Delårsrapport januari - juni 2023

STENVALVET

Värden för välfärden

Q2

Januari - juni 2023*

- Intäkterna uppgick till 518 mkr (470), en ökning med 10 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 16 %.
- Driftnettot uppgick till 369 mkr (336), en ökning med 10 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 15 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 174 mkr (131), en ökning med 32 %.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -283 mkr (479). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -37 mkr (379).
- Resultatet efter skatt uppgick till -119 mkr (931).
- Under perioden investerades 110 mkr (99) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 30 juni 2023 till 16 396 mkr (16 530).

* Siffror i parentes avser motsvarande period föregående år.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Under andra kvartalet har Stenvalvet genomfört förändringar i kapitaliseringen. Detta har skett genom att bolaget har upptagit banklån och kreditfaciliteter om totalt 1 800 mkr, samtidigt som skuld till ägarna om 1 845 mkr har slutreglerats. Ägarlånet har amorterats med 1 600 mkr, och resterande del av ägarlånet, 245 mkr samt upplupen ränta för andra kvartalet, har konverterats till eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick därmed ägarlånet till 0 mkr.
- Den 13 juni emitterade Stenvalvet obligationer om totalt 1 000 mkr.
- Nordic Credit Rating tilldelade den 30 maj Stenvalvet kreditbetyget BBB med stabila utsikter. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.

Väsentliga händelser efter andra kvartalets utgång

- I oktober 2022 ingicks avtal med Fortifikationsverket om försäljning av fastigheterna Vapnet 1 och Vapnet 2 till en total köpeskilling om 265 mkr. Förvärvet var villkorat av ett regeringsbeslut. Efter kvartalets utgång har beslut erhållits och fastigheterna har frånträtts.

4 ggr räntetäckningsgrad

49,6 % belåningsgrad

71 % överskottsgrad

94 % ekonomisk uthyrningsgrad

	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jul 2022-jun 2023	jan-dec 2022
Finansiella nyckeltal						
Belåningsgrad, %	49,6	39,6	49,6	39,6	49,6	39,3
Driftnetto, mkr	189	167	369	336	698	665
Fastighetsvärde, mkr	16 396	16 530	16 396	16 530	16 396	16 538
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 546	28 017	27 546	28 017	27 546	27 795
Förvaltningsresultat, mkr	88	63	174	131	319	277
Genomsnittlig ränta, %	2,99	1,60	2,99	1,60	2,99	2,15
Intäkter, mkr	256	229	518	470	1 002	954
Kapitalbindningstid, år	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	2,8
Periodens resultat efter skatt, mkr	-142	521	-119	931	10	1 060
Räntebärande skuld, mkr	8 745	7 146	8 745	7 146	8 745	6 936
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,5	4,0	5,5	4,0	4,9
Räntebindningstid, år	2,5	3,3	2,5	3,3	2,5	3,3
Soliditet, %	39,8	38,1	39,8	38,1	39,8	39,0
Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %	-9,9	23,0	-9,9	23,0	-9,9	12,2
Tillväxt i förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån, %	-0,3	26,6	-2,0	0,9	-7,0	-5,5
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter, st	109	109	109	109	109	108
Direktavkastning, %	4,4	4,1	4,4	4,1	4,4	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	94,6	94,0	94,8	94,4	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,3	5,4	5,3	5,4	5,3
Uthyrningsbar area, tkvm	595	590	595	590	595	595
Överskottsgrad, %	73,7	73,1	71,3	71,6	69,7	69,8

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 19-22.

Detta är Stenvalvet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter från Umeå i norr till Ystad i söder. Vi arbetar för att skapa goda och långsiktiga relationer till våra hyresgäster och verksamheter. Vi är långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla i vårt arbete och i våra relationer till alla våra intressenter.

Stenvalvets ägare, Kyrkans pension (69 %) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (31 %), är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Vårt fokus är utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter och det har vi gjort sedan år 2010. Det innebär att vi är med och utvecklar det svenska välfärdssamhället.

Kyrkans pension

Stiftelsen för Strategisk Forskning

Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv samarbetspartner till våra hyresgäster. Vårt arbete bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling. Vi är ett fastighetsbolag, men vår vision - den vassaste värden för välfärden - sträcker sig långt utanför tomtgränsen.

Med våra hyresgäster i fokus tar vi hand om allt från nybyggnation, utveckling och anpassning till förvaltning och drift av samhällsfastigheter. Vi arbetar i huvudsak med offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsutövning. Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresintäkter. Stenvalvet har obligationer noterade på Nasdaq Stockholm.

Vision
Vassaste värden för välfärden.

Affärsidé
Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

Definition
Samhällsfastigheter är fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

16,4 mdr
marknadsvärde

36 st
kommuner

595 tkvm
uthyrningsbar area

Våra styrkor

- Starka ägare
- Långsiktigt fokus
- Korta beslutsvägar
- Stabila finanser
- Hög kompetens
- Specialister på samhällsfastigheter
- Egen förvaltning
- Egen projektutveckling

Våra affärsområden (fördelning av marknadsvärde, %)

Utbildning | Vård och omsorg | Rättsväsende | Kontor

VD-ord

Stenvalvets förvaltningsresultat fortsätter att förbättras. KPI-indexering, nya och omförhandlade avtal samt förändrad kapitalisering bidrar till en tillväxt om 32 % i jämförelse med samma period föregående år.

Den rådande omvärldssituationen fortsätter att vara turbulent och vi, likt andra bolag och organisationer, anpassar oss till nya förutsättningar. Stenvalvets delmarknad, samhällsfastigheter, står sig fortsatt stark med god efterfrågan hos våra kunder. Merparten av våra kunder har avtal med KPI-indexering och bedriver skattefinansierad verksamhet. Det bidrar till att Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten förblir stabilt och tryggt, oavsett en turbulent omvärld.

