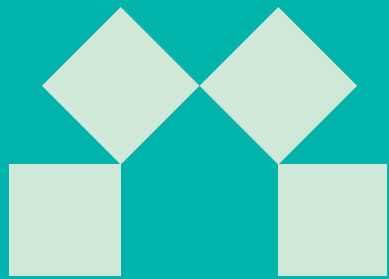


Delårsrapport januari - juni 2024



STENVALVET

Värden för välfärden



Q2

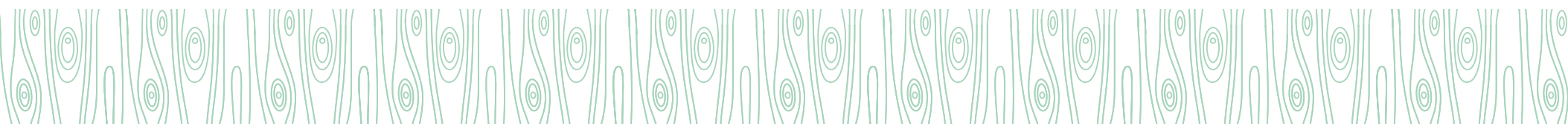
April - juni 2024

- Intäkterna uppgick till 267 mkr (256) mkr, en ökning med 11 mkr motsvarande 4 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 14 mkr motsvarande en ökning om 5 %.
- Driftnettot uppgick till 201 mkr (189), en ökning med 12 mkr motsvarande 6 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 15 mkr motsvarande en ökning om 8 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 126 mkr (88), en ökning med 38 mkr motsvarande 44 %. Ökningen förklaras av driftnettoökning och förbättrat finansnetto, bl a till följd av återbetalda ägarlån under andra kvartalet 2023.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -117 mkr (-288). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -68 mkr (26).
- Resultatet efter skatt uppgick till -59 mkr (-142).
- Under perioden investerades 63 mkr (86) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 30 juni 2024 till 15 709 mkr (16 396).

Januari - juni 2024

- Intäkterna uppgick till 534 mkr (518), en ökning med 16 mkr motsvarande 3 %. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 28 mkr motsvarande en ökning om 6 %.
- Driftnettot uppgick till 393 mkr (370), en ökning med 6 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 34 mkr, motsvarande en ökning om 10 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 255 mkr (174), en ökning med 81 mkr motsvarande 47 %. Ökningen förklaras av driftnettoökning och förbättrat finansnetto, bl a till följd av återbetalda ägarlån under andra kvartalet 2023.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -341 mkr (-283). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -61 mkr (-37).
- Resultatet efter skatt uppgick till -125 mkr (-119).
- Under perioden investerades 113 mkr (110) i befintligt fastighetsbestånd.
- Fastighetsvärdet uppgick per 30 juni 2024 till 15 709 mkr (16 396).

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.



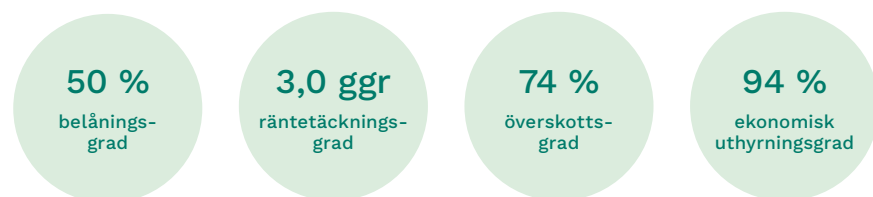


Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Nordic Credit Rating (NCR) meddelade i sin årliga översyn att även fortsättningsvis tilldela Stenvalvet BBB i kreditbetyg med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3.

Väsentliga händelser efter andra kvartalets utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter andra kvartalets utgång.



	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jul 2023- jun 2024	jan-dec 2023
Finansiella nyckeltal						
Intäkter, mkr	267	256	534	518	1 053	1 037
Driftnetto, mkr	201	189	393	370	753	730
Förvaltningsresultat, mkr	126	88	255	174	479	398
Resultat efter skatt, mkr	-59	-142	-125	-119	-446	-440
Soliditet, %	39,5	39,8	39,5	39,8	39,5	38,0
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	1,8	-1,0	1,2	-1,9	-0,2	-2,0
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	-6,3	1,5	-6,3	1,5	-6,3	-3,7
Räntebärande extern skuld, mkr	8 366	8 745	8 366	8 745	8 366	9 182
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,0	3,3	3,0	3,3	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	3,4
Räntebindning, år	2,4	2,5	2,4	2,5	2,3	2,3
Belåningsgrad, %	50,3	49,6	50,3	49,6	50,3	50,0
Kapitalbindning, år	2,6	3,1	2,6	3,1	2,6	2,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter, st	108	109	108	109	108	108
Fastighetvärde, mkr	15 709	16 396	15 709	16 396	15 709	15 935
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 462	27 546	26 462	27 546	26 462	27 100
Uthyrningsbar area, tkvm	594	595	594	595	594	588
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,0	5,4	5,0	5,4	5,0	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	93,9	93,8	94,0	93,6	93,8
Överskottsgrad, %	75,3	73,6	73,6	71,4	71,5	70,4
Direktavkastning, %	5,0	4,4	5,0	4,4	5,0	4,7

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 20-23.





Stenvalvet i korthet

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 bidrar till det svenska välfärdssamhället genom investering i och utveckling av samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Vår ambition är att vara en långsiktig och proaktiv samarbetspartner till våra offentliga och privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet inom utbildning, vård och omsorg, rättsväsende samt myndighetsutövning. Vårt arbete bidrar till miljömässig, social och ekonomisk hållbar utveckling.

Stenvalvets ägare, Kyrkans pension (69 %) och Stiftelsen för Strategisk Forskning (31 %), är svenska institutioner med ett långsiktigt ägarperspektiv och höga krav på en trygg och säker avkastning.



Låg risk och långsiktig stabil avkastning genom:

- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Specialanpassade lokaler med hög kvarsittningsgrad
- Stor efterfrågan
- Låg konjunkturkänslighet

Vision

Vassaste värden för välfärden.

Affärsidé

Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

Definition

Samhällsfastighet är en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

15,7 mdkr

fastighetsvärde

108 st

fastigheter

594 tkvm

uthyrningsbar area

24 st

fastighetsnära samverkansinsatser

16 st

miljöcertifierade byggnader

-19 %

energianvändning för el och värme

Våra affärsområden fördelade utifrån fastighetsvärde



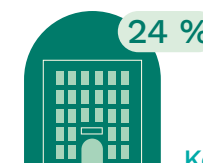
Utbildning



Vård och omsorg



Rättsväsende



Kontor

VD-ord

Vi summerar ett stabilt andra kvartal med en förbättring av driftnettot på drygt 6 %. Efterfrågan är god på våra olika typer av lokaler och nya uthyrningar resulterar i en fortsatt positiv nettouthyrning.

