

STENVALVET



Delårsrapport Januari - september 2021

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 687 (668) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 508 (485) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 221 (181) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 819 (-80) mkr och på räntederivat till 90 (-63) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 1 626 (6) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 15 993 (12 921) mkr.

Viktiga händelser kvartal 3 2021

- Tre LSS boenden och två förskolor med ett underliggande fastighetsvärde om 190 mkr tillträdde under kvartalet. Avtal har också tecknats om ytterligare 480 mkr i underliggande fastighetsvärde vilka tillträds under kvartal fyra.
- Nya och omförhandlade hyresavtal för ett årligt hyresvärde om ca 39 mkr tecknades under kvartalet.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Den 1 oktober tillträdde fastigheten Kvarnen 5 i Kristianstad.
- I mitten av oktober emitterades en obligation på 400 mkr med en löptid på 5 år.
- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB meddelade den 6 november att de förvärvat 23 % av aktierna i Stenvalvet av Kåpan Pension. Enligt bolagsordningen är aktierna föremål för hembudsförbehåll och förfarandet för detta pågår.

Stenvalvet i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt 2021 sep	2020 jan-dec
Summa Hyresintäkter	234	229	687	668	909	890
Driftöverskott	178	168	508	485	666	643
Förvaltningsresultat	71	67	221	181	269	229
Resultat efter skatt	41	42	1 626	6	1 875	255
Fastigheternas marknadsvärde	15 993	12 921	15 993	12 921	15 993	13 464
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 348	21 825	26 348	21 825	26 348	22 667
Antal fastigheter, st	116	110	116	110	116	110
Uthyrningsbar area, tkvm	607	592	607	592	607	594
Belåningsgrad (LTV), %	40,9	45,1	40,9	45,1	40,9	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	5,0	6,1	5,2	5,8	5,1
Räntebindningstid, år	3,4	4,7	3,4	4,7	3,4	4,6
Kapitalbindningstid, år	3,4	3,6	3,4	3,6	3,4	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,9	96,1	95,8	96,1	95,9
Överskottsgrad, %	76,1	73,5	73,9	72,6	73,2	72,2

Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

MARKNADSVÄRDE

15 993 mkr

HYRESINTÄKTER

687 mkr

FÖRVALTNINGSRESULTAT

221 mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

73,9 %

ANTAL FASTIGHETER

116 st

BELÅNINGSGRAD

40,9 %

VD-ord

Stenvalvet fortsatte årets positiva trend med att under tredje kvartalet leverera ett resultat som visar att vi har ett starkt kassaflöde från våra fastigheter. Under det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna med 7 % och förvaltningsresultatet med 23 % jämfört med andra kvartalet. Överskottsgraden under kvartal tre uppgår till 76,1 % vilket är 2,0 % bättre än föregående kvartal. Vi har under kvartalet färdigställt nybyggnationen av en ny grundskola i Sickla och vi har förvärvat fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 480 mkr.

Fokus på våra kunders behov

Vi arbetar aktivt med att hjälpa våra kunder att anpassa sina lokaler för framtiden. När vi summerar kvartalet har nya och omförhandlade avtal tecknats för ett totalt hyresvärde om ca 39 mkr. För att ytterligare öka fokuset på vår förvaltning och därmed våra kunders behov har vi rekryterat en Förvaltningschef som började sin anställning i september.

Hållbarhet och digitalisering går hand i hand

Under kvartalet har fastigheter för ca 380 mkr miljöcertifierats och fler certifieringar är på gång. Genom att koppla upp våra fastigheter digitalt kan vi arbeta med både energieffektiviseringar och minska antalet resor för våra medarbetare och därmed minska våra utsläpp. Jämfört med basår 2018 har vi hittills i år minskat vår värmeförbrukning med 8,7 %, elförbrukningen med 16,1 % och vattenförbrukningen med 7,3 %.

Stabila finanser

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgår till 5,8 ggr, räntebindningstiden till 3,4 år och kapitalbindningstiden till 3,4 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 65 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad

verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgår andelen till ca 92 %. Efter kvartalets utgång emitterades framgångsrikt en ny obligation på 400 mkr för att möta de tillträden som sker under kvartal fyra.

