

STENVALVET

Delårsrapport Januari - juni 2022



Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 470 mkr (453)
- Driftöverskottet ökade till 336 mkr (330)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 131 mkr (127)
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 643 mkr (1 817) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 379 mkr (67)
- Resultatet efter skatt blev 930 mkr (1 562)
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 16 530 mkr (15 710)

Viktiga händelser under kvartal 2 2022

- Tillträde av skolfastigheten Laxen 8 i Växjö
- Frånträde av fastigheten Vilunda 6:86 i Upplands Väsby
- NCR meddelande att Stenvalvet bibehåller en BBB+ rating med stabila utsikter
- Styrelsen fastställde finansiella mål, finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy och i samband med detta beslutades om en delamortering om 1000 mkr av ägarlånet

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Maria Sidén har rekryterats som ny CFO

Stenvalvet i sammandrag

Belopp i mkr	2022 april - juni	2021 april - juni	2022 januari - juni	2021 januari - juni	2021 juli 2022 juni	2021 januari - december
Summa hyresintäkter	230	219	470	453	957	940
Driftöverskott	167	163	336	330	688	682
Förvaltningsresultat	63	35	131	127	263	258
Resultat efter skatt	521	1455	930	1 562	1 819	2 450
Fastigheternas marknadsvärde	16 530	15 710	16 530	15 710	16 530	17 853
Fastighetsvärde, kr/kvm	28 017	26 448	28 017	26 448	27 875	27 983
Antal fastigheter, st	109	110	109	110	109	120
Uthyrningsbar area, tkvm	590	594	590	594	590	638
Belåningsgrad (LTV), %	39,6	40,4	39,6	40,4	39,6	41,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,50	5,65	5,50	5,65	5,50	5,55
Räntebindningstid, år	3,27	3,62	3,27	3,62	3,27	3,23
Kapitalbindningstid, år	3,09	3,68	3,09	3,68	3,09	3,11
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	96,0	94,8	96,4	95,2	96,1
Överskottsgrad, %	72,9	74,3	71,5	72,8	71,9	72,6
Direktavkastning, %	4,2	4,8	4,2	4,8	4,4	5,1

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15-16.

MARKNADSVÄRDE

16 530 mkr

HYRESINTÄKTER

470 mkr

FÖRVALTNINGSRESULTAT

131 mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

71,5 %

ANTAL FASTIGHETER

109 st

BELÅNINGSGRAD

39,6 %

VD-ord

Sammantaget har Stenvalvet redovisat ett stabilt resultat för första halvåret, trots turbulens i omvärlden. Vi fortsätter stärka bolaget inom våra prioriterade områden – lönsamhet, balanserad tillväxt, stabilitet och hållbarhet. Vi står rustade för att klara nya finansiella förutsättningar och vi fortsätter disciplinerat att leverera på våra mål.

Förändringar i omvärlden

Årets andra kvartal har präglats av den makroekonomiska utvecklingen med accelererande inflation och höjda räntor samt skenande energipriser. De globala tillväxtutsikterna har justerats ned och världens börser faller. Fastighetsbranschen påverkas av omvärlden. Stenvalvet står dock väl rustat inför de nya förutsättningarna med en stark balansräkning, god likviditet och fina nyckeltal.

"Vi har levererat ett stabilt resultat första halvåret, trots turbulens i omvärlden"

I dessa tider fortsätter vi följa bolagets strategi om stabil, långsiktig tillväxt och avväger noggrant nya affärsmöjligheter. Samhällsfastigheter fortsätter att vara ett attraktivt tillgångsslag där vi prognostiserar för ett fortsatt stort behov och efterfrågan under lång tid framöver.

Avvaktande transaktionsmarknad

I april månad förvärvade Stenvalvet fastigheten Laxen 8 med Växjö kommun som hyresgäst på ett långt hyresavtal. Laxen 8 är en nybyggd förskolefastighet uppförd år 2021 med en förskola som hyresgäst.

