

STENVALVET



Delårsrapport Januari - juni 2021

Ripellino Arkitekter

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 453 (441) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 330 (318) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 150 (114) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 817 (-80) mkr och på räntederivat till 67 (-67) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 1 585 (-34) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 15 710 (12 779) mkr.

Viktiga händelser kvartal 2 2021

- Tre icke säkerställda företagsobligationer om sammanlagt 1 200 mkr med varierande löptid emitterades. Den ena obligationen om 600 mkr blev Stenvalvets första gröna emission.
- Banklån om 479 mkr återbetalades.
- Nya hyresavtal för ett årligt hyresvärde om ca 16,2 mkr tecknades.
- Fastigheten Vilunda 6:86 tillträdades. Avtal tecknades om förvärv av tre LSS fastigheter med tillträde den 1 juli 2021.

Stenvalvet i sammandrag

| Belopp i mkr | 2021 april-juni | 2020 april-juni | 2021 januari-juni | 2020 januari-juni | 2020 juli 2021 juni | 2020 januari- december |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|
| Summa Hyresintäkter | 219 | 223 | 453 | 441 | 906 | 890 |
| Driftöverskott | 163 | 161 | 330 | 318 | 655 | 643 |
| Förvaltningsresultat | 58 | 56 | 150 | 114 | 456 | 229 |
| Resultat efter skatt | 1 478 | -67 | 1 585 | -34 | 1 874 | 255 |
| Fastigheternas marknadsvärde | 15 710 | 12 779 | 15 710 | 12 779 | 15 710 | 13 464 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 26 010 | 24 814 | 26 010 | 24 814 | 26 010 | 22 667 |
| Antal fastigheter, st | 111 | 108 | 111 | 108 | 111 | 110 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 604 | 515 | 604 | 515 | 604 | 594 |
| Belåningsgrad (LTV), % | 40,4 | 45,0 | 40,4 | 45,0 | 40,4 | 45,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 5,1 | 5,0 | 5,8 | 5,4 | 5,5 | 5,2 |
| Räntebindningstid, år | 3,6 | 4,4 | 3,6 | 4,4 | 3,6 | 4,6 |
| Kapitalbindningstid, år | 3,7 | 3,5 | 3,7 | 3,5 | 3,7 | 3,7 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,0 | 96,0 | 96,0 | 96,0 | 96,0 | 96,0 |
| Överskottsgrad, % | 74,4 | 72,0 | 72,8 | 72,1 | 72,3 | 72,2 |
| Direktavkastning, % | 4,8 | 5,3 | 4,9 | 5,3 | 5,1 | 5,3 |

Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

MARKNADSVÄRDE

15 710 mkr

DIREKTAVKASTNING

4,9 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT

150 mkr

ÖVERSKOTTSGRAD

73 %

ANTAL FASTIGHETER

111 st

BELÅNINGSGRAD

40 %

VD-ord

Andra kvartalet 2021 är vårt bästa historiskt sett. Stenvalvet är en stabil och långsiktig aktör som kan leverera mervärde även i oroliga tider. Det gör mig mycket stolt och glad. Återhämtningen efter Coronapandemin och de offentliga stimulanserna gör samhällsfastigheter oerhört attraktiva.

Årets planerade transaktionsvolym uppnådd

Ett fortsatt lågt ränteläge och en stigande inflation gör att transaktionsvolymen inom vårt segment är relativt hög. Per sista juni 2021 beräknar vi att det har gjorts affärer för drygt 9 md kr på marknaden för samhällsfastigheter, vilket är en ökning jämfört med årets första kvartal då transaktionsvolymen slutade på ca 4 md kr. Huvuddelen av förvärv görs av noterade företag, men även institutioner och övriga fonder är aktiva köpare.

Transaktionsmarknaden präglas av hård konkurrens och pressade yielder så hårt arbete har krävts för att hitta intressanta investeringsobjekt. Per halvårsskiftet har vi uppnått en transaktionsvolym om ca 600 mkr och investerat ca 250 mkr i våra befintliga fastigheter. Det betyder att vi ligger i fas med årets tillväxtplaner redan vid halvårsskiftet. De pressade yielderna ger dessutom en väldigt positiv effekt på värdeförändringen på våra fastigheter, vilket i sin tur förbättrar våra finansiella förutsättningar.

