

STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



DELÅRSRAPPORT
Januari - Juni 2020

Delårsrapport jan – jun 2020

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 441 (442) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 318 (307) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 114 (104) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på räntederivat till -67 (-95) mkr.
- Resultatet efter skatt blev -34 (78) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 12 779 (12 197) mkr.
- Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall jan-jun 2019 när inte annat specificeras.

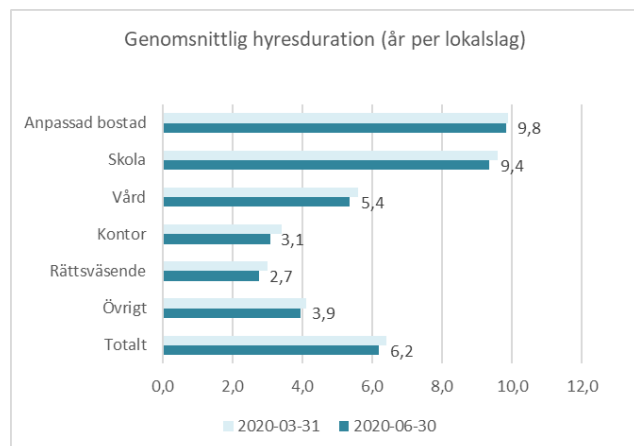
Stenvalvet i sammandrag*

	Jan - Jun 2020	Jan - Jun 2019	Jul 19 - Jun 20	Jul 18 - Jun 19	Jan - Dec 2019
Summa intäkter, mkr	441	442	887	851	888
Driftöverskott, mkr	318	307	639	603	629
Förvaltningsresultat, mkr	114	104	237	215	226
Periodens totalresultat, mkr	-34	78	449	571	559
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 779	12 197	12 779	12 197	12 025
Fastighetsvärde, kr/kvm	21 586	19 641	21 586	19 641	21 246
Antal fastigheter, st	108	112	108	112	104
Uthyrningsbar area, tkvm	592	621	592	621	566
Belåningsgrad (LTV), %	45,0	49,7	45,0	49,7	42,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,7	5,3	5,7	5,7
Räntebindningstid, år	4,4	3,1	4,4	3,1	5,3
Kapitalbindningstid, år	3,5	3,8	3,5	3,8	3,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	96,5	95,4	96,0	96,3
Överskottsgrad, %**	72,1	69,6	72,0	70,8	70,8
Direktavkastning, %	5,0%	5,1	5,0%	5,1	5,0

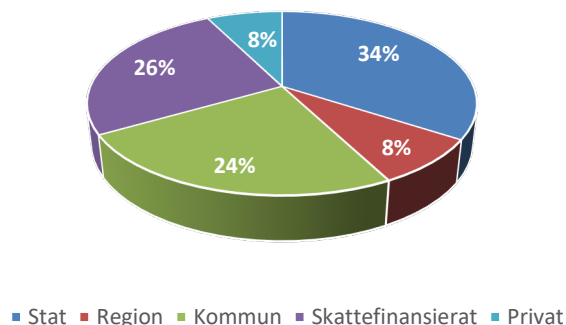
*Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

**Överskottsgraden är säsongsmässigt lägre under årets första kvartal, vilket till stor del beror på högre kostnader för snöröjning samt högre energikostnader.

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Fördelning av hyresintäkter



Det annorlunda året!

Vid den här tiden på året har vi semestern bakom oss och vi bearbetar alla nya intryck och ny inspiration som vi har fått under sommaren. I år är det mycket som är annorlunda.

Vi lever i en period av osäkerhet i landet under rådande pandemi. För mig specifikt har det inneburit att jag har fått lära känna verksamheten på ett mycket speciellt sätt utan möjlighet att kunna resa fritt inom Sveriges gränser och besöka våra lokala kontor och våra hyresgäster. Det är glädjande att se att epidemiförloppet går åt rätt håll i Sverige och att former för hur vi kan arbeta på ett säkert sätt börjar utkristalliseras, vilket skapar förutsättningar för många spännande möten under hösten.

