

STENVALVET

- LOKALER FÖR SAMHÄLLSSERVICE -



DELÅRSRAPPORT
Jan-Juni 2018



Delårsrapport jan – jun 2018

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 401 (356) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 282 (253) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 110 (107) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 22 (79) mkr och på räntederivat till -21 (12) mkr.
- Periodens totalresultat uppgick till 91 (154) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid halvårsskiftet till 10 675 (9 574) mkr.
- Inga fastigheter har tillträtts eller frånträtts under det andra kvartalet.

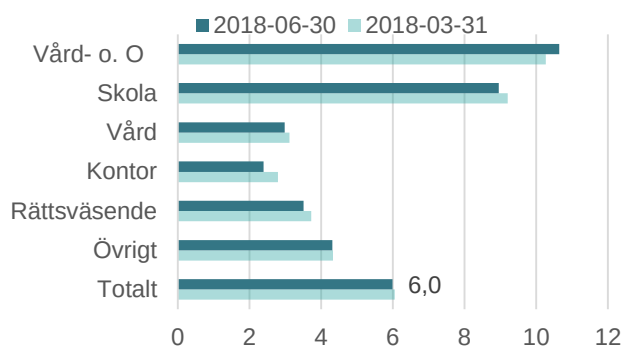
Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall första halvåret 2017 när inte annat särskilt anges.

Stenvalvet i sammandrag*

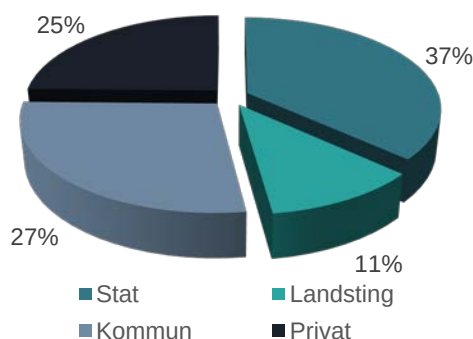
	Jan - Jun 2018	Jan - Jun 2017	Jul 17 - Jun 18	Jan - Dec 2017
Summa intäkter, mkr	401	356	787	742
Driftöverskott, mkr	282	253	560	530
Förvaltningsresultat, mkr	109	107	220	217
Periodens totalresultat, mkr	91	154	408	471
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 675	9 574	10 675	9 941
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 124	16 422	18 124	17 720
Antal fastigheter, st	117	109	117	109
Uthyrningsbar area, tkvm	589	583	589	561
Belåningsgrad (LTV), %	52,2	53,5	52,2	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	6,2	6,0	6,0
Räntebindningstid, år	3,4	3,9	3,4	4,0
Kapitalbindningstid, år	4,3	4,7	4,3	4,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,8	96,5	96,7
Överskottsgrad, %	70,5	70,9	71,2	71,9
Direktavkastning, %	5,5	5,8	5,5	5,5

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

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Fördelning av hyresintäkter



VD-ord

STARK FORTSÄTTNING PÅ ÅRET

Under kvartalet har ett antal förhandlingar om förvärv givit en bra grund för genomförande under kvartal tre. Samtliga investeringar kommer att ske i prioriterade orter med i huvudsak äldreboenden och skolor som verksamhetsutövare i lokalerna. Under kvartalet har även avtal om försäljning ingåtts om ca 600 mkr med frånträde i oktober. Flera av de sålda fastigheterna undantogs från försäljningspaket som avyttrades hösten 2016.

Under årets första hälft har transaktionsvolymen för samhällsfastigheter uppgått till ca 5-5,5 mdr varav Stenvalvet har förvärvat för ca 0,9 mdr. Ytterligare investerare har anslutit sig till köparskan av samhällsfastigheter varav ett par är utländska. Trots valtider har ett par kommunala försäljningar marknadsförts under kvartalet varav Stenvalvet har ingått ett LOI på den största av transaktionerna.

Uthyrningsarbetet i förvaltningen har gått enligt plan och bl.a. har ett nytt avtal med 15 års löptid slutits för ett av bolagets äldreboenden. Ett avtal med 10 års löptid har också tecknats med Coop i Farsta Strand.

Projektet med uppförandet av ett nytt äldreboende i Farsta strand är nu igångsatt och renoveringen av Coops lokaler pågår nu som etapp 1. Beräknad inflyttning är i slutet på kvartal 4. Förberedelser för överbyggnaden åt Ersta Diakoni som skall driva vård- och omsorgsboendet om 54 boendeplatser görs parallellt och beräknas bli klart kvartal 4 2019.

