

STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



Bokslutskommuniké
Jan-Dec 2019



Delårsrapport jan – dec 2019

Perioden i korthet

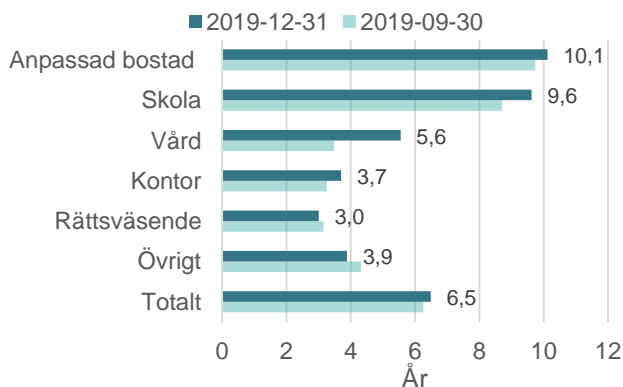
- Hyresintäkterna ökade till 888 (811) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 629 (578) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 226 (220) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 559 (485) mkr. och på räntederivat till -41 (-25) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 559 (584) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 12 025 (11 105) mkr.
- Under perioden frånträdde fastigheter för ett sammanlagt värde om ca 1,1 mdr kr. En projektfastighet förvärvades för ca 140 mkr.
- Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall jan-dec 2018 när inte annat specificeras.

Stenvalvet i sammandrag*

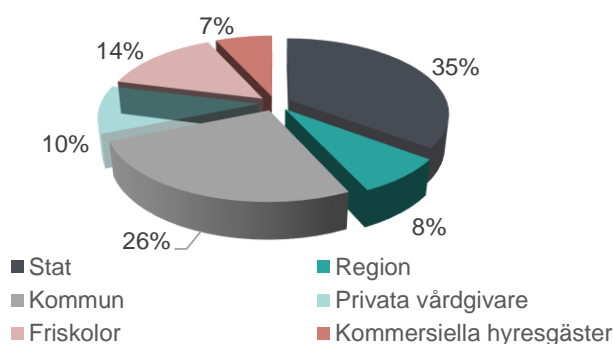
	Jan - Dec 2019	Jan - Dec 2018	Okt 19 - Dec 19	Okt 18 - Dec 18
Summa intäkter, mkr	888	811	234	198
Driftöverskott, mkr	629	578	162	139
Förvaltningsresultat, mkr	226	220	60	41
Periodens totalresultat, mkr	559	584	511	414
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 025	11 105	12 025	11 105
Fastighetsvärde, kr/kvm	23 362	19 607	23 362	19 607
Antal fastigheter, st	105	111	105	111
Uthyrningsbar area, tkvm	515	566	515	566
Belåningsgrad (LTV netto), %	42,2	46,1	42,2	46,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,8	5,7	5,8
Räntebindningstid, år	5,3	3,2	5,3	3,2
Kapitalbindningstid, år	3,6	3,9	3,6	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,7	95,8	95,3
Överskottsgrad, %	70,8	71,3	69,1	70,1
Direktavkastning, %	5,0	5,2	5,0	5,2

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

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Fördelning av hyresintäkter



VD-ord

Ännu ett spännande kvartal för samhällsfastigheter och Stenvalvet.

Fastighetsmarknaden i Sverige fortsätter att präglas av det fortsatt låga ränteläget i kombination med god tillgång till finansiering. Det gör att investeringsaptiten bland både svenska och utländska aktörer generellt sett är oförändrat stark.

Även segmentet samhällsfastigheter tilldrar sig investerarnas intresse då den demografiska utvecklingen i landet visar på ett ökande behov av denna typ av fastigheter, speciellt vad gäller förskola, grundskola och äldreomsorg.

Under årets sista kvartal kan man i marknaden notera en ökning av planerade och pågående projekt gällande nyproduktion av samhällsfastigheter. Med de behov som finns krävs att det långsiktiga kapitalet är med och bidrar till de investeringar som måste göras i samarbete med landets kommuner.

