

# STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



DELÅRSRAPPORT  
Jan-Sept 2019



## Delårsrapport jan – sep 2019

### Perioden i korthet

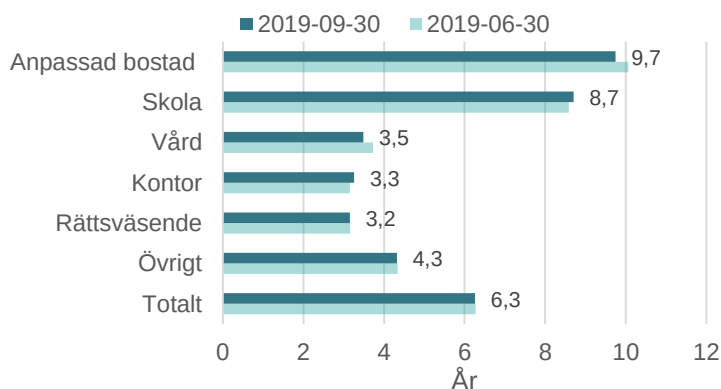
- Hyresintäkterna ökade till 653 (612) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 467 (439) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 167 (179) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 42 (22) mkr och på räntederivat till -130 (-21) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 49 (161) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 12 481 (10 950) mkr.
- Under perioden tillträdde fastigheten Värendsvallen 18 i Växjö.
- Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall jan-sep 2018 när inte annat specificeras.

### Stenvalvet i sammandrag\*

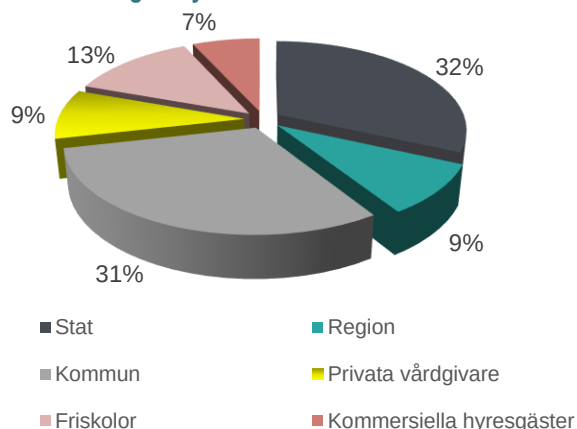
|                                   | Jan - Sep 2019 | Jan - Sep 2018 | Okt 18 - Sep 19 | Okt 17 - Sep 18 | Jan - Dec 2018 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Summa intäkter, mkr               | 653            | 612            | 851             | 807             | 801            |
| Driftöverskott, mkr               | 467            | 439            | 606             | 567             | 578            |
| Förvaltningsresultat, mkr         | 167            | 179            | 208             | 221             | 220            |
| Periodens totalresultat, mkr      | 49             | 161            | 471             | 376             | 584            |
| Fastigheternas marknadsvärde, mkr | 12 481         | 10 950         | 12 481          | 10 950          | 11 105         |
| Fastighetsvärde, kr/kvm           | 19 947         | 17 951         | 19 947          | 17 951          | 18 620         |
| Antal fastigheter, st             | 114            | 118            | 114             | 118             | 111            |
| Uthyrningsbar area, tkvm          | 626            | 610            | 626             | 610             | 566            |
| Belåningsgrad (LTV), %            | 50,0           | 52,2           | 50,0            | 52,2            | 49,0           |
| Räntetäckningsgrad, ggr           | 5,7            | 5,9            | 5,7             | 5,8             | 5,8            |
| Räntebindningstid, år             | 4,8            | 3,2            | 4,8             | 3,2             | 3,2            |
| Kapitalbindningstid, år           | 3,5            | 3,9            | 3,5             | 3,9             | 3,9            |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %       | 94,9           | 96,0           | 95,0            | 96,1            | 95,7           |
| Överskottsgrad, %                 | 71,6           | 71,7           | 71,2            | 70,3            | 71,3           |
| Direktavkastning, %               | 5,1            | 5,4            | 5,1             | 5,2             | 5,2            |

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

### Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



### Fördelning av hyresintäkter



## VD-ord

### Klok tillväxt i fokus

Marknaden för samhällsfastigheter kännetecknas av fortsatt stark tillväxt. Den lokala demografin i de flesta kommunerna i Sverige visar att efterfrågan av fastigheter inom skola och äldreomsorg kommer att förväntas öka de närmaste åren. Detta gör att ett flertal nya aktörer börjar intressera sig för vårt marknadssegment och ansluta sig till de redan etablerade aktörerna.

För Stenvalvets del ser vi en fortsatt tillväxt för bolaget. Hittills i år har vi förvärvat fastigheter till ett sammanlagt värde om ca 1 300 mkr och vi tittar på flera möjligheter att förvärva ytterligare innan året är slut. I dagarna frånträder vi dessutom några fastigheter i vår strävan att geografiskt konsolidera beståndet för att ytterligare förstärka den nära relationen till våra kunder.