Stenvalvet har tagit fram koncept för olika former av boenden för äldre som nu lanseras hos ett flertal kommuner. Som en direkt följd av det pågår förhandlingar med ett antal kommuner om blockförhyrning av bostadsbedömda boenden. Detta för att ge möjlighet att uppföra boenden på både egna och kommunalt anvisade fastigheter.

Under kvartalet har en ny CFO rekryterats till bolaget och arbetet med att rekrytera en bolagsjurist har inletts.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgår till 5,8 ggr och räntebindningstiden till 3,4 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 75% och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i våra lokaler uppgår andelen till ca 91%.



Magnus Edlund – VD Stenvalvet

Intäkter, kostnader och resultat

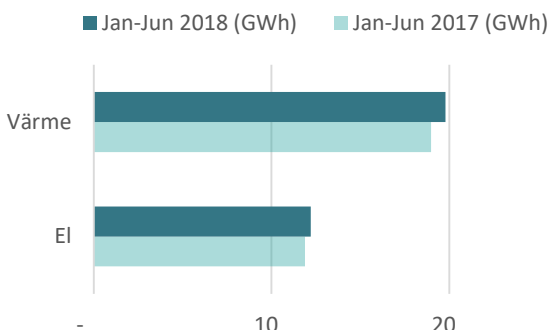
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 401 mkr för det första halvåret 2018. De är en ökning med 55 mkr jämfört med 2017 vilket huvudsakligen förklaras av förvärv. För jämförbart bestånd uppgår intäkterna till 332 mkr vilket innebär en ökning med ca 8 mkr motsvarande 2,5% jämfört med första halvåret 2017.

Fastighetskostnader

Kostnaderna har ökat i takt med att fastighetsbeståndet vuxit och uppgår för det första halvåret till 118,4 mkr för hela beståndet. För jämförbart bestånd uppgår kostnaden till 102,1 mkr vilket är en ökning om 9 mkr. Den största ökningen avser taxebundna kostnader där flera kommuner höjt taxan. Vädret har medfört kraftigt ökande elpriser och även ökade kostnader för snöröjning.

Diagrammen nedan avser faktisk energiförbrukning av värme och el på jämförbart bestånd. Fastigheter där mätartäckningen understiger 90 % under jämförelseperioden har exkluderats. Sammanlagt har värme och el för jämförbara fastigheter ökat med 3,7 %.



Driftnetto

Driftnettot för det första halvåret uppgår sammantaget till 282 mkr, en ökning med 29,6 mkr. Driftnettot för jämförbara fastigheter uppgår till 230 mkr vilket medför en avvikelse om -1,4 mkr.

Central administration

Central administration uppgår till 15 (12) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation.

Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut uppgår för perioden till 45 (39) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i samband med genomförda förvärv. Externa finansiella kostnader belastas även av kostnad för förtidslösen av lån vid fastighetsförsäljningar samt uppläggningsavgifter för utgivna företagscertifikat samt back-up facilitet om närmare 2 (0) mkr.

Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor har varit 111 (95) mkr.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat blev 110 (107) mkr. Finansieringskostnader har belastat förvaltningsresultatet med 24 mkr utöver föregående år.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd uppgår för perioden till 22 (79) mkr.

Hela fastighetsbeståndet värderas av externa värderare vid varje årsskifte. Vid halvårsskiftet värderas beståndet delvis externt och delvis och internt. Resultatförd värdeförändring 22 mkr är hänförlig till genomförd försäljning av tre fastigheter i Göteborgsregionen. Orealiserad värdeförändring redovisas ej då halvårsvärderingen visar att värdet på koncernens fastighetsbestånd ligger inom det värderingsintervall som gällde vid senaste årsskifte.

Värdeförändringar räntederivat

Under perioden har koncernen inte upptagit eller förtidslöst några räntederivat. Orealiserad värdeförändring är för perioden -21 (12) mkr till följd av lägre marknadsräntor jämfört med senaste årsskifte. Ackumulerat realiserat värdeutfall på derivaten är -20 mkr per balansdagen.

Skatt

Skattekostnad för perioden beräknas till -20 (-43) mkr och avser nominell skatt på resultat före skatt korrigerat för skattefri realiserad värdeförändring.