För Stenvalvets del innebär det att tillväxtplanerna kvarstår och bolaget har god beredskap för att förvärva och utveckla nya fastigheter. Under 2019 förvärvade Stenvalvet både färdigutvecklade fastigheter och utvecklingsprojekt i tidigare skeden för ett sammanlagt underliggande värde om ca 1,8 mdr kr. Utöver detta har bolaget en pågående investeringsverksamhet i olika faser, vars sammanlagda värde bedöms överstiga 1,3 mdr kr.

Under januari 2020 flyttade Ersta diakoni in i Stenvalvets nyproducerade äldreboende i Farsta Strand som inrymmer 54 lägenheter för äldre. Huset är ett tydligt exempel på Stenvalvets koncept för boende för äldre och präglas av en hel del innovativa lösningar som förväntas underlätta för omsorgen av de boende.

I Eskilstuna går kontorsprojekt K43 in i en spännande fas då huset kommer att bli en ny referenspunkt i stadskärnan med bl.a. generösa restaurangytor i entréplanet. Under 2020 påbörjas även renoveringen av det gamla Myntverkshuset till en ny modern Tingsrätt som beräknas vara färdig år 2021

Under oktober och november 2019 frånträdde Stenvalvet ett antal fastigheter i Dalarna, Strängnäs och Norrtälje. Försäljningen är en del av bolagets strategiska plan att konsolidera fastighetsbeståndet kring de områden där bolaget kan förvalta på ett effektivt och kundnära sätt. Köpeskillingen om ca 1,1 mdr kr. kommer att användas primärt inom ramen för bolagets finansiella strategi som går ut på att ha en stabil och kontrollerad belåningsgrad och ett brett utbud av finansieringskällor.

I slutet på året blev bolaget färdigt med arbetet att sätta upp ett MTN program med ett rambelopp om 5

mdr kr. Finansinspektionen godkände prospektet i januari och i dagarna genomförde Stenvalvet en lyckad första emission av en företagsobligation med nominellt värde 750 mkr. Emissionen medför att de finansiella förutsättningarna blir ännu bättre än vad de har varit hittills. I nästa steg planerar Stenvalvet att öppna för möjligheten till hållbar finansiering, vilket är ett naturligt inslag i den typ av verksamhet som äger rum i bolagets fastigheter.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 ggr, räntebindningstiden till 5,3 år och kapitalbindningstiden till 3,6 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 69 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgick andelen till ca 93%.

Stenvalvets medarbetare är en av bolagets största tillgångar. I affärsplanen för den kommande perioden kommer särskilda satsningar att göras för att uppmärksamma och utveckla den gemensamma kompetensen i bolaget.

Med stolthet och även en smula vemod överlämnar jag efter nästan 10 år som VD för Stenvalvet uppdraget till min nyrekryterade efterträdare Maria Lidström. Jag önskar Maria och Stenvalvet all lycka i framtiden. I april kommer bolaget att fira sitt 10-års jubileum och jag tycker att Stenvalvet är väl rustat för ett göra 2020 till det bästa året i bolagets historia hittills.



VD – Magnus Edlund

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 888 (811) mkr. Ökningen är till största delen en följd av förvärv.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 656 (624) mkr. I intäkterna ingår en post av jämförelsestörande karaktär uppgående till ca 7,5 mkr. Med hänsyn till detta motsvarar ökningen ca 4 %.

Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 259 (232) mkr. Även kostnadsökningen förklaras delvis av förvärv under 2019.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 194 (176) mkr., varav ca 4 mkr. avser jämförelsestörande poster. Den posten med högst ökning är fastighetsadministration.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 629 (578) mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftnettot till 462 (448) mkr. Jämförelsestörande poster har en positiv påverkan på driftöverskottet med ca 3,5 mkr.

Central administration

Central administration uppgick till 43 (37) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation och modernisering av IT system.

Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut och övriga finansiella poster uppgick för perioden till 106 (95) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i samband med under året genomförda förvärv samt räntesäkring via derivatinstrument.

Bolagets momentana bruttosnittränta uppgick i slutet av perioden till 1,72 (1,68) %. Den korta marknadsräntan Stibor 3M under perioden varit ca 0,27 procentenheter högre jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen är främst en effekt av en fortsatt omstrukturering av portföljen.

Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor uppgick till 254 (226). Ytterligare 300 mkr. lånades in från ägarkretsen i samband med genomfört fastighetsförvärv under första halvåret 2019.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 226 (220) 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 559 (485) mkr., varav 83 mkr. avsåg realiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet har per 2019-12-31 värderats av externa värderare.