Våra projektinvesteringar fortlöper enligt plan. F-9 skolan som vi bygger åt Jensen Education i Sickla är klar för att ta emot elever till höstens skolstart och den nya tingsrätten som vi bygger åt Domstolsverket i Eskilstuna kommer att vara färdig för överlämnande strax efter årsskiftet.

Utöver det fortsätter vårt arbete med att effektivisera våra förbrukningar.

Jämfört med basår 2018 har vi hittills i år minskat vår värmeförbrukning med 8,4%, elförbrukningen med 15,9 % och vattenförbrukningen med 5,2 %.

Starkt kassaflöde och grön finansiering

Ekonomiskt är vi nöjda med periodens resultat som visar att vi har ett starkt kassaflöde från våra fastigheter. Under kvartalet har nya och omförhandlade hyresavtal tecknats för ytor motsvaran-

”Andra kvartalet 2021 är vårt bästa historiskt sett”

de ca 8 100 kvm och ett totalt hyresvärde om ca 16 mkr. Vi är glada att så många av våra kunder väljer att stanna kvar hos oss och förlänga sina hyresavtal. Under maj månad genomförde vi vår första gröna obligation som ett led i vårt hållbarhetsarbete och i enlighet med vår plan att bredda våra finansieringskällor.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 ggr, räntebindningstiden till 3,6 år och kapitalbindningstiden till 3,7 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 67 % och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgick andelen till ca 92 %.



Ökat kundfokus

Jag ser fram emot en spännande höst där vi kommer att intensifiera vårt kund- och varumärkesarbete likväl som våra satsningar på tillväxt genom projekt. Som ett led i detta har vi tillsatt en ny ledningsgrupp där vi rekryterat en ny investeringschef, en ny förvaltningschef och en ny marknads- och kommunikationschef.

Nu lämnar vi ett framgångsrikt halvår bakom oss och blickar framåt mot nya möjligheter. Tack alla duktiga medarbetare för er fina insats.

Maria Lidström, VD

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Periodens resultat

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 453 (441) mkr. Effekten av genomförda förvärv, försäljningar och hyresjusteringar medförde en ökning av hyresintäkterna motsvarande 2,7 % jämfört med föregående period.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 330 (318) mkr och förvaltningsresultatet till 150 (114) mkr.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 1 817 (-80) mkr och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 67 (-67) mkr. Ändrade avkastningskrav i värderingen ligger till grund för fastigheternas värdeförändring. Det förändrade ränteläget med högre långa räntor förklarar uppgången i perioden avseende värdet på de finansiella instrumenten.

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

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 585 (-34) mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 247 (158) mkr. Merparten av investeringarna avser de pågående projekten i Eskilstuna Valören 1, Eskilstuna Vägbrytaren 1 samt Nacka Sicklaön 118:2.

Fastighetsvärde

Fastigheterna värderas externt två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Fastighetsvärdet ökade under perioden med 2 246 mkr, varav 247 mkr avser investeringar i det egna bestånd, 182 mkr förvärv och 1 817 mkr värdeförändringar.

Coronapandemi

Under årets första halvår har verksamheten fortlöpt utan störningar.

Andra kvartalet

Hyresintäkterna under andra kvartalet uppgick till 219 (223) mkr. Driftnettot uppgick till 168 (160) mkr och förvaltningsresultatet till 163 (161) mkr. Skillnaden i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period förra året är primärt ett resultat av genomförda förvärv. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 478 (-67) mkr.