Vi fortsätter att se positiva tecken i marknaden, inflationen sjunker och förväntningarna är att styrräntan sänks ytterligare under året. Tyvärr är det geopolitiska läget i världen oroligt vilket gör framtidsutsikterna osäkra. Fastighetsmarknaden är fortfarande avvaktande, men vi har sett en ökad aktivitet i transaktionsmarknaden under andra kvartalet.

Vi har fortsatt god efterfrågan på våra olika typer av lokaler och har även under perioden en positiv nettouthyrning tack vare nyuthyrningar till bl a Falu kommun och merförhyrning till Pyslingen Förskolor & Skolor i Västerås.

”Nordic Credit Rating bekräftade vårt långsiktiga kreditbetyg BBB med stabila utsikter.”

Stenvalvets fastighetsvärde uppgår till 15,7 mdkr vid kvartalets utgång, vilket motsvarar en exit yield om 5,2 %. Belåningsgraden på 50 % och räntetäckningsgraden på 3 ggr fortsätter vara i nivå med bolagets finansiella riskbegränsning. Stenvalvet strävar efter låg finansiell risk och står stabilt med god tillgång till finansiering. Under kvartalet bekräftade Nordic Credit Rating Stenvalvets långsiktiga kreditbetyg BBB med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3. Vi har säkerställt outnyttjade back-up faciliteter om 1,5 mdkr som överstiger samtliga låne- och obligationsförfall för kommande tolv månader.



Vårt bidrag till hållbar utveckling

Vi arbetade vidare i vår strävan att maximera vårt bidrag till hållbar utveckling. Energianvändningen har hittills under året varit 19 % lägre än motsvarande period under basåret 2018. Målet för helåret är en minskning med 22 % jämfört med basåret 2018.

Stort engagemang i debatten om samhällsfastigheter

Årets Almedalsvecka bjöd på många intressanta möten och diskussioner med näringsliv och offentlig sektor. Vi deltog i flera paneldebatter bl a kring uppbyggnaden av rättsväsendet, totalförsvaret och trygghetsboenden. Vi presenterade även en rapport där vi undersökt hur kommuner, regioner och statliga myndigheter hanterar lokalförsörjning med särskilt fokus på hållbarhet och

anpassning av befintliga byggnader. Det var ett uppskattat seminarium som väckte stort intresse och vi kommer framåt att fortsätta diskutera ämnet.

Jag ser fram emot att vi på Stenvalvet kan fortsätta utveckla samhällsfastigheter för att stötta de samhällsviktiga funktionerna runt om i landet.

Maria Lidström, VD



Utveckling av resultat- och balansräkning

Resultatposter avser perioden januari till juni 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

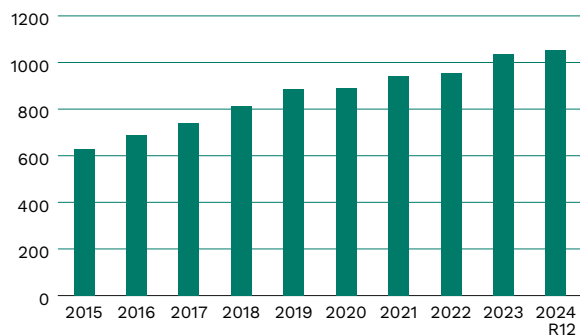
Intäkter

Totala intäkter uppgick till 534 mkr (518), en ökning med 16 mkr, motsvarande 3 %. Övriga intäkter har minskat med 10 mkr i jämförelse med motsvarande period föregående år, främst förklarad av föregående års engångsintäkter från genomförda fastighetsförsäljningar. Stenvalvets hyresintäkter uppgick till 512 mkr (487), en ökning med 25 mkr motsvarande 5 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 28 mkr, motsvarande 6 %.

Hyresvärdet rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 1 125 mkr (1 061). Den ekonomiska vakansen bestående av vakans och hyresrabatter uppgick till 72 mkr (59). Den ekonomiska uthyrningsgraden rullande 12 månader uppgick vid periodens utgång till 94 % (94).

Stenvalvets genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,0 år (5,4) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,1 år (6,6). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21.

Intäkter, mkr



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 141 mkr (148). Det är en minskning med 7 mkr, motsvarande 5 %, vilket bl a förklarats genom lägre underhållskostnader. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 6 mkr, motsvarande 4 %.

Jämförbart bestånd

	30 jun 2024	30 jun 2023	Förändring, %
Antal fastigheter, st	93	93	-
Fastighetsvärde, mkr	15 057	15 909	-5,4
Direktavkastning, %	5,0	4,4	0,6

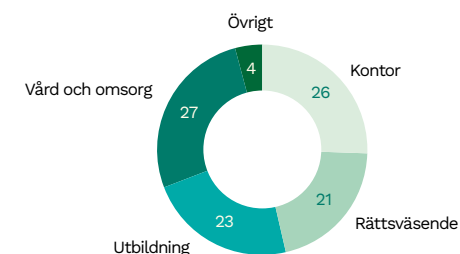
Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	488	456	6,9
Övriga intäkter	39	42	-8,9
Driftkostnader	-67	-66	0,6
Underhållskostnader	-20	-23	-14,4
Fastighetsadministration	-22	-22	0,6
Övriga kostnader	-28	-31	-10,3
Driftnetto	390	356	9,5

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 393 mkr (370), en ökning med 23 mkr, motsvarande 6 %. Ökningen är främst hänförlig till KPI-indexering samt lägre underhållskostnader. Överskottsgraden uppgick till 74 % (71). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 10 % till 390 mkr (356). Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 74 % (72).

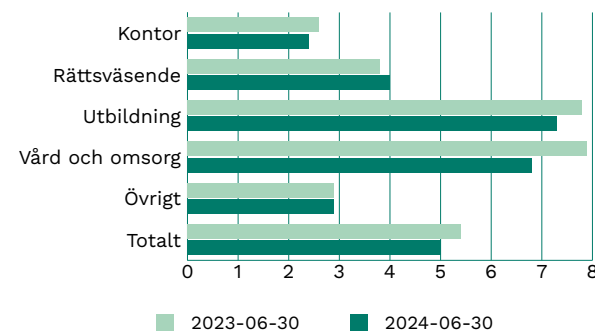
Fastighetsportföljens direktavkastning uppgick till 5,0 % (4,4), till följd av högre driftnetto och lägre fastighetsvärde.