Projektutveckling inom det egna beståndet sker kontinuerligt. I juni tecknade Stenvalvet ett hyresavtal med kommunala Eskilstuna Kommunfastigheter AB (Kfast) för en grundskola i Eskilstuna. Byggnaden på ca 4 000 kvm kommer genomgå en omfattande renovering med start hösten 2022. Stenvalvet fortsätter också att fylla på

med hyresgäster i den moderniserade kontorsfastigheten K43 (Vägbrytaren 1) i centrala Eskilstuna och har senast hyrt ut ca 700 kvm till S Snabbdoktorn.

Hållbarhet och kundfokus

Under första halvåret har vi omförhandlat och tecknat nya avtal om en yta på ca 8 400 kvm.

Vi fortsätter att certifiera våra byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift och har nu certifierade fastigheter till ett ungefärligt värde om 1 350 mkr. Det pågår ett kontinuerligt arbete över hela vårt bestånd för att nå våra energimål. Jämfört med basår 2018 har vi under första halvåret minskat vår värmeförbrukning med 15,3 %, elförbrukningen med 21,6 % och vattenförbrukningen med 19,7 %.

En volatil kapitalmarknad

Stenvalvet har under andra kvartalet levererat ett stabilt resultat i paritet med budget och prognos och fortsätter disciplinerat att leverera på våra mål.

Efter den årliga revideringen i slutet på maj bekräftade Nordic Credit Rating att Stenvalvets kreditbetyg är BBB+ med stabila utsikter.

I juni fastställde styrelsen finansiella mål och riskbegränsningar samt utdelningspolicy för Stenvalvet. Tillväxten i eget kapital inklusive ägarlån över tid ska växa med minst 10 % inklusive värdeöverföringar. Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån över tid ska växa med minst 10 %. Belåningsgraden ska understiga 50 % och rännetäckningsgraden ska överstiga 3 ggr. I samband med detta beslöts även om



en amortering av ägarlånet om 1 000 mkr, vilken utbetalades till ägarna innan kvartalsskiftet.

Stenvalvets finansiella nyckeltal är fortsatt mycket stabila. Per 30 juni 2022 var belåningsgraden 39,6 % och rännetäckningsgraden uppgick till 5,5 ggr, vilket var väl inom de av styrelsen fastställda finansiella riskbegränsningarna.

Almedalsveckan

Efter två år med pandemirestriktioner var det äntligen dags för Almedalsveckan. Vi arrangerade ett seminarium där vi lyfte frågan kring kommunernas utmaningar och hur vi kan lösa dem tillsammans. I samband med seminariet släppte vi även en rapport som lyfte fem kommuners olika perspektiv på varför en kommun väljer att samarbeta med privata ägare av samhällsfastigheter. Det blev ett mycket uppskattat inspel i debatten.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Periodens resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 470 mkr (453). Effekten av genomförda förvärv och hyresjusteringar medförde en ökning av hyresintäkterna motsvarande 3,75 % jämfört med föregående period.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 336 mkr (330) och förvaltningsresultatet till 131 mkr (127).

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 643 mkr (1 817). Värdeförändring på finansiella instrument till 379 mkr (67). Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 930 mkr (1 562).

Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 97 mkr (247). Merparten av investeringarna, 66 mkr, avser de pågående projekten i Eskilstuna Valören 1 och Eskilstuna Vägbrytaren 1 samt pågående hyresgästanpassningar i Örebro Athena 19 samt Växjö Fries 12.

Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Fastighetsvärdet per 2022-06-30 uppgick till 16 530 mkr. Värdet ökade sedan föregående värdering med 643 mkr, där investeringarna och förvärven uppgick till 228 mkr.