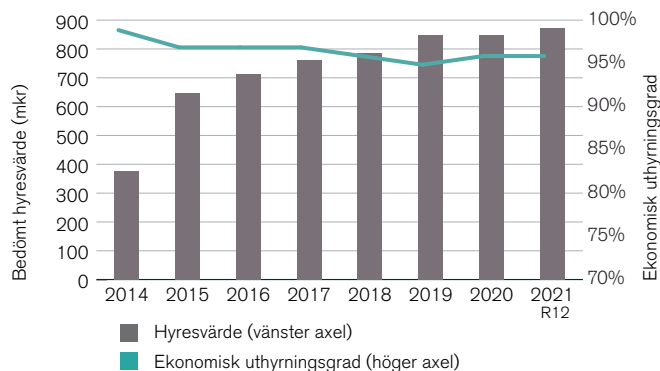
Händelser efter periodens utgång

Koncernen tillträdde per 1 juli 3 LSS fastigheter i Västra Sverige. Den 12 juli tecknades ett avtal avseende förvärvet av fastigheten Kvarnen 5 i Kristianstad.

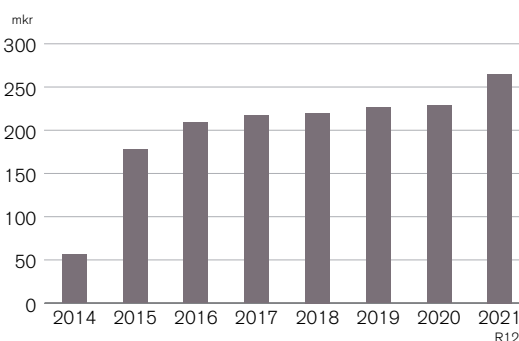
Moderbolaget

Under perioden uppgick nettoomsättning för moderbolaget till 23 (32) mkr och resultat efter finansiella poster till -30 (-92) mkr. Balansomslutningen var 8 823 (6 203) mkr.

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Förvaltningsresultat



Fastighetsbeståndet

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

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

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

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

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

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

Koncernens fastighetsbestånd fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: vård, skola, kontor, rättsväsende, anpassad bostad samt övriga verksamheter.

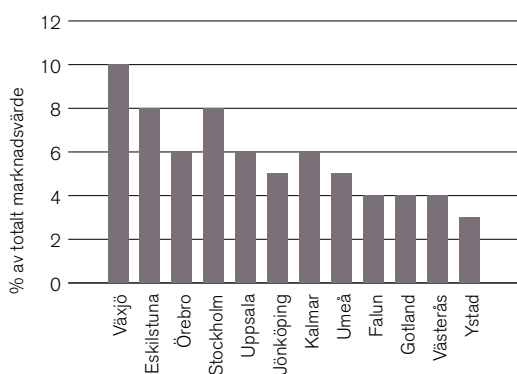
UTHYRINGSGRAD

96 %

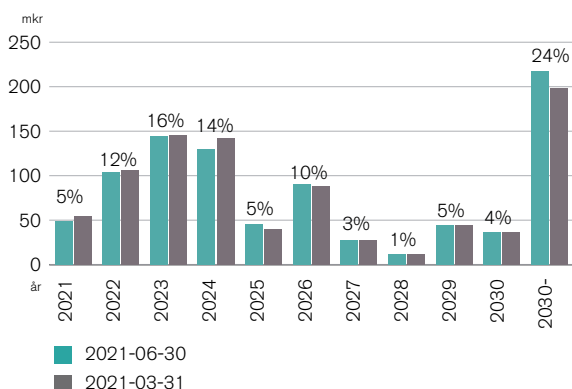
UTHYRINGSBAR YTA

604 000 kvm

Innehav fördelat per kommun (10 största)