Hyresintäkt per segment*, %

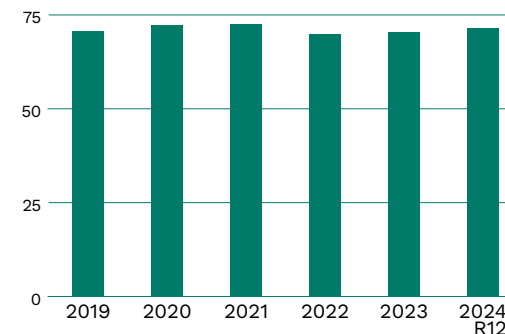


* Beräknat på kontraktsnivå

Genomsnittlig kontraktslängd, år per segment



Överskottsgrad, %





Central administration

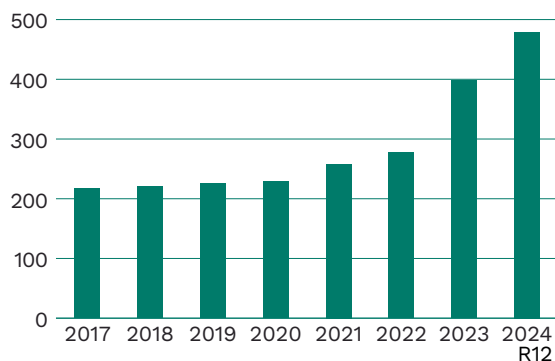
Centrala administrationskostnader uppgick till 28 mkr (28). I kostnaderna ingick avskrivningar på inventarier och finansiell leasing till ett belopp om 2,8 mkr (3,3).

Finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisades till ett netto om -110 mkr (-168), en kostnadsminskning med 58 mkr. Nettot består av ränteintäkter om 10 mkr (0), räntekostnader på ägarlån 0 mkr (-78) och övriga finansiella kostnader -120 mkr (-90). I den sistnämnda posten ingår nettoredovisade ränteintäkter från räntederivat om 128 mkr. Nettominskningen om 58 mkr förklaras främst av lägre räntekostnader hänförligt till en lägre skuldsättning till bolagets ägare då ägarlånet i juni 2023 slutreglerades i sin helhet. Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning i jämförelse med föregående år. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 2,7 mkr (0) och minskade därmed finansiella kostnader med motsvarande belopp.

Räntekostnader för tomträtter hänförligt till leasingavtal ingår i finansiella kostnader och uppgick till 0,9 mkr (0,9) för perioden.

Förvaltningsresultat, mkr



Den räntebärande skulden till externa långivare uppgick till 8 366 mkr (8 745) vid periodens utgång. Under årets första kvartal återbetalades ett obligationslån om 750 mkr, och under andra kvartalet återbetalade Stenvalvet ett företagscertifikat om 50 mkr.

Räntebindningen uppgick till 2,4 år (2,5). Under perioden har totalt fem ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 2 750 mkr. Tre av dessa har förfallit under årets andra kvartal till ett nominellt värde om 1 500 mkr. Samtidigt har en ny ränteswapp ingåtts om 500 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 3,3 % (3,0) inkl effekter av räntederivat och kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 3,0 ggr (4,0). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår på sidorna 9-10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 255 mkr (174), en ökning med 81 mkr motsvarande 47 %. Ett ökat driftnetto om 23 mkr och ett förbättrat finansnetto om 58 mkr till följd av återbetalda ägarlån förklarar det ökade förvaltningsresultatet.

Fastighetsvärde 30 juni 2024

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 30 jun 2023	16 396	4,82
Förvärv	45	
Avyttringar inkl omkostnader	-260	
Realiserad värdeförändring	46	
Investeringar	130	
Aktiverad ränta	3	
Orealiserad värdeförändring	-424	
Utgående balans 31 dec 2023	15 935	5,17
Investeringar	113	
Aktiverad ränta	3	
Orealiserad värdeförändring	-341	
Utgående balans 30 jun 2024	15 709	5,20

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -341 mkr (-283), vilket motsvarar en förändring, i relation till periodens ingående fastighetsvärde om -2,1 % (-1,7). Värdeförändringen bestod till fullo av oreliaserade värdeförändringar. Dessa har under perioden drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -95 mkr och dels av driftnettoförändringar om -246 mkr.

Förändringen av fastighetsvärdet rullande 12 månader förklaras av totala värdeförändringar om -720 mkr, förvärv om 45 mkr, verkligt värde av försäljningar inkl omkostnader om 260 mkr, investeringar om 243 mkr samt aktiverad ränta i pågående projekt om 6 mkr. De orealiserade värdeförändringarna har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -1 192 mkr och dels av driftnettoförändringar om 427 mkr. De realiserade värdeförändringarna uppgick rullande 12 månader till 46 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 oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 15 709 mkr (16 396).

Det vägda direktavkastningskravet som tillämpats i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 5,20 % (4,82). Vid årsskiftet uppgick direktavkastningskravet till 5,17 %. Det är en ökning på rullande 12 månader med 38 räntepunkter samt 3 räntepunkter



jämfört med årsskiftet. Direktavkastningen på driftnetto rullande 12 månader uppgick till 5,0 % (4,4).

Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak hyresgäst-anpassningar 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 113 mkr (110) exkl aktiverad ränta i pågående projekt om 2,7 mkr (0). Under de senaste 12 månaderna har investeringarna uppgått till 243 mkr.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring på räntederivat uppgick till -61 mkr (-37). Stenvalvet använder räntesvappar som finansiellt derivatinstrument. Under perioden har ränteläget marginellt förändrats och därmed endast i mindre utsträckning påverkat värdet på räntederivaten, samtidigt som värdet minskar i takt med löptiden.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 22 mkr (27) varav aktuell skatt utgjorde -26 mkr (-30) och uppskjuten skatt utgjorde 48 mkr (57). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 1 198 mkr (1 362).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -125 mkr (-119), vilket är i nivå med resultatet motsvarande period föregående år. Den främsta förklaringen till periodens resultat är negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Stenvalvets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 208 mkr (163). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, drivet av ökat driftnetto och minskade räntekostnader till följd av slutreglering av

ägarlån under 2023. Poster som inte ingår i kassaflödet är framförallt värdeförändring i räntederivat och förvaltningsfastigheter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 178 mkr (153). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -113 mkr (-197) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -817 mkr (206). Under årets första kvartal återbetalades ett obligationslån om 750 mkr och under andra kvartalet återbetalades ett certifikat om 50 mkr. Ingen nyupplåning har skett under perioden. Under perioden har det totala kassaflödet uppgått till -752 mkr (161). Vid utgången av perioden uppgick likvida medel till 462 mkr (605).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla förvaltning till koncernens dotterbolag. Moderbolagets nettoomsättning för perioden uppgick till 24 mkr (23) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 102 mkr (577). Balansomslutningen uppgick till 11 323 mkr (11 220) vid periodens utgång.