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 24 (25) mkr och resultat efter finansiella poster till -36 (-28) mkr. Balansomslutningen var 3 431 (2 663) mkr varav inlåning från ägare 2 500 (2 400) mkr och marknad 600 (0) mkr. Eget kapital i moderbolaget var 199 (181) mkr.

Jämförbart bestånd

	Jan - Jun 2018	Jan - Jun 2017	Jul 17 - Jun 18	Jan - Dec 2017
	mkr	mkr	mkr kr/kvm	mkr kr/kvm
Summa intäkter	332	324	656 1 361	649 1 345
Taxebundna kostn.	-41	-36	-73 -151	-68 -141
Underhåll	-14	-13	-31 -64	-31 -64
Övriga fastighetskostn.	-47	-43	-89 -185	-86 -178
Driftnetto	230	231	463 961	464 963
Överskottsgrad, %	69,2	71,3	70,6	71,6

Segmentsinformation

Resultatposter per region					Tillgångsposter per region	
Belopp i Mkr	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - Jun 2018	Jan - Jun 2017	Jan - Jun 2018	Jan - Jun 2017	30-jun-18	30-jun-17
Region Syd	70	65	49	46	1 790	1 651
Region Mitt	112	107	80	77	2 756	2 430
Region Nord	219	184	154	130	6 129	5 493
Totalt	401	356	282	253	10 676	9 574

Flerårsöversikt

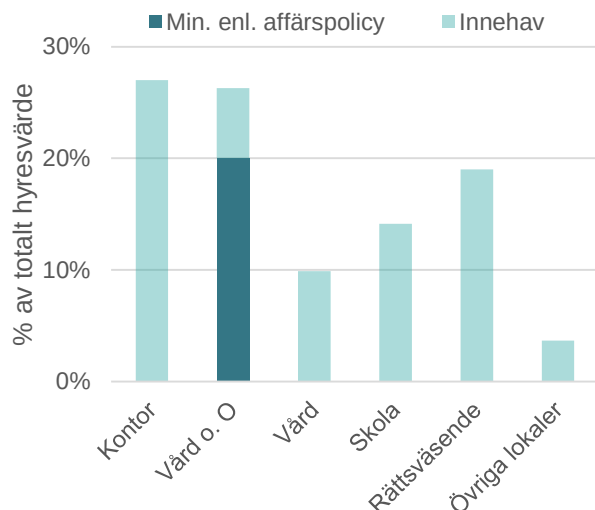
	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr	742	690	630	374
Driftnetto, mkr	530	493	445	266
Överskottsgrad	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr	9 941	8 510	7 548	6 547

Stenvalvets 10 största hyresgäster

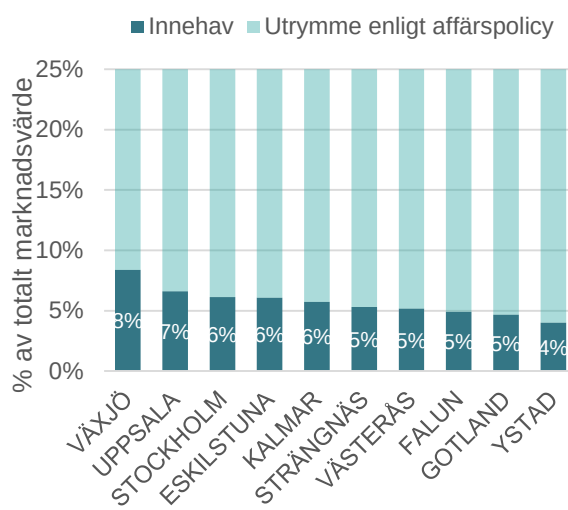
Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	119	15
Sveriges Domstolar	Stat	46	6
Region Skåne	Landsting	44	5
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	40	5
Attendo Sverige AB	Privat	35	4
Landstinget Dalarna	Landsting	35	4
Strängnäs Fastighets AB	Kommun	34	4
Skatteverket	Stat	27	3
Umeå Kommun	Kommun	25	3
Kriminalvården	Stat	24	3