Vår projektutvecklingsverksamhet fortlöper enligt plan. Äldreboendet i Farsta Strand förväntas bli inflyttningsklart i början av februari. Projektet har varit utmanande ur flera perspektiv, en produktion ovanpå en livsmedelsbutik och en tunnelbanestation bl.a. Vi är övertygade om att den nya byggnaden kommer att berika den befintliga miljön på ett innovativt sätt, med utmärkta möjligheter för personal och anhöriga att besöka arbetet och de boende.

I Eskilstuna har vi tecknat ett antal strategiska hyresavtal i vårt stora kontorsprojekt K43. Styrelsen har därmed fattat beslut om att utföra den sista etappen av projektet i kvarteret, som blir en ny knutpunkt i centrala Eskilstuna.

Det är för mig särskilt glädjande att se att vårt arbete inom hållbarhet har tagit fart. Vi kommer bl.a. att installera solceller på flera av våra anläggningar vilket direkt kommer att minska vår miljöpåverkan. Vi strävar också efter att tillsammans med andra fastighetsägare bidra till vårt gemensamma miljöavtryck och i samband med Almedalen undertecknade vi initiativet "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030".

I takt med att organisationen växer har vi även sett över behovet av nya kontorslokaler inom verksamheten. Stockholmskontoret har nu genomgått en anpassning och ca 400 nya kvm kontorsyta har tillkommit för att möta vår växande organisation i takt med att beståndet ökar. Malmökontoret har flyttat till nya lokaler och våra medarbetare har därmed fått tillgång till modernare ytor och utrymme för övriga medarbetare att nyttja.

Våra medarbetare är en av våra största tillgångar,

därför kommer vi fortsatt att satsa systematisk på att stärka kompetensen i bolaget, bl.a. genom att fortsätta vårt arbete med självledarskapet inom Stenvalvet.

Stenvalvet ett mycket starkt bolag och för att utöka möjligheten till ytterligare tillväxt kommer vi också att bredda våra finansieringskällor. För att få tillgång till kapitalmarknaden är nu därför ett MTN program under registrering.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 ggr, räntebindningstiden till 4,8 år och kapitalbindningstiden till 3,5 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 71 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i våra lokaler uppgick andelen till ca 93%.

Mitt i allt det spännande som händer kring Stenvalvet har jag valt att lämna bolaget. Under de senaste 10 åren har jag arbetat för att bygga upp Sveriges bästa fastighetsbolag inom segmentet samhällsfastigheter.

Det har varit en spännande och lärorik resa som verkligen har engagerat mig, därför har beslutet att lämna bolaget inte varit lätt att fatta. Jag känner dock att tidpunkten för beslutet är rätt då jag kan överlämna ett välskött bolag med stora tillväxtmöjligheter till den som kommer efter mig.



VD – Magnus Edlund

## Intäkter, kostnader och resultat

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 653 (612) mkr. Ökningen är till största delen en följd av förvärv.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 484 (467) mkr. I intäkterna ingår en post av jämförelsestörande karaktär uppgående till ca 7,5 mkr. Med hänsyn till detta motsvarar ökningen ca 2 %.

### Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 185 (173) mkr. Även kostnadsökningen förklaras delvis av förvärv under 2019.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 137 (128) mkr, varav ca 4 mkr avser jämförelsestörande poster. De poster med högst ökning är fastighetsadministration, planerat underhåll samt ej avdragsgill moms.

### Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 467 (439) mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftnettot till 347 (339) mkr. Jämförelsestörande poster har en positiv påverkan på driftöverskottet med ca 3,5 mkr.

### Central administration

Central administration uppgick till 29 (21) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation och modernisering av IT system.

### Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut uppgick för perioden till 81 (71) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i samband med under året genomförda förvärv.

Bolagets momentana bruttosnittränta uppgick i slutet av perioden till 1,69 (1,70) %. Minskningen är främst en effekt av en fortsatt omstrukturering av portföljen, då den korta marknadsräntan Stibor 3M under perioden varit ca 0,35 procentenheter högre jämfört med motsvarande period föregående år.

### Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor uppgick till 190 (168). Ytterligare 300 mkr lånades in från ägarkretsen i samband med genomfört fastighetsförvärv under första halvåret 2019.

### Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 167 (179) mkr. Jämfört med föregående år belastas resultatet av högre ränte- och administrationskostnader då bolaget befinner sig i en tillväxtfas.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd uppgick för perioden till 42 (22) mkr. Hela fastighetsbeståndet har per 2019-06-30 värderats av externa värderare.

Fastighetsbeståndet har under perioden ökat i värde med 1 376 mkr och uppgick vid periodens slut till 12 481 mkr. Ökningen förklaras bl a av gjorda förvärv (1 054 mkr), försäljningar (-13 mkr) och värdehöjande åtgärder i fastigheterna (335 mkr).

