kriminalvården	Stat	25	3%
Arbetsförmedlingen	Stat	17	2%
Summa		445	51%

UTHYRNINGSGRAD

96 %

UTHYRNINGSBAR YTA

593 000 kvm



Segmentsinformation

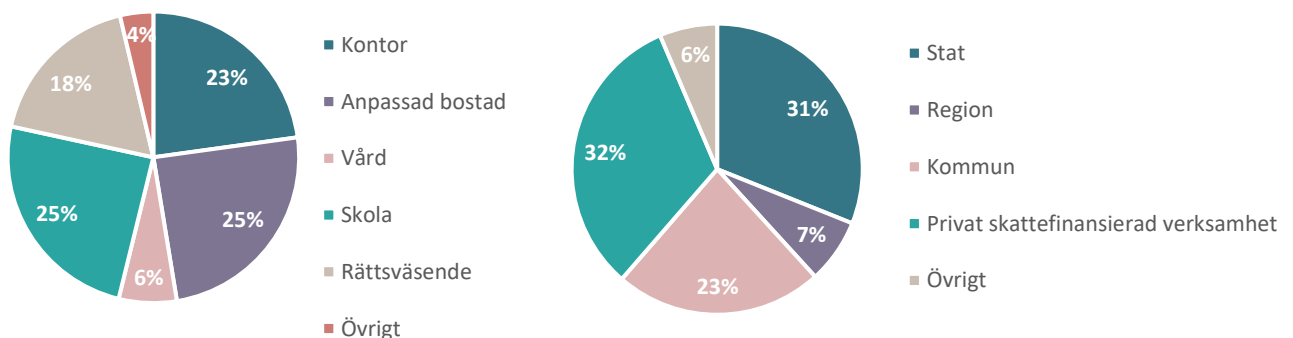
2020-12-31

Segmentsredovisning (mkr)	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	164	232	198	54	220	21	890
Fastighetskostnader	-46	-76	-58	-17	-48	-2	-247
Driftnetto	119	156	141	36	173	19	643
Central administration							-48
Finansiella intäkter							7
Finansiella kostnader							-373
Förvaltningsresultat							229
Orealiserade värdef. fastigheter	-14	-74	104	34	126	8	184
Realiserade värdef. fastigheter							4
Värdoförändringar derivat							-39
Skatt inkl uppskjuten skatt							-123
Periodens resultat							255
Marknadsvärde	1 895	2 904	3 442	645	4 232	346	13 464

2019-12-31

Segmentsredovisning (mkr)	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	154	220	205	56	243	10	888
Fastighetskostnader	-38	-75	-54	-21	-63	-8	-259
Driftnetto	115	145	151	35	179	3	629
Central administration							-43
Finansiella intäkter							9
Finansiella kostnader							-369
Förvaltningsresultat							226
Orealiserade värdef. fastigheter	50	101	64	48	180	32	475
Realiserade värdef. fastigheter							84
Värdoförändringar derivat							-41
Skatt inkl uppskjuten skatt							-185
Periodens resultat							560
Marknadsvärde	1 822	2 685	2 766	572	3 818	363	12 025

Fördelning av hyresintäkter



Aktuell finansiell ställning per 2020-12-31

Per balansdagen hade bolaget en certifikatvolym om 1 390 mkr fördelat på löptider upp till sex månader.