Fastighetsbeståndet har under perioden ökat i värde med 920 mkr. och uppgick vid periodens slut till 12 025 mkr. Ökningen förklaras bl a av gjorda förvärv (1 267 mkr.), försäljningar (-1 138 mkr.) värdehöjande åtgärder i fastigheterna (276 mkr.), samt värdeförändring av ägda fastigheter.

Jämförbart bestånd

	Jan - Dec 2019		Jan - Dec 2018	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Summa intäkter	656	1 543	624	1 465
Media	-61	-143	-61	-142
Underhåll	-28	-65	-28	-66
Övrig drift	-105	-247	-87	-204
Driftöverskott	462	1 087	448	1 053
Överskottsgrad, %	70,4		71,9	

Värdeförändringar räntederivat

Orealiserad värdeförändring på räntederivat blev för perioden -41 (-25) mkr. Den negativa värdeförändringen är en följd av att de långa marknadsräntorna har fallit jämfört med föregående halvårsskifte.

Skatt

Skattekostnad för perioden uppgick till -185 (-96) mkr. och avsåg såväl aktuell som uppskjuten skatt.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 559 (584) 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 64 (48) mkr. och resultat efter finansiella poster till -26 (-80) mkr. Balansomslutningen var 5 110 (5 122) mkr. varav inlåning från ägare 2 848 (2 548) mkr. och marknad 1 240 (520) mkr.

Segmentsinformation

Resultatposter per segment

Hyresintäkter

Belopp i Mkr	Hyresintäkter	
	Jan - Dec 2019	Jan - Dec 2018
Kontor	237	220
Anpassad bostad	248	240
Rättsväsende	137	151
Utbildning	194	127
Vård	56	67
Övrigt	15	6
Totalt	888	811
Region Syd	447	420
Region Nord	441	391
Totalt	888	811

Driftöverskott

Driftöverskott	
Jan - Dec 2019	Jan - Dec 2018
155	145
181	183
103	112
147	94
35	41
10	1
629	578
323	302
306	276
629	578

Tillgångsposter per segment

Marknadsvärde fastigheter

Marknadsvärde fastigheter	
31-dec-19	31-dec-18
2 944	2 617
3 831	4 086
1 555	1 499
2 601	1 926
572	604
523	372
12 025	11 105
5 630	5 204
6 395	5 901
12 025	11 105

Flerårsöversikt

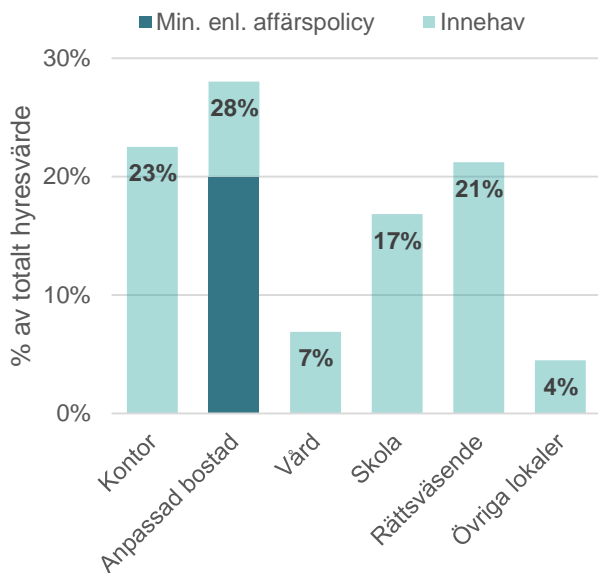
	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr.	888	811	742	690	630	374
Driftöverskott, mkr.	629	578	530	493	445	266
Överskottsgrad	71%	71%	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	42%	49%	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,8	5,8	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr.	12 025	11 105	9 941	8 510	7 548	6 547

