

STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



DELÅRSRAPPORT
Jan-Dec 2018



Delårsrapport jan – dec 2018

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 811 (742) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 578 (530) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 220 (217) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 319 (394) mkr och på räntederivat till -25 (-1) mkr.

- Resultatet efter skatt ökade till 584 (471) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 11 105 (9 941) mkr.
- En fastighet har tillträtts och nio fastigheter har frånträtts under det fjärde kvartalet.

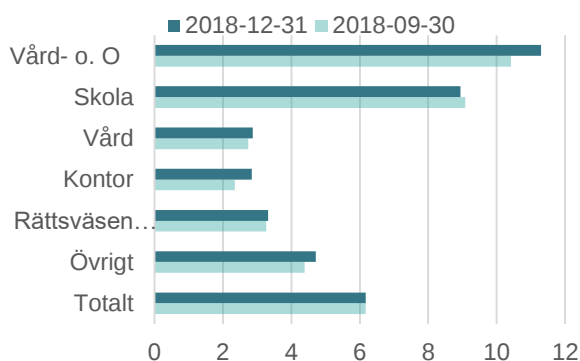
Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall jan-dec 2017 när inte annat specificeras.

Stenvalvet i sammandrag*

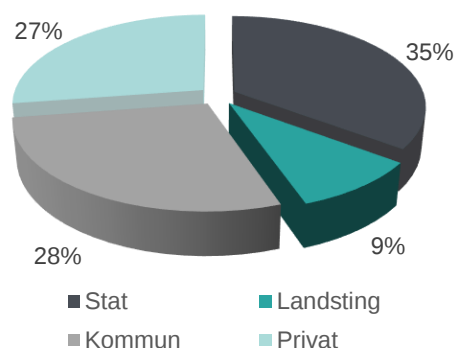
	Jan - Dec 2018	Jan - Dec 2017	Okt - Dec 2018	Okt - Dec 2017
Summa intäkter, mkr	811	742	199	189
Driftöverskott, mkr	578	530	139	126
Förvaltningsresultat, mkr	220	217	42	40
Periodens totalresultat, mkr	584	471	42	40
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	11 105	9 941	11 105	9 941
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 620	17 720	18 620	17 730
Antal fastigheter, st	111	109	111	109
Uthyrningsbar area, tkvm	596	561	596	561
Belåningsgrad (LTV), %	49,0	51,3	49,0	51,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	6,1	5,1	5,2
Räntebindningstid, år	3,2	4,0	3,2	4,0
Kapitalbindningstid, år	3,9	4,6	3,9	4,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,2	96,1	96,7
Överskottsgrad, %	71,3	71,4	70,1	66,7
Direktavkastning, %	5,2	5,5	5,2	5,5

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

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Fördelning av hyresintäkter



VD-ord

FÅ TRANSAKTIONER I MARKNADEN

Under året har transaktionsvolymen för samhällsfastigheter uppgått till ca 10 mdkr, varav Stenvalvet har förvärvat för ca 1 mdkr. Årets sista kvartal har kännetecknats av ett begränsat utbud av affärer via transaktionskonsulterna och ett avvaktande läge i kommunernas avyttringsplaner. Inga nya investerare har noterats i marknaden.

Stenvalvet har under kvartalet tillträtt fastigheten i Umeå som innehåller en grundskola med IES som hyresgäst. Förvärvet uppgår till ca 150 mkr och avtalades 2017 med Kungsleden och är ett bra tillskott till beståndet av äldreboenden som redan ägs i Umeå. Under kvartalet har även ett villkorat avtal slutits om förvärv av en äldreboendefastighet i Storstockholm som nu är under projektering. Produktionen planeras att vara slutförd under 2020 och den totala investeringen bedöms uppgå till ca 200 mkr.

Ett flertal strategiska uthyrningar har genomförts under årets sista månader. Bl.a. har avtal tecknats med Skatteverket i projektet K43 i Eskilstuna vilket sätter projektet tydligt på kartan i den lokala hyresmarknaden. Regeringen har under perioden godkänt hyresavtalet med Domstolsverket i Eskilstuna varför förvärvet av gamla Myntverket från kommunen kunde slutföras. Projekteringen är nu i full gång och vi ser fram emot en färdigbyggd tingsrätt under 2021, total investering ca 120 mkr.