Segmentinformation

Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad årshyra	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
	Intäkter		Driftnetto		Fastighetsvärde			
	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jun 2024	jun 2023		
Kontor	153	157	105	106	3 773	4 080	294	90
Rättsväsende	98	104	69	73	2 626	2 694	193	95
Utbildning	150	132	116	99	4 714	4 811	292	96
Vård och omsorg	129	121	100	89	4 482	4 676	252	97
Övrigt	4	4	3	3	114	135	8	96
Totalt	534	518	393	370	15 709	16 396	1 040	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 108 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en balanserad riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika delsegment. Ytan på beståndet uppgår till ca 594 tkvm.

Fastighetsbeståndet hyrs till ca

92 % ut till offentliga hyresgäs-

ter eller privata aktörer som

bedriver skattefinansierad

verksamhet inom utbild-

ning, vård och omsorg,

rättsväsende samt myndig-

hetsutövning. De offentliga

hyresgästerna utgör 67 % av

de totala hyresintäkterna, övrig

skattefinansierad verksamhet i pri-

vat 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 5,0 år (5,4) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,1 år (6,6). Samhällsfastigheter definieras på sidan 21. Koncernens fastighetsbestånd fördelas i fem segment utifrån respektive fastighetsändamål: myndighetskontor, rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt övriga verksamheter.

Hyresgäster

Stenvalvets hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. Bolaget strävar efter en riskspridning mellan olika hyresgäster. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Örebro kommun. Hyresgästernas avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfallostruktur. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 105 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 1 040 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %.

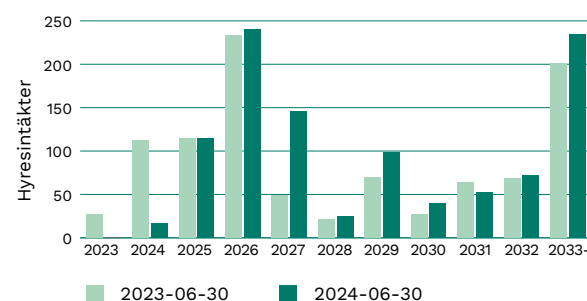
Stenvalvets tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	128	12
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskola	75	7
Örebro kommun	Kommun	68	6
Sveriges Domstolar	Stat	54	5
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	48	4
Kriminalvården	Stat	45	4
Skatteverket	Stat	40	4
Region Skåne	Region	40	4
Umeå kommun	Kommun	32	3
Försäkringskassan	Stat	28	2
Summa		557	50

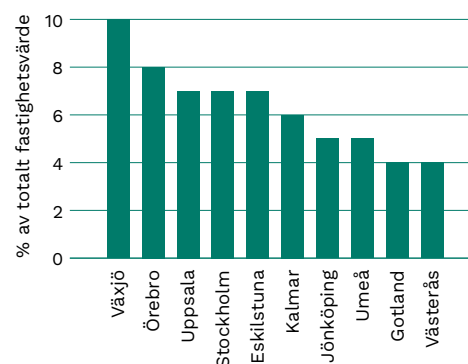
*Kontrakterad årshyra, mkr inkl tillägg.

**Andel av hyresvärde, %.

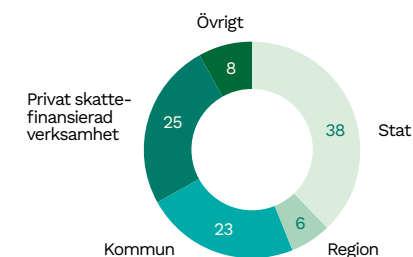
Hyresavtalens förfallostruktur, mkr



Innehav fördelat per kommun, 10 största



Hyresvärde per hyresgästtyp*, %



* Beräknat på kontraktsnivå



Finansiering

Stenvalvet eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som varaktigt ska understiga 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 8 366 mkr (8 745). Räntebärande netto-skuld vid periodens utgång uppgick till 7 904 mkr (8 140), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,3 % (49,6). I jämförelse med årsskiftet har den externa lånevolymen minskat med 816 mkr. Minskningen förklaras av ett återbetalt obligationslån om 750 mkr under första kvartalet samt under årets andra kvartal återbetalades certifikat om 50 mkr. Ingen nyupplåning har skett under perioden.

Finansieringskällor, mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Säkerställd skuld till kreditinstitut	5 278	4 857	5 294
Företagscertifikat	50	100	100
Obligationer	3 038	3 788	3 788
Summa	8 366	8 745	9 182
Varav obligationsförfall 0-1 år	1 210	1 250	1 390

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 462 mkr (605). Koncernen har säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader. Tillgänglig likviditet inkl kreditfaciliteter överstiger därmed samtliga låne- och obligationsförfall för kommande 12 månader.

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Vid periodens utgång har Stenvalvet ränteswappar om 5 866 mkr (6 116). I jämförelse med

årsskiftet, då ränteswappar uppgick till 8 116 mkr, har totalt fem ränteswappar förfallit till ett nominellt värde om 2 750 mkr. Tre av dessa har förfallit under årets andra kvartal till ett nominellt värde om 1 500 mkr. Samtidigt har en ny ränteswapp ingåtts om 500 mkr. Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 316 mkr (507) inkl upplupen ränteintäkt. Ränteswapparnas räntekuponger redovisas som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas som realiserade värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper vid utgången av perioden till en genomsnittlig ränta om 3,3 % (3,0) inkl effekter av räntederivat. En ökad genomsnittlig ränta förklaras av att ränteswappar har förfallit och av högre marknadsräntor.

Återstående räntebindning inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 2,4 år (2,5) och återstående kapitalbindning uppgår till 2,6 år (3,1). Andel säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår till 33,6 % (29,6). Vid periodens utgång var 74,2 % (73,8) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Stenvalvet eftersträvar låg finansiell risk. I december 2023 beslutade styrelsen om en revidering av bolagets finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy.