Under första halvåret har vi fortsatt vårt långsiktiga och ständigt pågående arbete med driftnettofokus och värdeskapande investeringar. Vi ser en positiv effekt av den omorganisation som vi genomförde vid årsskiftet i form av ökad nettouthyrning, förbättrat driftnetto och goda relationer med kunder, både befintliga och nya.

> **”Förvaltningsresultatet har ökat med 32 % jämfört med motsvarande period förra året”**

Under första halvåret har Stenvalvet gjort flera uthyrningar av vakanta lokaler, varav två större med offentliga hyresgäster om totalt 6 300 kvm. Inom ramen för vår förvaltningsverksamhet har vi slutfört ett flertal ny- och merförhyrningar i bl a Skövde, Eskilstuna, Kalmar och Stockholm. Efterfrågan på ändamålsenliga lokaler är stark i alla våra geografiska områden och från alla våra affärsområden och vi ser fram emot en höst med fortsatt högt tempo i kunddiskussionerna.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Vår ambition är att minimera miljöpåverkan samtidigt som vi maximerar goda sociala förhållanden och bolagsstyrning. Under andra kvartalet har ytterligare en fastighet färdigställts för certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift och årets mål om minst fem certifierade fastigheter är därmed snart uppnått. Energianvändningen för uppvärmning minskade under första halvåret med 13 %, för kvartal två med 14 %, jämfört med 2018 och målet för 2023 om en minskning med 16 % är inom räckhåll. Motsvarande siffror för elanvändning är en minskning med 26 % för halvåret, med 23 % för kvartal två, i linje med målet för 2023 om en minskning med 23 %.

Verksamhetsstyrningens ledningssystem har utvecklats och nya rutiner för utveckling av våra fastigheters gröna ytor samt fastighetsvandringar för bl a ökad trygghet, har färdigställts. Inventeringen av andelen fastigheter med mätning av fastighetsel har uppdaterats.

Tillväxt och kapitalisering

Årets andra kvartal visar på ett stabilt driftnetto med en överskottsgrad på 74 %, och ett förvaltningsresultat på 88 mkr. För perioden januari till juni uppgår förvaltningsresultatet till 174 mkr, vilket är en ökning om 32 % jämfört med motsvarande period föregående år. Det är framför allt KPI-indexering, nya och omförhandlade avtal samt förändrad kapitalisering som drivit tillväxten.

Stenvalvet eftersträvar låg finansiell risk. Strategin för att uppnå det är bl a en balanserad låneportfölj bestående av olika finansieringskällor, kombinerat med varierande löptider och räntesäkringar. Under andra kvartalet har vi gjort förändringar i kapitaliseringen. Banklån om 1 300 mkr och kreditfacilitet om 500 mkr har upptagits samtidigt som Stenvalvet slutreglerade en skuld till ägarna om 1 845 mkr. Ägarlånet amorterades med

1 600 mkr, och resterande del av ägarlånet 245 mkr samt upplupen ränta för andra kvartalet, konverterades till eget kapital. En följdeffekt av kapitaliseringen är ökad belåningsgrad från 38,8 % i första kvartalet till 49,6 % vid utgången av juni. Belåningsgraden är fortsatt inom bolagets finansiella ram. För att anpassa bolagets ränterisk har tre ränteswappar tecknats under andra kvartalet till ett nominellt värde om 1 500 mkr. Under juni månad emitterade vi två obligationer om totalt 1 000 mkr. Intresset för att investera i Stenvalvet var stort, vilket i en tid med viss osäkerhet och utmaningar inom fastighetssektorn är en styrka.

Under andra kvartalet tilldelade Nordic Credit Rating Stenvalvet det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3. Det bekräftar att samhällsfastigheter är ett tryggt tillgångsslag med stabila kassaflöden, i kombination med starka och långsiktiga ägare.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat och balansräkning

Resultatposter avser perioden januari till juni 2023 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 19-22.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 518 mkr (470), varav hyresintäkterna uppgick till 487 mkr (454). Intäkterna har ökat med 48 mkr, motsvarande 10 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt nya och omförhandlade avtal. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 70 mkr, motsvarande 16 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 1 061 mkr (1 005). Den ekonomiska vakansen uppgick till 59 mkr (48). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 94 % (95). Hyresavtal med en årshyra om 27 mkr är föremål för omförhandingar under 2023, vilket motsvarar 3 % av Stenvalvets kontrakterade hyresvärde.

Bolagets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,6 år (6,5). Samhällsfastigheter definieras på sidan 20.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 149 mkr (134). Det är en ökning med 15 mkr, motsvarande 11 %, främst förklarade genom högre energikostnader. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 22 mkr, motsvarande 18 %.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 369 mkr (336) för perioden, en ökning med 33 mkr, motsvarande 10 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI- indexering samt nya och omförhandlade avtal. Överskottsgraden uppgick till 71 % (72), en minskning främst förklarad av ökade fastighetskostnader. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 15 % till 366 mkr (319). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 72 % (72).

Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 4,4 % (4,1).