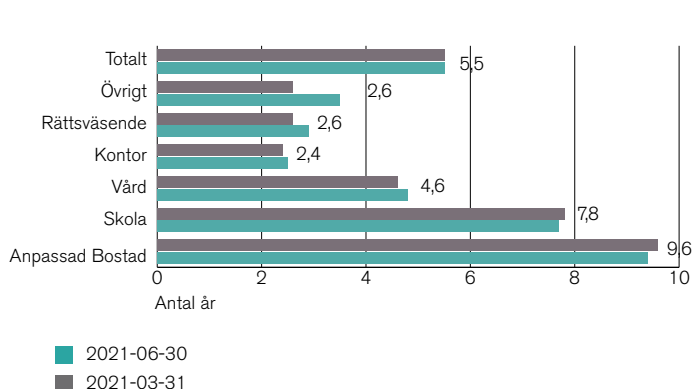
Hyresavtalens förfallostruktur



Stenvalvet största hyresgäster

| Hyresgäst | Hyresgäst-kategori | Årshyra (mkr) | Andel av årshyra (%) |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| Polismyndigheten | Stat | 108 | 12% |
| Int. Engelska Skolan i Sverige AB | Friskolor | 69 | 8% |
| Sveriges Domstolar | Stat | 48 | 5% |
| Attendo Sverige AB | Privat vårdgivare | 48 | 5% |
| Örebro Kommun | Kommun | 46 | 5% |
| Region Skåne | Region | 35 | 4% |
| Umeå Kommun | Kommun | 28 | 3% |
| Skatteverket | Stat | 27 | 3% |
| Kriminalvården | Stat | 25 | 3% |
| Arbetsförmedlingen | Stat | 18 | 2% |

Genomsnittlig hyresduration



Segmentsinformation

2021-04-01 - 2021-06-30

| Segmentsredovisning | Rättsväsende | Kontor | Utbildning | Vård | Äldreboende | Övrigt | Totalt |
|---------------------|--------------|--------|------------|------|-------------|--------|--------|
| Belopp i mkr | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 40 | 51 | 52 | 13 | 61 | 2 | 219 |
| Fastighetskostnader | -10 | -14 | -15 | -4 | -13 | -1 | -56 |
| Driftöverskott | 30 | 37 | 38 | 9 | 48 | 2 | 163 |
| Marknadsvärde | 2 283 | 3 441 | 3 886 | 674 | 5 296 | 130 | 15 710 |

2020-04-01 - 2020-06-30

| Segmentsredovisning | Rättsväsende | Kontor | Utbildning | Vård | Äldreboende | Övrigt | Totalt |
|---------------------|--------------|--------|------------|------|-------------|--------|--------|
| Belopp i mkr | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 35 | 63 | 52 | 13 | 55 | 5 | 223 |
| Fastighetskostnader | -9 | -22 | -17 | -4 | -10 | 1 | -62 |
| Driftöverskott | 26 | 41 | 35 | 9 | 45 | 6 | 161 |
| Marknadsvärde | 1 552 | 3 093 | 2 896 | 578 | 4 113 | 547 | 12 779 |

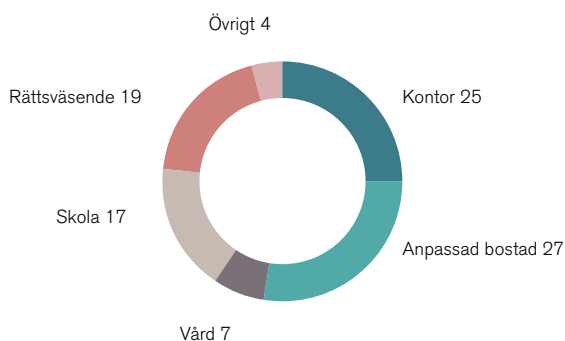
2021-01-01 - 2021-06-30

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

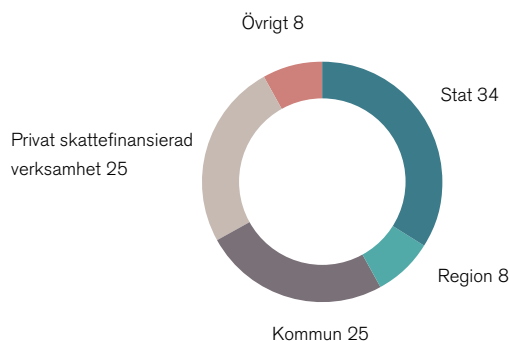
2020-01-01 - 2020-06-30

| Segmentsredovisning | Rättsväsende | Kontor | Utbildning | Vård | Äldreboende | Övrigt | Totalt |
|---------------------|--------------|--------|------------|------|-------------|--------|--------|
| Belopp i mkr | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 72 | 129 | 95 | 26 | 108 | 11 | 441 |
| Fastighetskostnader | -20 | -42 | -27 | -9 | -22 | -3 | -123 |
| Driftöverskott | 52 | 87 | 68 | 17 | 86 | 8 | 318 |
| Marknadsvärde | 1 552 | 3 093 | 2 896 | 578 | 4 113 | 547 | 12 779 |

Fördelning av hyresintäkter per fastighetstyp, %



Fördelning av hyresintäkter per hyresgästtyp, %



Finansiering

Per 2021-06-30 hade koncernen en certifikatvolym om 1 490 mkr fördelat på löptider upp till sex månader.