Under kvartalet har en Hållbarhetschef rekryterats med första anställningsdag 11 februari. Pia Orthén kommer närmast från Structor Miljöbyrå.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 ggr, räntebindningstiden till 3,2 år och kapitalbindningstiden till 3,9 år. Bolaget har arbetat fram en plan för att ställa om den kortfristiga finansieringen. Andelen offentliga hyresgäster är ca 74% och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i våra lokaler uppgick andelen till ca 94%.

Stenvalvet är väl rustade att ta sig an 2019 med projekt i egna fastigheter, projektutveckling av boenden för äldre och skolor samt fortsatt förvärv av

samhällsfastigheter på våra prioriterade orter. De tidiga signaler som kommer från en del kommuner och Regioner kommer med all säkerhet att leda till goda investeringsmöjligheter de kommande åren. Stenvalvet är en stark samarbetspart och långsiktig ägare i det fortsatta behovet av tillskott och förvaltning av svenska samhällsfastigheter.



Magnus Edlund – VD Stenvalvet

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2018 uppgick till 811 (742) mkr. Ökningen är till största delen en följd av förvärv.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 624 (615) mkr. Ökningen motsvarar ca 1,5 %.

Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 232 (212) mkr. Även kostnadsökningen förklaras delvis av förvärv under 2018.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 184 (172) mkr. Bidragande orsaker till de ökade kostnaderna är höga elkostnader, vårvinterns stora snömängder samt nya avtal för fastighetsskötsel i delar av beståndet som innefattar fler moment än tidigare. Det oförutsedda underhållet belastades av fler vattenskador än normalt.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 578 (530) mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftöverskottet till 440 (443) mkr.

Central administration

Central administration uppgick till 37 (27) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation.

Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut uppgick för perioden till 95 (81) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i samband med under året genomförda förvärv samt på upptag av lån under år 2017 som belastar resultatet för 2018 på helårsbasis. Externa finansiella kostnader belastas även av kostnad för förtidslösen av lån vid fastighetsförsäljningar samt uppläggningsavgifter för utgivna företagscertifikat och back-up facilitet om närmare 2 (0) mkr.

Bolagets momentana bruttosnittränta har under perioden sjunkit från 1,68% till 1,62%. Den korta marknadsräntan (Stibor 3 mån) har under samma period stigit med omkring 0,1 procentenheter.

Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor har varit 226 (204) mkr. Bolaget har under perioden lånat in ytterligare 150 mkr från ägarkretsen i samband med genomförda fastighetsförvärv.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 220 (217) mkr. Jämfört med föregående år belastas resultatet av högre ränte- och administrationskostnader då bolaget fortsatt att växa.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd uppgick för perioden till 319 (394) mkr. Hela fastighetsbeståndet har per årsskiftet värderas av externa värderare.

Fastighetsbeståndet har under perioden ökat i värde med 1 164 mkr och uppgick vid årets slut till 11 105 mkr. Ökningen förklaras förutom värdeförändringar av gjorda förvärv (+1 205 mkr), försäljningar (-679 mkr), och värdehöjande åtgärder i fastigheterna (+319 mkr).

Jämförbart bestånd

	Jan - Dec 2018		Jan - Dec 2017		Okt - Dec 2018	Okt - Dec 2017
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	mkr
Summa intäkter	624	1 421	615	1 402	156	154
Taxebundna kostn.	-65	-147	-61	-140	-15	-18
Underhåll	-31	-70	-28	-63	-12	-11
Övriga fastighetskostn.	-88	-202	-83	-190	-23	-23
Driftnetto	440	1 002	443	1 010	106	103
Överskottsgrad, %	70,5		72,0		68,0	66,5

Värdeförändringar räntederivat

Under perioden har koncernen inte upptagit eller förtidslöst några räntederivat. Orealiserad värdeförändring är för perioden -25 (-1) mkr till följd av att de långa marknadsräntorna har fallit något jämfört med föregående årsskifte.

Skatt

Skattekostnad för perioden beräknades till -4 (1) mkr och avsåg nominell skatt på resultat före skatt korrigerat för skattefri realiserad värdeförändring.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 584 (471) mkr. Resultatet påverkas positivt med 166 (0) mkr från försäljningen av nio fastigheter under det fjärde kvartalet.

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 48 (52) mkr och resultat efter finansiella poster till -84 (-57) mkr. Balansomslutningen var 3 502 (2 754) mkr varav inlåning från ägare 2 550 (2 400) mkr och marknad 520 (0) mkr.