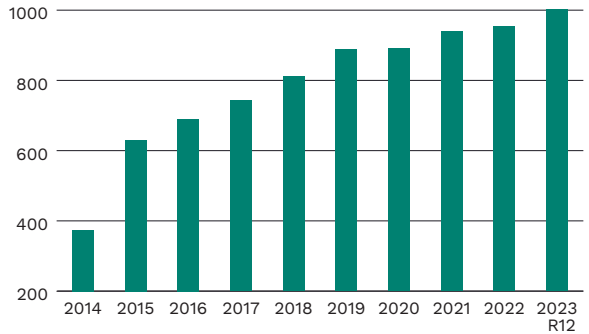
4,4 %
direktavkastning

Jämförbart bestånd

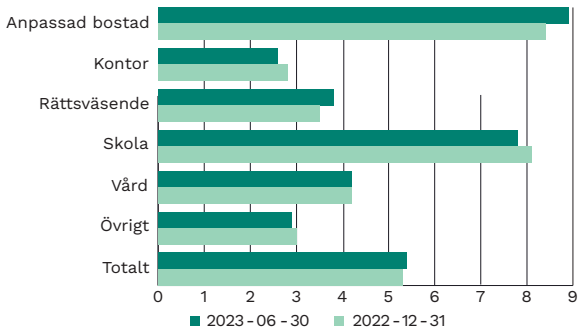
	30 jun 2023	30 jun 2022	Förändring, %
Antal fastigheter, st	93	93	-
Marknadsvärde, mkr	15 909	15 001	6,1
Direktavkastning, %	4,4	4,1	0,3

Mkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	Förändring, %
Hyresintäkter	462	408	13,1
Övriga intäkter	48	32	51,4
Driftkostnader	-68	-61	11,7
Underhållskostnader	-23	-18	28,7
Fastighetsadministration	-22	-19	12,3
Övriga kostnader	-31	-24	32,1
Driftnetto	**366**	**319**	**15,0**

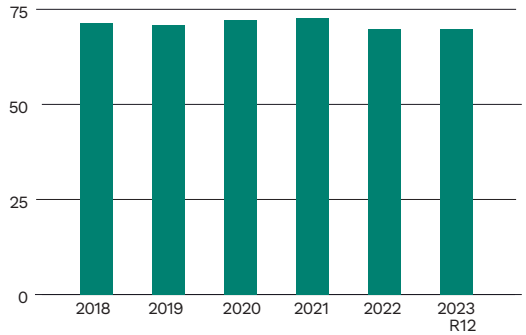
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd, år per lokalslag



Överskottsgrad, %



Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 28 mkr (28). I centrala administrationskostnader ingick avskrivningar på inventarier till ett belopp om 3,3 mkr (3,1) för perioden.

Finansiella poster

Finansnetto uppgick till -168 mkr (-177), en minskning med 9 mkr. Minskningen förklaras delvis genom lägre räntekostnader till bolagets ägare. En delamortering om 1 000 mkr gjordes under juni förra året, och i slutet av juni 2023 slutreglerades ägarlånet i sin helhet. Ägarlånet amorterades med 1 600 mkr, och resterande del av ägarlånet 245 mkr samt upplupen ränta för andra kvartalet, konverterades till eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick därmed ägarlånet till 0 mkr (1 845). Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med motvarande period föregående år.

Kostnader för tomträtter och leasing ingår i finansnettot och uppgick till 1,2 mkr (1,1) för perioden.

Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick till 8 745 mkr (7 146) vid periodens utgång, en ökning som främst förklaras genom ökad upplåning hänförlig till amortering av ägarlån. Räntebindningen uppgick till 2,5 år (3,3). Under kvartalet har tre ränteswappar tecknats till ett nominellt värde om 1 500 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 2,99 % (1,60) inklusive effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 4,0 ggr (5,5). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 8-9.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 174 mkr (131), en ökning med 43 mkr motsvarande 32 %. Ett förbättrat driftnetto om 33 mkr och ett minskat finansnetto om 9 mkr förklarar merparten av det ökade förvaltningsresultatet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -283 mkr (479), och bestod till sin helhet av orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -2 % (3). Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av värdeförändringar om -365 mkr, förvärv om 31 mkr och investeringar om 199 mkr. Det medför en värdeförändring om -2 % på rullande 12 månader. Av totala värdeförändringar om -365 mkr avser de orealiserade värdeförändringarna merparten med -364 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -1 459 mkr och dels av driftnettoförändringar om 1 095 mkr.

Fastighetsvärdering

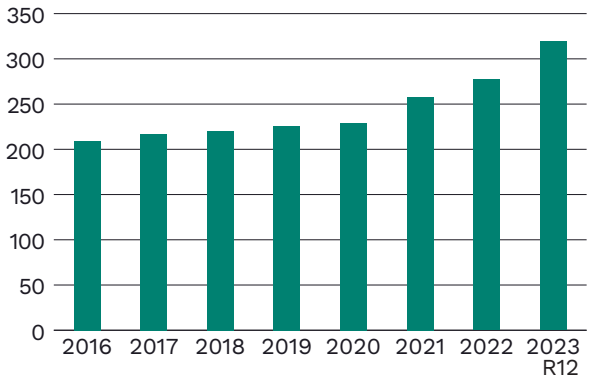
Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs av Stenvalvet med hjälp av extern auktoriserad fastighetsvärderare. Per halvårsskiftet externvärderades samtliga fastigheter genom Novier. Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 16 396 mkr (16 530).

Det vägda direktavkastningskravet som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 4,82 % (4,40). Det är en ökning med åtta punkter jämfört med årsskiftet, från 4,74 % till 4,82 %. Direktavkastningen baserad på driftnetto rullande 12 månader uppgick till 4,4 % (4,1).

Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar, nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokaler till dagens standard eller till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och marknadsvärden på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat 110 mkr (99), och de senaste 12 månaderna har investeringarna uppgått till 199 mkr.