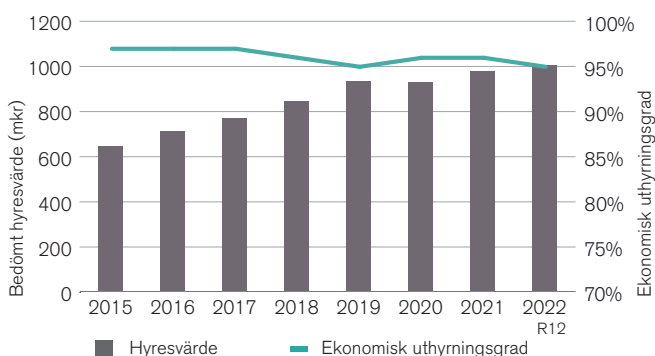
Andra kvartalet

Hyresintäkterna under andra kvartalet uppgick till 230 mkr (219). Driftnettot uppgick till 167 mkr (163). Skillnaden i hyresintäkterna och driftnetto jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av genomförda förvärv samt hyresjusteringar. Periodens resultat efter skatt uppgick till 521 mkr (1 455). Skillnaden beror framförallt på högre värdeförändring av fastigheter under 2021 jämfört med 2022.

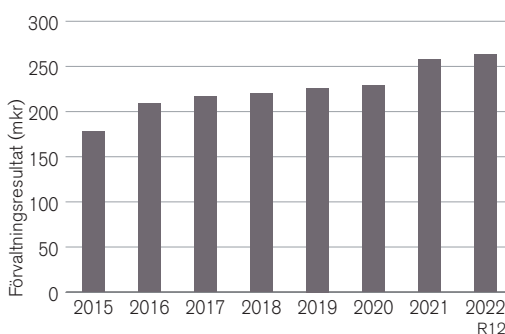
Moderbolaget

Under perioden uppgick nettoomsättningen för moderbolaget till 22 mkr (23) och resultatet efter finansiella poster till 617 mkr (-23). Balansomslutningen uppgick till 10 464 mkr (10 556).

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Förvaltningsresultat



Fastighetsbeståndet

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

Stenvalvets ägarkrets består av Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning, svenska institutioner med långt ägarperspektiv och 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 i flera 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 66 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi 24 %.

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

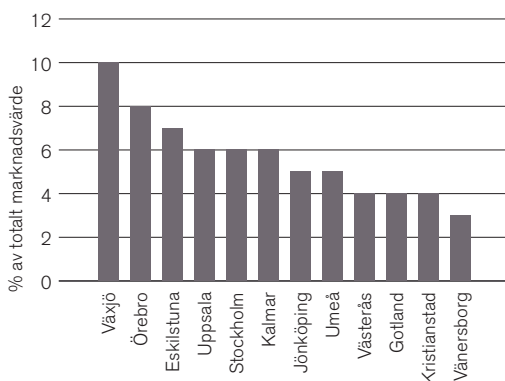
UTHYRNINGSGRAD

95 %

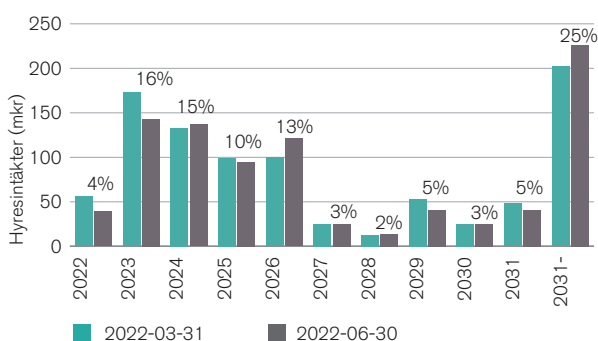
UTHYRINGSBAR YTA

590 000 kvm

Innehav fördelat per kommun (10 största)