Riskbegränsningar gäller enligt följande:

- belåningsgraden för koncernen ska varaktigt understiga 50 % och
- räntetäckningsgraden för koncernen ska varaktigt överstiga 2,5 ggr.

Finansiella mål gäller enligt följande:

- årlig tillväxt i eget kapital över tid om minst 10 % inkl värdeöverföringar och
- årlig tillväxt i förvaltningsresultatet över tid om minst 10 %.

Stenvalvets utdelningspolicy innebär att en årlig värdeöverföring till aktieägarna ska uppgå till maximalt 40 % av föregående års förvaltningsresultat.

Räntebärande externa skulder i balansräkningen, mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Koncernen			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 252	4 831	5 268
Obligationslån	1 828	2 538	2 398
Summa	7 080	7 369	7 666
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	26	26
Obligationslån	1 210	1 250	1 390
Företagscertifikat	50	100	100
Summa	1 286	1 376	1 516
Totalsumma	8 366	8 745	9 182
Moderbolaget			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 472	3 048	3 487
Obligationslån	3 038	2 538	2 398
Summa	6 510	5 586	5 885
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	21	21
Obligationslån	0	1 250	1 390
Företagscertifikat	50	100	100
Summa	76	1 371	1 511
Totalsumma	6 586	6 957	7 396

Stenvalvets rating

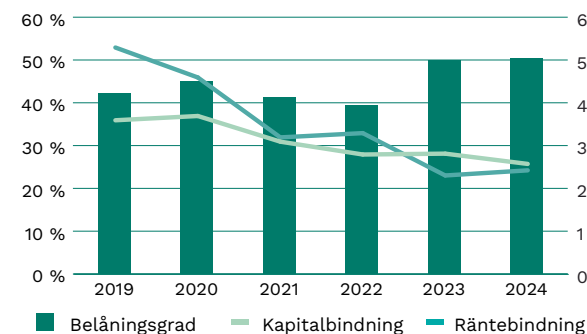
Stenvalvet har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3 från Nordic Credit Rating.

Mer hållbar finansiering

Stenvalvets långsiktiga mål är att majoriteten av bolagets finansiering ska klassificeras som grön. Av Stenvalvets totala lånevolym uppgick grön finansiering till 17 % vid utgången av perioden. Grön finansiering avser obligationer kopplade 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 långgivares kriterier. Vid utgången av perioden uppgick grön finansiering till 1 411 mkr (466) varav 768 mkr (268) avsåg gröna obligationer och 643 mkr (198) avsåg gröna lån.



Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Räntederivat, 30 juni 2024

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,0	0,0	1 000	15
2025	3,7	0,0	500	13
2026	3,7	0,4	1 416	71
2027	3,8	0,1	500	41
2028	3,8	0,2	500	49
2029	3,8	1,8	1 000	39
2030	0,0	0,0	0	0
2031	4,0	1,0	450	47
2032	3,7	1,4	500	41
Totalt			5 866	316

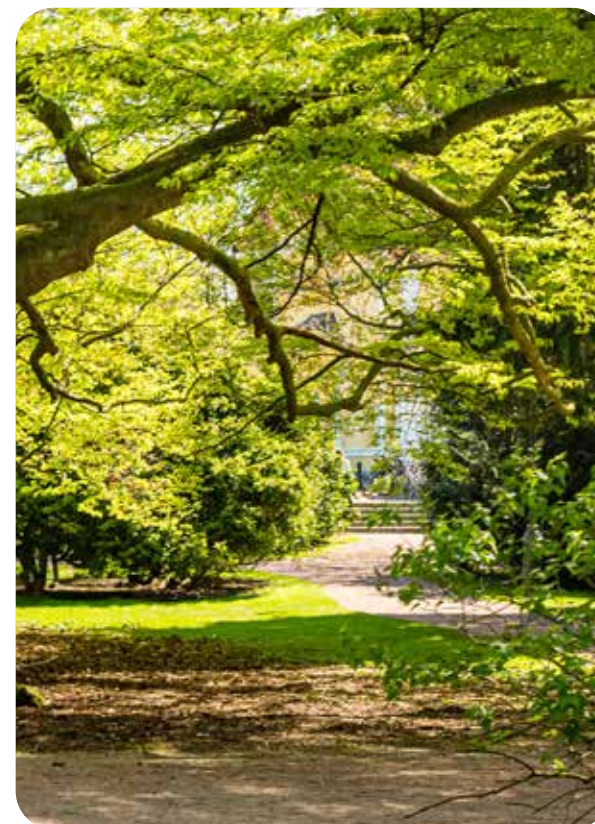
Ränteförfallostruktur, 30 juni 2024*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	4 000	5,9	47,8
1-2	650	0,0	7,8
2-3	766	0,7	9,2
3-4	500	0,1	6,0
4-5	1 000	1,4	12,0
5-6	500	0,9	6,0
> 6	950	1,2	11,4
Summa	8 366	3,3	100,0

Kreditförfallostruktur, 30 juni 2024**

Period, år	Certifikat, mkr	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totalt, mkr	Andel, %
< 1	50	0	1 210	1 260	15,1
1-2	0	1 957	268	2 225	24,2
2-3	0	1 019	1 010	2 029	23,7
3-4	0	1 016	550	1 566	14,7
4-5	0	1 286	0	1 286	28,6
5-6	0	0	0	0	0
> 6	0	0	0	0	0
Summa	50	5 278	3 038	8 366	100,0

*Exkl kreditfacilitet ** Exkl amorteringar, kreditfacilitet och derivat.





Vårt bidrag till hållbar utveckling

Stenvalvets långsiktiga mål är att över tid ha minst 10 % årlig tillväxt i eget kapital till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling.

Miljö

Stenvalvets verksamhet påverkar miljö och klimat främst genom energianvändning samt användning av byggmaterial. Kundkrav gällande hållbarhetsarbete, kriterier för grön finansiering och ändrade lagkrav kan innebära en risk för ökade kostnader och minskade hyresintäkter. Fysiska klimatrisker kan medföra ökade kostnader för omställning och påverka fastigheternas värde. I den dagliga förvaltningen är energieffektivisering i fokus.

Föregående år inleddes en analys av fysiska klimatrisker som översvämningar och värmeböljor ur ett 30-årsperspektiv. Klimatanalysen omfattade i ett första steg drygt 30 % av vår uthyrningsbara area. Under första halvåret har vi analyserat resterande del av beståndet och resultatet ger oss möjlighet att

möta tekniska och marknadsmässiga omställningsrisker. Under årets första kvartal miljöcertifierade Stenvalvet den första säkerhetsklassade byggnaden i Sverige enligt Miljöbyggnad iDrift, och under andra kvartalet miljöcertifierades ytterligare en byggnad.