## Jämförbart bestånd

|                   | Okt 18 - Sep 19 |        | Jan - Sep 19 |      |
|-------------------|-----------------|--------|--------------|------|
|                   | mkr             | kr/kvm | mkr          | mkr  |
| Summa intäkter    | 640             | 1 524  | 484          | 467  |
| Media             | -61             | -146   | -47          | -46  |
| Underhåll         | -28             | -68    | -18          | -18  |
| Övrig drift       | -94             | -225   | -72          | -64  |
| Driftöverskott    | 456             | 1 086  | 347          | 339  |
| Överskottsgrad, % | 71,2            |        | 71,8         | 72,6 |



## Värdeförändringar räntederivat

Orealiserad värdeförändring på räntederivat är för perioden -130 (-21) mkr. Den negativa värdeförändringen är en följd av att de långa marknadsräntorna har fallit jämfört med föregående halvårsskifte.

## Skatt

Skattekostnad för perioden beräknades till -30 (-19) mkr och avsåg nominell skatt på resultat före skatt korrigerat för skattefri realiserad värdeförändring samt aktuell skatt. I jämförelsesiffrorna för föregående perioden ingår inte den aktuella skatten

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 49 (161) mkr.

## 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 49 (37) mkr och resultat efter finansiella poster till -128 (-53) mkr. Balansomslutningen var 4 428 (3 935) mkr varav inlåning från ägare 2 848 (2 548) mkr och marknad 1 105 (600) mkr.

## Segmentsinformation

| Resultatposter per segment |                |                |                |                | Tillgångsposter per segment |               |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Belopp i Mkr               | Hyresintäkter  |                | Driftöverskott |                | Marknadsvärde fastigheter   |               |
|                            | Jan - Sep 2019 | Jan - Sep 2018 | Jan - Sep 2019 | Jan - Sep 2018 | 30-sep-19                   | 30-sep-18     |
| Kontor                     | 166            | 165            | 116            | 110            | 2 829                       | 2 582         |
| Anpassad bostad            | 190            | 180            | 138            | 137            | 4 131                       | 4 161         |
| Rättsväsende               | 103            | 118            | 76             | 88             | 1 506                       | 1 525         |
| Utbildning                 | 142            | 93             | 103            | 70             | 2 932                       | 1 965         |
| Vård                       | 44             | 51             | 27             | 32             | 618                         | 567           |
| Övrigt                     | 10             | 5              | 7              | 1              | 465                         | 150           |
| <b>Totalt</b>              | <b>654</b>     | <b>612</b>     | <b>467</b>     | <b>439</b>     | <b>12 481</b>               | <b>10 950</b> |
| Region Syd                 | 320            | 314            | 234            | 226            | 5 481                       | 5 241         |
| Region Nord                | 333            | 298            | 233            | 213            | 7 000                       | 5 709         |
| <b>Totalt</b>              | <b>653</b>     | <b>612</b>     | <b>467</b>     | <b>439</b>     | <b>12 481</b>               | <b>10 950</b> |

## Flerårsöversikt

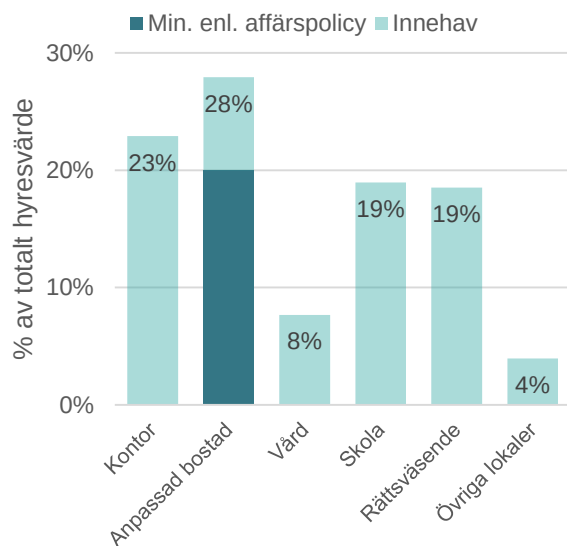
|                         | okt 18 - sep 19 | 2018   | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|-------------------------|-----------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Summa intäkter, mkr     | 851             | 801    | 742   | 690   | 630   | 374   |
| Driftöverskott, mkr     | 606             | 578    | 530   | 493   | 445   | 266   |
| Överskottsgrad          | 71%             | 72%    | 72%   | 72%   | 71%   | 71%   |
| Belåningsgrad (LTV)     | 50%             | 49%    | 51%   | 53%   | 57%   | 58%   |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 5,7             | 5,8    | 5,9   | 5,5   | 5,5   | 3,3   |
| Marknadsvärde, mkr      | 12 481          | 11 105 | 9 941 | 8 510 | 7 548 | 6 547 |