Stenvalvets 10 största hyresgäster

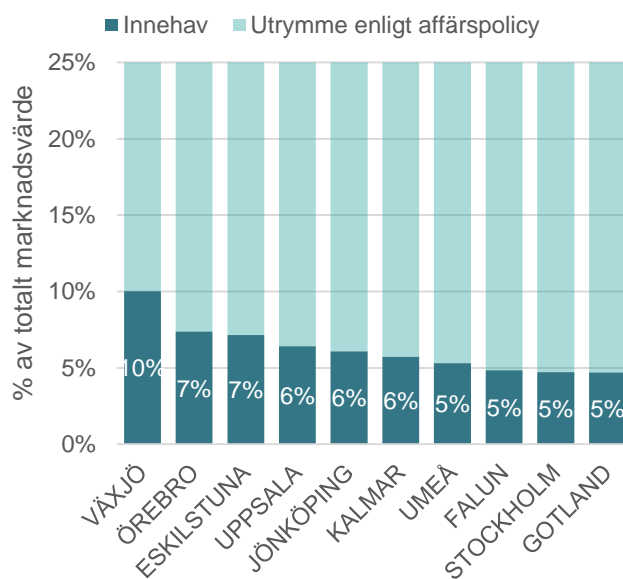
Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	102	13
Int. Engelska Skolan I Sverige Ab	Friskolor	58	7
Örebro Kommun	Kommun	48	6
Sveriges Domstolar	Stat	47	6
Attendo Sverige Ab	Privata vårdgivare	36	4
Region Skåne	Region	35	3
Umeå Kommun	Kommun	27	4
Skatteverket	Stat	27	3
Kriminalvården	Stat	21	3
Uppsala Kommun	Kommun	17	2
Summa		419	52

Fastighetsbeståndet

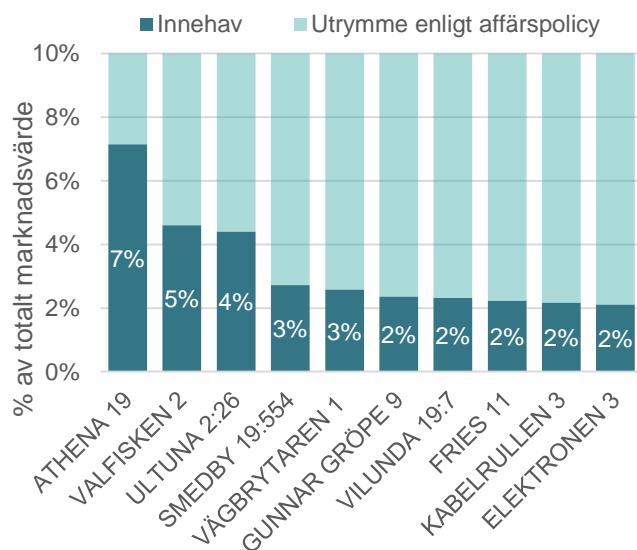
Diversifiering per lokalslag



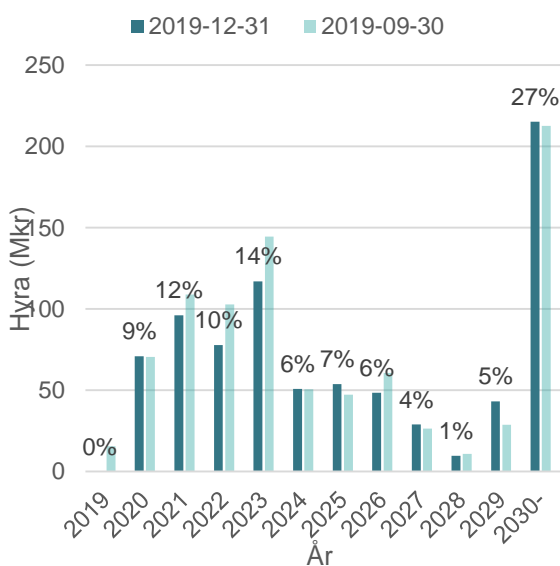
Diversifiering per kommun



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 fjärde kvartalet frånträdde och tillträdde Stenvalvet ett flertal fastigheter. Totalt frånträdde elva fastigheter under perioden och dessa var belägna i Dalarna, Strängnäs, Norrtälje och Västervik. Försäljningen av fastigheterna har genomförts för att koncentrera Stenvalvets fastighetsbestånd geografiskt till färre orter. Stenvalvet förvärvade under perioden fastigheten Nacka Sicklaön 118:2 som kommer att konverteras till en skola där Jensen Education är hyresgäst. Skolan kommer färdigställd att inrymma 750 elever i årskurserna F-9.