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 7 318 (6 792) mkr och löper till en snittränta om 1,40 (1,66) %. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 3,62 (4,43) år och återstående kapitalbindningstid 3,68 (3,48) år. Andel icke säkerställd skuld uppgår till 75,7 (43,0) % av den totala skulden.

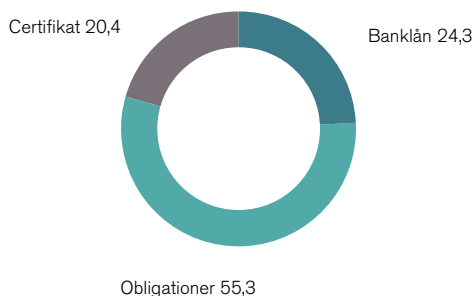
Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 976 mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 728 mkr, varav 1 478 mkr utgörs av revolverande kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader och checkkredit om 250 mkr.

Per balansdagen var 72,6 (82,4) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

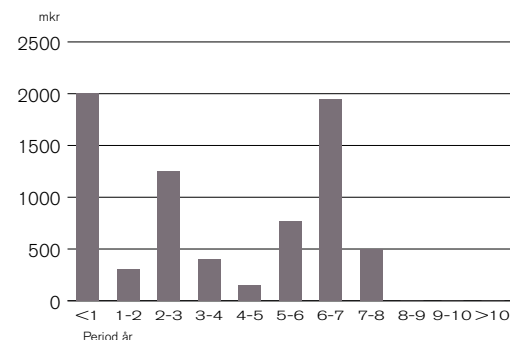
Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och lån med fast ränta till 0 (981) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 700 (0) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -9 (-131) mkr.

Finansiella åtaganden per 2021-03-31 uppfylldes och rapporterades till samtliga kreditgivare 2021-05-25. Samtliga belopp inom parentes avser 2020-06-30.

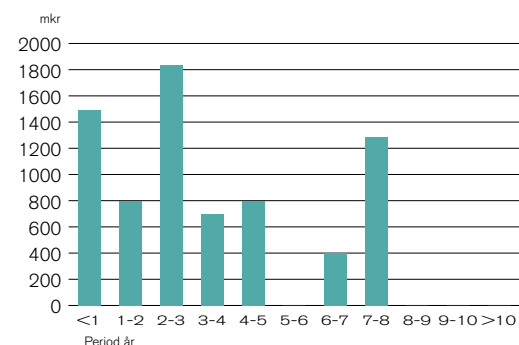
Finansiering, %



Räntebindning

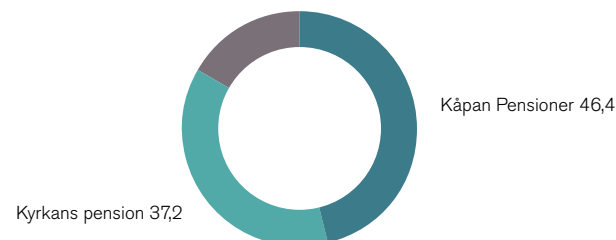


Kapitalbindning



Stenvalvets ägare, %

Stiftelsen för Strategisk Forskning 16,4



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Hyresgästrisk

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

Ränte- och finansieringsrisk

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

Fastighetsvärderisk

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

Covid-19

Världen präglas av Coronapandemin. Virusets spridning och inskränkningarna i rörligheten kan påverka vissa hyresgästers verksamhet och dess betalningsförmåga. Det finns idag en osäkerhet om tidpunkten för en återgång till mer normal rörlighetsnivå.