Segmentsinformation

Belopp i Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hysesintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - Dec 2018	Jan - Dec 2017	Jan - Dec 2018	Jan - Dec 2017	31-dec-18	31-dec-17
Region Nord	434	393	307	279	6 030	5 363
Region Mitt	237	218	169	156	3 302	2 430
Region Syd	140	131	102	94	1 763	2 147
Totalt	811	742	578	530	11 094	9 941

Flerårsöversikt

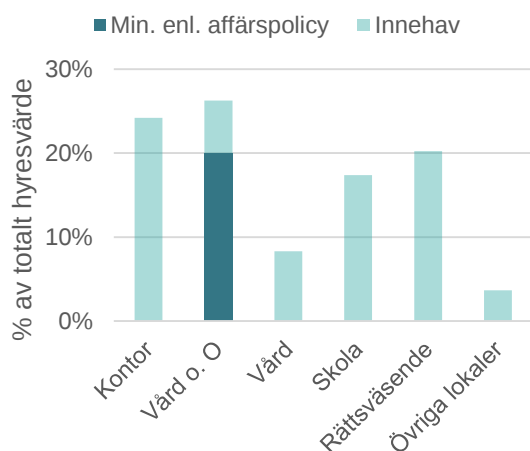
	2018	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr	811	742	690	630	374
Driftnetto, mkr	578	530	493	445	266
Överskottsgrad	71%	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	49%	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	6,1	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr	11 105	9 941	8 510	7 548	6 547

Stenvalvets 10 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	97	12
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Privat	57	7
Sveriges Domstolar	Stat	47	6
Attendo Sverige AB	Privat	36	5
Strängnäs Fastighets AB	Kommun	35	4
Region Skåne	Landsting	33	4
Skatteverket	Stat	28	4
Region Dalarna	Landsting	27	3
Umeå Kommun	Kommun	25	3
Kriminalvården	Stat	25	3

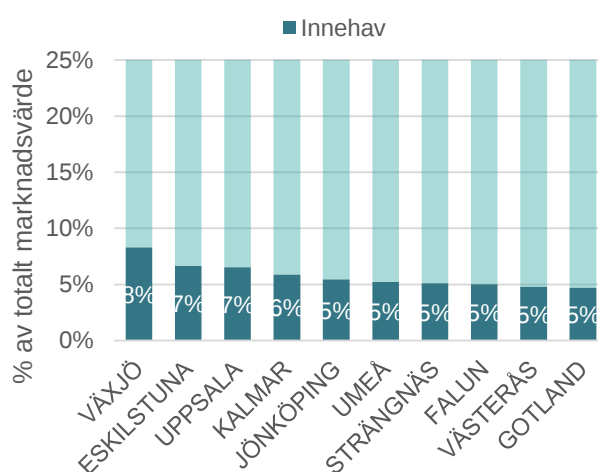
Fastighetsbeståndet

Diversifiering per lokalslag*

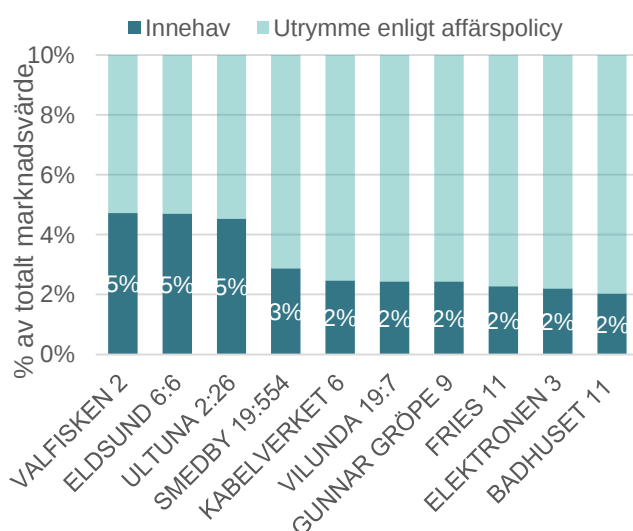


*Avgränsningen mellan lokalslaget kontor och rättsväsende har uppdaterats för att bättre överensstämma med MSCI:s definition