Förvaltningsresultat, mkr



Fastighetsvärde 30 juni 2023

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 juni 2022	**16 530**	**4,40**
Förvärv	1	
Investeringar	89	
Värdeförändringar	-82	
Utgående balans 31 dec 2022	16 538	4,74
Förvärv	30	
Investeringar	110	
Värdeförändringar	-283	
Utgående balans 30 juni 2023	**16 396**	**4,82**

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -37 mkr (379). Det förändrade ränteläget med högre långräntor ökar värdet på de finansiella instrumenten, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 27 mkr (-59) varav aktuell skatt utgjorde -30 mkr (-31) och uppskjuten skatt utgjorde 57 mkr (-28). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 1 362 mkr (1 448).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -119 mkr (931). Det är en minskning som främst förklaras av att motsvarande period föregående år påverkades positivt av värdeförändringar kopplat till avyttringar och räntederivat.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 163 mkr (98) under perioden. Ökningen är hänförlig till resultat före skatt samt poster som inte ingår i kassaflödet, vilket framförallt avser värdeförändring i derivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 153 mkr (43). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -197 mkr (1 788) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 206 mkr (-1 981). Under årets första halvår har det totala kassaflödet uppgått till 161 mkr (-150), och likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 605 mkr (599).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i koncernen samt tillhandahålla förvaltning till övriga bolag i koncernen. Moderbolagets nettoomsättning för perioden uppgick till 23 mkr (22) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 577 mkr (617). Det minskade resultatet förklaras av att moderbolaget under motsvarande period föregående år genomförde en större fastighetsavyttring. Balansomslutningen uppgick till 11 219 mkr (10 464) vid periodens utgång.

Segmentsinformation

	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad	Ekonomisk
	Intäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter		årshyra	uthyrningsgrad, %
Mkr	**jan-jun 2023**	**jan-jun 2022**	**jan-jun 2023**	**jan-jun 2022**	**jun-23**	**jun-22**		
Anpassad bostad	93	93	73	72	3 970	3 956	184	98
Kontor	157	134	105	91	4 080	4 158	282	88
Rättsväsende	104	88	74	63	2 694	2 807	196	100
Utbildning	132	126	98	92	4 811	4 758	264	93
Vård	28	26	16	16	706	710	55	93
Övrigt	4	4	3	2	135	141	8	100
Totalt	**518**	**470**	**369**	**336**	**16 396**	**16 530**	**988**	**94**

Identifiering av segment görs baserat på intern rapportering. VD använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå.

Fastighetsbestånd

Stenvalvets 109 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en optimal riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika delsegment. Ytan på beståndet uppgår till ca 595 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till ca 91 % ut till offentliga hyresgäster eller privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt andra skattefinansierade verksamheter. De offentliga hyresgästerna utgör 66 % av de totala hyresintäkterna, övrig skattefinansierad verksamhet i privat regi utgör 25 %. Dessa hyresgäster är i huvudsak hyresgäster med hög betalningsförmåga vilket ger en låg risk för framtida hyresförluster. De hyresavtal som bolaget har är långa och bolagets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,6 år (6,5). Samhällsfastigheter definieras på sidan 20.

91 %
andel hyresgäster med skattefinansierad verksamhet

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: anpassad bostad, kontor, rättsväsende, utbildning, vård samt övriga verksamheter. Under perioden har ett förvärv gjorts samt tillläggsköpeskillingar och avdrag på köpeskillingar för tidigare förvärv/försäljningar

Hyresgäster

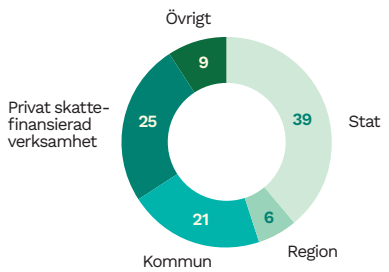
Hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. Bolaget försöker alltid sprida riskerna mellan olika hyresgäster och bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Sveriges Domstolar. Hyresgästerna avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfalloprofil. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 055 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 988 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %.

Stenvalvets tio största hyresgäster

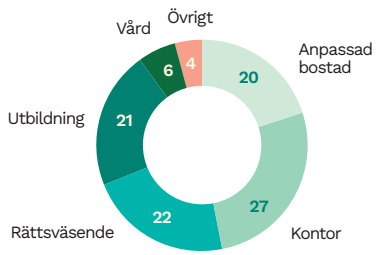
Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	101	10
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	71	7
Sveriges Domstolar	Stat	62	6
Örebro kommun	Kommun	60	6
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	45	4
Kriminalvården	Stat	43	4
Skatteverket	Stat	39	4
Region Skåne	Region	35	3
Umeå kommun	Kommun	31	3
Försäkringskassan	Stat	26	2
Summa		**512**	**49**

*Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg. **Andel av hyresvärde, %.

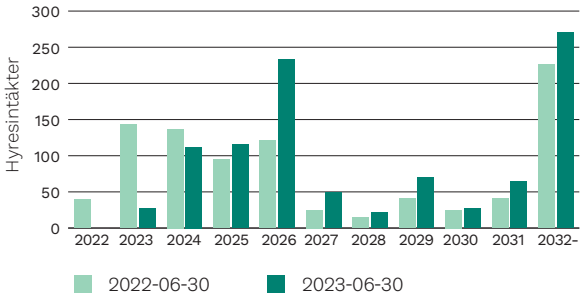
Hyresvärde per lokalslag, %



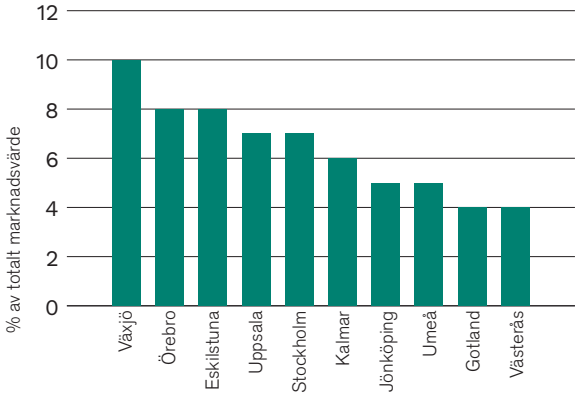
Hyresintäkt per hyresgästkategori, %



Hyresavtalens förfallostruktur (mkr)



Innehav fördelat per kommun (10 största)



Finansiering

Stenvalvet eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 50 %. Bolaget ska över tid optimera finansnettot utifrån de riskmandat och ramar som framgår av bolagets finanspolicy.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick koncernens externa lånevolym till 8 745 mkr (7 146). Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 8 140 mkr (6 547), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,6 % (39,6). Ökad belåningsgrad förklaras av att Stenvalvet under andra kvartalet förändrade kapitaliseringen. Banklån om 1 300 mkr och kreditfacilitet om 500 mkr upptogs samtidigt som Stenvalvet slutreglerade en skuld till ägarna om 1 845 mkr. Ägarlånet amorterades med 1 600 mkr, och resterande del av ägarlånet om 245 mkr samt upplupen ränta för andra kvartalet, konverterades till eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick därmed ägarlånet till 0 mkr (1 845).