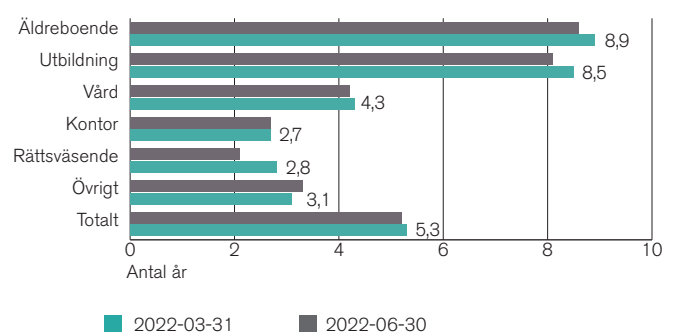
Hyresavtalens förfallostruktur



Stenvalvet största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	110	12
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	71	8
Örebro Kommun	Kommun	53	6
Sveriges Domstolar	Stat	49	5
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	41	5
Kriminalvården	Stat	39	4
Skatteverket	Stat	37	4
Region Skåne	Region	34	4
Umeå Kommun	Kommun	28	3
Jensen Education AB	Friskolor	23	2
Summa		486	54

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Segmentsinformation

2022-04-01 - 2022-06-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	44	67	63	13	40	2	230
Fastighetskostnader	-10	-21	-15	-5	-10	-1	-63
Driftöverskott	34	46	48	8	30	1	167
Marknadsvärde	2 807	4 158	4 758	710	3 956	141	16 530

2021-04-01 - 2021-06-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	40	51	52	13	61	2	219
Fastighetskostnader	-10	-13	-15	-4	-13	-1	-56
Driftöverskott	30	38	37	9	48	1	163
Marknadsvärde	2 283	3 441	3 886	674	5 296	130	15 710

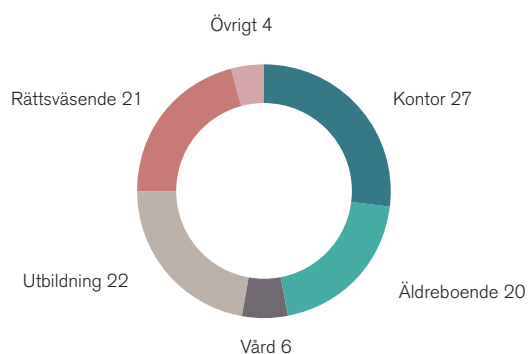
2022-01-01 - 2022-06-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	88	133	126	26	93	4	470
Fastighetskostnader	-25	-43	-33	-11	-21	-1	-134
Driftöverskott	63	90	93	16	72	2	336
Marknadsvärde	2 807	4 158	4 758	710	3 956	141	16 530

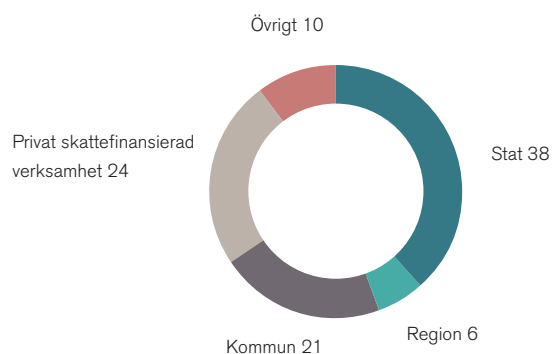
2021-01-01 - 2021-06-30

Segmentsredovisning							
Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	80	117	105	26	121	4	453
Fastighetskostnader	-21	-33	-31	-9	-28	-1	-123
Driftöverskott	59	84	74	17	93	3	330
Marknadsvärde	2 283	3 441	3 886	674	5 296	130	15 710

Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 7 146 mkr (7 318) och löper till en snittränta om 1,60 % (1,40). Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,27 år (3,62) och återstående kapitalbindningstid 3,09 år (3,68). Andel icke säkerställd skuld uppgår till 64,7 % (75,7) av den totala skulden.

Koncernens externa lånevolym uppgick till 7 146 mkr. Skulden består av obligationer om 3 688 mkr, företagscertifikat om 935 mkr samt banklån om 2 523 mkr.

Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 599 mkr. Koncernen har back-up faciliteter om 1 478 mkr varav 350 mkr är utnyttjade. De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader därutöver finns en checkkredit om 250 mkr.

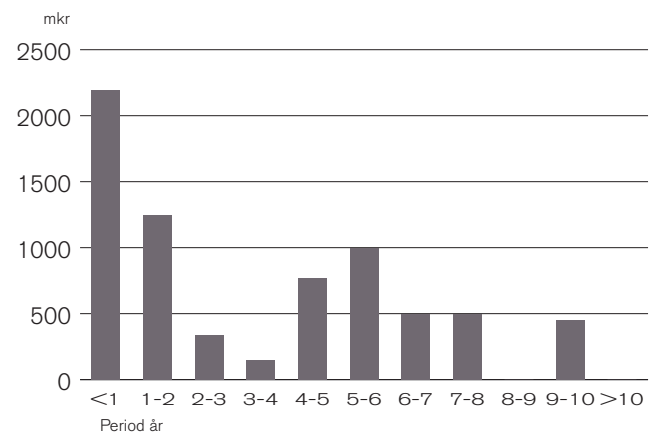
Per balansdagen var 73,6 % (72,6) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 mkr (4 616) och lån med fast ränta till 0 mkr (0). Obligationer med fast ränta uppgick till 640 mkr (700). Marknadsvärdet på derivatportföljen var 438 mkr (-9).

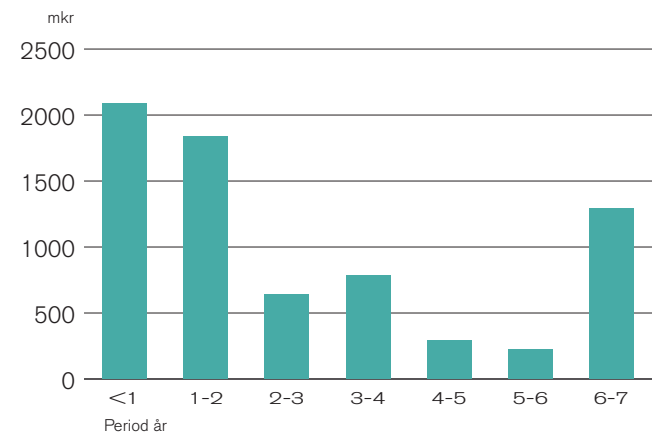
Finansiella åtaganden per 2022-03-31 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2022-05-17.

Samtliga belopp inom parentes avser 2021-06-30.

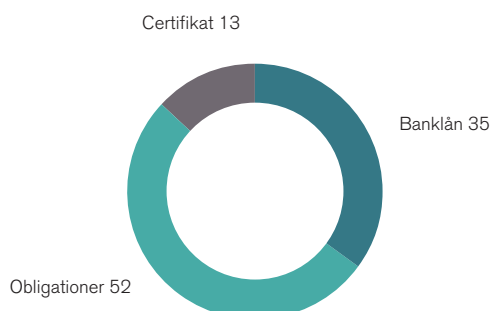
Räntebindning



Kapitalbindning



Finansiering, %



Stenvalvets ägare, %



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2021.

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, avtalslängder, hyresgäster m.m. Koncernen utför halvårsvis externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

Coronapandemin

Spridningen av viruset Covid-19 har haft stor inverkan på samhället och världsekonomin. Stenvalvet, med sin

verksamhet, har inte påverkats i så stor omfattning som andra fastighetsbolag.

Turbulent omvärld

De globala tillväxtutsikterna har under årets andra kvartal justerats ned markant medan inflationsprognoserna skrivits upp. Fastighetsbranschen påverkas av en volatil kapitalmarknad, låg likviditet och ökade kreditmarginaler. Fastighetsaktörer har börjat drabbas av det nya marknadsläget och det finns bolag som har behov av att göra försäljningar för att säkra likviditeten. Stenvalvet påverkas av samtliga dessa faktorer, men vår affärsidé och det segment vi verkar i är stabilt och har låga svängningar vid konjunkturförändringar. Bolaget är väl rustat inför dessa utmaningar, med en stark balansräkning, god likviditet och ett bra kreditutrymme.



