

STENVALVET

- LOKALER FÖR SAMHÄLLSSERVICE -



DELÅRSRAPPORT

Jan-Mar 2018



Delårsrapport jan – mar 2018

Perioden i korthet

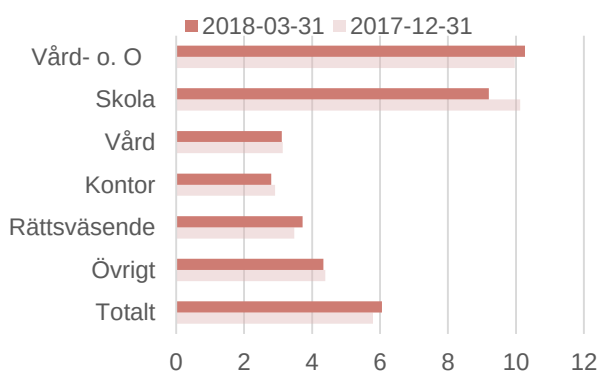
- Hyresintäkterna uppgick till 197 (178) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 134 (123) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 50 (50) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 22 (0) mkr och på räntederivat till -3 (-3) mkr
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 54 (37) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid kvartalsskiftet till 10 652 (8 717) mkr.
- Under det första kvartalet har 11 fastigheter tillträtts och 3 fastigheter frånträtts.

Stenvalvet i sammandrag*

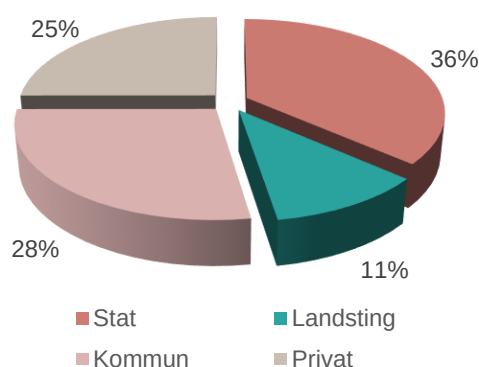
	Jan - Mar 2018	Jan - Mar 2017	Apr 17 - Mar 18	Jan - Dec 2017
Summa intäkter, Mkr	197	178	756	742
Driftöverskott, Mkr	134	123	541	530
Förvaltningsresultat, Mkr	50	50	216	217
Resultat efter skatt, mkr	54	37	492	471
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	10 652	8 717	10 652	9 941
Fastighetsvärde (kr/kvm)	17 826	15 829	17 826	17 730
Antal fastigheter, st	117	103	117	109
Uthyrningsbar area, tkvm	598	549	598	561
Belåningsgrad (LTV), %	52,4	54,0	52,4	51,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,9	6,0	6,0
Räntebindningstid (år)	3,6	4,4	3,6	4,0
Kapitalbindningstid (år)	4,5	4,7	4,5	4,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,9	96,5	96,7
Överskottsgrad, %	68,0	68,9	71,6	71,9
Direktavkastning, %	5,3	5,7	5,3	5,5

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

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Fördelning av hyresintäkter



VD-ord

BRA INLEDNING PÅ ÅRET

Under slutet av 2017 tog Stenvalvet ett antal beslut om investeringar vilket till del har verkställts under början av året. Samhällsfastigheterna i Ystad tillträdde i januari till ett underliggande fastighetsvärde om drygt 90 miljoner kr. Bytesaffären med Hemsö har till- respektive frånträtts per den 1 mars vilket innebar ett nettotillskott till balansräkningen med ca 600 mkr. Andelen äldreboende i beståndet uppgår därefter till 26%. Under början av året har Stenvalvet därmed tillträtt samhällsfastigheter för ca 0,9 mdr.

Trenden med ökat intresse för samhällsfastigheter i marknaden håller i sig och det är fortsatt förväntningar om mycket låga direktavkastningskrav hos säljarna. Inför valet i höst är det relativt låg säljaktivitet hos de politiskt styrda organisationerna.

Stenvalvet bedriver kontinuerligt ett aktivt förvaltningsarbete och under första kvartalet har ett flertal uthyrningar skett. Det är framförallt befintliga hyresgäster som har kunnat behållas i fastigheterna i samband med omförhandlingar av hyresavtalen. Den största uthyrningen är den till Fortifikationsverket i K43 i Eskilstuna. Ett symboliskt viktigt hyresavtal att få till stånd i kvarteret då de suttit i fastigheten sedan den bebyggdes. Den ekonomiska vakansen i det totala beståndet uppgår till ca 3,8 % och är därmed fortsatt låg, vilket är frukten av ett aktivt uthyrningsarbete.