Finansieringskällor, mkr	30 jun 2023	30 jun 2022
Säkerställd skuld till kreditinstitut	4 857	2 523
Företagscertifikat	100	935
Obligationer	3 788	3 688
Summa	**8 745**	**7 146**
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 250	800

Under juni månad emitterades två obligationer om 1 000 mkr till en rörlig ränta Stibor 3M + 2,9 % respektive 4,0 %. I samband med emissionen återköptes obligationer om 100 mkr med förfall november 2023. Under andra kvartalet utbetalades även banklånet på 975 mkr, som tecknades under årets första kvartal.

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 605 mkr (599). Koncernen har back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 478). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inklusive kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga förfall innevarande och nästa år.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Bolaget har ränteswappar om 6 116 mkr (4 616). Under andra kvartalet har tre ränteswappar tecknats till ett nominellt värde om 1 500 mkr där alla avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 507 mkr (438). Ränteswappar redovisas löpande som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas i värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper till en genomsnittlig ränta om 2,99 % (1,60) inklusive effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. En ökad genomsnittlig ränta jämfört med motsvarande period föregående år förklaras dels av högre marginaler på nyupplåning, och dels av högre marknadsräntor.

Återstående räntebindningstid inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,54 år (3,27) och återstående kapitalbindningstid 3,15 år (3,09). Andel icke säkerställd skuld uppgår till 44,5 % (64,7) av den totala skulden. Vid periodens utgång var 73,8 % (73,6) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Stenvalvets rating

Stenvalvet har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3 från Nordic Credit Rating.

Finansiella riskbegränsningar

Stenvalvet eftersträvar en låg risk. Det innebär att:

- belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 50 % och
- räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 3 ggr.

Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Koncern			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 831	1 364	2 555
Obligationslån	2 538	2 888	2 288
Summa	**7 369**	**4 252**	**4 843**
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	1 159	13
Obligationslån	1 250	800	1 400
Företagscertifikat	100	935	680
Summa	**1 376**	**2 894**	**2 093**
Totalsumma	**8 745**	**7 146**	**6 936**
Moderbolaget			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 048	-	790
Obligationslån	2 538	2 888	2 288
Summa	**5 586**	**2 888**	**3 078**
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	750	8
Obligationslån	1 250	800	1 400
Företagscertifikat	100	935	680
Summa	**1 371**	**2 485**	**2 088**
Totalsumma	**6 957**	**5 373**	**5 166**

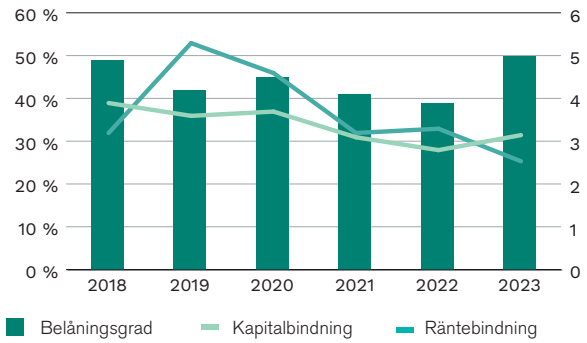
Grön finansiering

Stenvalvets långsiktiga mål är att majoriteten av bolagets finansiering ska klassificeras som grön. Grön finansiering avser grön obligation kopplat till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. Vid utgången av perioden uppgick grön finansiering till 466 mkr varav 268 mkr avsåg grön obligation och 198 mkr avsåg grönt lån.

4 ggr
räntetäckningsgrad
per 30 juni 2023

49,6 %
belåningsgrad
per 30 juni 2023

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr



Räntederivat

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	3,64	0,10	2 750	84
2025	0,00	0,00	0	0
2026	3,73	0,63	916	87
2027	3,65	0,06	500	65
2028	3,65	0,16	500	73
2029	3,50	0,89	500	65
2030	0,00	0,00	0	0
2031	3,50	1,00	450	67
2032	3,83	1,39	500	65
Totalt			**6 116**	**507**

Kreditförfallostruktur, 30 juni 2023*

Period, år	Mkr	Snitträntа, %	Andel, %
< 1	1 350	4,52	15,44
1-2	1 090	4,46	12,46
2-3	2 355	5,30	26,93
3-4	865	5,17	9,89
4-5	1 796	6,20	20,54
5-6	1 289	4,95	14,74
> 6	0	0	0
Summa	**8 745**	**5,19**	**100**

Ränteförfallostruktur, 30 juni 2023**

Period, år	Mkr	Snitträntа, %	Andel, %
< 1	5 039	4,55	57,62
1-2	340	1,21	3,89
2-3	150	0,14	1,72
3-4	766	0,73	8,76
4-5	500	0,06	5,72
5-6	500	0,16	5,72
> 6	1 450	1,09	16,58
Summa	**8 745**	**2,93**	**100**

* Exkl kreditfacilitet och derivat. **Exkl kreditfacilitet

Hållbarhet prioriteras

Ledningen har beslutat att ta fram ett nytt ledningssystem, och under andra kvartalet har ett första utkast på text och innehåll arbetats fram. Vidareutveckling av hållbarhetspolicyn fortgår. Särskilt noterbara händelser presenteras nedan.