Finansiella rapporter med tillhörande noter

Koncernens resultaträkning	2022	2021	2022	2021	2021 juli -	2021
Belopp i mkr	april - juni	april - juni	januari - juni	januari - juni	2022 juni	januari - december
Hyresintäkter						
Hyresintäkter	199	210	437	421	936	920
Övriga intäkter	31	9	33	32	21	20
Summa hyresintäkter	230	219	470	453	957	940
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-17	-16	-45	-39	-83	-77
Underhåll	-12	-11	-21	-19	-46	-44
Övrig drift	-34	-29	-68	-65	-140	-137
Summa fastighetskostnader	-63	-56	-134	-123	-269	-258
Driftöverskott	167	163	336	330	688	682
Central administration	-17	-16	-28	-27	-56	-55
Finansiella poster	-25	-49	-51	-49	-116	-113
Ägarräntor	-62	-64	-126	-128	-254	-256
Förvaltningsresultat	63	35	131	127	263	258
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	448	1817	643	1 817	1 622	2 796
Värdeförändringar räntederivat	158	6	379	67	424	112
Resultat före skatt	669	1 857	1 153	2 011	2 309	3 166
Aktuell skatt	-15	-7	-31	-9	-48	-26
Uppskjuten skatt	-133	-396	-192	-440	-442	-690
Periodens resultat efter skatt	521	1 455	930	1 562	1 819	2 450

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning i sammandrag			
Belopp i mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 530	15 710	17 853
Derivater	438	0	59
Övriga anläggningstillgångar	117	117	122
Summa anläggningstillgångar	17 085	15 827	18 034
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	78	88	51
Likvida medel	599	976	749
Summa omsättningstillgångar	677	1 064	800
Summa tillgångar	17 762	16 891	18 834
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	6 751	4 934	5 821
Summa eget kapital	6 759	4 942	5 829
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 448	1 169	1 421
Lån från kreditinstitut	1 364	1 773	1 770
Obligationslån	3 688	4 050	4 450
Lån från ägare	1 845	2 845	2 845
Övriga långfristiga skulder	95	111	100
Summa långfristiga skulder	8 440	9 948	10 586
Kortfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	1 159	5	605
Företagscertifikat	935	1 490	1 300
Övriga kortfristiga skulder	469	506	514
Summa kortfristiga skulder	2 563	2 001	2 419
Summa eget kapital och skulder	17 762	16 891	18 834

Rapport över förändring i eget kapital			
Belopp i mkr	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Ingående eget kapital	5 829	3 380	3 380
Periodens totalresultat	930	1 562	2 450
Utgående eget kapital	6 759	4 942	5 829

Koncernens kassaflödesanalys					
Belopp i mkr	2022 april - juni	2021 april - juni	2022 januari - juni	2021 januari - juni	2021 januari- december
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	669	1 857	1 153	2 011	3 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-601	-1 773	-1 031	-1 858	-2 926
Betald inkomstskatt	-13	-12	-39	-22	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54	72	82	131	193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	18	57	-27	28	86
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-27	-43	27	-22	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45	86	81	137	269
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella tillgångar	-1	0	-1	0	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-50	-128	-97	-247	-464
Indirekta fastighetsförvärv	-56	-182	-131	-182	-1 128
Indirekta fastighetsavyttringar	270	0	1 978	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	163	-310	1 749	-429	-1 593
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	750	1 200	750	3 114	4 114
Amortering av lån	-1 001	-481	-2 364	-2 245	-2 246
Företagscertifikat	-435	200	-365	100	-90
Amortering av leasingskuld	-1	0	-2	-1	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-687	919	-1 981	968	1 773
Periodens kassaflöde	-479	695	-150	676	449
Likvida medel vid periodens början	1 077	281	749	300	300
Likvida medel vid periodens slut	599	976	599	976	749