Tillsammans

Debatten kring att äga eller hyra samhällsfastigheter har varit aktiv den senaste tiden. Alla kommuner och regioner har olika strategier för sina lo-

” Det är tillsammans, det offentliga och privata, som vi kan lösa våra framtida välfärdsutmaningar. ”

kalbehov, allt från att äga allt själva till att hyra en större eller mindre andel. Vi vet att vi kan bistå med värdefull kunskap kring utformning och hur man kan skapa effektiva byggnader ur ett hållbarhetsperspektiv. Demografin visar att vi i framtiden har ett stort och växande behov av både nya skolor och äldreboenden. Utöver det pågår en utbyggnad av rättsväsendesystemet.



Behoven är stora och det är tillsammans, det offentliga och privata, som vi kan lösa våra framtida välfärdsutmaningar. Vi är stolta att vara en del av lösningen!

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Periodens resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 687 (668) mkr. Effekten av genomförda förvärv och hyresjusteringar medförde en ökning av hyresintäkterna motsvarande 2,8 % jämfört med föregående period.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 508 (485) mkr och förvaltningsresultatet till 221 (181) mkr.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 1 819 (-80) mkr och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 90 (-63) mkr. Ändrade avkastningskrav i värderingen ligger till grund för fastigheternas värdeförändring. Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

Finansnetto påverkades positivt av en extraordinär ränteintäkt om 26 mkr till följd av refinansiering av befintligt banklån.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 626 (6) mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 360 (277) mkr. Merparten av investeringarna avser de pågående projekten i Eskilstuna Valören 1, Eskilstuna Vägbrytaren 1 samt Nacka Sicklaön 118:2.

Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Fastighetsvärdet ökade under perioden med 2 529 mkr, varav 360 mkr avser investeringar i det egna bestånd, 350 mkr förvärv och 1 819 mkr värdeförändringar.

Coronapandemi

Verksamheten har fortsatt inte påverkats nämnvärt av pandemin.

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 234 (229) mkr. Driftnettot uppgick till 178 (168) mkr och förvaltningsresultatet till 71 (67) mkr. Skillnaden i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av genomförda förvärv. Periodens resultat efter skatt uppgick till 41 (42) mkr.

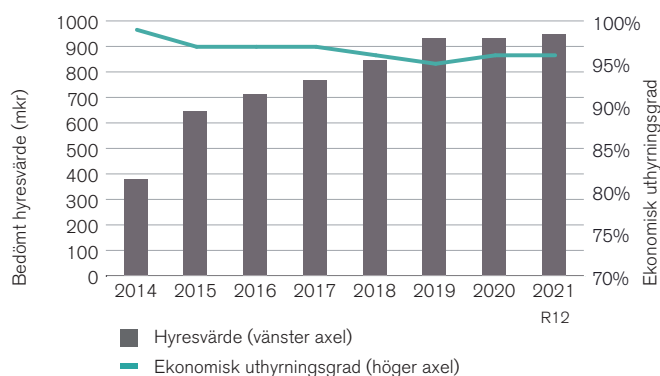
Händelser efter periodens utgång

Koncernen tillträdde per 1 oktober fastigheten Kvarnen 5 i Kristianstad.

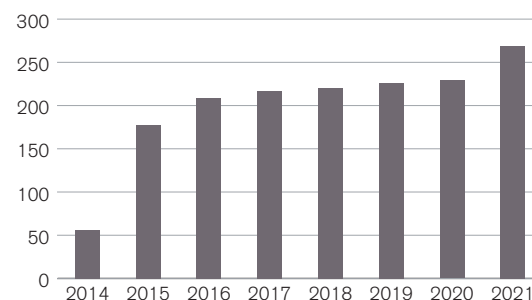
Moderbolaget

Under perioden uppgick nettoomsättning för moderbolaget till 34 (47) mkr och resultat efter finansiella poster till -33 (-116) mkr. Balansomslutningen var 8 789 (6 254) mkr.

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Förvaltningsresultat



Fastighetsbeståndet

Fastighets AB Stenvalvet (publ) grundades 2010 med syftet att investera i och förvalta samhällsfastigheter.

Stenvalvets ägarkrets består av svenska institutioner med långt ägarperspektiv. Dessa är pensionsfonder och en forskningsstiftelse med höga krav på en trygg och säker avkastning.

Detta innebär att koncernen har ett starkt fokus på att minimera risker i alla led.