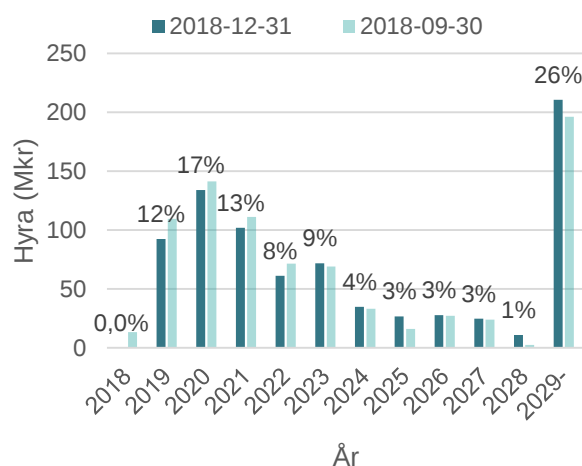
Diversifiering per kommun



Diversifiering per fastighet



Diversifiering per förfalloår



Affärspolicy

Stenvalvets aktuella fastighetsportfölj överensstämmer väl med riktlinjerna i bolagets affärspolicy, vilket illustreras av diagrammen ovan.

- Andelen äldreboende överstiger miniminivån om 20 % med ca sju 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

Årets fjärde kvartalet inleddes med frånträde av en fastighetsportfölj till Offentliga Hus. Portföljen innehöll nio fastigheter och största hyresgäster var polismyndigheten, Region Skåne och Landstinget Dalarna.

I december tillträdde två fastigheter som avtalats under 2017. I Umeå blev fastigheten Aspgården men Internationella Engelska Skolan, den 110:e fastigheten för Stenvalvet. I Eskilstuna tillträdde fastigheten Valören som ska byggas om till ny tingsrätt. Under månaden ingicks även avtal om att förvärva ett vård- och omsorgsboende under uppförande. Fastigheten tillträds i samband med att projektet färdigställs vilket är planerat till det första kvartalet år 2020.

Under fjärde kvartalet presenterades ett totalt genomförda transaktioner inom samhällsfastighetssegmentet. Tre vård- och omsorgsboenden har överlåtits i separata affärer. Avkastningsnivåer är fortsatt låga i dessa affärer och en av affärerna är genomförd som en forward funding då det är ett projekt som överlåts. Den största affären under perioden är SBBs förvärv av Skellefteå kommuns kulturhusprojekt. Utöver kulturhus kommer fastigheten även att inrymma ett hotell. Totalt 26 000 kvm lokaler återfinns i projektet som förvärvas för 1 050 mkr, vilket bedöms ge en avkastning om 4,25%. Kommunen tecknar ett 25-årigt hyresavtal.

Pågående projekt

Vid utgången av det fjärde kvartalet pågår flera projekt i olika skeden. Tre av bolagets fastigheter genomgår större ombyggnationer och klassas som projektfastigheter.

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

I fastigheten Gåsö 2 pågår fortsatt projektering och planering av påbyggnaden för äldreboendet. Coop flyttade in i slutet av november 2018.

Projektet för Domstolsverkets nya tingsrätt i Eskilstuna, Kv. Valören, ligger ute på upphandling enligt LOU. Första upphandlingen gäller konsulterna som ska projektera.

I Falun löper projektet åt Skatteverket på enligt plan.

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 2018-12-31 uppfyllde bolaget samtliga riktlinjer enligt finanspolicyen vilket framgår av stapeldiagrammen på nästföljande sida.

Under det fjärde kvartalet har bolaget förtidsinlöst två lån om sammanlagt 192 mkr med anledning av genomförd försäljning. Inga nya lån har upptagit under samma period.

Bolaget har tidigare under året ökat de externa skulderna med 491 mkr kopplat till genomförda transaktioner. I samband med det har även 150 mkr lånats in från ägarkretsen.

Under fjärde kvartalet har bolaget refinansierat utestående företagscertifikat om 520 mkr fördelat på tre och fyra månader. Bolaget har jämfört med kvartalets ingång minskat volymen av utestående certifikat med 80 mkr, vilket beror på en lägre aktivitet på penningmarknaden vid årets slut. Företagscertifikaten kombineras med en treårig back-up facilitet om totalt 750 mkr som vid kvartalets ingång hade nyttjats med 150 mkr. Dessa 150 mkr har under det fjärde kvartalet återbetalats till fullt och något ytterligare behov av att nyttja back-up faciliteten har inte förelegat.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 5 437 (5 105) mkr och löper till en snittränta om 1,68 (1,62) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swap-avtal är i genomsnitt 3,2 (3,2) år och återstående kapitalbindningstid 3,9 (3,9) år.