Fastighetsbeståndet

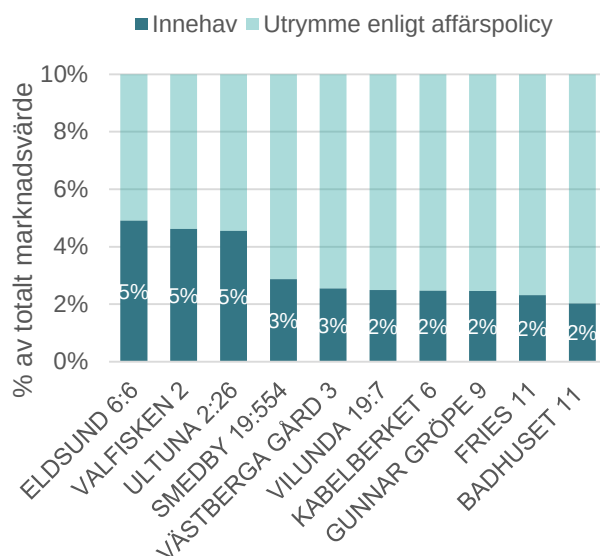
Diversifiering per lokalslag



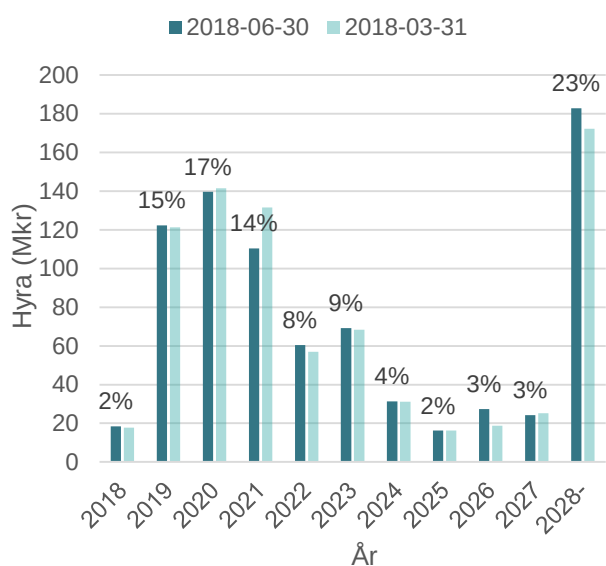
Diversifiering per kommun



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

Transaktioner

Under det första kvartalet tillträdde två affärer. I den första tillträdde två fastigheter i Ystad med bland annat polismyndigheten och Region Skåne som hyresgäster. I den andra affären genomfördes ett byte med Hemsö och nio fastigheter tillträdde och tre frånträddes. Förvärven har medfört att fastighetsportföljens andel av Vård- och omsorgsboenden har ökat samt att bolaget vuxit på flera prioriterade orter.

Under andra kvartalet har Stenvalvet varken tillträtt eller frånträtt några fastigheter. I slutet av juni tecknades avtal om försäljning av en fastighetsportfölj som frånträds senare i höst. Ett par exklusiva förvärvsdiskussioner som pågår bör kunna avtalas under kvartal 3.

Pågående projekt

Vid utgången av det andra kvartalet pågår flera projekt i olika skeden. Tre av bolagets fastigheter genomgår större ombyggnationer och klassas som projektfastigheter. Dessa visas i tabellen nedan.

Tillbyggnationen av nya ytor åt domstolsverket i fastigheten Lärkan 1 i Kalmar är avslutad och det som återstår är en del tilläggsfakturor. Projektet har genomförts i enlighet med tidplan och budget.

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

I fastigheten Gåsö 2 pågår arbetet med fokus på befintlig hyresgästs lokal samt att förstärka byggnaden inför påbyggnationen.

Fastighet	Bedöms investering (mkr)	Kvarvarande investering (mkr)	Beräknat datum för
Lärkan 1	47	3	jul-18
Vägbrytaren 1, K43	136	126	20-dec
Gåsö 2	115	105	19-nov
Summa	298	234	

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 2018-06-30 uppfyllde bolaget samtliga riktlinjer enligt finanspolicyn vilket framgår av stapeldiagrammen på nästföljande sida.

Under det första kvartalet har koncernen lyft ett nytt lån om 54 mkr avseende finansiering av nyförvärvade fastigheter i Ystad. I samband med bytesaffären med fastighetsbolaget Hemsö har även två nya kreditfaciliteter med olika löptider upptagits om totalt 520 mkr. Koncernen har samtidigt förtidsinlöst en del av ett lån om 83 mkr, kopplade till frånträdde fastigheter i västra Sverige. Totalt innebar de gjorda förvärven och försäljningarna att extern långfristig upplåning ökade med 491 mkr.