Stenvalvets fastigheter finns på ca 40 kommuner i Sverige. Koncernen strävar efter en optimal riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur samt fördelning i olika delsegment.

Fastighetsbeståndet hyrs i huvudsak ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndigheter. De offentliga

hyresgästerna utgör 67 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 25 %.

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: vård, utbildning, kontor, rättsväsende, äldreboende samt övriga verksamheter.

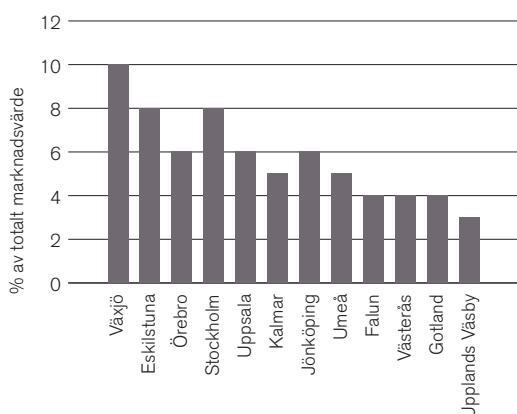
UTHYRINGSGRAD

96 %

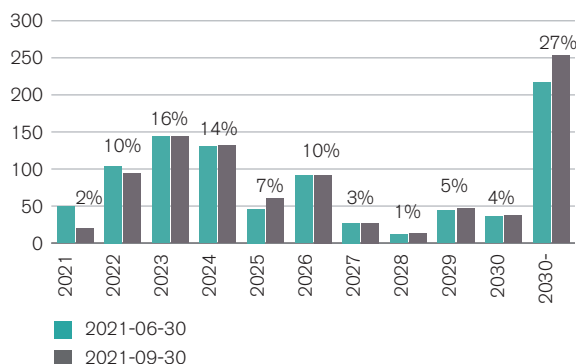
UTHYRINGSBAR YTA

607 000 kvm

Innehav fördelat per kommun (10 största)



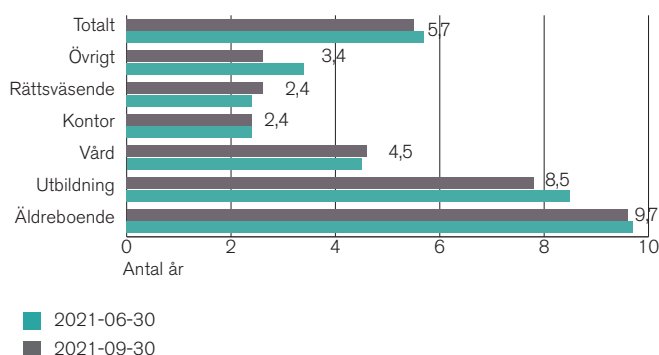
Hyresavtalens förfallostruktur



Stenvalvet största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	108	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	69	8%
Örebro Kommun	Kommun	49	5%
Sveriges Domstolar	Stat	48	5%
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	48	5%
Region Skåne	Region	35	4%
Umeå Kommun	Kommun	28	3%
Skatteverket	Stat	27	3%
Kriminalvården	Stat	25	3%
Jensen Education AB	Friskolor	23	2%
Summa		460	50%

Genomsnittlig hyresduration



Segmentsinformation

2021-07-01 - 2021-09-30

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hyresintäkter	39	58	56	15	63	3	234
Fastighetskostnader	-10	-18	-14	-4	-10	0	-56
Driftöverskott	29	40	42	11	54	2	178
Marknadsvärde	2 316	3 458	4 025	758	5 305	131	15 993

2020-07-01 - 2020-09-30

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hyresintäkter	35	64	45	14	57	12	229
Fastighetskostnader	-10	-20	-12	-4	-12	-2	-61
Driftöverskott	25	44	33	10	45	10	168
Marknadsvärde	1 584	3 150	2 924	582	4 134	547	12 921