Miljö

Fem fastigheter i fyra olika marknadsområden har prioriterats för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad iDrift. Målet 2023 är att miljöcertifiera minst fem fastigheter. Hittills i år har fyra fastigheter erhållit sin certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift.

Årsmålet för energi och klimat fram till år 2030 kommer att förtydligas i ledningens affärsplanearbete under hösten. En ny rutin för utveckling och mätning av gröna ytor är färdigställd.

Utfallet halvåret 2023 för köpt värme blev en minskning med 13 % (-15 %) jämfört med motsvarande period basåret 2018. Målet för helåret 2023 är att nå en minskning med 16 % jämfört med basåret 2018.

Utfallet för köpt el blev en minskning med 26 % jämfört med motsvarande period basåret 2018. Målet för helåret 2023 är att nå en minskning med 23 % jämfört med basåret 2018.

Sociala och personalrelaterade förhållanden

I vår strävan att ständigt ha en stark och sund kultur har samtliga medarbetare i bolaget involverats i ett arbete kring våra värderingar.

Implementeringen av den nya förvaltningsavdelningen fortsätter genom fokus på enhetliga arbetssätt, rekrytering och samarbete inom och mellan avdelningarna. En kartläggning av samtliga styrande och stödjande dokument inom personalområdet har initierats. Även riktlinjen för lön har setts över i syfte att tydliggöra förväntningarna på alla medarbetare. Under perioden har medarbetarsamtal med samtliga medarbetare genomförts.

Respekt för mänskliga rättigheter

En revidering av intern uppförandekod, uppförandekod för leverantörer samt inköpspolicy har påbörjats. Rutin för fastighetsvandringar har färdigställts och omfattar bl a trygghet, säkerhet, energieffektivitet och arbetsmiljö.

Motverka korruption

Vikten av arbetet med korruptionsrisker har tydliggjorts i ett utkast till reviderad hållbarhetspolicy och i utkastet till nytt ledningssystem. Fortsatt framtagande av intern korruptionsutbildning pågår.

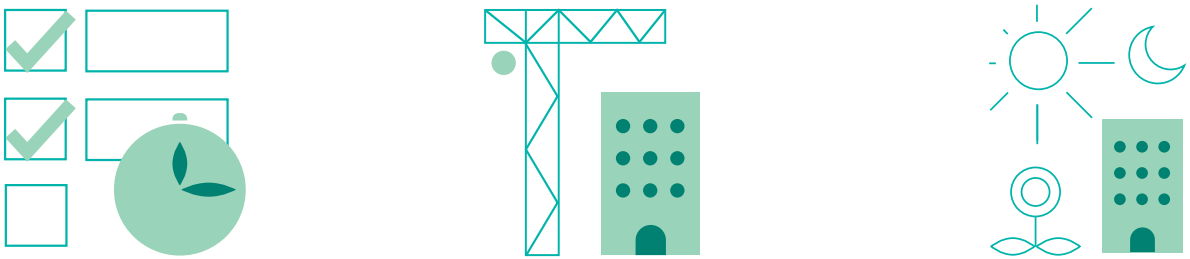
Mer hållbar och grön finansiering

Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets gröna finansiering till 466 mkr, varav 198 mkr avsåg ett grönt lån som utbetalades under andra kvartalet. Läs mer om grön finansiering på sidan 9.

Värde skapat för samhälle och välfärd

Som en ledande aktör inom samhällsfastigheter har vi stora möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle i stort.

Projektering och inköp av tjänster → *Om- och nybyggnation* → *Förvaltning* →



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Stenvalvets kassaflöde är stabilt med 91 % av hyresvärdet från hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler. Av dessa är 66 % offentliga hyresgäster.

Stenvalvet är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets års- och hållbarhetsredovisning för 2022.

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. Fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi. Stenvalvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen är KPI-indexerade.

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 års- och hållbarhetsredovisningen.

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.

Turbulent omvärld

De globala tillväxtutsikterna har under året justerats ner. Det är fortsatt hög inflation, trots att den har minskat något under första halvåret.

Fastighetsbranschen påverkas av en volatil kapitalmarknad, låg likviditet och ökade kreditmarginaler. Fastighetsaktörer har börjat påverkas av det nya marknadsläget och det finns bolag som har behov av att göra nyemissioner eller avyttringar för att säkra likviditeten.

Stenvalvet påverkas av samtliga dessa faktorer och vi arbetar proaktivt med marknadens utmaningar. Vi har en stark balansräkning med en belåningsgrad uppgående till 49,6 % (39,6), likvida medel om 605 mkr (599) samt back-up faciliteter om totalt 1 450 mkr (1 728 inklusive checkkredit) vid periodens utgång.

Resultaträkning koncernen

Mkr	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jul 2022-jun 2023	jan-dec 2022
Hyresintäkter	243	222	487	454	945	912
Serviceintäkter	8	5	13	11	24	23
Övriga intäkter	6	2	18	5	32	19
Summa intäkter	**256**	**229**	**518**	**470**	**1 002**	**954**
Driftkostnader	-36	-31	-85	-75	-166	-156
Underhållskostnader	-13	-12	-25	-22	-60	-57
Fastighetsskatt	-6	-5	-12	-10	-25	-23
Fastighetsadministration	-13	-13	-26	-26	-53	-53
Summa fastighetskostnader	**-67**	**-62**	**-149**	**-134**	**-303**	**-288**
Driftnetto	**189**	**167**	**369**	**336**	**698**	**665**
Centrala administrationskostnader	-15	-17	-28	-28	-58	-58
Finansiella intäkter	0	1	0	2	0	2
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-49	-26	-90	-53	-160	-124
Räntekostnader på ägarlån	-37	-62	-78	-126	-161	-209
Förvaltningsresultat	**88**	**63**	**174**	**131**	**319**	**277**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	52	-1	51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-288	429	-283	427	-364	346
Värdeförändring räntederivat	25	158	-37	379	11	427
Resultat före skatt	**-175**	**650**	**-146**	**989**	**-35**	**1 101**
Aktuell skatt	-14	-15	**-30**	**-31**	**-41**	**-42**
Uppskjuten skatt	47	-115	57	-28	86	1
Periodens resultat efter skatt	**-142**	**521**	**-119**	**931**	**10**	**1 060**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Balansräkning koncernen