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden 2019 summerades vid årsskiftet till 158 mdr kr* och trenden på marknaden har under året varit att färre, men större, affärer har genomförts. Bland de genomförda transaktionerna finns bl.a. Folksams förvärv av Brädstapeln 16 i centrala Stockholm och Blackstones förvärv av en logistikportfölj av Corem.

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter summerades vid årsskiftet till 14 mdr kr och trenden i segmentet speglar trenden på marknaden i stort. Ett flertal större transaktioner har genomförts under året och bland dessa återfinns bl.a. Inteas förvärv av Landsdomaren 6 i

Lund och SBB:s förvärv av en portfölj från Hemsö. Under fjärde kvartalet inkom ett bud från SBB på samtliga aktier i konkurrenten Hemfosa. Under januari 2020 påkallade SBB inlösen i enlighet med aktiebolagslagen av Hemfosas noterade aktier. En process som förväntas bli slutförd under första kvartalet 2020.

Intresset inom segmentet är fortsatt högt och ett flertal nya aktörer har under 2019 intresserat sig för samhällsfastigheter. Stenvalvet bedömer att marknaden kommer att vara fortsatt stark under 2020 och bolaget har ett flertal pågående dialoger angående potentiella förvärv och förhoppningar finns om att dessa slutförs under första halvåret 2020.

Den demografiska utvecklingen i landet med en åldrande befolkning och en större grupp i skolåldern gör att Stenvalvet bedömer att kommunernas investeringsbehov i samhällsfastigheter är fortsatt stort. Samtidigt pågår en uppgradering av lokalerna inom rättsväsendet och hos andra myndigheter. Stenvalvet ser både en potential i nyproduktion på egna fastigheter och via markanvisningar samt genom effektivisering och modernisering av de egna kontorsfastigheterna i dialog med hyresgästerna.

Pågående projektinvesteringar

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

I Eskilstuna pågår projektet K43 i fastigheten Vågbrytaren 1. Fastigheten omfattar ca 25 000 kvm kontorslokaler som byggs om till moderna och effektiva arbetsplatser. Bland hyresgästerna finns tex Fortifikationsverket. Inom projektet utvecklas även ett nytt restaurang- och konferenskoncept med planerad produktionsstart i mitten av februari.

I Stockholm pågår färdigställandet av äldreboende ovanpå Farsta strands tunnelbanestation. Ersta Diakoni flyttade in i mitten av januari och den första boende flyttade in i början av februari.

I det gamla myntverket i Eskilstuna ska en ny tingsrätt byggas åt Domstolsverket. Inlyttning beräknas ske under 2021.

Därutöver sker nyproduktion av ett äldreboende i Upplands Väsby och en skola i Nacka. Projekten bedöms färdigställas under 2020 respektive 2021.

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

*Källa: Catella

Finansiering

Samtliga siffror inom parentes avser 2018-12-31.

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 fjärde kvartalet har bolaget ökat certifikatvolymen till 1 240 mkr. fördelat på löptider upp till sex månader.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 5 420 (5 436) mkr. och löper till en snittränta om 1,72 (1,68) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 5,3 (3,2) år och återstående kapitalbindningstid 3,6 (3,9) år.

Likviditetsberedskap

Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 349 mkr.

Bolagets back-up faciliteter uppgick till 1 178 mkr. och utestående företagscertifikat till 1 240 mkr.

Finansiella risker

Per balansdagen var 85% (63%) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Under kvartalet har bolaget inte upptagit ytterligare ränteswappar. Företagets totala derivatvolym uppgick till 3 866 (1 866) mkr. och lån med fast ränta till 816 (1 017) mkr.

Marknadsvärdet på derivatportföljen var -100 (-24) mkr.

Finansiella åtaganden per 2019-12-31 rapporteras till samtliga kreditgivare 2020-02-28.