Finansiella rapporter med tillhörande noter

| Koncernens resultaträkning | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 juli- | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr | april-juni | april-juni | januari-juni | januari-juni | 2021 juni | januari-december |
| Hyresintäkter | | | | | | |
| Hyresintäkter | 210 | 202 | 421 | 398 | 834 | 811 |
| Övriga intäkter | 9 | 21 | 32 | 43 | 68 | 79 |
| Summa hyresintäkter | 219 | 223 | 453 | 441 | 902 | 890 |
| Fastighetskostnader | | | | | | |
| Driftkostnader | -16 | -14 | -39 | -36 | -70 | -67 |
| Underhåll | -11 | -10 | -19 | -16 | -44 | -41 |
| Övrig drift | -29 | -38 | -65 | -71 | -133 | -139 |
| Summa fastighetskostnader | -56 | -62 | -123 | -123 | -247 | -247 |
| Driftöverskott | 163 | 161 | 330 | 318 | 655 | 643 |
| Central administration | -16 | -13 | -27 | -25 | -50 | -48 |
| Finansiella poster | -25 | -26 | -25 | -51 | -84 | -110 |
| Ägarräntor | -64 | -64 | -128 | -128 | -256 | -256 |
| Förvaltningsresultat | 58 | 58 | 150 | 114 | 265 | 229 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 1 817 | -80 | 1 817 | -80 | 2 085 | 188 |
| Värdeförändringar räntederivat | 6 | -38 | 67 | -67 | 95 | -39 |
| Resultat före skatt | 1 881 | -60 | 2 034 | -33 | 2 445 | 378 |
| Aktuell skatt | -7 | -15 | -9 | -15 | -22 | -28 |
| Uppskjuten skatt | -396 | 8 | -440 | 14 | -549 | -95 |
| Periodens resultat efter skatt | 1 478 | -67 | 1 585 | -34 | 1 874 | 255 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

| Koncernens balansräkning i sammandrag | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Belopp i mkr | 2021-06-30 | 2020-06-30 | 2020-12-31 |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 15 710 | 12 779 | 13 464 |
| Övriga anläggningstillgångar | 117 | 115 | 118 |
| Summa anläggningstillgångar | 15 827 | 12 894 | 13 582 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Övriga omsättningstillgångar | 88 | 123 | 108 |
| Likvida medel | 976 | 1 028 | 300 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 064 | 1 151 | 408 |
| Summa tillgångar | 16 891 | 14 045 | 13 990 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Aktiekapital | 8 | 8 | 8 |
| Fritt eget kapital | 4 957 | 3 083 | 3 372 |
| Summa eget kapital | 4 965 | 3 091 | 3 380 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 1 169 | 676 | 729 |
| Lån från kreditinstitut | 1 773 | 2 715 | 2 693 |
| Obligationslån | 4 050 | 1 550 | 2 250 |
| Lån från ägare | 2 845 | 2 848 | 2 845 |
| Övriga långfristiga skulder | 111 | 182 | 184 |
| Summa långfristiga skulder | 9 948 | 7 971 | 8 701 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Lån från kreditinstitut | 5 | 1 157 | 15 |
| Företagscertifikat | 1 490 | 1 370 | 1 390 |
| Övriga kortfristiga skulder | 483 | 456 | 504 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 978 | 2 983 | 1 909 |
| Summa eget kapital och skulder | 16 891 | 14 045 | 13 990 |

| Rapport över förändring i eget kapital | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i mkr | 2021-01-01 2021-06-30 | 2020-01-01 2020-06-30 | 2020-01-01 2020-12-31 |
| Ingående eget kapital | 3 380 | 3 125 | 3 125 |
| Periodens totalresultat | 1 585 | -34 | 255 |
| Utgående eget kapital | 4 965 | 3 091 | 3 380 |