## Stenvalvets 10 största hyresgäster

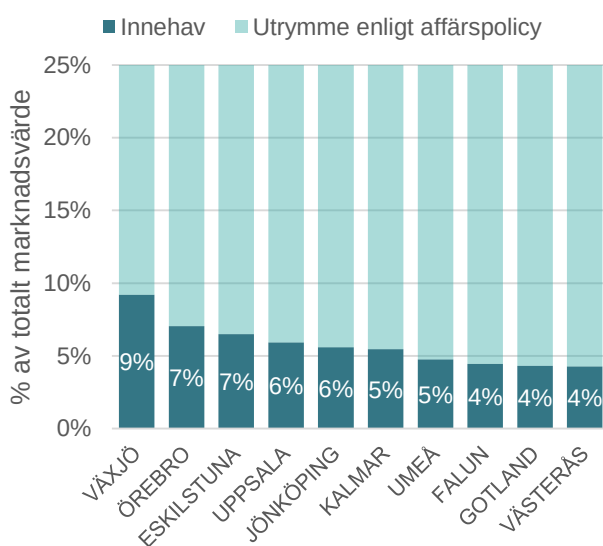
| Hyresgäst                         | Hyresgästkategori  | Årshyra (mkr) | Andel av årshyra (%) |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| Polismyndigheten                  | Stat               | 99            | 11                   |
| Int. Engelska Skolan i Sverige AB | Friskolor          | 67            | 8                    |
| Örebro Kommun                     | Kommun             | 47            | 5                    |
| Sveriges Domstolar                | Stat               | 47            | 5                    |
| Attendo Sverige AB                | Privata vårdgivare | 36            | 4                    |
| Strängnäs Kommun                  | Kommun             | 35            | 4                    |
| Region Skåne                      | Region             | 33            | 4                    |
| Region Dalarna                    | Region             | 27            | 3                    |
| Umeå Kommun                       | Kommun             | 27            | 3                    |
| Skatteverket                      | Stat               | 25            | 3                    |
| <b>Summa</b>                      |                    | <b>444</b>    | <b>50</b>            |

## Fastighetsbeståndet

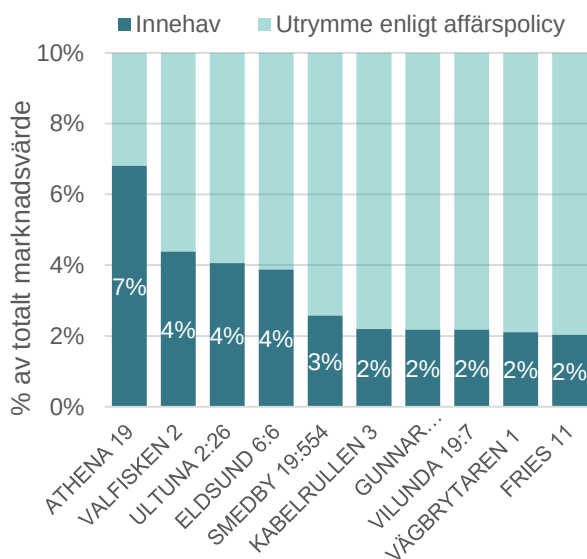
Diversifiering per lokalslag



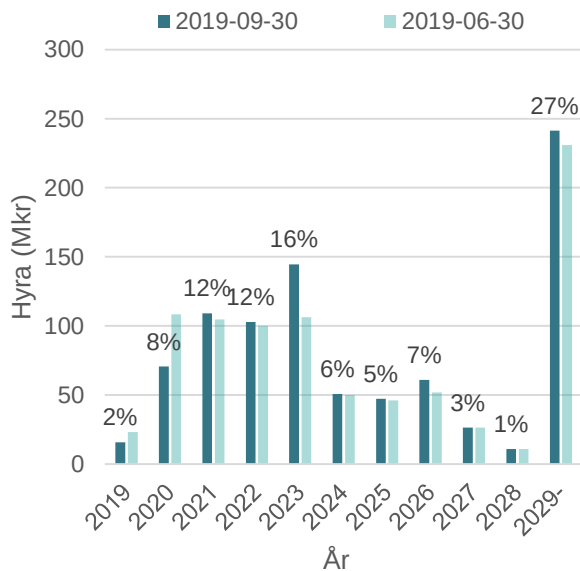
Diversifiering per kommun



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 ca åtta 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 tredje kvartalet tillträdde en fastighet i Växjö. Fastigheten inrymmer Växjö Fria Gymnasieskola och utgör en del av de senaste årens utveckling kring arenaområdet Värendsvallen med bostäder, kontor och service. Flera dialoger om förvärv har inletts efter sommaren med förhoppning om affär innan årsskiftet.

Transaktionsmarknaden kom igång långsamt efter sommaren efter att ha varit mycket aktiv i slutet av första halvåret. Färre men större affärer gjordes under kvartalet. De största affärerna stod institutionerna för och det var stora kontorsfastigheter i Stockholms innerstad som rönt störst intresse. Blackstone följde upp försommaren logistikförvärv från Corem med ytterligare en portfölj från Klövern. Totalt omsattes fastigheter för ca 28 mdr under tredje kvartalet vilket är i nivå med föregående år. Andelen

samhällsfastigheter var lägre än föregående år.

Inga större fastighetstransaktioner avseende samhällsfastigheter har kommunicerats under kvartalet däremot har större ägarandelar inom flera

samhällsfastighetsbolag bytt ägare bl a SBB.