Räntebindning per period

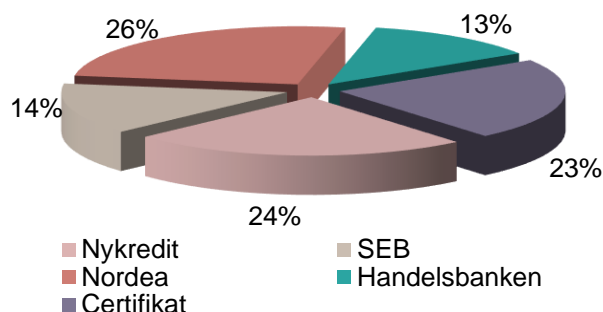
Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	1 554	29%
1 - 2	0	0%
2 - 3	0	0%
3 - 4	0	0%
4 - 5	500	9%
5 - 6	0	0%
6 - 7	916	17%
7 - 8	1 950	36%
8 - 9	500	9%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	5 420	100%

Kapitalbindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	2 698	50%
1 - 2	0	0%
2 - 3	684	13%
3 - 4	228	4%
4 - 5	496	9%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	54	1%
8 - 9	1 260	23%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	5 420	100%

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

Lån fördelade per finansiär



5,7 ggr
Räntetäckningsgrad

42,2 %
LTV (netto)

Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärden och räntederivat

	Förändring	Värdepåverkan (mkr)
Förväntad normaliserad hyra	-100 kr/kvm	-1 000
Förväntad långsiktig vakans	+5,0%-enheter	-400
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+0,5%-enheter	-1 400
Marknadsränta ränteswappar	+0,5%-enheter	-140

Värderings- och ränterisk

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 69 % av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 31 december 6,5 år.

Finanspolicy

Stenvalvets finanspolicy revideras av styrelse årligen och reglerar mandaten till finansfunktionen vad gäller hanteringen av de finansiella riskerna.

Enligt den gällande finanspolicy ska Stenvalvet ha en välstrukturerad skuldportfölj i relation till koncernens framtida kassaflödet. Det gör att förfallostrukturen på skuldportföljen kännetecknas av en spridning över flertal år och kreditgivare.

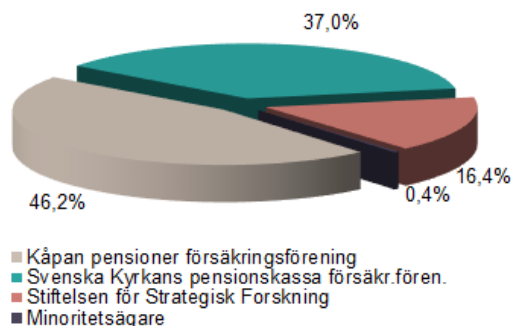
I finanspolicy anges även en struktur för portföljens räntebindning och riktlinjer för hantering av motpartrisen.

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 140 mkr.

Därutöver ska Stenvalvet ha en likviditetsberedskap som minst täcker 60% av behovet 12 månader framåt.

Ägarstruktur per 2019-12-31



Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2019	2018	2019	2018
	Belopp i mkr jan - dec	jan - dec	okt - dec	okt - dec
HYRESINTÄKTER				
Hyresvärde	849	785	215	193
-Hyresbortfall	-40	-33	-9	-9
Övriga intäkter	78	59	28	14
Summa hyresintäkter	888	811	234	198
FASTIGHETSKOSTNADER				
Media	-79	-79	-18	-18
Underhåll	-39	-37	-14	-14
Övrig drift	-141	-116	-40	-28
Summa fastighetskostnader	-259	-232	-72	-59
DRIFTÖVERSKOTT	629	578	162	139
Central administration	-43	-37	-14	-16
Externa finansiella poster	-106	-95	-24	-25
Ägarräntor	-254	-226	-64	-57
FÖRVALTNINGSRESULTAT	226	220	60	41
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	559	485	518	473
Värdeförändringar räntederivat	-41	-25	89	-24
RESULTAT FÖRE SKATT	744	680	667	490
Aktuell skatt	-19	-4	-2	-2
Uppskjuten skatt	-166	-92	-154	-74
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	559	584	511	414

Balansräkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG		
Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	12 025	11 105
Övriga anläggningstillgångar	139	15
Summa anläggningstillgångar	12 164	11 120
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga omsättningstillgångar	101	49
Likvida medel	349	315
Summa omsättningstillgångar	450	364
SUMMA TILLGÅNGAR	12 614	11 484
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	3 125	2 566
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjutna skatteskulder	682	522
Lån från kreditinstitut	2 708	4 124
Lån från ägare	2 848	2 548
Övriga långfristiga skulder	152	34
Summa långfristiga skulder	6 390	7 228
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Lån från kreditinstitut	1 472	792
Företagscertifikat	1 240	520
Övriga kortfristiga skulder	386	378
Summa kortfristiga skulder	3 099	1 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 614	11 484
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL		
Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ingående eget kapital	2 566	1 982
Periodens totalresultat	559	584
UTGÅENDE EGET KAPITAL	3 125	2 566

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Belopp i mkr	jan - dec	jan - dec
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före skatt	744	626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-551	-290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193	336
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-161	-12
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	123	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155	349
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-276	-201
Förvärv av fastigheter (direktförvärv)		-16
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan	-1 267	-1 288
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan	1 138	656
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-405	-849
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 520	1 244
Amortering av lån	-1 236	-764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	284	480
Periodens kassaflöde	34	-20
Likvida medel vid periodens början	315	335
Likvida medel vid periodens slut	349	315

Resultaträkning i sammandrag - moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2019	2018	2019	2018
Belopp i mkr	jan - dec	jan - dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning	64	48	15	11
Administrations- och försäljningskostnader	-81	-66	-26	-23
RÖRELSERESULTAT	-17	-18	-11	-12
<i>Ränteintäkter</i>	224	188	68	45
<i>Räntekostnader kreditinstitut</i>	-18	-16	-5	-5
<i>Övriga finansiella kostnader</i>	-5		-1	-1
Ägarräntor	-254	-226	-64	-57
Övriga finansiella poster	44	-8	116	-3
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-26	-80	103	-33
Bokslutsdispositioner	155	63	147	63
RESULTAT FÖRE SKATT	129	-17	250	30
Skatt	-22	1	-38	3
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	107	-16	212	33

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr 2019-12-31 2018-12-31**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**Immateriella tillgångar 0 1Materiella tillgångar 2 1Finansiella tillgångar 4 570 3 723**Summa anläggningstillgångar 4 572 3 725****Omsättningstillgångar**Övriga omsättningstillgångar 344 1 079Likvida medel 194 318**Summa omsättningstillgångar 538 1 397****SUMMA TILLGÅNGAR 5 110 5 122****Totalt eget kapital 291 183****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Långfristiga skulder**Övriga långfristiga skulder 2 848 2 548Verkligt värde räntederivat 61 7**Summa långfristiga skulder 2 909 2 555****Kortfristiga skulder**Företagscertifikat 1 240 520Övriga kortfristiga skulder 670 1 864**Summa kortfristiga skulder 1 910 2 384****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 5 110 5 122**

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Den 14 januari meddelande Fastighets AB Stenvalvet om rekrytering av Maria Lidström som Vd och efterträdare till Magnus Edlund som slutar sin anställning den 11 mars 2020. Maria börjar sin anställning i maj 2020. Under ordinarie Vd:s frånvaro blir vVd Sara Östmark tillförordnad Vd.

Finansinspektionen godkände Fastighets AB Stenvalvets prospekt avseende ett MTN program med rambelopp om 5 mdr kr.

Stenvalvet emitterade sin första obligation i februari 2020. Obligationen har ett nominellt belopp om 750 mkr. och en löptid på 4 år.

Medarbetare

Vid det fjärde kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 42 personer fördelat på 60% kvinnor och 40% 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 19 februari 2020.

Dag Klackenborg, Styrelseordförande

Ingalill Berglund, Styrelseledamot

Marie Giertz, Styrelseledamot

Thomas Holm, Styrelseledamot

Hans Rydstad, Styrelseledamot

Ann Grevelius, Styrelseledamot

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

vVD Sara Östmark, tel. 070-738 52 79

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 Vägbyrtaren 1, Lärkan 1 och Gåsö 2 är exkluderade.

Kapitalbindningstid (år)

Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för koncernens fastighetslån.

LTV (Brutto)

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastigheternas senaste marknadsvärde.

LTV (Netto)

Räntebärande externa skulder minus likvida tillgångar i förhållande till fastigheternas senaste marknadsvärde.

Marknadsvärde

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@stenvalet.se | 08-508 942 50