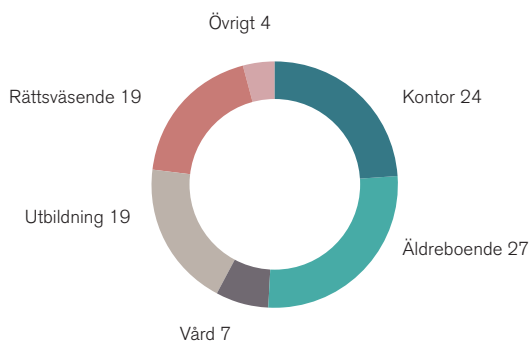
2021-01-01 - 2021-09-30

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hyresintäkter	119	175	161	41	184	7	687
Fastighetskostnader	-31	-51	-45	-13	-38	-2	-179
Driftöverskott	88	124	116	28	147	6	508
Marknadsvärde	2 316	3 458	4 025	758	5 305	131	15 993

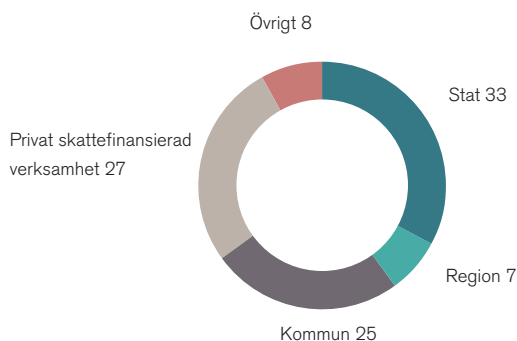
2020-01-01 - 2020-09-30

Segmentsredovisning	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Belopp i mkr							
Hyresintäkter	107	193	140	40	165	23	668
Fastighetskostnader	-30	-62	-39	-13	-34	-5	-183
Driftöverskott	77	131	101	27	131	18	485
Marknadsvärde	1 584	3 150	2 924	582	4 134	547	12 921

Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



Finansiering

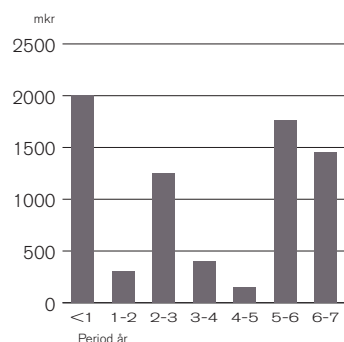
Per 2021-09-30 hade koncernen en certifikatvolym om 1 490 mkr fördelat på löptider upp till sex månader.

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 7 318 (6 126) mkr och löper till en snittränta om 1,40 (1,71) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,4 (4,7) år och återstående kapitalbindningstid 3,4 (3,6) år. Andel icke säkerställd skuld uppgår till 75,7 (48,0) % av den totala skulden. Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 777 mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 728 mkr, varav 1 478 mkr utgörs av revolverande kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader och resterande 250 mkr utgörs av en checkkredit.

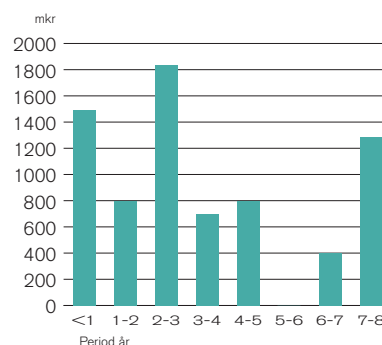
Per balansdagen var 72,7 (80,3) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och lån med fast ränta till 0 (300) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 700 (0) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 14 (-129) mkr.

Finansiella åtaganden per 2021-06-30 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2021-08-30. Samtliga belopp inom parentes avser 2020-09-30.

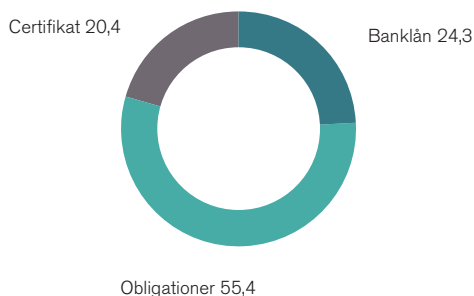
Räntebindning



Kapitalbindning



Finansiering, %



Stenvalvets ägare, %

Stiftelsen för Strategisk Forskning 16,4



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2020.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härrör från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än icke skattefinansierad verksamhet. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi.

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtals längder, hyresgäster mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

Covid-19

Världen präglas av Coronapandemin. Virusets spridning och inskränkningarna i rörligheten kan påverka vissa hyresgästers verksamhet och dess betalningsförmåga. Sverige har i slutet av september beslutat att lätta på restriktionerna varför en återgång till en mer normal rörlighetsnivå påbörjats.