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 396	16 530	16 538
Nyttjanderättstillgångar	102	100	100
Derivat	507	438	486
Övriga anläggningstillgångar	18	17	19
Summa anläggningstillgångar	**17 023**	**17 085**	**17 143**
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	9	7	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	47	17
Övriga fordringar	31	24	35
Likvida medel	605	599	444
Summa omsättningstillgångar	**709**	**677**	**543**
Summa tillgångar	**17 732**	**17 762**	**17 686**

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	349	349
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 414	6 403	6 533
Summa eget kapital	**7 053**	**6 760**	**6 890**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 369	4 252	4 843
Ägarlån	-	1 845	1 845
Leasingskulder	95	90	93
Uppskjutna skatteskulder	1 362	1 448	1 419
Summa långfristiga skulder	**8 826**	**7 635**	**8 200**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 376	2 894	2 093
Leasingskulder	6	5	5
Leverantörsskulder	81	54	77
Skatteskulder	44	20	27
Övriga skulder	29	31	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319	363	356
Summa kortfristiga skulder	**1 853**	**3 367**	**2 596**
Summa eget kapital och skulder	**17 732**	**17 762**	**17 686**

Förändringar i eget kapital koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Mkr	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Aktieägartillskott		282		282
Periodens resultat			-119	-119
Utgående eget kapital 2023-06-30	**8**	**631**	**6 414**	**7 053**
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473	5 829
Periodens resultat			931	931
Utgående eget kapital 2022-06-30	**8**	**349**	**6 403**	**6 760**
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473	5 829
Periodens resultat			1 060	1 060
Utgående eget kapital 2022-12-31	**8**	**349**	**6 533**	**6 890**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat. Under andra kvartalet har Stenvalvet slutreglat en skuld till ägarna om totalt 1 845 mkr, där en del av skulden, 245 mkr samt upplupen ränta om 37 mkr, har konverterats till eget kapital. Detta redovisas som aktieägartillskott.

Kassaflöde koncernen

Mkr	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jul 2022-jun 2023	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-175	650	-146	989	-35	1 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	264	-581	323	-852	357	-818
Betald inkomstskatt	-15	-13	-13	-39	-17	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**74**	**56**	**163**	**98**	**305**	**240**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9	18	-4	-33	-28	-57
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-15	-26	-6	-22	21	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**68**	**48**	**153**	**43**	**298**	**187**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1	-	-1	-	-1
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-1	-	-	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-86	-52	-110	-99	-199	-188
Indirekta fastighetsförvärv	-36	-55	-30	-128	-30	-128
Indirekta fastighetsavyttringar	-	268	-	2 015	3	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-58	-	-58	-	-58	2 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-180**	**161**	**-197**	**1 788**	**-284**	**1 702**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	3 995	750	4 045	750	4 445	1 150
Amortering av lån	-3 834	-1 437	-3 837	-2 730	-4 446	-3 339
Amortering av leasingskuld	-1	-1	-3	-2	-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**161**	**-687**	**206**	**-1 981**	**-7**	**-2 194**
Periodens kassaflöde	49	-478	161	-150	7	-305
Likvida medel vid periodens början	557	1 077	444	749	599	749
Likvida medel vid periodens slut	**605**	**599**	**605**	**599**	**605**	**444**

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jul 2022-jun 2023	jan-dec 2022
Nettoomsättning	12	11	23	22	44	43
Administrations- och försäljningskostnader	-28	-28	-53	-50	-106	-103
Rörelseresultat	**-16**	**-17**	**-30**	**-28**	**-62**	**-60**
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	283	91	571	658	584	671
Finansiella intäkter	134	69	231	154	391	303
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-69	-20	-116	-41	-182	-97
Räntekostnader på ägarlån	-37	-62	-78	-126	-161	-209
Resultat efter finansiella poster	**295**	**61**	**577**	**617**	**568**	**608**
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	117	117
Bokslutsdispositioner, övriga	-	-	-	-	-13	-13
Resultat före skatt	**295**	**61**	**577**	**617**	**673**	**713**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-8	-8
Uppskjuten skatt	-	1	-	-3	-2	-5
Periodens resultat	**295**	**62**	**577**	**614**	**663**	**700**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	2	3	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 680	2 586	2 686
Fordringar hos koncernföretag	7 476	5 919	5 918
Summa anläggningstillgångar	**10 157**	**8 507**	**8 606**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	373	1 331	1 343
Övriga fordringar	61	23	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	12	14
Likvida medel	605	591	440
Summa omsättningstillgångar	**1 062**	**1 957**	**1 803**
Summa tillgångar	**11 219**	**10 464**	**10 409**

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	1 079	97	97
Periodens resultat	577	614	700
Summa eget kapital	**1 838**	**894**	**980**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	28	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	39	37	39
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 586	2 888	3 078
Ägarlån	-	1 845	1 845
Summa långfristiga skulder	**5 586**	**4 733**	**4 923**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 371	2 485	2 088
Leverantörsskulder	5	4	5
Skulder till koncernföretag	2 290	2 181	2 259
Aktuella skatteskulder	5	-	8
Övriga skulder	7	2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	101	64
Summa kortfristiga skulder	**3 715**	**4 772**	**4 426**
Summa eget kapital och skulder	**11 219**	**10 464**	**10 409**

Noter till finansiella rapporter 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 2022. 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 delårsrapport 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 års- och hållbarhetsredovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra 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 Stenvalvet 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.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar ränta till aktieägarna på utestående ägarlån samt aktieägartillskott. I Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning finns mer detaljerad beskrivning av transaktioner med närstående.

Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till marknadsvärde på förvaltningsfastigheter. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Anpassad bostad

Avser äldreboenden, trygghetsboenden, LSS-boenden, HVB-boenden samt övriga anpassade bostäder.

Antal kvm

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

Avkastning på eget kapital, %

Resultat (rullande tolv månader) i % av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Stenvalvets förräntning av det egna kapitalet.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld exkl ägarlån i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

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, %

Driftnetto (rullande tolv månader) justerat för fastigheternas innehavstid i förhållande till summan av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl fastighetsvärde avseende projektfastigheter och byggrätter. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, mkr

Periodens hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Periodens totala intäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Stenvalvets intäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Fastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inkl outnyttjade kreditfaciliteter och effekter av räntederivat. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till räntereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansiella risk.

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Justerat eget kapital, mkr

Genomsnittligt eget kapital vid periodens utgång.

Justerad soliditet, %

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

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder exkl ägarlån. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets refinansieringsrisk.

Kassaflöde, mkr

Banklån och obligationer redovisas brutto i kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Kontrakterad årshyra, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Marknadsvärde fastigheter, mkr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Nettoskuld, mkr

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Trygghetsboende inkluderas under

Definitioner forts.

begreppet samhällsfastigheter. Kontorsfastigheter och övriga lokalslag inkluderas inte.

Soliditet, %

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

TIllväxt i eget kapital och ägarlån, %

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

TIllväxt i förvaltningsresultatet exkl räntekostnader på ägarlån, %

Periodens förvaltningsresultat enligt resultaträkningen, exkl räntekostnader på ägarlån, i förhållande till motsvarande period året innan. Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen i Stenvalvets resultatgenerering.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

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).

Överskottsgrad, %

Driftnetto i % av totala intäkter för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Nyckeltalsberäkningar

Andel säkerställd skuld	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	4 857	2 523	2 568
Summa säkerställda lån, mkr	**4 857**	**2 523**	**2 568**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	16 396	16 530	16 538
Andel säkerställd skuld, %	**29,6**	**15,3**	**15,5**

Avkastning eget kapital	jul 2022 -jun 2023	jul 2021 -jun 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat (rullander 12 mån), mkr	10	1 819	1 060
Ingående balans eget kapital, mkr	6 760	4 942	5 829
Utgående balans eget kapital, mkr	7 053	6 760	6 890
Genomsnittligt eget kapital, mkr	**6 906**	**5 851**	**6 360**
Avkastning eget kapital, %	**0,1**	**31,1**	**16,7**

Belåningsgrad	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Skulder till kreditinstitut, mkr	4 857	2 523	2 568
Obligationslån, mkr	3 788	3 688	3 688
Företagscertifikat, mkr	100	935	680
Likvida medel, mkr	-605	-599	-444
Nettoskuld, mkr	**8 140**	**6 547**	**6 493**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	16 396	16 530	16 538
Belåningsgrad, %	**49,6**	**39,6**	**39,3**

Direktavkastning	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	698	684	665
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	0	-72	-12
Justerat driftnetto, mkr	**699**	**612**	**653**
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 396	16 530	16 538
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-487	-1 529	-403
Justerat marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	**15 909**	**15 001**	**16 135**
Direktavkastning, %	**4,4**	**4,1**	**4,0**

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Totala intäkter, mkr	518	470	954
Hyresvärde, mkr	551	496	1 006
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,0**	**94,8**	**94,8**

Justerad soliditet	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	7 053	6 760	6 890
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	1 845	1 845
Justerat eget kapital, mkr	**7 053**	**8 605**	**8 735**
Balansomslutning, mkr	17 732	17 762	17 686
Justerad soliditet, %	**39,8**	**48,4**	**49,4**

Nyckeltalsberäkningar forts.

Räntetäckningsgrad	jul 2022 -jun 2023	jul 2021 -jun 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	319	262	277
Återläggning räntekostnader, mkr	321	369	333
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), mkr	-	-	-2
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter, mkr	**640**	**631**	**607**
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), mkr	**-160**	**-115**	**-124**
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,0**	**5,5**	**4,9**

Soliditet	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	7 053	6 760	6 890
Balansomslutning, mkr	17 732	17 762	17 686
Soliditet, %	**39,8**	**38,1**	**39,0**

Tillväxt i eget kapital och ägarlån	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	7 053	6 760	6 890
Ägarlån, mkr	-	1 845	1 845
Utgående balans eget kapital och ägarlån, mkr	**7 053**	**8 605**	**8 735**
Värdeöverföring (amortering på ägarlån), mkr	1 600	1 000	1 000
Utgående balans eget kapital och ägarlån inkl värdeöverföring, mkr	**8 653**	**9 605**	**9 735**
Utgående balans eget kapital och ägarlån föregående period, mkr	9 605	7 810	8 674
Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %	**-9,9**	**23,0**	**12,2**

Tillväxt i förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat, mkr	174	131	277
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	78	126	209
Justerat förvaltningsresultat, mkr	**252**	**257**	**486**
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	257	255	514
Tillväxt i förvaltningsresultatet exkl räntekostnader på ägarlån, %	**-2,0**	**0,9**	**-5,5**

Överskottsgrad	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Driftnetto, mkr	369	336	665
Totala intäkter, mkr	518	470	954
Överskottsgrad, %	**71,3**	**71,6**	**69,8**

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport januari - september 2023 publiceras den 15 november 2023.
- Bokslutskommuniké 2023 publiceras den 22 februari 2024.

Styrelsens intygande

Styrelse och VD 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 24 augusti 2023

Dag Klackenberg, styrelseordförande

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.

STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se