Vi på Stenvalvet arbetar inom ett speciellt segment inom fastighetsmarknaden. I våra fastigheter bedrivs verksamheter som gör att samhället fungerar i såväl normala som speciella tider som denna. Det vi gör i vardagen gör en skillnad för både våra hyresgäster och våra ägare, som i den förlängda armen är våra pensionstagare.

Under min första tid har jag mött ett välskött företag med en stark vilja att utvecklas. Vi har en fastighetsportfölj med stor potential och vi för diskussioner om hur vi på bästa sätt ska kunna sätta "spaden i marken" på flera ställen.

Ett första spadtag blev det i Sickla för vår nyproduktion av en skola som, från hösten 2021, kommer att erbjuda 750 platser från förskoleklass till årskurs nio. I det befintliga beståndet har vi kontinuerlig fokus på uthyrningsverksamhet och på energieffektivisering. Under årets andra kvartal har vi lyckats med att förlänga ett antal strategiska hyresavtal och att minska våra energiförbrukningar. Våra medarbetare har genomgått en utbildning i Sunda Hus som är vårt system för att kontrollera och registrera det material vi bygger i våra fastigheter.

Transaktionsmarknaden generellt har haft känningar av den pågående pandemin, vilket totalt sett har lett fram till färre transaktioner jämfört med samma period 2019. Samhällsfastigheter utgör dock ett undantag då intresset och affärsvolymen är fortsatt stabila tack vare den låga affärsrisken förenad med denna typ av tillgångar.

För Stenvalvets del utökade vårt bestånd genom förvärv av ca 25 000 kvm uthyrningsbar yta på flera orter i landet, bland annat i Ronneby där vi har förvärvat ett nyproducerat miljöklassat äldreboende.

Finansiellt vilar Stenvalvet på en stabil grund. Efter den årliga revideringen i slutet på maj bekräftade Nordic Credit Rating att Stenvalvets kreditbetyg är BBB+ med stabila utsikter. Kreditmarginalerna steg kraftigt efter utbrottet av pandemin men börjar falla tillbaka efter en del stödåtgärder från Riksbanken. För Stenvalvets del innebär det att marginalerna för både korta och långa krediter har blivit något högre, men att tillgången till kapital är fortsatt god, bland annat tack vare den goda ratingen. I början på juni emitterades två obligationer i SEK för en sammanlagd volym om 800 mkr som primärt kommer att användas för att refinansiera befintlig skuld.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,4 ggr, räntebindningstiden till 4,4 år och kapitalbindningstiden till 3,5 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 66 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgick andelen till ca 92%.

I skrivande stund ser jag många spännande utmaningar och möjligheter framför oss och pandemin till trots har vi goda förutsättningar att utveckla vår verksamhet och generera ett mervärde för våra hyresgäster och våra ägare. Stenvalvet står stabilt och startar nu upp hösten med ambitionen att fortsätta en klok och hållbar tillväxtresa.



Maria Lindström, vd

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 441 (442) mkr.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 400 (384) mkr. I intäkterna ingår en post av jämförelsestörande karaktär uppgående till ca 5,1 mkr. Hyresutvecklingen jämfört med samma period 2019 är 2,2%.

Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 123 (135) mkr. Kostnadsminskning är hänförlig till lägre elpriser och lägre förbrukning av både el och fjärrvärme.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 112 (113) mkr. I perioden redovisas 6 mkr som avser jämförelsestörande poster. Periodens fastighetskostnader ligger därmed i nivå med föregående perioden.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 318 (307) mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftöverskottet till 289 (270) mkr. Bortsett effekten av jämförelse poster är förbättringen 18 mkr.

Central administration

Central administration uppgick till 25 (23) 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 51 (54) mkr.

Bolagets momentana bruttosnittränta uppgick i slutet

av perioden till 1,66 (1,70)%. Den korta marknadsräntan Stibor 3M under perioden varit ca 0,22 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 128 (126) mkr.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 114 (104) mkr. Jämfört med föregående år förbättras resultatet i huvudsak pga lägre förbrukningar och lägre energipriser..