Finansiella rapporter med tillhörande noter

Koncernens resultaträkning	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr						
Hyresintäkter						
Hyresintäkter	220	221	641	638	814	811
Övriga intäkter	14	8	46	30	95	79
Summa hyresintäkter	234	229	687	668	909	890
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-14	-13	-53	-49	-71	-67
Underhåll	-11	-11	-30	-27	-44	-41
Övrig drift	-31	-37	-96	-107	-128	-139
Summa fastighetskostnader	-56	-61	-179	-183	-243	-247
Driftöverskott	178	168	508	485	666	643
Central administration	-7	-6	-34	-31	-51	-48
Finansiella poster	-36	-31	-61	-81	-90	-110
Ägarräntor	-64	-64	-192	-192	-256	-256
Förvaltningsresultat	71	67	221	181	269	229
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2	0	1 819	-80	2 087	188
Värdeförändringar räntederivat	23	5	90	-63	114	-39
Resultat före skatt	96	72	2 130	38	2 470	378
Aktuell skatt	-19	-1	-28	-17	-39	-28
Uppskjuten skatt	-36	-29	-476	-15	-556	-95
Periodens resultat efter skatt	41	42	1 626	6	1 875	255

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning i sammandrag			
Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 993	12 921	13 464
Övriga anläggningstillgångar	120	133	118
Summa anläggningstillgångar	16 113	13 054	13 582
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	53	100	108
Likvida medel	777	294	300
Summa omsättningstillgångar	830	394	408
Summa tillgångar	16 943	13 448	13 990
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	4 997	3 123	3 372
Summa eget kapital	5 005	3 131	3 380
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 203	705	729
Lån från kreditinstitut	1 773	2 711	2 693
Obligationslån	4 050	1 550	2 250
Lån från ägare	2 845	2 845	2 845
Övriga långfristiga skulder	85	195	184
Summa långfristiga skulder	9 956	8 006	8 701
Kortfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	5	475	15
Företagscertifikat	1 490	1 390	1 390
Övriga kortfristiga skulder	487	446	504
Summa kortfristiga skulder	1 982	2 311	1 909
Summa eget kapital och skulder	16 943	13 448	13 990

Rapport över förändring i eget kapital			
Belopp i mkr	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Ingående eget kapital	3 380	3 125	3 125
Periodens totalresultat	1 626	6	255
Utgående eget kapital	5 005	3 131	3 380

Koncernens kassaflödesanalys	2021	2020	2021	2020	2020
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	96	71	2 130	38	378
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-24	-1	-1 905	147	-171
Betald inkomstskatt	-12	-	-34	-	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60	70	191	185	205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	24	-9	52	8	2
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1	25	-23	-8	93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83	86	220	185	300
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella tillgångar	-	-	-1	-	-3
Investeringar i befintliga fastigheter	-113	-119	-360	-277	-425
Indirekta fastighetsförvärv	-168	-24	-350	-694	-874
Indirekta fastighetsavyttringar	-	-	-	-	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-281	-143	-710	-971	-1 266
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	16	3 114	1732	2 250
Amortering av lån	-	-689	-2 245	-997	-1 476
Företagscertifikat	-	-	100	-	150
Amortering av leasingsskuld	-1	-4	-2	-4	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1	-677	967	731	917
Periodens kassaflöde	-199	-734	477	-55	-49
Likvida medel vid periodens början	976	1 028	300	349	349
Likvida medel vid periodens slut	777	294	777	294	300

Moderbolagets resultaträkning	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr						
Nettoomsättning	11	15	34	47	50	63
Administrations- och försäljningskostnader	-18	-16	-66	-61	-95	-90
Rörelseresultat	-7	-1	-32	-14	-45	-27
Rörelseintäkter	70	59	202	171	265	234
Räntekostnader kreditinstitut	-19	-17	-52	-34	-65	-47
Övriga finansiella kostnader	-1	0	-3	0	-8	-5
Ägarräntor	-64	-64	-192	-192	-256	-256
Övriga finansiella poster	11	4	44	-47	45	-46
Resultat efter finansiella poster	-10	-19	-33	-116	-64	-147
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	108	108
Resultat före skatt	-10	-19	-33	-116	44	-39
Aktuell skatt	0	5	0	0	-12	-12
Uppskjuten skatt	-2	-1	-9	9	-14	4
Periodens resultat efter skatt	-12	-15	-42	-107	18	-47