Stenvalvet levererade en hög totalavkastning relativt konkurrenterna under 2017. Enligt MSCI var branschindex för samhällsfastigheter 7,6% varav direktavkastningen uppgick till 5,0%. Stenvalvets totalavkastning uppgick till 10,3% varav direktavkastningen uppgick till 5,8%. Förutom den allmänna värdeökningen i beståndet har det aktiva uthyrningsarbetet gett ett gott resultat.

Organisationen förstärks i takt med att fastighetsbeståndet växer. För att möta våra kunder med engagemang och närvaro prioriteras förstärkningen av organisationen lokalt inom våra förvaltningsregioner. Vi stärker också vår projektutvecklingssida för att effektivare kunna utnyttja potentialen i det egna beståndet.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgår till 5,6 ggr och räntebindningstiden till 3,6 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 75% och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i våra lokaler uppgår andelen till ca 90%.



Magnus Edlund – VD Stenvalvet

Nyckeltal enligt MSCI	Stenvalvet		MSCI Benchmark
	2017	2016	Samhällsf. 2017
Direktavkastning	5,8%	6,3%	5,0%
Värdeförändring	4,3%	4,8%	2,5%
Totalavkastning	10,3%	11,3%	7,6%

Totalavkastningen är inkl. aktiv förvaltning

Intäkter, kostnader och resultat

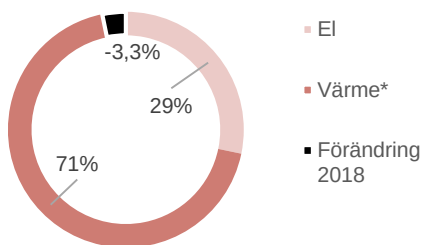
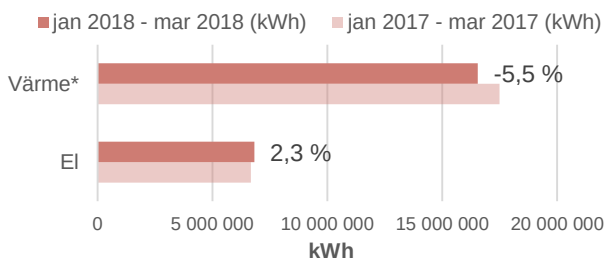
Hysesintäkter

Under första kvartalet 2018 uppgår hyresintäkterna till 197 mkr (178 mkr). Ökningen om 19 mkr förklaras till övervägande del av ett större fastighetsbestånd till följd av förvärv. Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade till 166 mkr (162 mkr) vilket beror på en kombination av fler uthyrningar och genomförda hyresgästpassningar, som bidragit till högre hyresnivåer.

Fastighetskostnader

Kostnaden för drift och underhåll uppgick för det första kvartalet till 63 mkr (55 mkr). Kostnaden har ökat i takt med att fastighetsbeståndet vuxit. För jämförbart bestånd har kostnaderna ökat till följd av oförutsett underhåll och högre taxebundna kostnader, till följd av ökade taxor i flera kommuner. Trots ökningen av de taxebundna kostnaderna, så noteras en minskning av energiförbrukningen för jämförbara fastigheter med totalt 3,3 % för el och värme.

Diagrammen nedan avser energiförbrukningen för graddagskorrigerad värme och el på jämförbart bestånd. Fastigheter där mätartäckningen understiger 90 % under jämförelseperioden har exkluderats.



*Graddagskorrigerad värme

Driftnetto

Driftnettet för årets första kvartal uppgår sammanlagt till 134 (123) mkr. Ökningen beror på genomförda förvärv.

Central administration

Central administration uppgår till 6 (5 mkr). Ökningen förklaras främst av något högre personalkostnader.

Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut uppgår för det första kvartalet till 23 (20) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i samband med genomförda förvärv. Externa finansiella kostnader belastas även av en kostnad för förtidslösen av lån om ca 0,4 mkr i samband med att bolaget under första kvartalet frånträdde fastigheter i västra Sverige.