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheterna värderades externt per 2020-06-30. Marknadsvärdet per vald tidpunkt uppgår till 12 779 mkr.

Marknadsvärdet per 2019-12-31 uppgick till 12 025. Skillnaden på 754 mkr beror på investeringar (157 mkr), gjorda transaktioner (672 mkr), samt värdeförändring av befintliga fastigheter (-75 mkr).

Jämförbart bestånd

	Apr 2019 - Mar 2020		Jan - jun 2020	Jan - jun 2019
	mkr	kr/kvm	mkr	mkr
Summa intäkter	789	1 578	400	384
Media	-61	-121	-33	-39
Underhåll	-34	-68	-15	-13
Övrig drift	-123	-248	-64	-61
Driftöverskott	571	1 142	289	270
Överskottsgrad, %	72,4		72,3	70

Värdeförändringar räntederivat

Orealiserad värdeförändring på räntederivat blev för perioden -67 (-95) mkr. Värdeförändringen är en följd av att de långa marknadsräntorna har varit något högre jämfört med föregående halvårsskifte.

Skatt

Skattekostnad för perioden uppgick till -1(20) mkr och avsåg uppskjuten och aktuell skatt redovisas i denna rapport. I föregående perioden gjordes ingen beräkning av aktuell skatt.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -34 (78) 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 32 (32) mkr och resultat efter finansiella poster till -97 (-94) mkr. Balansomslutningen var 6 203(4 028) mkr varav inlåning från ägare 2 848 (2 848) mkr och marknad 2 920 (890) mkr.

Segmentsinformation

Resultatposter per segment						Tillgångsposter per segment		
Hyresintäkter			Driftnetto			Marknadsvärde fastigheter		
Belopp i Mkr	Jan - jun 2020	Jan - jun 2019	Jan - jun 2020	Jan - jun 2019		30-jun-20	30-jun-19	
Kontor		129	112		87	72	3 093	2 791
Anpassad bostad		108	131		86	94	4 113	4 128
Rättsväsende		72	69		52	51	1 552	1 506
Utbildning		95	93		68	69	2 896	2 714
Vård		26	29		17	18	578	618
Övrigt		11	7		8	4	547	440
Totalt	441	441		318	308		12 779	12 197