| Koncernens kassaflödesanalys | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr | april-juni | april-juni | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat före skatt | 1 882 | -60 | 2 034 | -33 | 378 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | -1 822 | 116 | -1 881 | 148 | -171 |
| Betald inkomstskatt | -12 | - | -22 | - | -2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 48 | 56 | 131 | 115 | 205 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 57 | 10 | 28 | 17 | 2 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -19 | -5 | -22 | -33 | 93 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 86 | 61 | 137 | 99 | 300 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Förvärv av materiella tillgångar | - | - | - | - | -3 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -128 | -99 | -247 | -158 | -425 |
| Indirekta fastighetsförvärv | -182 | -670 | -182 | -670 | -874 |
| Indirekta fastighetsavyttringar | - | - | - | - | 36 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -310 | -769 | -429 | -828 | -1 266 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Upptagna lån | 1 200 | 934 | 3 114 | 1 716 | 2 250 |
| Amortering av lån | -481 | -7 | -2 245 | -308 | -1 476 |
| Företagscertifikat | 200 | - | 100 | - | 150 |
| Amortering av leasingskuld | - | - | -1 | - | -7 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 919 | 927 | 968 | 1 408 | 917 |
| Periodens kassaflöde | 695 | 219 | 676 | 679 | -49 |
| Likvida medel vid periodens början | 281 | 809 | 300 | 349 | 349 |
| Likvida medel vid periodens slut | 976 | 1 028 | 976 | 1 028 | 300 |

| Moderbolagets resultaträkning | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2020 juli- | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp i mkr | april-juni | april-juni | januari-juni | januari-juni | 2021 juni | januari- |
| | | | | | | december |
| Nettoomsättning | 13 | 17 | 23 | 32 | 54 | 63 |
| Administrations- och försäljningskostnader | -36 | -22 | -48 | -45 | -93 | -90 |
| Rörelseresultat | -23 | -5 | -25 | -13 | -39 | -27 |
| Rörelseintäkter | 68 | 53 | 132 | 112 | 254 | 234 |
| Räntekostnader kreditinstitut | -16 | -10 | -33 | -17 | -63 | -47 |
| Övriga finansiella kostnader | -2 | 0 | -2 | 0 | -7 | -5 |
| Ägarräntor | -64 | -64 | -128 | -128 | -256 | -256 |
| Övriga finansiella poster | 5 | -22 | 33 | -51 | 38 | -46 |
| Resultat efter finansiella poster | -32 | -48 | -23 | -97 | -73 | -147 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 108 | 108 |
| Resultat före skatt | -32 | -48 | -23 | -97 | 35 | -39 |
| Aktuell skatt | 0 | -5 | 0 | -5 | -7 | -12 |
| Uppskjuten skatt | -13 | 4 | -7 | 10 | -13 | 4 |
| Periodens resultat efter skatt | -45 | -49 | -30 | -92 | 15 | -47 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr | 2021-06-30 | 2020-06-30 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella tillgångar | 4 | 3 | 3 |
| Finansiella tillgångar | 8 058 | 5 525 | 6 987 |
| Summa anläggningstillgångar | 8 062 | 5 528 | 6 990 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Övriga omsättningstillgångar | 29 | 27 | 204 |
| Likvida medel | 732 | 648 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | 761 | 675 | 204 |
| Summa tillgångar | 8 823 | 6 203 | 7 194 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Aktiekapital | 8 | 8 | 8 |
| Fritt eget kapital | 206 | 191 | 236 |
| Summa eget kapital | 214 | 199 | 244 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 54 | 35 | - |
| Obligationslån | 4 050 | 1 550 | 2 250 |
| Verkligt värde räntederivat | 57 | 107 | 89 |
| Lån från ägare | 2 845 | 2 848 | 2 845 |
| Summa långfristiga skulder | 7 006 | 4 540 | 5 184 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Företagscertifikat | 1 490 | 1 370 | 1 390 |
| Övriga kortfristiga skulder | 113 | 94 | 376 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 603 | 1 464 | 1 766 |
| Summa eget kapital och skulder | 8 823 | 6 203 | 7 194 |

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2019. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Segmentsrapportering

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

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

Verkligt värde för finansiella instrument

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

| TSEK | 30 juni 2021 | 30 juni 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| Finansiella skulder värderade till verkligt värde | | |
| Ränteswappar | 9 466 | 132 105 |
| Ägarlån | 2 845 177 | 2 848 159 |

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

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående har skett under perioden.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Justerad soliditet, %

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

Kapitalbindning, år

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Fastigheter

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

Antal kvm

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

BTA

Bruttoarea

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, kr

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

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

Definitioner forts.

Övrigt

Anpassad bostad

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt lagen om LSS (1993:307) och Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2002:9).