Moderbolagets resultaträkning	2022	2021	2022	2021	2021 juli-	2021
Belopp i mkr	april - juni	april - juni	januari - juni	januari - juni	2022 juni	januari-december
Nettoomsättning	11	13	22	23	44	45
Administrations- och försäljningskostnader	-28	-27	-50	-48	-100	-98
Rörelseresultat	-17	-14	-28	-25	-56	-53
Rörelseintäkter	68	68	138	132	267	261
Räntekostnader kreditinstitut	-30	-26	-38	-33	-78	-73
Övriga finansiella kostnader	11	8	-2	-2	-4	-4
Ägarräntor	-62	-64	-126	-128	-254	-256
Övriga finansiella poster	91	5	673	33	705	65
Resultat efter finansiella poster	61	-23	617	-23	580	-60
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	138	138
Resultat före skatt	61	0	617	-23	718	78
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	1	-1	-3	-7	-38	-42
Periodens resultat efter skatt	62	-24	614	-30	680	36

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Belopp i mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella tillgångar	3	4	3
Finansiella tillgångar	8 504	8 032	9 095
Summa anläggningstillgångar	8 507	8 036	9 098
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	1 331	1 534	1 633
Övriga omsättningstillgångar	35	18	15
Likvida medel	591	968	741
Summa omsättningstillgångar	1 957	2 520	2 389
Summa tillgångar	10 464	10 556	11 487
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital	886	206	272
Summa eget kapital	894	214	280
Långfristiga skulder			
Obligationslån	3 688	4 050	4 450
Verkligt värde räntederivat	0	57	15
Lån från ägare	1 845	2 845	2 845
Summa långfristiga skulder	5 533	6 952	7 310
Kortfristiga skulder			
Lån till kreditinstitut	750	0	600
Skulder till koncernföretag	2 181	1 761	1 835
Företagscertifikat	935	1 490	1 300
Övriga kortfristiga skulder	171	139	162
Summa kortfristiga skulder	4 037	3 390	3 897
Summa eget kapital och skulder	10 464	10 556	11 487

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 2021. 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 ägarlånet. 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.

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 exklusive ägarlån 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 avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat exklusive ränta på ägarlånet i procent av genomsnittligt justerat eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det justerade egna kapitalet under perioden.

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 exkl. ägarlån. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets refinansieringsrisk.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella intäkter och liknande poster i relation till räntekostnader exkl. ränta på ägarlån och liknande poster. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Soliditet, %

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

Säkerställd belåningsgrad, %

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

Tillväxt i eget kapital inkl. ägarlån, mkr

Periodens utgående redovisade egna kapital och ägarlån hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till ingående balans. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarlånens totala investerade kapital under perioden.

Tillväxt i förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr

Periodens resultat exklusive ränta på ägarlån, värdeförändringar och skatt under perioden i förhållande till motsvarande period året innan. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal kvm

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

BTA

Bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

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 enligt resultaträkning genom hyresvärde.

Fastigheter

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och

Definitioner forts.

skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdet förändringar.

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Justerat förvaltningsresultat

Resultat före värdet förändringar och skatt, exklusive ränta på ägarlån. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdet förändringar.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

Övrigt

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).

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).

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2020-2021. Projektfastigheterna är exkluderade.