Not. Tabellen ovan visar de totala hyresintäkterna inkl. tillägg

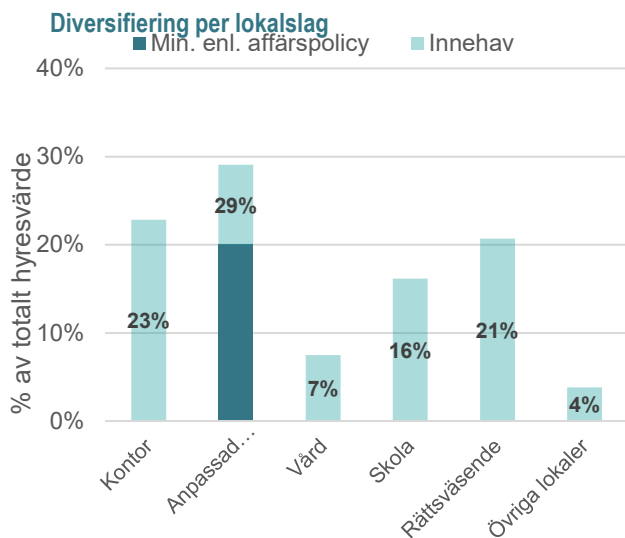
Flerårsöversikt

	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

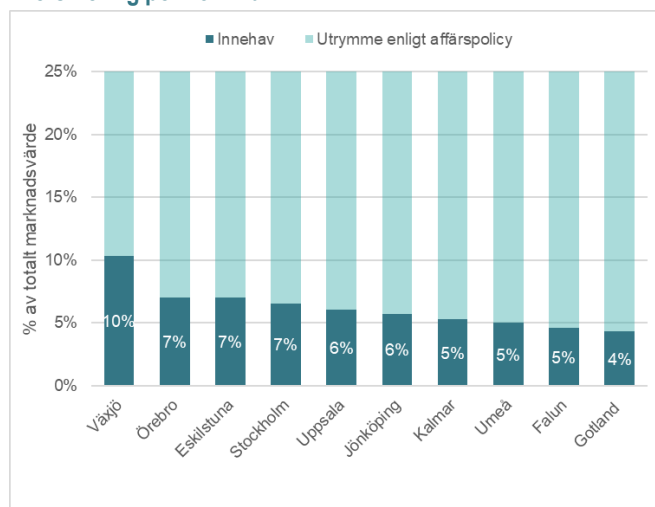
Stenvalvets 10 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	105	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	68	8%
Örebro Kommun	Kommun	48	6%
Sveriges Domstolar	Stat	47	6%
Attendo Sverige AB	Privata vårdgiva	47	6%
Region Skåne	Region	37	4%
Umeå Kommun	Kommun	27	3%
Skatteverket	Stat	27	3%
Kriminalvården	Stat	23	3%
Uppsala Kommun	Kommun	17	2%
Summa		435	52%

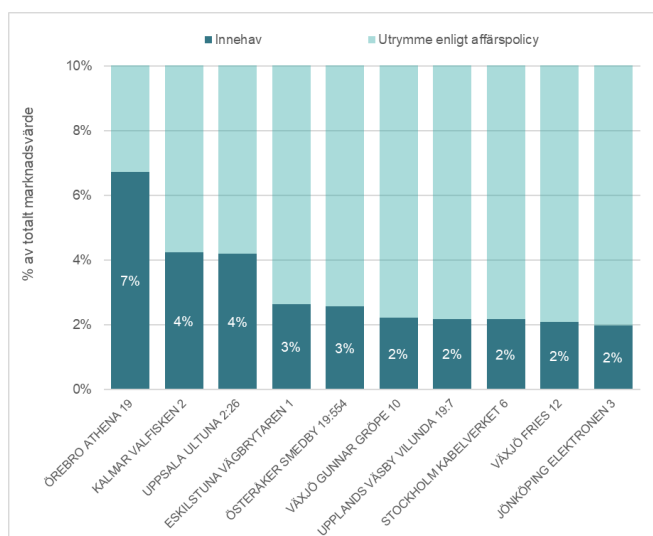
Fastighetsbeståndet



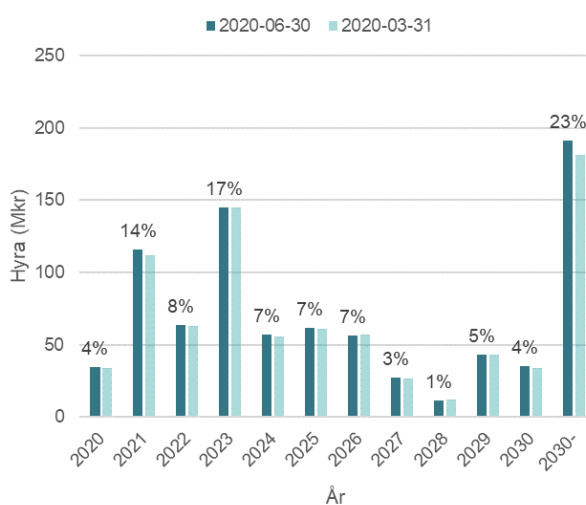
Diversifiering per kommun



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 andra kvartalet tillträdde Stenvalvet två fastigheter varav en i Växjö och en i Ronneby. Fastigheten i Växjö är en kontorsbyggnad med Arbetsförmedlingen som största hyresgäst och förvärvet kompletterar Stenvalvets övriga bestånd på orten. I Ronneby förvärvades ett nyuppfört äldreboende med Attendo som hyresgäst. Under halvåret har Stenvalvet även tillträtt en grundskola i Stockholm med utbildningsförvaltningen som hyresgäst.