Ägarräntor

Under det första kvartalet uppgår bolagets kostnad för ägarräntor till 55 (47) mkr. Bolaget har under det första kvartalet kallat på ytterligare 100 mkr vilket belastar kvartalet med ca 0,8 mkr i ökade räntekostnader till ägarna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 50 (50) mkr. Förvaltningsresultatet är oförändrat jämfört med föregående år till följd av den ökade kostnaden för ägarräntor.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd uppgår under perioden till 22 (0) mkr. Fastighetsbeståndet värderas rutinmässigt av externa värderare vid varje årsskifte och internt vid varje halvårsskifte. Under aktuell period har inga nya fastighetsvärderingar gjorts. Under kvartalet uppgår värdeförändringen till 22 mkr, vilken är hänförlig till under kvartalet genomförd försäljning av tre fastigheter i Göteborgsregionen.

Värdeförändringar räntederivat

Under perioden har koncernen inte upptagit eller förtidslöst några räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen för derivaten uppgår till -3 (-3) mkr till följd av något lägre marknadsräntor under det första kvartalet.

Skatt

Uppskjuten skatt för perioden uppgår till -15 (-10) mkr.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets resultat uppgick till -12 (-9) mkr.

Jämförbart bestånd

	Jan - Mar 2018	Jan - Mar 2017	Apr 17 - Mar 18		Jan - Dec 2017	
	mkr	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Summa intäkter	166	162	652	1 361	655	1 368
Taxebundna kostn.	-23	-21	-70	-147	-69	-143
Underhåll	-7	-6	-31	-65	-31	-64
Övriga fastighetskostn.	-25	-23	-88	-184	-383	-800
Driftnetto	110	112	463	966	469	979
Överskottsgrad, %	66,6	69,1	70,9		71,6	

Segmentsinformation

Resultatposter per segment					Tillgångsposter per segment	
Belopp i Mkr	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - Mar 2018	Jan - Mar 2017	Jan - Mar 2018	Jan - Mar 2017	31-mar-18	31-mar-17
Region Syd	35	33	22	22	1 784	1 625
Region Mitt	55	52	39	37	2 930	2 385
Region Nord	107	93	74	64	5 938	4 707
Totalt	197	178	134	123	10 652	8 717

Flerårsöversikt

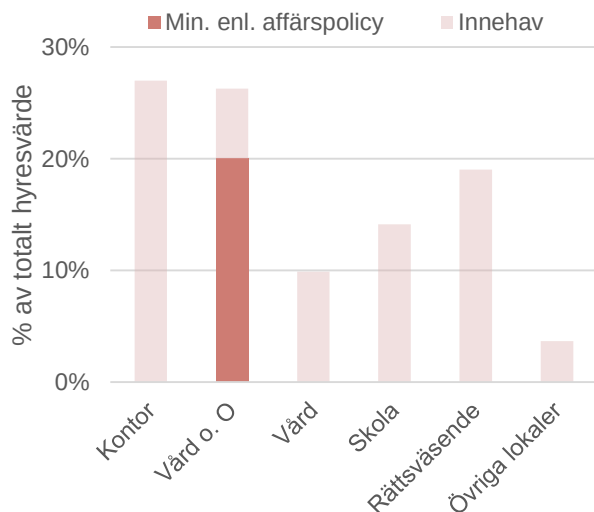
	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr	742	690	630	374
Driftnetto, mkr	530	493	445	266
Överskottsgrad	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr	9 941	8 510	7 548	6 547

Stenvalvets 10 största hyresgäster

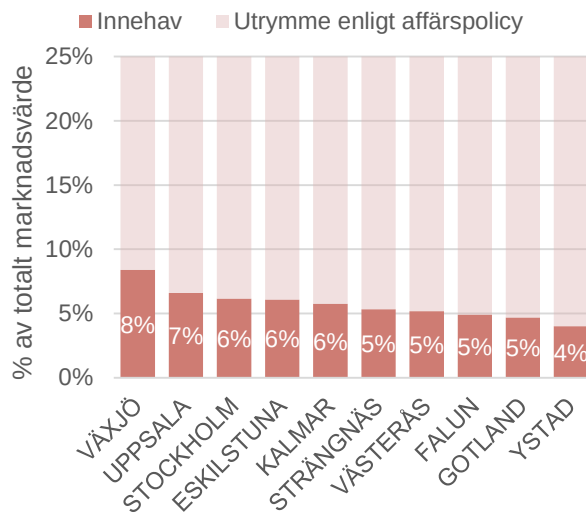
Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
Polismyndigheten	Stat	118	14,8
Sveriges Domstolar	Stat	46	5,7
Region Skåne	Landsting	43	5,4
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	40	5,1
Landstinget Dalarna	Landsting	35	4,4
Strängnäs Fastighets AB	Kommun	34	4,3
Attendo Sverige AB	Privat	27	3,4
Skatteverket	Stat	27	3,4
Umeå Kommun	Kommun	25	3,1
Kriminalvården	Stat	24	3,0