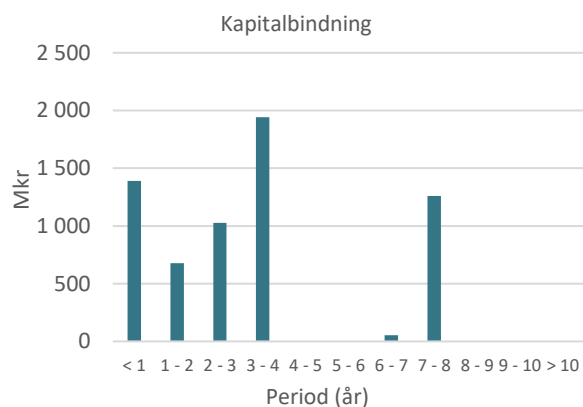
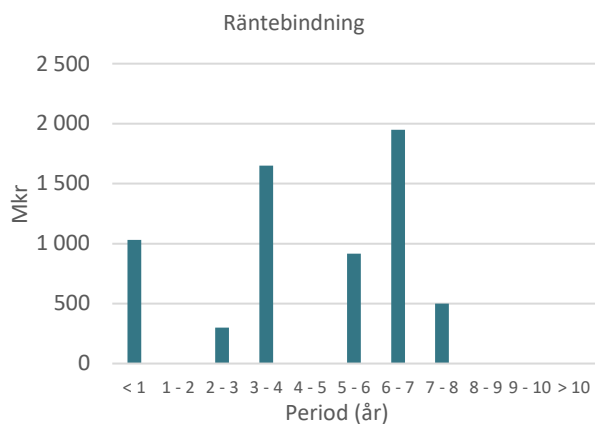
Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 6 348 (5 420) mkr och löper till en snittränta om 1,58 (1,72) %. Återstående ränte-bindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 4,55 (5,28) år och återstående kapitalbindningstid 3,66 (3,59) år. Andel icke säkerställd skuld uppgår till 57,3 (23) % av den totala skulden.

Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 300 mkr. Bolagets outnyttjade back-up faciliteter uppgick till 1 728 mkr, varav 1 478 mkr utgörs av revolverande kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader och checkkredit om 250 mkr.

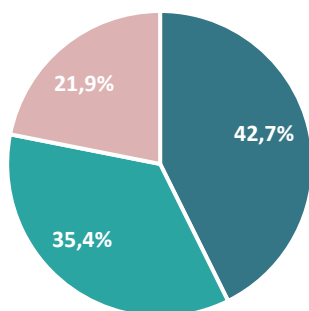
Per balansdagen var 83,7 (84,5) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Företagets totala derivatvolym uppgick till 4 616 (3 866) mkr och lån med fast ränta till 0 (816) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 700 (0) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -76,3 (-64,6) mkr.

Finansiella åtaganden per 2020-09-30 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2020-11-27.

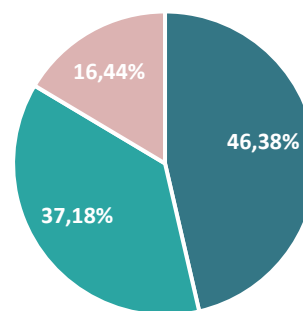


Finansiering



■ Banklån ■ Obligationer ■ Certifikat

Aktieinnehav



■ Kåpan Pensioner
■ Kyrkans pension
■ Stiftelsen för Strategisk Forskning

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, avtals längder, hyresgäster mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Ca 2,3 % av beståndet värderas internt.

Covid-19

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

Finansiella rapporter med tillhörande noter

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2020	2019	2020	2019
Belopp i mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
HYRESINTÄKTER				
Hysesintäkter	173	206	811	809
Övriga intäkter	49	28	79	79
Summa hyresintäkter	222	233	890	888
FASTIGHETSKOSTNADER				
Driftkostnader	-18	-18	-67	-79
Underhåll	-14	-14	-41	-39
Övrig drift	-32	-40	-139	-141
Summa fastighetskostnader	-64	-72	-247	-259
DRIFTÖVERSKOTT	158	161	643	629
Central administration	-17	-14	-48	-43
Finansiella poster	-29	-24	-110	-106
Ägarräntor	-64	-64	-256	-254
FÖRVALTNINGSRESULTAT	48	59	229	226
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	269	519	188	559
Värdeförändringar räntederivat	24	89	-39	-41
RESULTAT FÖRE SKATT	341	677	378	744
Aktuell skatt	-11	-2	-28	-19
Uppskjuten skatt	-80	-155	-95	-166
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	250	520	255	559