Likviditetsberedskap

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 315 mkr. Därutöver disponerade koncernen 230 mkr i outnyttjade back-up faciliteter.

Finansiella risker

Per balansdagen var 63% av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswapar 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 1 017 (1 093) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -24 (0) mkr.

Finansiella åtaganden per 2018-09-30 rapporterades till samtliga kreditgivare 2018-11-30.

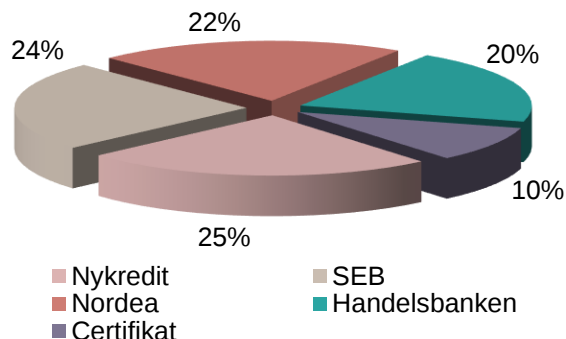
Räntebindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	2 781	51%
1 - 2	790	15%
2 - 3	0	0%
3 - 4	0	0%
4 - 5	0	0%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	916	17%
8 - 9	950	17%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	5 437	100%

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	1 280	24%
1 - 2	1 573	29%
2 - 3	0	0%
3 - 4	1 041	19%
4 - 5	210	4%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	0	0%
8 - 9	54	1%
9 - 10	133	2%
> 10	1 147	21%
Summa	5 437	100%

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

Lån fördelade per finansiär



Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärden och räntederivat

Variabler	Förändring	Värdepåverkan (mkr)
Förväntad normaliserad hyra	-100 kr/kvm	-1 100
Förväntad långsiktig vakans	+5,0%-enheter	-100
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5%-enheter	-1 200
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. Vid halvårsskifte görs interna värderingar för att säkerställa att fastigheternas värde fortsatt ligger inom redovisat värdeintervall.

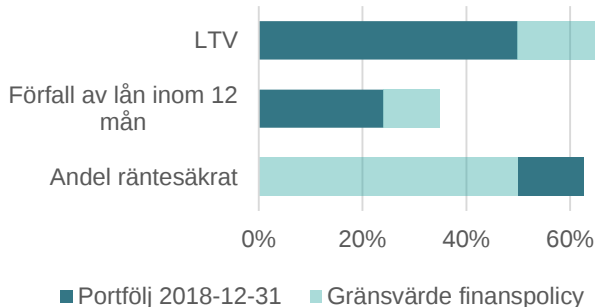
Stenvalvets fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. Stat och kommun samt landsting står för ca 73 % av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 31 december 6,1 år.

Stenvalvets finansiella kostnader har en stor påverkan på koncernens resultat. För att reducera Stenvalvets exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader bundna till fast ränta.

Därutöver används ränteswappar för att ytterligare skydda koncernen mot stigande räntor. Dessa finansiella derivat värderas externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 0,50 procentenheter av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en negativ omvärdering av Stenvalvets räntederivat med ca 80 mkr.