Fastighetsbeståndet

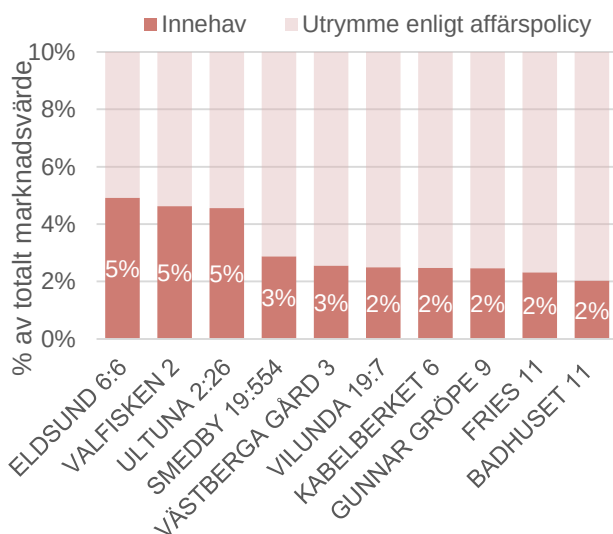
Diversifiering per lokalslag



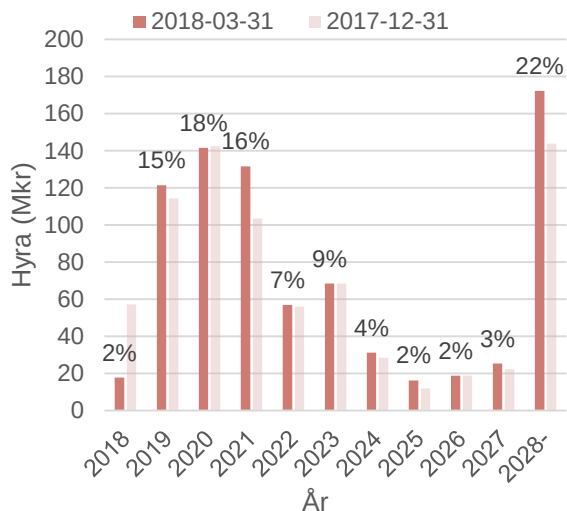
Diversifiering per kommun



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

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under årets första kvartal har Stenvalvet tillträtt de två affärerna som avtalades under fjärde kvartalet.

I januari tillträdde två fastigheter i Ystad bestående av ett lager för beslagttaget gods uthyrt till Polismyndigheten samt en fastighet med hyresgäster kopplade vård- och omsorg, däribland den befintliga hyresgästen Region Skåne.

Under mars genomfördes även ett fastighetsbyte med fastighetsbolaget Hemsö då ytterligare nio fastigheter tillträdde på de prioriterade orterna Eskilstuna, Strängnäs, Jönköping, Växjö samt för bolaget den nya orten Borlänge. Genom förvärven

ökar Stenvalvet fastighetsportföljens andel av vård- och omsorgsboenden då fem av de förvärvade fastigheterna är nyproducerade vård- och omsorgsboenden. Övriga fastigheter i det förvärvade beståndet utgörs av fyra skolfastigheter och totalt omfattar förvärvet en uthyrbar area om ca 30 000 kvm. I samma transaktion säljer Stenvalvet tre fastigheter om ca 15 000 kvm i Göteborgsområdet..

Det underliggande fastighetsvärdet i bytesaffären uppgick till ca 1 mdr kr.

Förvärvade fastigheter jan – mar 2018



Borlänge Kungsljuset 13



Borlänge Vinkelhaken 7



Eskilstuna Eskulapen 1



Eskilstuna Forskaren 2



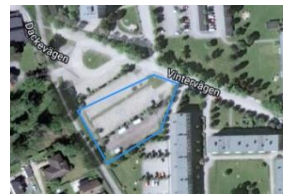
Jönköping Vingen 10



Strängnäs Idun 1



Växjö Dörren 5



Växjö Korpen 9



Jönköping Omsorgen 1



Ystad Kranskötaren 5



Ystad Lotsen 6

Pågående projekt

Vid utgången av det första kvartalet pågår flera projekt i tidiga skeden och flera av dessa förbereds nu för start.