### Pågående projekt

Bolaget har vid utgången av det andra kvartalet flera pågående projekt i olika skeden. Tre av bolagets fastigheter genomgår större ombyggnationer och klassas som projektfastigheter.

Ombyggnationen av kontorsfastigheten Vågbrytaren 1 i Eskilstuna löper på enligt planering. Styrelsen beslutade i augusti om byggnationen av den tredje och sista etappen.

I fastigheten Gåsö 2 pågår byggnation av ett äldreboende ovanpå Farsta strands tunnelbanestation. I projektet har samtliga moduler samt tak monterats. För närvarande pågår

stomkomplettering och fasadarbeten. Projektet beräknas bli inflyttningsklart i januari.

I Eskilstuna, Kv. Valören, ska en ny tingsrätt byggas åt Domstolsverket. Ett omtag av programhandlingen har gjorts tillsammans med en ny projektgrupp.

Utöver bolagets större pågående projekt finns en portfölj med projekt i tidiga skeden med en potentiell investeringsvolym om ca två mdr kr.



## Finansiering

Samtliga siffror inom parentes avser 2019-06-30.

Bolagets styrelse tog 2019-06-04 beslut om en uppdaterad finanspolicy. Uppdateringarna möjliggör för bolaget att på ett bättre sätt anpassa ränte- och refinansieringsrisk till hyresavtalens förfallostruktur och innehåller kompletterande riktlinjer för att ytterligare stärka bolagets likviditetsberedskap. Därutöver har policyn kompletteras med tydligare beskrivningar av bolagets hantering av kredit- och motpartsrisk samt operativa risker.

Under det tredje kvartalet har bolaget fortsatt öka andelen företagscertifikat med 215 mkr till 1 105 mkr fördelat på löptider upp till sex månader.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 6 242 (6 062) mkr och löper till en snittränta om 1,69 (1,70) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swap-avtal är i genomsnitt 4,8 (3,1) år och återstående kapitalbindningstid 3,5 (3,8) år.

### Likviditetsberedskap

Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 220 mkr.

Bolagets back-up faciliteter uppgår till 1 178 mkr och utestående företagscertifikat till 1 105 mkr, vilket innebär att bolaget vid periodens slut även disponerade outnyttjade back-up faciliteter om 73 mkr.

### Finansiella risker

Per balansdagen var 92% (67%) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Under kvartalet har bolaget upptagit ytterligare ränteswappar med ett underliggande belopp om 1,5 mdr på löptider mellan 8-9 år. Företagets totala derivatvolym uppgick till 3 866 (2 366) mkr och lån med fast ränta till 784 (786) mkr.

Marknadsvärdet på derivatportföljen var -154 (-122) mkr.

Finansiella åtaganden per 2019-09-30 rapporterades till samtliga kreditgivare 2019-11-29.

### Räntebindning per period

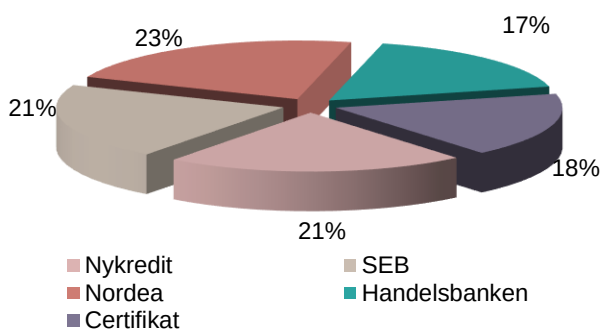
| Period (år)  | Volym (mkr)  | Andel       |
|--------------|--------------|-------------|
| < 1          | 2 376        | 38%         |
| 1 - 2        | 0            | 0%          |
| 2 - 3        | 0            | 0%          |
| 3 - 4        | 0            | 0%          |
| 4 - 5        | 500          | 8%          |
| 5 - 6        | 0            | 0%          |
| 6 - 7        | 150          | 2%          |
| 7 - 8        | 1 766        | 28%         |
| 8 - 9        | 1 450        | 23%         |
| 9 - 10       | 0            | 0%          |
| > 10         | 0            | 0%          |
| <b>Summa</b> | <b>6 242</b> | <b>100%</b> |

### Kapitalbindning per period

| Period (år)  | Volym (mkr)  | Andel       |
|--------------|--------------|-------------|
| < 1          | 2 715        | 43%         |
| 1 - 2        | 480          | 8%          |
| 2 - 3        | 558          | 9%          |
| 3 - 4        | 656          | 11%         |
| 4 - 5        | 498          | 8%          |
| 5 - 6        | 0            | 0%          |
| 6 - 7        | 0            | 0%          |
| 7 - 8        | 0            | 0%          |
| 8 - 9        | 54           | 1%          |
| 9 - 10       | 1 280        | 21%         |
| > 10         | 0            | 0%          |
| <b>Summa</b> | <b>6 242</b> | <b>100%</b> |