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för vd och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Jämförbart bestånd

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

Marknadsvärde

Huvuddelen av fastigheterna värderas av externa auktoriserade värderare varje halvårsskifte.

Samhällsfastigheter

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

| Avkastning eget kapital | 2021 | 2020 | 2020 |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Belopp i mkr | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Periodens resultat | 1 585 | -34 | 255 |
| IB Eget kapital | 3 380 | 3 125 | 3 125 |
| UB Eget kapital | 4 965 | 3 091 | 3 380 |
| Genomsnittligt eget kapital | 4 173 | 3 108 | 3 253 |
| Avkastning eget kapital | 38,0% | -1,1% | 7,8% |

| Belåningsgrad | 2021 | 2020 | 2020 |
|-----------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Belopp i mkr | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Skulder till kreditinstitut | 1 778 | 3 872 | 2 708 |
| Obligationslån | 4 050 | 1 550 | 2 250 |
| Företagscertifikat | 1 490 | 1 370 | 1 390 |
| Likvida medel | -976 | -1 028 | -300 |
| Nettoskuld | 6 342 | 5 764 | 6 048 |
| Marknadsvärde fastigheter | 15 710 | 12 779 | 13 464 |
| Belåningsgrad | 40,4% | 45% | 45% |

| Direktavkastning | 2020 juli | 2019 juli | 2020 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Belopp i mkr | 2021 juni | 2020 juni | januari-december |
| Driftöverskott enligt resultaträkning (rullande 12 månader) | 655 | 639 | 643 |
| IB Marknadsvärde fastigheter | 12 779 | 12 197 | 12 085 |
| Direktavkastning | 5,1% | 5,2% | 5,3% |

| Ekonomisk uthyrningsgrad | 2021 | 2020 | 2020 |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Belopp i mkr | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Hysesintäkter netto | 453 | 441 | 890 |
| Hysesintäkter brutto | 470 | 460 | 928 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 96% | 96% | 96% |

| Justerad soliditet | 2021 | 2020 | 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Belopp i mkr | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Eget kapital | 4 965 | 3 091 | 3 380 |
| Ägarlån | 2 845 | 2 848 | 2845 |
| Summa | 7 810 | 5 939 | 6 225 |
| Balansomslutning | 16 891 | 14 045 | 13 990 |
| Justerad soliditet | 46,2% | 42,3% | 44,5% |

| Räntetäckningsgrad | 2020 juli | 2019 juli - | 2020 |
|---|------------------|--------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr | 2021 juni | 2020 juni | januari-december |
| Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) | 605 | 594 | 595 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 månader) | 31 | 13 | 7 |
| Kostnader förtidslösen lån (rullande 12 månader) | 0 | 0 | 0 |
| Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter | 636 | 607 | 602 |
| Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader) | -115 | -115 | -117 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 5,53 | 5,28 | 5,15 |

| Soliditet | 2021 | 2020 | 2020 |
|------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Eget kapital | 4 965 | 3 091 | 3 380 |
| Balansomslutning | 16 891 | 14 045 | 13 990 |
| Soliditet | 29,4% | 22,0% | 24,2% |

| Säkerställd belåningsgrad | 2021 | 2020 | 2020 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Kreditinstitut | 1 778 | 3 872 | 2 708 |
| Säkerställda obligationslån | 0 | 0 | 0 |
| Summa säkerställda lån | 1 778 | 3 872 | 2 708 |
| Räntebärande skuld | 7 318 | 6 792 | 6 348 |
| Säkerställd belåningsgrad | 24,3% | 57,0% | 42,7% |

| Överskottsgrad | 2021 | 2020 | 2020 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Belopp i mkr | januari-juni | januari-juni | januari-december |
| Driftöverskott | 330 | 318 | 643 |
| Hysesintäkter | 453 | 441 | 890 |
| Överskottsgrad | 72,8% | 72,1% | 72,2% |

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport för kvartal 3 2021 publiceras den 11 november 2021.

Intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 27 augusti 2021

Dag Klackenborg
Ordförande

Maria Lidström
Verkställande direktör

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Thomas Holm
Styrelseledamot

Marie Giertz
Styrelseledamot

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Hans Rydstad
Styrelseledamot

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.