Pågående större projekt visas i tabellen nedan. I fastigheten Kalmar Lärkan 1 pågår projektet med

om och tillbyggnad avseende nya ytor åt Domstolsverket enligt plan. I fastigheten Eskilstuna Vägbrytaren pågår den första entreprenaden med nya entréer i projektet K43.

Fastighet	Bedömd investering,	Kvarvarande Investering,	Beräknat färdigt
Kalmar Lärkan 1	55	22	maj-17
Eskilstuna Vägbrytaren 1, K43	136	136	dec-20
Summa	191	158	

Finansiering

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

Per 2018-03-31 uppfyllde bolaget samtliga riktlinjer enligt finanspolicyen vilket framgår av stapeldiagrammen på nästa sida.

Under det första kvartalet har bolaget lyft ett nytt lån om 54 mkr avseende finansiering av de två nyförvärvade fastigheter i Ystad. I samband med bytesaffären med fastighetsbolaget Hemsö har även två nya kreditfaciliteter med olika löptider upptagits om totalt 520 mkr. Bolaget har samtidigt förtidsinlöst en del av ett lån om 83 mkr, kopplade till frånträdde fastigheter i västra Sverige. De under kvartalet gjorda förvärven och försäljningarna har bidragit till att öka bolagets externa långfristiga skulder med 491 mkr

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

Under slutet av kvartalet har bolaget även förlängt en facilitet hos Nordea om 600 mkr i ytterligare ett kvartal. Arbete pågår med att ersätta faciliteten med en revolverande kreditfacilitet som ett led i bolagets arbete med att emittera certifikat. En första emission av certifikat bedöms kunna genomföras under kvartal 2.

Koncernens lånevolym per 2018-03-31 uppgår till 5 587 mkr. Genomsnittlig ränta uppgår till 1,66 % och den genomsnittliga återstående räntebindningstiden, vid samma tidpunkt, uppgår till 3,6 år.

Finansiella risker

Per 2018-03-31 är 52% av låneportföljen ekonomiskt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta. Företagets totala derivatvolym uppgår till 1 866 mkr och lånen med fast ränta till 1 067 mkr. Per 2018-03-31 uppgick värdet på derivaten till 2 (-14) mkr.

5,6 ggr
Räntetäckningsgrad

52,4 %
LTV

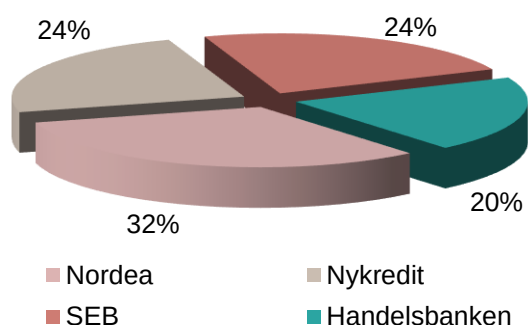
Räntebindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	2 883	52%
1 - 2	0	0%
2 - 3	838	15%
3 - 4	0	0%
4 - 5	0	0%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	0	0%
8 - 9	916	16%
9 - 10	950	17%
> 10	0	0%
Summa	5 587	100%

Kapitalbindning

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	830	15%
1 - 2	835	15%
2 - 3	1 328	24%
3 - 4	288	5%
4 - 5	972	17%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	0	0%
8 - 9	0	0%
9 - 10	54	1%
> 10	1 280	23%
Summa	5 587	100%

Lån fördelat per finansör



Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärde och räntederivat

	Förändring	Resultateffekt (mkr)
Förväntad normaliserad hyra (kr/kvm)	+/-100	1 067
Förväntat långsiktig vakans	+/- 5%-enh.	534
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+/- 0,5%-enh.	1 058
Marknadsränta ränteswappar	+/- 0,5%-enh.	82

Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Stenvalvet oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet inför varje årsskifte. Löpande under året görs interna kontrollvärderingar i dialog med externa fastighetsvärderare för att säkerställa att fastigheternas värde fortsatt ligger inom redovisat värdeintervall. Stenvalvets fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. Stat och kommun samt landsting står för ca 75 % av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är per 31 mars är 6,1 år.