Energianvändningen har hittills under året varit 19 % lägre än motsvarande period under basåret 2018. Målet för helåret är en minskning med 22 % jämfört med basåret 2018.

Sociala och personalrelaterade förhållanden

Under årets första halvår har medarbetarsamtal hållits och individuella mål satts. Samtliga medarbetare har erbjudits kompetensutveckling och i snitt har tio timmar lagts per medarbetare under första halvåret på någon form av kompetenshöjande insats, t ex grundutbildning i hållbarhet, utbildning i entreprenadjuridik, byggarbetsmiljö och grundkurs i AI.

Vi har genomfört 24 fastighetsnära samverkansinsatser för att bidra till samhällets hållbara utveckling

t ex trygghetsskapande och sociala aktiviteter i samverkan med kund och mottagande av studenter.

Ledningssystemet har fortsatt kompletterats med styrande och stödjande dokument t ex reviderad riktlinje för det systematiska arbetsmiljöarbetet och en ny medarbetarhandbok. Under årets första halvår har en person lämnat sin anställning med anledning av pensionsavgång. I övrigt ingen personalomsättning. Den genomsnittliga sjukfrånvaron uppgick till 1,2 %.

Respekt för mänskliga rättigheter

Under perioden har listan med prioriterade leverantörer uppdaterats inför utskick av den uppdaterade uppförandekoden för leverantörer. Fortbildningen av berörda medarbetare kring arbetsmiljöstyrning i byggprojekt har slutförts och ledningssystemet har uppdaterats med förstärkta rutiner.

Motverka korruption

Inga indikationer kring korruption eller andra större avvikelser har kommit styrelsen eller ledningen till känna under perioden. Fortbildning av alla medarbetare kring IT-säkerhet har fortsatt under perioden.

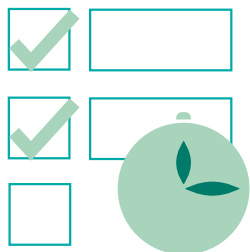
Mer hållbar finansiering

Stenvalvets ambition är att kontinuerligt öka bolagets gröna finansiering. Grön finansiering avser obligationer kopplade till ett grönt finansieringsramverk som har tilldelats det övergripande betyget Medium Green av CICERO Shades of Green samt lån som klassificeras som grönt enligt respektive långgivares kriterier. Läs mer om grön finansiering på sidan 10.

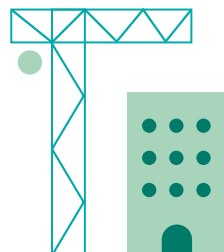
Värde skapat för samhälle och välfärd

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

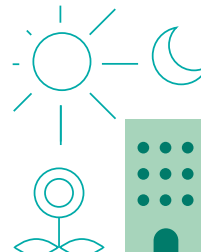
Projektering och inköp



Om- och nybyggnation



Förvaltning





Risker och osäkerhetsfaktorer

Stenvalvetkoncernen och moderbolaget utsätts för olika risker som kan påverka vår verksamhet, finansiella ställning och resultat. Risker behöver inte enbart innebära negativ påverkan. Det kan även innebära affärsmöjligheter.

Stenvalvet arbetar kontinuerligt med att identifiera och hantera risker. Det främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i vårt arbete. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker. Här följer en kortfattad beskrivning av Stenvalvets möjligheter och risker. Hållbarhetsrisker beskrivs på sidan 11. För mer information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning 2023.

Fastighetskostnader

Stenvalvets fastighetskostnader utgörs främst av kostnader för värme, el, fastighetsskötsel, underhåll och fastighetsskatt. Ökade eller oförutsedda kostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på kassaflödet. Stenvalvet arbetar för att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv och kompetent organisation, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar. Stenvalvet arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bl a energiprojekt och driftoptimering. Stenvalvet prissäkrar huvuddelen av den el som köps in. Kostnader för verksamhetsel och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om våra 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 för hyresgäster inom 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. Vidare finns en politisk risk huruvida våra hyresgäster ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Utöver det finns en risk för nya regelverk gällande vinster i välfärden som kan påverka Stenvalvets privata hyresgäster.

Finansiella risker

Stenvalvets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning via bank och kapitalmarknaden. Detta innebär en exponering för finansieringsrisk. Stenvalvet har en god spridning av låneförfallen med en genomsnittlig kapitalbindning vid utgången av perioden om 2,6 år (3,1). Vid utgången av perioden uppgick Stenvalvets belåningsgrad till 50,3 % (49,6).

Räntekostnader är Stenvalvets enskilt största kostnadspost. För att hantera denna ränterisk arbetar Stenvalvet med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Stenvalvets genomsnittliga räntebindningstid styrs av finanspolicyn. Per 30 juni uppgick Stenvalvets räntebindning till 2,4 år (2,5). Ränteförfall inom ett år uppgick till 47,8 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (4,0). Andelen säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33,6 % (29,6).

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Stenvalvets betalningsåtaganden består främst av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. Det största betalningsåtagandet uppkommer vid låneförfall. Stenvalvet gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall.

Stenvalvet ska också ha en betryggande likviditetsbuffert i form av kassa och kreditlöften. Vid utgången av perioden uppgick bolagets kassa till 462 mkr (605), samt därtill säkerställda outnyttjade back-up faciliteter om 1 450 mkr (1 450).

Fastighetsvärderisk

Förändringar i fastighetsvärdet påverkar resultat och belåningsgrad. Värdeförändringar uppstår till följd av makroekonomiska förändringar samt marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Stenvalvets kontrakts- och hyresgäststruktur samt av vår förmåga att utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker fel i indata samt enskilda parameterbedömningar. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter genom Novier. Övriga två kvartal sker interna värderingar, med marknadsdata från Novier i kombination med ett urval av fastigheterna externvärderas. Stenvalvets bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Stenvalvet utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastigheternas värde.

Omvärld

Branschen har under en period upplevt hög inflation och finansiell oro. Det finns nu positiva signaler på att en vändning i marknaden är på ingång. Inflationen har stabiliserats och prognoser pekar på ett flertal räntesänkningar. Stenvalvet fortsätter, som en del av sin verksamhet att göra analyser av omvärldsrisker och dess effekt i verksamheten och vidtar vid behov åtgärder för riskminimering.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer

Indirekt har moderbolaget genom sitt ägande av dotterbolagen samma risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen.