Den totala transaktionsvolymen under det andra kvartalet uppgick till cirka 30 md kr, vilket är en nedgång jämfört med samma kvartal 2019. Nedgången på marknaden förklaras av den nuvarande pandemin, Covid 19. Ett segment som under Covid 19 pandemin har gått bra är samhällsfastigheter då investerare söker sig till säkra investeringar. Den höga efterfrågan på samhällsfastigheter förklaras av att fastigheterna har låg vakansrisk, stabil hyresutveckling och säkra hyresgäster.

Beaktas halvåret uppgår den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till 64 md kr, vilket är lägre än första halvåret 2019.

Vad gäller samhällsfastigheter så har SBB varit en aktör som genom ett flertal affärer har avyttrat fastigheter för 11 md kr. Den största enskilda försäljningen genomfördes då SBB avyttrade en

fastighetsportfölj till Nyfosa av ett värde om cirka 4,9 md kr. Fastigheterna som ingår i förvärvet har en uthyrningsbar area om 303 000 kvm och hyresintäkterna kommer främst från skattefinansierad verksamhet.

Offentliga Hus har under perioden varit aktiva och bland annat förvärvat en portfölj av SBB i Halmstad och Borås för cirka 1,1 md kr. Portföljen omfattar totalt 55 300 kvm uthyrningsbar area och majoriteten av hyresintäkterna kommer från skattefinansierade hyresintäkter.

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 andra kvartalet flera pågående projekt i olika skeden

I det gamla myntverket i Eskilstuna ska en ny tingsrätt byggas åt Domstolsverket. Upphandling för utförandeentreprenad pågår. Inflyttning beräknas ske slutet av 2021.

Planering för färdigställande av utvändiga arbeten i Farsta Strand pågår, hyresgästen flyttande in i januari.

I Eskilstuna pågår projektet K43 i fastigheten Vägbyggnaden 1. Fastigheten omfattar ca 25 000 kvm kontorslokaler som byggs om till moderna och effektiva arbetsplatser.

I Vintrosa hemmet, Örebro, har etapp 2 av 5 startat. Avdelningarna tomställs inför renovering medan övriga avdelningar har kvarvarande boende. Projektet ska vara färdigt i maj 2021.

I Salem, har Äldreboendet Rosstorp tomställts helt och ombyggnad av befintlig huvudbyggnad samt tillbyggnader av paviljonger 1 och 2 pågår. Projektet beräknas bli färdigt i oktober 2020.

Därutöver sker nyproduktion på två fastigheter tillsammans med andra aktörer. I Upplands Väsby uppförs ett äldreboende med 54 lägenheter.

På Sicklaön, Nacka, ska en byggnad anpassas för en ny skola. Projektet har påbörjats och ska vara färdigställt augusti 2021.

I Upplands Väsby pågår produktionen av äldreboendet, Kv. Drabanten. Stommen färdigställdes i juni.

Därutöver finns en portfölj med projekt i tidiga skeden med en potentiell investeringsvolym om ca två md kr.

Finansiering

Samtliga siffror inom parentes avser 2020-03-31.

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 kompletterats med tydligare beskrivningar av bolagets hantering av kredit- och motpartsrisk samt operativa risker.

Stenvalvet emitterade nya obligationer i juni 2020. Obligationerna hade nominella belopp om 500 mkr och 300 mkr och båda hade en löptid om 3 år. Den ena obligationen löper med fast ränta.

Under det första kvartalet har bolaget ökat certifikatvolymen till 1 370 mkr, fördelat på löptider upp till sex månader.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 6 792 (5 884) mkr och löper till en snittränta om 1,66 (1,68)%. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 4,43 (5,16) år och återstående kapitalbindningstid 3,48 (3,67) år. Andel säkerställd skuld uppgår till 57 (66) %.

Likviditetsberedskap

Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 1 025 mkr.

Bolagets back-up faciliteter uppgick till 1 478 mkr, samt en checkkredit om 250 mkr och utestående företagscertifikat till 1 370 mkr.

Finansiella risker

Per balansdagen var 82,4% (90%) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Företagets totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och lån med fast ränta till 981 (682) mkr.