Finansiella risker

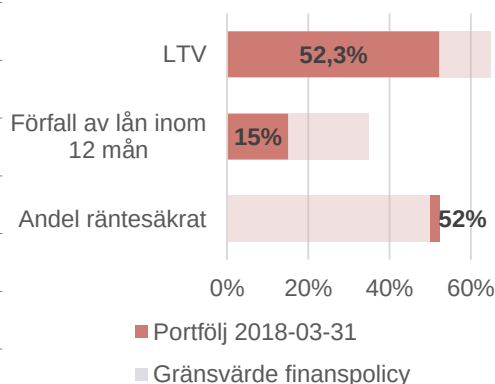
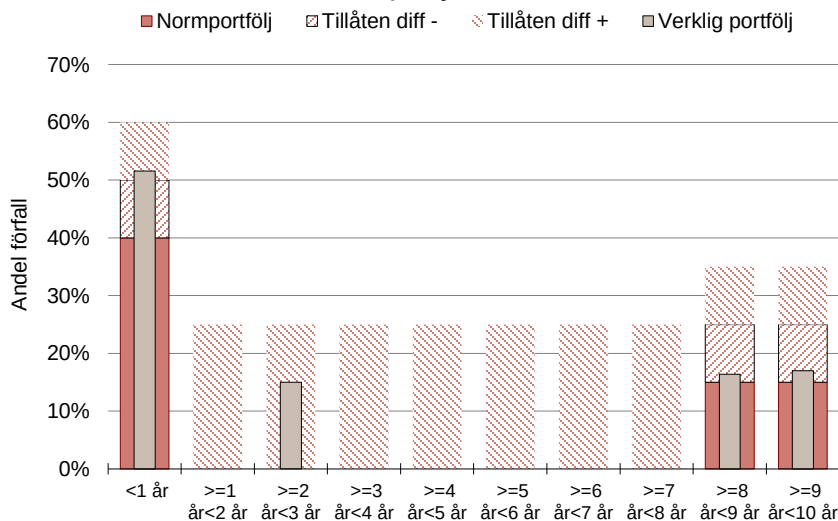
Stenvalvets finansiella kostnader har en stor påverkan på koncernens resultat. För att reducera Stenvalvets exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader bundna till fast ränta. Därutöver används även ränteswappar för att ytterligare skydda koncernen mot stigande räntor. Dessa finansiella derivat värderas externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 0,5 procentenheter av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Stenvalvets räntederivat med 82 mkr.

Ägare

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

Efterlevnad av finanspolicy

Lånens förfall i förhållande till finanspolicy 2018-03-31



Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	UTFALL 2018	UTFALL 2017	UTFALL 12 mån	UTFALL 2017
Belopp i Mkr	jan - mar	jan - mar	apr 17 - mar 18	jan - dec 2017
Hysesintäkter	197	178	756	742
Fastighetskostnader	-63	-55	-214	212
DRIFTNETTO	134	123	541	530
Central administration	-6	-5	-29	-27
Externa finansiella poster	-23	-20	-86	-83
Ägarräntor	-55	-47	-210	-203
FÖRVALTNINGSRESULTAT	50	50	216	217
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	22	0	406	394
Värdeförändringar räntederivat	-3	-3	-1	-1
RESULTAT FÖRE SKATT	69	47	621	610
Aktuell skatt	0	0	1	1
Uppskjuten skatt	-15	-10	-131	-140
PERIODENS RESULTAT	54	37	492	471

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Balansräkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS BALANSRÄKNING			
Belopp i mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 652	8 717	9 941
Övriga anläggningstillgångar	14	6	16
Summa anläggningstillgångar	10 666	8 723	9 957
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	50	44	29
Likvida medel	282	234	335
Summa omsättningstillgångar	332	278	364
SUMMA TILLGÅNGAR	10 998	9 001	10 321
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 037	1 548	1 982
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	494	353	486
Skulder till kreditinstitut	4 722	3 596	4 471
Lån från ägarna	2 500	2 110	2 400
Derivat	6	14	6
Summa långfristiga skulder	7 723	6 073	7 363
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	865	1 095	634
Övriga kortfristiga skulder	374	286	342
Summa kortfristiga skulder	1 238	1 381	976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 998	9 001	10 321