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG		
Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	13 464	12 025
Övriga anläggningstillgångar	118	63
Summa anläggningstillgångar	13 582	12 088
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga omsättningstillgångar	108	104
Likvida medel	300	349
Summa omsättningstillgångar	408	453
SUMMA TILLGÅNGAR	13 990	12 541
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital	3 372	3 117
Summa eget kapital	3 380	3 125
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjutna skatteskulder	729	641
Lån från kreditinstitut	2 693	2 708
Obligationslån	2 250	-
Lån från ägare	2 845	2 848
Övriga långfristiga skulder	184	116
Summa långfristiga skulder	8 701	6 313
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Lån från kreditinstitut	15	1 472
Företagscertifikat	1 390	1 240
Övriga kortfristiga skulder	504	391
Summa kortfristiga skulder	1 909	3 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 990	12 541
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL		
Belopp i mkr	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående eget kapital	3 125	2 566
Periodens totalresultat	255	559
UTGÅENDE EGET KAPITAL	3 380	3 125

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2020	UTFALL 2019
Belopp i mkr	jan - dec	jan - dec
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före skatt	378	744
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-171	-515
Betald inkomstskatt	-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205	227
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2	-19
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	90	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297	243
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella tillgångar	-	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-425	-282
Indirekta fastighetsförvärv	-874	-1 267
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-37
Indirekta fastighetsavyttringar	36	1 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 263	-448
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 250	800
Amortering av lån	-1 476	-1 277
Företagscertifikat*	150	720
Amortering av leasingskulder	-7	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	917	239
Periodens kassaflöde	-49	34
Likvida medel vid periodens början	349	315
Likvida medel vid periodens slut	300	349

*År 2019 redovisades ett belopp om 220 mkr avseende certifikat som upptaget lån. Omklassificeringen i denna rapport ger en mer rättvisande bild av händelsen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2020	2019	2020	2019
Belopp i mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	16	15	63	64
Administrations- och försäljningskostnader	-29	-26	-90	-81
RÖRELSERESULTAT	-13	-11	-27	-17
<i>Ränteintäkter</i>	234	68	234	224
<i>Räntekostnader kreditinstitut</i>	-24	-5	-47	-18
<i>Övriga finansiella kostnader</i>	-4	-1	-5	-5
Ägarräntor	-66	-64	-256	-254
Övriga finansiella poster	-101	116	-46	45
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	26	103	-147	-25
Bokslutsdispositioner	100	147	108	155
RESULTAT FÖRE SKATT	126	250	-39	129
Aktuell skatt	-12	-6	-12	-6
Uppskjuten skatt	-11	-32	4	-16
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	103	212	-47	108

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG		
Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella tillgångar	3	2
Finansiella tillgångar	6 987	4 545
Summa anläggningstillgångar	6 990	4 547
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	204	1 391
Likvida medel	-	339
Summa omsättningstillgångar	204	1 730
SUMMA TILLGÅNGAR	7 194	6 277
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	8	8
Fritt eget kapital	236	283
Summa eget kapital	244	291
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	2 845	2 848
Obligationslån	2 250	-
Verkligt värde räntederivat	89	61
Summa långfristiga skulder	5 184	2 909
Kortfristiga skulder		
Företagscertifikat	1 390	1 240
Övriga kortfristiga skulder	376	1 827
Summa kortfristiga skulder	1 766	3 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 194	6 277

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2019. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Fastighets AB Stenvalvet AB (publ) har sex rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

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

Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar och ägarlånet. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

TSEK	31 december 2020	31 december 2019
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		
Ränteswappar	76 368	64 639
Ägarlån	2 845 177	2 848 159

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Transaktioner med närstående

Juras Vänner AB, som till 100% ägs av Fastighets AB Stenvalvet (publ), sålde sitt aktieinnehav uppgående till 14 000 aktier i Fastighets AB Stenvalvet (publ) till Kyrkans pension, Kåpan Pensioner samt Stiftelsen för Strategisk Forskning. Transaktionen skedde med utgångspunkt i aktiernas marknadsvärde vid tidpunkten för försäljningen.

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 ingående 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

Huvuddelen av fastigheterna 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

Årsredovisning för 2020 publiceras den 31 mars 2021.

Årsstämma 13 april 2021.

Delårsrapport för kvartal 1 2021 publiceras den 20 maj 2021.

Intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 24 februari 2021

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.