Marknadsvärdet på derivatportföljen var -131 (-93).

Finansiella åtaganden per 2020-03-31 rapporterades till samtliga kreditgivare 2020-05-08.

Räntebindning per period

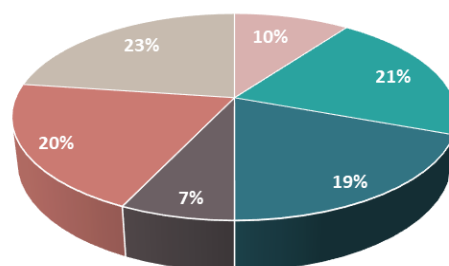
Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	1 875	28%
1 - 2	0	0%
2 - 3	0	0%
3 - 4	300	4%
4 - 5	1 250	19%
5 - 6	150	2%
6 - 7	766	11%
7 - 8	1 950	29%
8 - 9	500	7%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	6 792	100%

Kapitalbindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	2 527	37%
1 - 2	256	4%
2 - 3	1 451	21%
3 - 4	1 244	18%
4 - 5	0	0%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	54	1%
8 - 9	1 260	19%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	6 792	100%

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

Lån fördelade per finansör



■ Handelsbanken ■ Nordea ■ Nykredit ■ SEB ■ Certifikat ■ Obligation

5,4 ggr
Räntetäckningsgrad

45,0 %
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	150

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 66 % av Stenvalvets hyresintäkter. % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgick andelen till ca 92%.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 30 juni 6,2 år.

Finanspolicy

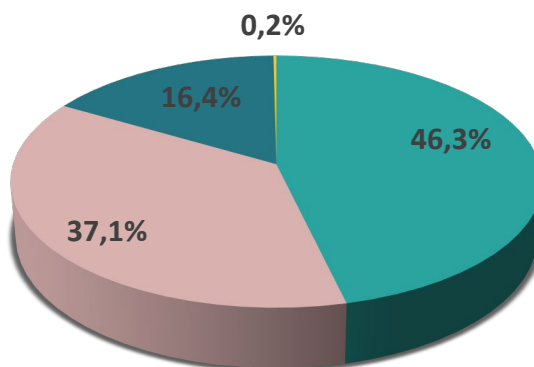
Stenvalvets finanspolicy revideras av styrelse årligen och reglerar mandaten till finansfunktionen vad gäller hanteringen av de finansiella riskerna.

Enligt gällande finanspolicy ska Stenvalvet ha en välstrukturerad skuldportfölj i relation till koncernens framtida kassaflöde. 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.

Ägarstruktur per 2020-06-30

- Käpan pensioner försäkringsförening
- Svenska Kyrkans pensionskassa försäkr.fören.
- Stiftelsen för Strategisk Forskning
- Minoritetsägare



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 positivt omvärdering av Stenvalvets räntederivat med ca 150 mkr.

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

Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2020	2019	jul-19	jul-18	2019
Belopp i mkr	jan - jun	jan - jun	jun-20	jun-19	jan-dec
HYRESINTÄKTER					
Hyresvärde	417	519	889	887	849
-Hyresbortfall	-19	-18	-41	-35	-40
Övriga intäkter	43	-59	39	-1	79
Summa hyresintäkter	441	442	887	851	888
FASTIGHETSKOSTNADER					
Media	-36	-47	-68	-79	-79
Underhåll	-16	-16	-39	-38	-39
Övrig drift	-71	-72	-141	-131	-141
Summa fastighetskostnader	-123	-135	-248	-248	-259
DRIFTÖVERSKOTT	318	307	639	603	629
Central administration	-25	-23	-45	-45	-43
Externa finansiella poster	-51	-54	-101	-102	-106
Ägarräntor	-128	-126	-256	-241	-254
FÖRVALTNINGSRESULTAT	114	104	237	215	226
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	-75	49	352	346	559
Värdetförändringar räntederivat	-67	-95	-13	-99	-41
Resultat vid avyttring aktier & andelar	-5	0	78	166	
RESULTAT FÖRE SKATT	-33	58	654	628	744
Aktuell skatt	-15	0	-34	-3	-19
Uppskjuten skatt	14	20	-171	-54	-166
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	-34	78	449	571	559