Resultaträkning koncernen

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jul 2023-jun 2024	jan-dec 2023
Hysesintäkter	255	243	512	487	993	968
Serviceintäkter	10	8	17	13	29	25
Övriga intäkter	2	6	5	18	31	44
Summa intäkter	267	256	534	518	1 053	1 037
Driftkostnader	-33	-35	-81	-85	-167	-171
Underhållskostnader	-13	-12	-21	-25	-57	-61
Fastighetsskatt	-6	-6	-12	-12	-23	-23
Fastighetsadministration	-14	-13	-27	-26	-53	-52
Summa fastighetskostnader	-66	-67	-141	-148	-300	-307
Driftnetto	201	189	393	370	753	730
Centrala administrationskostnader	-15	-15	-28	-28	-59	-59
Finansiella intäkter	4	0	10	-	31	21
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-64	-50	-120	-90	-246	-216
Räntekostnader på ägarlån	-	-36	-	-78	-	-78
Förvaltningsresultat	126	88	255	174	479	398
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-	46	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-117	-288	-341	-283	-766	-708
Värdeförändring räntederivat	-68	26	-61	-37	-307	-283
Resultat före skatt	-59	-175	-147	-146	-548	-547
Aktuell skatt	-13	-14	-26	-30	-62	-66
Uppskjuten skatt	13	47	48	57	164	173
Periodens resultat	-59	-142	-125	-119	-446	-440
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-59	-142	-125	-119	-446	-440

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.



Balansräkning koncernen

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	15 709	16 396	15 935
Nyttjanderättstillgångar	102	102	102
Materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Räntederivat	316	507	396
Långfristiga fordringar	17	17	17
Summa anläggningstillgångar	16 145	17 024	16 450
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	1	9	8
Övriga fordringar	36	31	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68	63	25
Likvida medel	462	605	1 214
Summa omsättningstillgångar	567	709	1 279
SUMMA TILLGÅNGAR	16 712	17 733	17 729

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	631	631	631
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	5 967	6 414	6 093
Summa eget kapital	6 606	7 053	6 732
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 080	7 369	7 666
Leasingskulder	100	95	97
Uppskjutna skatteskulder	1 198	1 362	1 246
Summa långfristiga skulder	8 378	8 826	9 008
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 286	1 376	1 516
Leasingskulder	2	6	4
Leverantörsskulder	64	82	70
Skatteskulder	25	44	46
Övriga skulder	31	29	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320	319	325
Summa kortfristiga skulder	1 728	1 854	1 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 712	17 733	17 729



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 2024-01-01	8	631	6 093	6 732
Periodens resultat			-125	-125
Utgående eget kapital 2024-06-30	8	631	5 968	6 606
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 2023-01-01	8	349	6 533	6 890
Aktieägartillskott		282		282
Periodens resultat			-440	-440
Utgående eget kapital 2023-12-31	8	631	6 093	6 732

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.



Kassaflöde koncernen

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jul 2023-jun 2024	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-59	-175	-147	-146	-548	-547
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	183	264	402	323	1 021	942
Betald inkomstskatt	-40	-15	-47	-13	-81	-47
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	84	74	208	163	392	348
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29	9	-22	-4	-19	-2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-13	-15	-8	-6	-12	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100	68	178	153	361	336
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-1	-	-1	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-1	-	0	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-62	-86	-112	-110	-242	-240
Avyttring av fastigheter (direktavyttring)	-	-	-	-	265	265
Indirekta fastighetsförvärv	0	-36	-	-30	-45	-75
Indirekta fastighetsavyttringar	-	-	-	-	-	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-58	-	-58	-98	-156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62	-180	-113	-197	-122	-206
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-	3 995	-	4 045	950	4 995
Amortering av lån	-57	-3 834	-816	-3 837	-1 328	-4 349
Amortering av leasingskuld	0	-1	-1	-3	-4	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57	161	-817	206	-382	640
Periodens kassaflöde	-19	49	-752	161	-143	770
Likvida medel vid periodens början	480	557	1 214	444	605	444
Likvida medel vid periodens slut	462	605	462	605	462	1 214
Erhållna räntor	0	0	0	0	21	21
Erlagda räntor	-58	-131	-112	-213	-257	-350



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jul 2023-jun 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	12	12	24	23	49	48
Centrala administrationskostnader	-29	-28	-55	-53	-112	-111
Rörelseresultat	-17	-16	-32	-30	-63	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	-	283	-	571	9	579
Finansiella intäkter	188	134	391	231	788	628
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-129	-69	-257	-116	-518	-377
Räntekostnader på ägarlån	-	-37	-	-78	-	-78
Resultat efter finansiella poster	42	295	102	577	215	688
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	53	53
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-	-	-1	0
Resultat före skatt	42	295	102	577	267	740
Aktuell skatt	-	-	-	-	0	0
Uppskjuten skatt	-6	-	0	-	13	13
Periodens resultat	36	295	102	577	280	753

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras.





Balansräkning moderbolaget

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella/materiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Summa immateriella/materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 777	2 680	2 777
Räntederivat	43	0	98
Fordringar hos koncernföretag	7 564	7 476	7 564
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 384	10 156	10 439
Summa anläggningstillgångar	10 385	10 158	10 440
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	422	373	387
Övriga fordringar	10	61	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45	23	57
Summa kortfristiga fordringar	477	457	449
Likvida medel	462	605	1 214
Summa omsättningstillgångar	939	1 062	1 663
SUMMA TILLGÅNGAR	11 323	11 220	12 103

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	1 831	1 079	1 079
Periodens resultat	102	577	753
Summa eget kapital	2 116	1 839	2 014
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	41	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	39	26
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 510	5 586	5 885
Summa långfristiga skulder	6 510	5 586	5 885
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	76	1 371	1 511
Leverantörsskulder	4	5	7
Skulder till koncernföretag	2 494	2 290	2 572
Aktuella skatteskulder	0	5	1
Övriga skulder	7	7	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48	37	38
Summa kortfristiga skulder	2 629	3 715	4 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 323	11 220	12 103

Övrig information

Medarbetare

Medelantalet anställda i Stenvalvet uppgick vid periodens utgång till 46 (40) varav 26 (24) kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Transaktioner med närstående

Stenvalvets transaktioner med närstående omfattar ränta till aktieägare på utestående lån och aktieägartillskott. Ägarlånet har under föregående år slutreglerats i sin helhet. För ytterligare information se Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning 2023.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, delårsrapport.