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

### Lån fördelade per finansiär



**5,7 ggr**  
Räntetäckningsgrad

**50,0 %**  
LTV

## Övrig finansiell information

### Känslighetsanalys fastighetsvärden och räntederivat

|                                     | Förändring    | Värdepåverkan (mkr) |
|-------------------------------------|---------------|---------------------|
| Förväntad normaliserad hyra         | -100 kr/kvm   | -1 200              |
| Förväntad långsiktig vakans         | +5,0%-enheter | -100                |
| Diskonteringsränta, avkastningskrav | +0,5%-enheter | -1 500              |
| Marknadsränta ränteswappar          | +0,5%-enheter | -150                |

#### Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska denna risk låter Stenvalvet oberoende värderingsmän två gånger per år värdera hela fastighetsbeståndet. Värderingarna görs inför varje hel- och halvårsskifte.

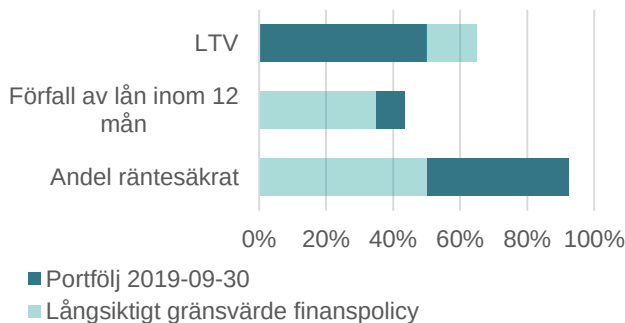
Stenvalvets fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. Stat och kommun samt landsting står för ca 71 % av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 30 september 6,3 år.

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.

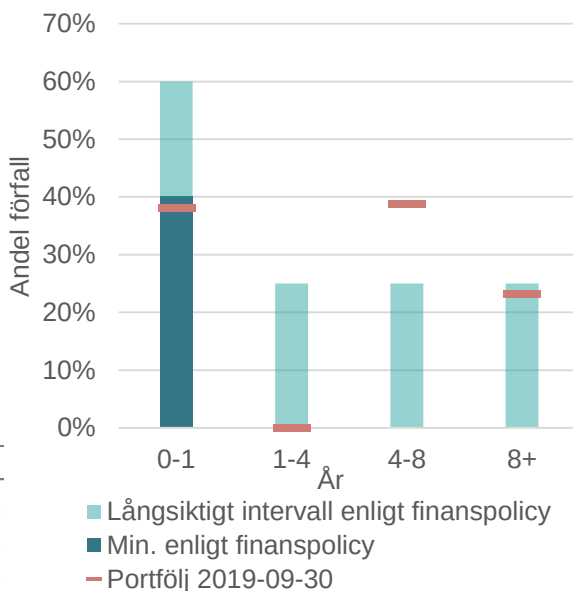
Därutöver används ränteswappar för att ytterligare skydda koncernen mot stigande räntor. Dessa finansiella derivat värderas externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 0,50 procentenheter av de underliggande swappkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en negativ omvärdering av Stenvalvets räntederivat med ca 150 mkr.

#### Finansiella risker och finanspolicy

Under det tredje kvartalet har några medvetna avsteg gjorts mot finanspolicy, med hänsyn till kapitalbindning och räntebindning. Andelen lån som förfaller inom 12 månader uppgår för närvarande till 43 %, vilket är mer än de 35 % bolagets finanspolicy stipulerar. Detta är primärt en effekt av att bolaget under det fjärde kvartalet planerar att lansera ett MTN-program med avsikt att delvis använda framtida obligationslikvid till att refinansiera en del av bolagets säkerställda banklån som förfaller inom 12 månader.



Bolaget har även i samråd med styrelsen valt att räntesäkra en stor del av portföljen genom upptag av ytterligare räntewappar med ett underliggande belopp om 1,5 mdr. Räntesäkringen har gjorts för att utnyttja det faktum att de långa marknadsräntorna under kvartalet bedömts som exceptionellt låga, varför en räntesäkring varit motiverad. En konsekvens av nyingångna swapavtal är att räntebindningen för långa löptider för närvarande är högre än vad som anges i finanspolicy, vilket framgår av stapeldiagrammet nedan.



### Ägarstruktur

| Investerare                                  | Andel         |
|----------------------------------------------|---------------|
| Kåpan pensioner försäkringsförening          | 46,2%         |
| Svenska Kyrkans pensionskassa försäkr.fören. | 37,0%         |
| Stiftelsen för Strategisk Forskning          | 16,4%         |
| Minoritetsägare                              | 0,4%          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>100,0%</b> |