Rapport över förändring i eget kapital

	2018	2017	2017
<i>Belopp i mkr</i>	<i>jan -mar</i>	<i>apr - dec</i>	<i>jan -mar</i>
Ingående eget kapital	1 982	1 548	1 511
Periodens totalresultat	54	434	37
Utgående eget kapital	2 037	1 982	1 548

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2018	UTFALL 2017	UTFALL 2017
Belopp i mkr	jan - mar	jan - mar	jan - dec
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	69	37	610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	13	-392
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89	50	218
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-35	9	0
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3	5	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57	64	277
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-17	-174	-120
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan	-891	-31	-901
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan	208	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-700	-205	-1 021
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	682	491	1 220
Amortering av lån	-92	-243	-268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	590	248	952
Periodens kassaflöde	-53	107	208
Likvida medel vid periodens början	335	127	127
Likvida medel vid periodens slut	282	234	335

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	UTFALL 2018	UTFALL 2017	UTFALL 2017
Belopp i Mkr	jan - mar 2018	jan - mars 2017	jan - dec 2017
Nettoomsättning	12	12	52
Administrations- och försäljningskostnader	-13	-10	-52
Rörelseresultat	-1	2	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	37	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	-59	-51	-224
Resultat efter finansiella poster	-16	-12	-57
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna	0	0	107
Koncernbidrag lämnade	0	0	-59
Resultat före skatt	-16	-12	-9
Uppskjuten skatt	4	3	-1
Periodens resultat	-12	-9	-10

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING			
Belopp i mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 081	947	947
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 799	1 439	1 799
Övriga anläggningstillgångar	40	39	21
Summa anläggningstillgångar	2 920	2 425	2 767
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	608	400	725
Övriga omsättningstillgångar	7	6	7
Likvida medel	282	226	335
Summa omsättningstillgångar	897	631	1 067
SUMMA TILLGÅNGAR	3 818	3 056	3 834
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	187	200	199
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	2 500	2 110	2 400
Övriga långfristiga skulder	17	20	0
Summa långfristiga skulder	2 517	2 130	2 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	1 001	669	1 162
Övriga kortfristiga skulder	113	58	73
Summa kortfristiga skulder	1 114	726	1 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 818	3 056	3 834

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Under det andra kvartalet har bolaget hos Bolagsverket ansökt om att bli publikt. På bolagsstämman den 19 april valdes även en ny styrelse. Den tidigare styrelseordföranden Gunnar Balsvik som representerar Kåpan Pensioner har utträtt ur styrelsen och som styrelserepresentant för Kåpan har istället Thomas Holm valts in i styrelsen. Som ny styrelseordförande valdes Ramsay Brufer som representerar Alecta. Han ersätter Alectas tidigare representant Kent Jonsson som utträtt ur styrelsen.

Under det andra kvartalet har bolaget tecknat ett nytt hyresavtal med Fortifikationsverket om 2 992 kvm.

Medarbetare

Vid det första kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 36 personer. Andelen kvinnor uppgick till 56 %.

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

Rapportens undertecknande

Stockholm den 9 maj 2018

Magnus Edlund

Verkställande direktör

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

Frågor och mer information

Frågor om rapporten:

Finansanalytiker Stenvalvet, Marcus Nyström, tel 072-206 72 02

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Magnus Edlund, tel 070-554 99 47

Kalendarium

Delårsrapport Q2 2018- 2018-08-31

Delårsrapport Q3 2018- 2018-10-31

Definitioner

Bruttosnittränta

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

Central administration

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för VD, ekonomichef, transaktionschef, chef strategi & analys, analytiker, del av chef för projekt- och förvaltning (50%) och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Direktavkastning (MSCI)

Fastigheternas driftnetto i förhållande till fastigheternas externt bedömda marknadsvärde.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra enligt aktuell hyresgästlista i förhållande till totalt hyresvärde enligt aktuell hyresgästlista.

Fastigheter

Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2017-2018. Projektfastigheterna Vägbytare 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.

Totalavkastning MSCI

Produkten av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring.

Vård o. O.

Vård- och omsorgsboende

Värdeförändring MSCI

Fastigheternas externt bedömda marknadsvärde vid senaste årsskifte i förhållande till motsvarande bedömning vid föregående årsskifte.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.



Fastighets AB Stenvalvet
Besöksadress: Adolf Fredriks Kyrkogata 2
Postadress: Box 162 84
103 25 Stockholm
info@stenvalvet.se | 08-508 942 50