Koncernen tillämpar från 1 oktober 2023 IAS 23 avseende aktivering av ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då effekterna ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder.

Då belopp och procenttal i delårsrapporten är avrundade till närmaste heltal innebär det att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Värdering av fastigheter

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 oberoende extern auktoriserad fastighetsvärderare. Vid hel- och halvårsskiftet externvärderas samtliga fastigheter. Övriga två kvartal sker interna värderingar med marknadsdata från extern part i kombination med att ett urval av fastigheterna externvärderas. För mer utförlig information, se sidan 6 i denna rapport.

Värdering av finansiella instrument

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 inom värderingshierarkin i IFRS.

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





Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansieringsrisk.

Antal kvm

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

Avkastning 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 värde vid periodens utgång. Nyckeltalet används för att belysa Stenvalvets finansieringsrisk.

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration t ex 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 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 intäkter 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, antal

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

Finansnetto

Finansnetto enligt resultaträkningen består av finansiella intäkter och finansiella kostnader samt räntekostnader på ägarlån.

Förvaltningsfastigheter, mkr

Det värde som förvaltningsfastigheter redovisas till enligt balansräkningen vid periodens utgång är tillika verkligt värde (marknadsvärde) vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd, 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 ränterisk.

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

Utgående eget kapital med återläggning av ägarlån 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.

Kontrakterad årshyra, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoskuld, mkr

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Räntebindning, år

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat (rullande tolv månader) efter återläggning av räntekostnader, övriga finansiella kostnader och avskrivning på inventarier och finansiell leasing i relation till räntekostnader (rullande tolv månader) för externa lån. Nyckeltalet används för att belysa ränterisk.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastighet är en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Trygghetsboende inkluderas under 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 inkl värdeöverföringar, %

Periodens utgående redovisade egna kapital inkl värdeöverföringar hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till egna kapitalet vid utgången av motsvarande period föregående år. Nyckeltalet visar tillväxten i ägarnas totala investerade kapital under 12 månaders period.

Tillväxt i förvaltningsresultat, %

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 area, tkvm

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

	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Andel säkerställd skuld			
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	5 278	4 857	5 294
Summa säkerställda lån, mkr	5 278	4 857	5 294
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 709	16 396	15 935
Andel säkerställd skuld, %	33,6	29,6	33,2

	jan-jun 2024	jan-juni 2023	jan-dec 2023
Avkastning eget kapital			
Periodens resultat (rullander 12 mån), mkr	-446	10	-440
Ingående balans eget kapital, mkr	7 053	6 760	6 890
Utgående balans eget kapital, mkr	6 606	7 053	6 732
Genomsnittligt eget kapital, mkr	6 830	6 907	6 811
Avkastning eget kapital, %	-6,5	0,1	-6,5

	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Belåningsgrad			
Skulder till kreditinstitut, mkr	5 278	4 857	5 294
Obligationslån, mkr	3 038	3 788	3 788
Företagscertifikat, mkr	50	100	100
Likvida medel, mkr	-462	-605	-1 214
Nettoskuld, mkr	7 904	8 140	7 968
Förvaltningsfastigheter, mkr	15 709	16 396	15 935
Belåningsgrad, %	50,3	49,6	50,0

	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Direktavkastning			
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	753	698	730
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-6	-	-17
Justerat driftnetto, mkr	747	699	713
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	15 709	16 396	15 935
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-653	-487	-607
Justerat värde förvaltningsfastigheter, mkr	15 057	15 909	15 328
Direktavkastning, %	5,0	4,4	4,7

	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Totala intäkter, mkr	534	518	1 037
Hysesvärde, mkr	569	551	1 106
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	94,0	93,8

	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Justerad soliditet			
Eget kapital, mkr	6 606	7 053	6 732
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	-	-	-
Justerat eget kapital, mkr	6 606	7 053	6 732
Balansomslutning, mkr	16 712	17 733	17 729
Justerad soliditet, %	39,5	39,8	38,0





Räntetäckningsgrad	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	479	319	398
Återläggning finansiella kostnader (rullande 12 månader), mkr	246	321	294
Återläggning avskrivningar, mkr	6	7	6
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	731	647	698
Räntekostnader externa lån (rullande 12 månader), mkr	-244	-160	-208
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,0	3,4

Från 2024 gäller en ny definition av räntetäckningsgrad som beaktar avskrivningar på inventarier och finansiell leasing. Tidigare rapporterad räntetäckningsgrad för helåret 2023 uppgick till 3,2 ggr.

Soliditet	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 606	7 053	6 732
Balansomslutning, mkr	16 712	17 733	17 729
Soliditet, %	39,5	39,8	38,0



Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Eget kapital, mkr	6 606	7 053	6 732
Ägarlån, mkr	0	1 845	1 845
Erhållet aktieägartillskott, mkr	0	-245	-245
Erlagd ränta på ägarlån, mkr	0	78	78
Utgående eget kapital inkl värdeöverföringar, mkr	6 606	8 731	8 410
Avgår totala värdeöverföringar:			
Amortering av ägarlån, mkr	0	-1 600	-1 600
Utbetalning ränta på ägarlån, mkr	0	-78	-78
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar, mkr	6 606	7 053	6 732
Utgående eget kapital exkl värdeöverföringar vid utgången av motsvarande period föregående år, mkr	7 053	8 605	8 735
Tillväxt i eget kapital inkl värdeöverföringar, %	-6,3	1,5	-3,7

Tillväxt i förvaltningsresultat	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat, mkr	255	174	398
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	0	78	78
Justerat förvaltningsresultat, mkr	255	252	476
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	252	257	486
Tillväxt i förvaltningsresultatet, %	1,2	-1,9	-2,0

Överskottsgrad	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Driftnetto, mkr	393	370	730
Totala intäkter, mkr	534	518	1037
Överskottsgrad, %	73,6	71,4	70,4

Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport Q3 2024 publiceras den 14 november 2024
- Bokslutskommuniké 2024 publiceras den 20 februari 2025
- Årsstämma äger rum den 22 april 2025

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 26 augusti 2024

Dag Klackenborg, styrelseordförande

Ingalill Berglund, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

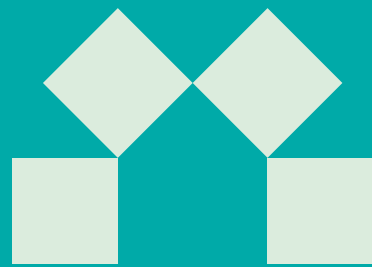
Hans Rydstad, styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.





STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalvet.se