Balansräkning i sammandrag - koncern

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 779	12 197	12 025
Övriga anläggningstillgångar	115	54	139
Summa anläggningstillgångar	12 894	12 251	12 164
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	123	30	101
Likvida medel	1 028	337	349
Summa omsättningstillgångar	1 151	367	450
SUMMA TILLGÅNGAR	14 045	12 618	12 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	3 091	2 644	3 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	676	499	682
Lån från kreditinstitut	2 715	4 313	2 708
Obligationslån	1 550	-	-
Lån från ägare	2 848	2 848	2 848
Övriga långfristiga skulder	182	165	152
Summa långfristiga skulder	7 971	7 825	6 390
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån från kreditinstitut	1 157	859	1 472
Företagscertifikat	1 370	890	1 240
Övriga kortfristiga skulder	456	400	387
Summa kortfristiga skulder	2 983	2 149	3 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 045	12 618	12 614
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Ingående eget kapital	3 125	2 566	2 566
Periodens totalresultat	-34	78	559
UTGÅENDE EGET KAPITAL	3 091	2 644	3 125

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2020	UTFALL 2019
Belopp i mkr	jan - jun	jan - dec
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före skatt	-33	744
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	148	-551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115	193
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	17	-161
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-33	123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99	155
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Lämnat kapitaltillskott		
Investeringar i befintliga fastigheter	-158	-276
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan	-670	-1 267
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan		1 138
Förvärv av materiella tillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-828	-405
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 716	1 520
Amortering av lån	-308	-1 236
Amortering av leasingskuld		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 408	284
Periodens kassaflöde	679	34
Likvida medel vid periodens början	349	315
Likvida medel vid periodens slut	1 028	349

Resultaträkning i sammandrag - moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2020	2019	2019
Belopp i mkr	jan - jun	jan - jun	jan-dec
Nettoomsättning	32	32	64
Administrations- och försäljningskostnader	-45	-39	-81
RÖRELSERESULTAT	-13	-7	-17
Ägarräntor	-128	-126	-254
Övriga finansiella poster	44	39	246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-97	-94	-25
Bokslutsdispositioner	0	7	155
RESULTAT FÖRE SKATT	-97	-87	130
Aktuell skatt	-5		-6
Uppskjuten skatt	10	12	-16
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	-92	-75	108

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	0	0	0
Materiella tillgångar	3	2	2
Finansiella tillgångar	5 525	4 140	4 570
Summa anläggningstillgångar	5 528	4 142	4 572
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	27	9	344
Likvida medel	648	-123	194
Summa omsättningstillgångar	675	-114	538
SUMMA TILLGÅNGAR	6 203	4 028	5 110
Totalt eget kapital	199	108	291
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	10	0	10
Uppskjuten skatt	25	22	
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	4 398	2 848	2 848
Verkligt värde räntederivat	107	64	61
Summa långfristiga skulder	4 505	2 912	2 909
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 370	890	1 240
Övriga kortfristiga skulder	94	96	660
Summa kortfristiga skulder	1 464	986	1 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 203	4 028	5 110

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I juli förvärvade Fastighets AB Stenvalvet (publ) aktierna i JURAS Vänner AB som har ägt en minoritetspost i Stenvalvet. Förvärvet gjordes för att avveckla minoritetsposten.

Medarbetare

Vid det första kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 44 personer fördelat på 59% kvinnor och 41% män

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående skedde under årets andra kvartal.

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 augusti 2020.

Maria Lidström, Verkställande direktör

Dag Klackenberg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Thomas Holm, styrelseledamot

Marie Giertz, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Hans Rydstad, styrelseledamot

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, Maria Lidström, tel. 070-678 06 98

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 tomrätt.

Hyresduration

Viktad återstående löptid på hyresavtalen.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2019-2020. Projektfastigheterna 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 halvårsskifte.

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 | 08-508 942 50