## Resultaträkning i sammandrag - koncern

| KONCERNENS RESULTATRÄKNING                | 2019        | 2018        | 2019       | 2018       | okt 18 -    | okt 17 -    | 2018        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Belopp i mkr                              | jan - sep   | jan - sep   | jul - sep  | jul - sep  | sep 19      | sep 18      | jan-dec     |
| <b>HYRESINTÄKTER</b>                      |             |             |            |            |             |             |             |
| Hyresvärde                                | 635         | 592         | 116        | 202        | 828         | 793         | 785         |
| -Hyresbortfall                            | -32         | -24         | -14        | -8         | -41         | -31         | -33         |
| Övriga intäkter                           | 50          | 44          | 109        | 15         | 64          | 44          | 59          |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                | <b>653</b>  | <b>612</b>  | <b>211</b> | <b>208</b> | <b>851</b>  | <b>807</b>  | <b>811</b>  |
| <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>                |             |             |            |            |             |             |             |
| Media                                     | -61         | -61         | -15        | -14        | -79         | -83         | -79         |
| Underhåll                                 | -25         | -24         | -9         | -8         | -39         | -37         | -37         |
| Övrig drift                               | -99         | -88         | -27        | -28        | -127        | -120        | -116        |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>          | <b>-185</b> | <b>-173</b> | <b>-51</b> | <b>-51</b> | <b>-245</b> | <b>-240</b> | <b>-232</b> |
| <b>DRIFTÖVERSKOTT</b>                     | <b>467</b>  | <b>439</b>  | <b>160</b> | <b>157</b> | <b>606</b>  | <b>567</b>  | <b>578</b>  |
| Central administration                    | -29         | -21         | -6         | -6         | -45         | -32         | -37         |
| Externa finansiella poster                | -81         | -71         | -27        | -24        | -106        | -91         | -95         |
| Ägarräntor                                | -190        | -168        | -64        | -57        | -248        | -224        | -226        |
| <b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>               | <b>167</b>  | <b>179</b>  | <b>63</b>  | <b>70</b>  | <b>208</b>  | <b>219</b>  | <b>220</b>  |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 42          | 22          | -7         | 0          | 339         | 338         | 319         |
| Värdeförändringar räntederivat            | -130        | -21         | -35        | 0          | -134        | -32         | -25         |
| Resultat vid avyttring aktier & andelar   | 0           | 0           | 0          | 0          | 166         | 0           | 166         |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                | <b>78</b>   | <b>180</b>  | <b>20</b>  | <b>70</b>  | <b>578</b>  | <b>525</b>  | <b>680</b>  |
| Aktuell skatt                             | -17         | -1          | -17        | 0          | -20         | 0           | -4          |
| Uppskjuten skatt                          | -13         | -18         | -32        | 0          | -87         | -158        | -92         |
| <b>PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT</b>     | <b>49</b>   | <b>161</b>  | <b>-29</b> | <b>70</b>  | <b>471</b>  | <b>366</b>  | <b>584</b>  |

## Balansräkning i sammandrag - koncern

| KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG         |                          |                          |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i mkr                                  | 2019-09-30               | 2018-09-30               | 2018-12-31               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |                          |                          |                          |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                  |                          |                          |                          |
| Förvaltningsfastigheter                       | 12 481                   | 10 949                   | 11 105                   |
| Övriga anläggningstillgångar                  | 127                      | 59                       | 15                       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            | <b>12 607</b>            | <b>11 008</b>            | <b>11 120</b>            |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                  |                          |                          |                          |
| Övriga omsättningstillgångar                  | 68                       | 40                       | 49                       |
| Likvida medel                                 | 220                      | 324                      | 315                      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            | <b>287</b>               | <b>364</b>               | <b>364</b>               |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>12 895</b>            | <b>11 372</b>            | <b>11 484</b>            |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |                          |                          |                          |
| <b>Totalt eget kapital</b>                    | <b>2 614</b>             | <b>2 151</b>             | <b>2 566</b>             |
| <i>Långfristiga skulder</i>                   |                          |                          |                          |
| Uppskjutna skatteskulder                      | 603                      | 559                      | 522                      |
| Lån från kreditinstitut                       | 3 483                    | 4 739                    | 4 124                    |
| Lån från ägare                                | 2 848                    | 2 550                    | 2 548                    |
| Övriga långfristiga skulder                   | 200                      | 0                        | 34                       |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             | <b>7 134</b>             | <b>7 848</b>             | <b>7 228</b>             |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                   |                          |                          |                          |
| Lån från kreditinstitut                       | 1 654                    | 378                      | 792                      |
| Företagscertifikat                            | 1 105                    | 600                      | 520                      |
| Övriga kortfristiga skulder                   | 387                      | 394                      | 378                      |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             | <b>3 146</b>             | <b>1 372</b>             | <b>1 690</b>             |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         | <b>12 895</b>            | <b>11 372</b>            | <b>11 484</b>            |
| <b>RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL</b> |                          |                          |                          |
| Belopp i mkr                                  | 2019-01-01<br>2019-09-30 | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2018-01-01<br>2018-09-30 |
| Ingående eget kapital                         | 2 566                    | 2 151                    | 1 982                    |
| Periodens totalresultat                       | 49                       | 415                      | 170                      |
| <b>UTGÅENDE EGET KAPITAL</b>                  | <b>2 614</b>             | <b>2 566</b>             | <b>2 151</b>             |

## Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS                                                        | UTFALL 2019   | UTFALL 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Belopp i mkr                                                                        | jan - sep     | jan - dec   |
| <b><i>Den löpande verksamheten</i></b>                                              |               |             |
| Resultat före skatt                                                                 | 81            | 626         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 91            | -290        |
| Betald inkomstskatt                                                                 | 1             | 0           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>173</b>    | <b>336</b>  |
| <b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i></b>                         |               |             |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | -16           | -12         |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            | -110          | 25          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>47</b>     | <b>349</b>  |
| <b><i>Investeringsverksamheten</i></b>                                              |               |             |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                              | -332          | -201        |
| Förvärv av fastigheter (direktförvärv)                                              |               | -16         |
| Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan                                       | -1 014        | -1 288      |
| Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan                                   | 13            | 656         |
| Förvärv av materiella tillgångar                                                    | -40           | -           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 373</b> | <b>-849</b> |
| <b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>                                             |               |             |
| Upptagna lån                                                                        | 1 511         | 1 244       |
| Amortering av lån                                                                   | -279          | -764        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>1 231</b>  | <b>480</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-95</b>    | <b>-20</b>  |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 315           | 335         |
| Kursdifferens i likvida medel                                                       |               |             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>220</b>    | <b>315</b>  |



## Resultaträkning i sammandrag - moderbolaget

| KONCERNENS RESULTATRÄKNING                 | 2019        | 2018       | 2019       | 2018       | 2018       |
|--------------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Belopp i mkr                               | jan - sep   | jan - sep  | jul - sep  | jul - sep  | jan-dec    |
| Nettoomsättning                            | 49          | 37         | 17         | 12         | 48         |
| Administrations- och försäljningskostnader | -55         | -43        | -16        | -13        | -66        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     | <b>-6</b>   | <b>-6</b>  | <b>1</b>   | <b>-1</b>  | <b>-18</b> |
| Ägarräntor                                 | -190        | -168       | -64        | -57        | -226       |
| Övriga finansiella poster                  | 68          | 121        | 29         | 41         | 164        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>   | <b>-128</b> | <b>-53</b> | <b>-34</b> | <b>-17</b> | <b>-80</b> |
| Bokslutsdispositioner                      | 8           | 0          | 0          | 0          | 63         |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                 | <b>-120</b> | <b>-53</b> | <b>-34</b> | <b>-17</b> | <b>-17</b> |
| Uppskjuten skatt                           | 15          | 0          | 4          | 0          | 1          |
| <b>PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT</b>      | <b>-105</b> | <b>-53</b> | <b>-30</b> | <b>-17</b> | <b>-16</b> |

## Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

| KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG |              |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Belopp i mkr                          | 2019-09-30   | 2018-09-30   | 2018-12-31   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |              |              |              |
| <i><b>Anläggningstillgångar</b></i>   |              |              |              |
| Immateriella tillgångar               | 1            | 1            | 1            |
| Materiella tillgångar                 | 3            | 2            | 1            |
| Finansiella tillgångar                | 4 171        | 3 604        | 3 723        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>4 175</b> | <b>3 607</b> | <b>3 725</b> |
| <i><b>Omsättningstillgångar</b></i>   |              |              |              |
| Övriga omsättningstillgångar          | 33           | 4            | 1 079        |
| Likvida medel                         | 220          | 324          | 315          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>253</b>   | <b>328</b>   | <b>1 394</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>4 428</b> | <b>3 935</b> | <b>5 119</b> |
| <b>Totalt eget kapital</b>            | <b>78</b>    | <b>146</b>   | <b>183</b>   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |              |              |              |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>    |              |              |              |
| Övriga långfristiga skulder           | 2 848        | 2 700        | 2 548        |
| Verkligt värde räntederivat           | 82           |              | 7            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>2 930</b> | <b>2 700</b> | <b>2 555</b> |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>    |              |              |              |
| Företagscertifikat                    | 1 105        | 600          | 520          |
| Övriga kortfristiga skulder           | 315          | 489          | 1 861        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>1 420</b> | <b>1 089</b> | <b>2 381</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>4 428</b> | <b>3 935</b> | <b>5 119</b> |

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

Den 25 oktober frånträdde Stenvalvet fastigheterna Sjukhemmet 1 i Rättvik, Sjukstugan 11 i Leksand samt Fridhem 1 i Orsa. Köparen är Offentliga Hus i Norden.

Fastighets AB Stenvalvet registrerade ett prospekt hos Finansinspektionen avseende ett MTN program med rambelopp om 5 Mdkr.

### Medarbetare

Vid det andra kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 42 personer fördelat på 58% kvinnor och 42% män

### 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 6 november 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

### Anpassad Bostad

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt lagen om LSS (1993:307) och Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2002:9).

### Bruttosnittränta

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

### Central administration

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

### Direktavkastning

Driftöverskott i förhållande till viktat marknadsvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra enligt aktuell hyresgästlista i förhållande till totalt hyresvärde.

### Fastigheter

Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

### Hyresduration

Viktad återstående löptid på hyresavtalen.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 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.

### Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.



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