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	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Periodens resultat	930	1 562	2 450
IB Eget kapital	5 829	3 380	3 380
UB Eget kapital	6 759	4 942	5 829
Genomsnittligt eget kapital	6 294	4 161	4 604
Avkastning eget kapital	14,8 %	37,5 %	53,2 %

Justerad avkastning eget kapital	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Periodens resultat exkl ränta ägarlån	1 056	1 690	2 706
Justerad Eget kapital	8 139	7 006	7 449
Justerat avkastning eget kapital	13,0 %	24,1 %	36,3 %

Tillväxt i eget kapital och ägarlån	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Eget kapital	6 759	4 942	5 829
Ägarlån	1 845	2 845	2 845
Utgående balans eget kapital och ägarlån	8 604	7 787	8 674
Värdeöverföring (amortering på ägarlån)	1 000		
Utgående balans eget kapital och ägarlån inklusive värdeöverföring	9 604	7 787	8 674
Utgående balans eget kapital och ägarlån föregående period	7 787	5 936	6 225
Tillväxt, %	23,3 %	31,2 %	39,3 %

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Förvaltningsresultat	131	127	258
Återläggning räntekostnader på ägarlån	126	128	256
Justerat förvaltningsresultat	257	255	514
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån under föregående period	255	242	485
Tillväxt, %	0,8 %	5,4 %	6,0 %

Belåningsgrad	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Skulder till kreditinstitut	2 523	1 778	2 375
Obligationslån	3 688	4 050	4 450
Företagscertifikat	935	1 490	1 300
Likvida medel	-599	-976	-749
Nettoskuld	6 547	6 342	7 376
Marknadsvärde fastigheter	16 530	15 710	17 853
Belåningsgrad	39,6 %	40,4 %	41,3 %

Direktavkastning	2021 juli- 2022 juni	2020 juli- 2021 juni	2021
Belopp i mkr			januari - december
Driftöverskott enligt resultaträkning (rullande 12 månader)	688	655	682
IB Marknadsvärde fastigheter	15 710	12 779	13 464
Direktavkastning	4,4 %	5,1%	5,1 %

Ekonomisk uthyrningsgrad	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Hysesintäkter	470	453	940
Hysesvärde	496	470	978
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,8 %	96,4 %	96,1 %

Soliditet	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Eget kapital	6 759	4 942	5 829
Balansomslutning	17 762	16 891	18 834
Soliditet	38,1 %	29,3 %	30,9 %

Justerad soliditet	2022	2021	2021
Belopp i mkr	januari - juni	januari - juni	januari - december
Eget kapital	6 759	4 942	5 829
Ägarlån	1 845	2 845	2 845
Summa	8 604	7 787	8 674
Balansomslutning	17 762	16 891	18 834
Justerad soliditet	48,9 %	46,1 %	46,1 %

Räntetäckningsgrad			
Belopp i mkr	2021 juni - 2022 juni	2020 juli- 2021 juni	2021 januari - december
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader)	263	242	258
Återläggning räntekostnader	369	363	369
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader)	0	0	0
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter	632	605	627
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader)	-115	-107	-113
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,5	5,7	5,6

Soliditet			
Belopp i mkr	2022 januari - juni	2021 januari - juni	2021 januari - december
Eget kapital	6 759	4 942	5 829
Balansomslutning	17 762	16 891	18 834
Soliditet	38,1 %	29,3 %	30,9 %

Säkerställd belåningsgrad			
Belopp i mkr	2022 januari - juni	2021 januari - juni	2021 januari - december
Kreditinstitut	2 523	1 778	2 375
Säkerställda obligationslån	0	0	0
Summa säkerställda lån	2 523	1 778	2 375
Räntebärande skuld	7 146	7 318	8 125
Säkerställd belåningsgrad	35,3 %	24,3 %	29,2 %

Överskottsgrad			
Belopp i mkr	2022 januari - juni	2021 januari - juni	2021 januari - december
Driftöverskott	336	330	682
Hysesintäkter	470	453	940
Överskottsgrad	71,5 %	72,8 %	72,6 %

Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport Q3 2022 publiceras den 23 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022 publiceras den 17 februari 2023

Styrelsens 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 23 augusti 2022

Dag Klackenberg
Ordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Hans Rydstad
Styrelseledamot

Maria Lidström
VD och koncernchef

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.