Efterlevnad av finanspolicy

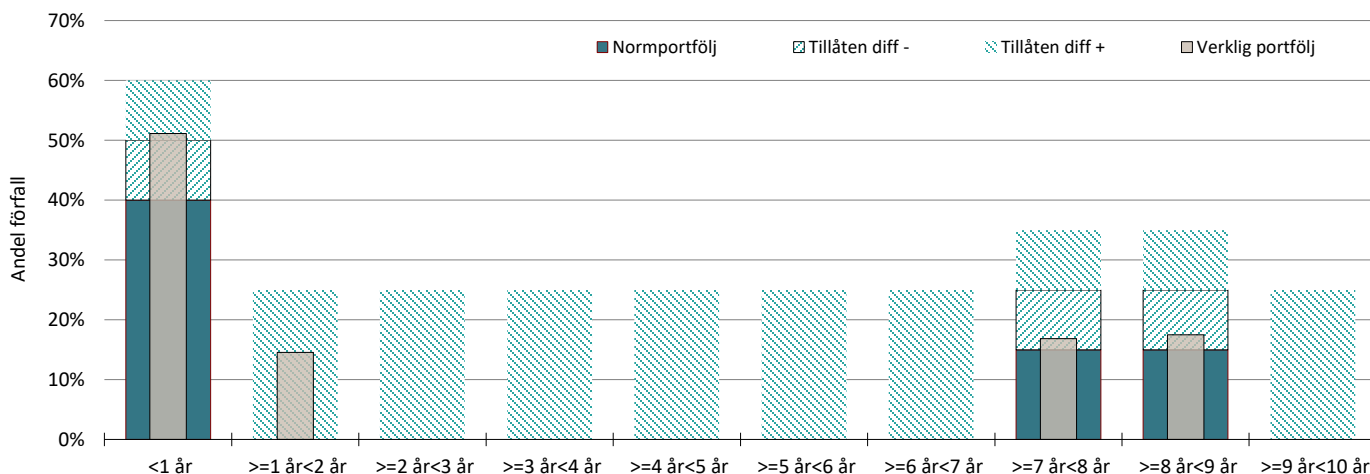
Finansiella risker



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 2018-12-31



Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2018	2017	2018	2017
Belopp i Mkr	jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
Hysesintäkter	811	742	199	189
Fastighetskostnader	-232	-212	-59	-63
DRIFTNETTO	578	530	139	126
Central administration	-37	-27	-15	-10
Externa finansiella poster	-95	-81	-24	-22
Ägarräntor	-226	-204	-57	-54
FÖRVALTNINGSRESULTAT	220	217	42	40
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	319	394		
Värdetförändringar räntederivat	-25	-1		
Resultat vid avyttring aktier & andelar	166	0		
RESULTAT FÖRE SKATT	680	610		
Aktuell skatt	-4	1		
Uppskjuten skatt	-92	-140		
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	584	471		

Balansräkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG		
Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	11 105	9 941
Övriga anläggningstillgångar	63	16
Summa anläggningstillgångar	11 168	9 957
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga omsättningstillgångar	52	29
Likvida medel	315	335
Summa omsättningstillgångar	367	364
SUMMA TILLGÅNGAR	11 535	10 321
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	2 566	1 982
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjutna skatteskulder	571	486
Lån från kreditinstitut	4 122	4 471
Lån från ägare	2 548	2 400
Övriga långfristiga skulder	34	6
Summa långfristiga skulder	7 275	7 363
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Lån från kreditinstitut	794	634
Företagscertifikat	520	0
Övriga kortfristiga skulder	380	342
Summa kortfristiga skulder	1 694	976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 535	10 321

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL		
Belopp i mkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ingående eget kapital	1 982	1 511
Periodens totalresultat	584	471
UTGÅENDE EGET KAPITAL	2 566	1 982

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2018	UTFALL 2017
Belopp i mkr	jan - dec	jan - dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	680	610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	179	-392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	859	218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4	0
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	17	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	880	277
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-202	-120
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan	-1 250	-901
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan	578	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-45	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-920	-1 021
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 194	1 220
Amortering av lån	-1 175	-268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19	952
Periodens kassaflöde	-21	208
Likvida medel vid periodens början	335	127
Likvida medel vid periodens slut	315	335

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Stenvalvet tillträdde fastigheterna i Mellringestaden i Örebro per 1 februari 2019. Fastigheterna ägs indirekt via ett helägt dotterbolag.

Pia Orthen tillträdde tjänsten som hållbarhetschef, vilket är en ny funktion i företaget.

Efter bokslutsdatumet avyttrade Alecta sina aktier till Kåpan och Svenska kyrkan pro rata. Avyttringen medför att rättigheter och skyldigheter gentemot Bolaget överförs till köparna.

Medarbetare

Vid det fjärde kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 40 personer fördelat på 52% kvinnor och 48% män. Under kvartalet har bolaget anställt en ny Chefsjurist.

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 20 februari 2019.

Magnus Edlund Verkställande direktör

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

Frågor och mer information

Frågor om rapporten:

CFO, Mario Pagliaro, tel 070-824 89 05

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Magnus Edlund, tel 070-554 99 47

Definitioner

Bruttosnittränta

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

Central administration

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för VD och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Direktavkastning

Driftöverskott i förhållande till viktat marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra enligt aktuell hyresgästlista i förhållande till totalt hyresvärde.

Fastigheter

Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Hyresduration

Viktad återstående löptid på hyresavtalen.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2017-2018. Projektfastigheterna 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 ränteomsättningsstillfälle för koncernens fastighetslån och ränteswapar.

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.

Vård o. O.

Vård- och omsorgsboende

Överskottsgrad

Driftöverskott 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