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

Under andra kvartalet har moderbolaget emitterat företagscertifikat om 600 mkr fördelat lika med löptider om tre respektive fyra månader. Certifikaten har ersatt kortfristiga banklån med samma volym. Företagscertifikaten kombineras med en treårig back-up facilitet som kan utnyttjas om marknadsförutsättningar gör att certifikatvolymen tillfälligt går ner eller för upplåningsbehov innan nya företagscertifikat kan ges ut. I övrigt har endast mindre löpande amorteringar skett under kvartalet.

Koncernens externa lånevolym uppgår per balansdagen till 5 577 (5 123) mkr och löper till en snittränta om 1,58 (1,67) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swap-avtal är i genomsnitt 3,4 (3,9) år och återstående kapitalbindningstid 4,5 (4,6) år.

Finansiella risker

Per balansdagen var 52,5% av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta. Företagets totala derivatvolym var oförändrad under perioden och uppgick till 1 866 (1 866) mkr. Lån med fast ränta uppgick till 1 064 (1 075) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -20 (0) mkr.

Finansiella åtaganden per 2018-03-31 rapporterades till samtliga kreditgivare 2018-05-31.

Räntebindning per period

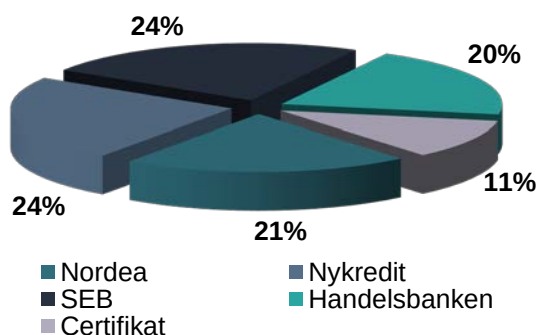
Period (år)	Mkr	Andel
< 1	2 874	52%
1 - 2	0	0%
2 - 3	836	15%
3 - 4	0	0%
4 - 5	0	0%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	150	3%
8 - 9	766	14%
9 - 10	950	17%
> 10	0	0%
Summa	5 577	100%

Kapitalbindning per period

Period (år)	Mkr	Andel
< 1	828	15%
1 - 2	833	15%
2 - 3	1 324	24%
3 - 4	612	11%
4 - 5	644	12%
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	5 577	100%

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

Lån fördelade per finansiär



5,8 ggr
Räntetäckningsgrad

52,2 %
LTV

Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärden och räntederivat

Variabler	Förändring	Värdepåverkan (mkr)
Förväntad normaliserad hyra	-100 kr/kvm	-1 050
Förväntad långsiktig vakans	+5,0%-enheter	-100
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5%-enheter	-1 050
Marknadsränta ränteswappar	+0,5%-enheter	-80

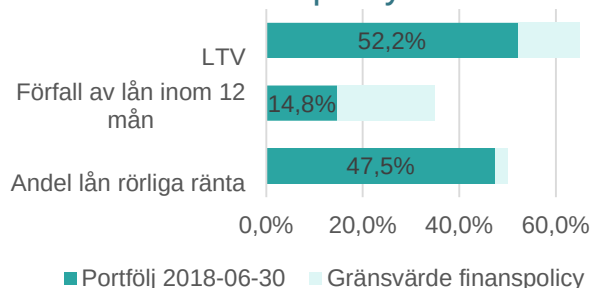
Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska denna risk låter Stenvalvet oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet inför varje årsskifte. Under året görs löpande 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 var per 30 juni 6,0 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 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 swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en negativ omvärdering av Stenvalvets räntederivat med 80 mkr.