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella tillgångar	3	3	3
Finansiella tillgångar	8 225	6 212	6 987
Summa anläggningstillgångar	8 228	6 215	6 990
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	23	39	204
Likvida medel	538	0	0
Summa omsättningstillgångar	561	39	204
Summa tillgångar	8 789	6 254	7 194
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	194	176	236
Summa eget kapital	202	184	244
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	54	34	-
Obligationslån	4 050	1 550	2 250
Verkligt värde räntederivat	45	103	89
Lån från ägare	2 845	2 845	2 845
Summa långfristiga skulder	6 994	4 532	5 184
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 490	1 390	1 390
Övriga kortfristiga skulder	103	148	376
Summa kortfristiga skulder	1 593	1 538	1 766
Summa eget kapital och skulder	8 789	6 254	7 194

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. 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.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2020. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Fastighets AB Stenvalvet AB (publ) har sex rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som företaget ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar och ägarlån. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkliga värdehierarkin.

TSEK	30 september 2021	30 september 2020
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		
Ränteswappar	-13 510	127 392
Ägarlån	2 845 177	2 845 177

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående har skett under perioden.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella intäkter och liknande poster i relation till räntekostnader och liknande poster. Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella stabilitet.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftöverskott, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa Stenvalvets hyresrisk.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Definitioner forts.

Övrigt

Äldreboende

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).

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).

Jämförbart bestånd

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

Marknadsvärde

Huvuddelen av fastigheterna värderas av externa auktoriserade värderare varje halvårsskifte.

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Periodens resultat	1 626	6	255
IB Eget kapital	3 380	3 125	3 125
UB Eget kapital	5 005	3 131	3 380
Genomsnittligt eget kapital	4 192	3 128	3 253
Avkastning eget kapital	38,8%	0,2%	7,8%

Belåningsgrad	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Skulder till kreditinstitut	1 778	3 186	2 708
Obligationslån	4 050	1 550	2 250
Företagscertifikat	1 490	1 390	1 390
Likvida medel	-777	-294	-300
Nettoskuld	6 541	5 832	6 048
Marknadsvärde fastigheter	15 993	12 921	13 464
Belåningsgrad	40,9%	45,1%	45%

Direktavkastning	2020 okt 2021 sep	2019 okt 2020 sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Driftöverskott enligt resultaträkning (rullande 12 månader)	665	648	643
IB Marknadsvärde fastigheter	12 921	12 481	12 085
Direktavkastning	5,1%	5,2%	5,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Hysesintäkter netto	687	668	890
Hysesintäkter brutto	716	697	928
Ekonomisk uthyrningsgrad	96%	96%	96%

Justerad soliditet	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Eget kapital	5 005	3 131	3 380
Ägarlån	2 845	2 845	2845
Summa	7 850	5 976	6 225
Balansomslutning	16 943	13 448	13 990
Justerad soliditet	46,3%	44,4%	44,5%

Räntetäckningsgrad	2020 okt 2021 sep	2019 okt 2020 sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)	613	602	595
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	22	14	7
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter	635	616	602
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader)	-110	-120	-117
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,77	5,13	5,15

Soliditet	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Eget kapital	5 005	3 131	3 380
Balansomslutning	16 943	13 448	13 990
Soliditet	29,5%	23,3%	24,2%

Säkerställd belåningsgrad	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Kreditinstitut	1 778	3 186	2 708
Säkerställda obligationslån	0	0	0
Summa säkerställda lån	1 778	3 186	2 708
Räntebärande skuld	7 318	6 126	6 348
Säkerställd belåningsgrad	24,3%	52,0%	42,7%

Överskottsgrad	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr			
Driftöverskott	508	485	643
Hysesintäkter	687	668	890
Överskottsgrad	73,9%	72,6%	72,2%

Kommande rapporteringstillfällen

Bokslutskommunikén för 2021 publiceras den 25 februari 2022.

Intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 11 november 2021

Dag Klackenberg
Ordförande

Maria Lidström
Verkställande direktör

Ingall Berglund
Styrelseledamot

Thomas Holm
Styrelseledamot

Marie Giertz
Styrelseledamot

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Hans Rydstad
Styrelseledamot

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.