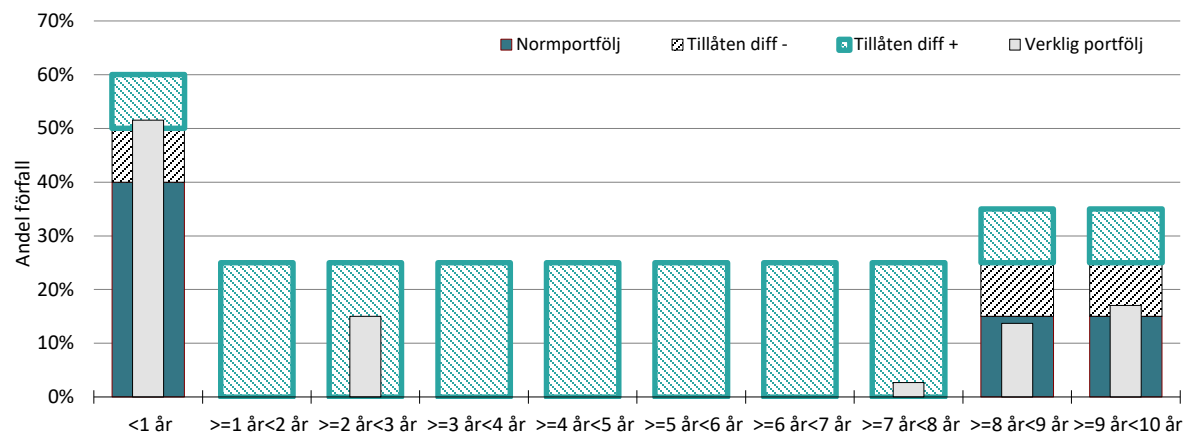
Efterlevnad av finanspolicy



Ägarstruktur

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

Räntebindning i förhållande till finanspolicy 2018-06-30



Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	UTFALL 2018	UTFALL 2017	UTFALL 12 mån	UTFALL 2017
Belopp i Mkr	jan - jun	jan - jun	Jul 17 - jun 18	jan - dec 2017
Hysesintäkter	401	356	781	736
Fastighetskostnader	-118	-104	-221	-207
DRIFTNETTO	282	253	560	530
Central administration	-15	-12	-30	-27
Externa finansiella poster	-47	-39	-90	-83
Ägarräntor	-111	-95	-219	-203
FÖRVALTNINGSRESULTAT	109	107	220	217
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	22	79	337	394
Värdeförändringar räntederivat	-21	12	-34	-1
RESULTAT FÖRE SKATT	111	197	523	610
Aktuell skatt	-1	0	0	1
Uppskjuten skatt	-18	-43	-115	-140
PERIODENS RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	91	154	408	471

Balansräkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG			
Belopp i mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 675	9 574	9 941
Övriga anläggningstillgångar	57	9	16
Summa anläggningstillgångar	10 732	9 583	9 957
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	31	34	29
Likvida medel	312	255	335
Summa omsättningstillgångar	343	289	364
SUMMA TILLGÅNGAR	11 075	9 873	10 321
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	2 073	1 665	1 982
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	545	390	486
Lån från kreditinstitut	4 749	5 123	4 471
Lån från ägare	2 500	2 400	2 400
Verkligt värde räntederivat	20	0	6
Summa långfristiga skulder	7 814	7 913	7 363
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån från kreditinstitut	228	0	634
Företagscertifikat	600	0	0
Övriga kortfristiga skulder	360	295	342
Summa kortfristiga skulder	1 188	295	976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 075	9 873	10 321
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL			
Belopp i mkr	2018-01-01 2018-06-30	2017-07-01 2017-12-31	2017-01-01 2017-06-30
Ingående eget kapital	1 982	1 665	1 511
Periodens totalresultat	91	317	154
UTGÅENDE EGET KAPITAL	2 073	1 982	1 665

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2018	UTFALL 2017
Belopp i mkr	jan - jun	jan - dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	111	610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-392
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	110	218
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1	0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	18	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129	277
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-40	-120
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	-891	-901
Försäljning av dotterföretag, netto likvidpåverkan	208	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-723	-1 021
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 274	1 220
Amortering av lån	-702	-268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	572	952
Periodens kassaflöde	-23	208
Likvida medel vid årets början	335	127
Likvida medel vid periodens slut	312	335

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I början av det tredje kvartalet skrevs avtal om förvärv på en för bolaget prioriterad ort.

En ny CFO och en ny bolagsansvarig har tillträtt sina tjänster. En rekryteringsprocess har också inletts för att rekrytera en bolagsjurist på heltid.

Medarbetare

Vid det andra kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 35 personer fördelat på 58% kvinnor och 42% män. Under kvartalet har bolaget fått ett tillskott i form av en projektutvecklare. Bolagets CFO har frånträtt sin tjänst. En drifttekniker har frånträtt sin tjänst.

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 23 augusti 2018

Magnus Edlund

Verkställande direktör

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

Frågor och mer information

Frågor om rapporten:

tf CFO, Gösta Ericsson, tel 070-835 98 01
Fastighetscontroller, Emilia Alexandrie Valo, tel 073-622 16 27

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Magnus Edlund, tel 070-554 99 47

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 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 Vägbrytaren 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