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 tillträddes. 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 motsvarande 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.

> ”Andra kvartalet 2021 är vårt bästa historiskt sett”

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 ränteintäkt 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.

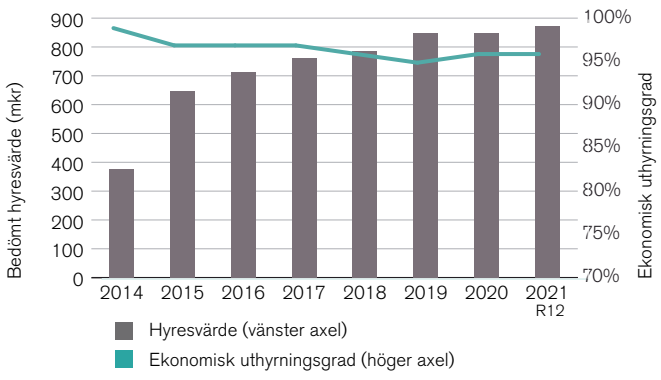
Coronapandemi
Under årets första halvår har verksamheten fortlöpt utan störningar.

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.

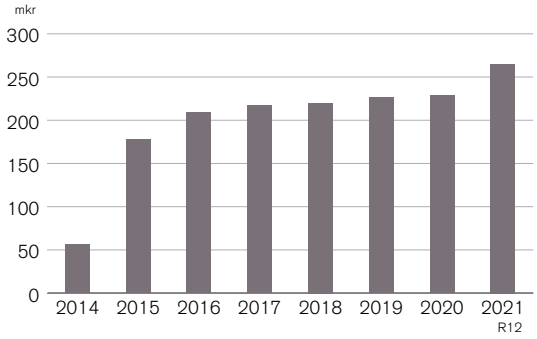
Händelser efter periodens utgång
Koncernen tillträdde per 1 juli 3 LSS fastigheter i Västra Sverige. Den 12 juli tecknades ett avtal avseende förvärvet av fastigheten Kvarnen 5 i Kristianstad.

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.

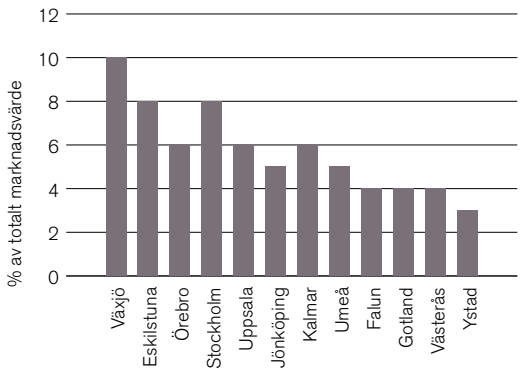
UTHYRNINGSGRAD

96 %

UTHYRNINGSBAR YTA

604 000 kvm

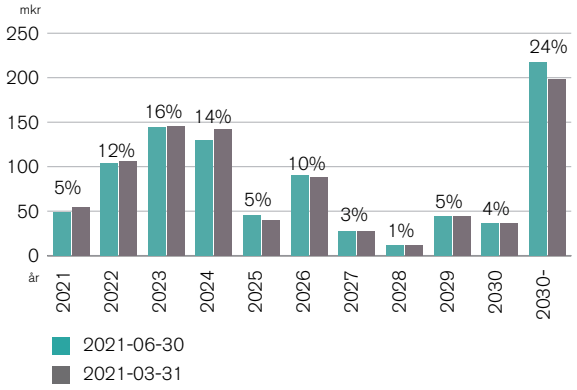
Innehav fördelat per kommun (10 största)



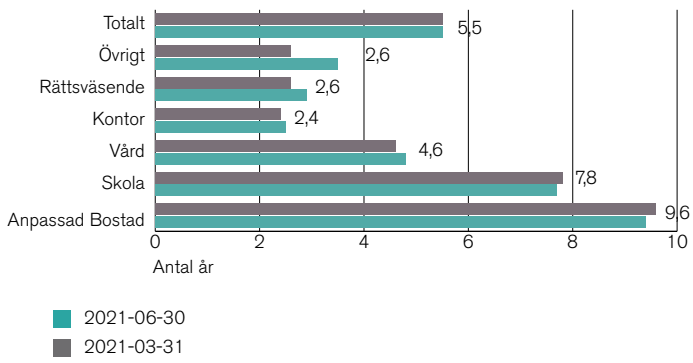
Stenvalvet största hyresgäster

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%

Hyresavtalens förfallostruktur



Genomsnittlig hyresduration



Segmentsinformation

2021-04-01 - 2021-06-30

Segmentsredovisning Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hyresintäkter	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 Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hyresintäkter	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

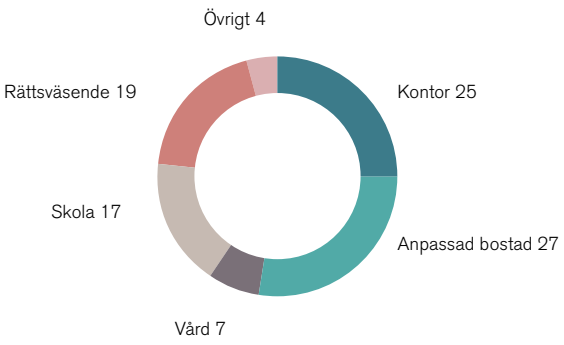
2021-01-01 - 2021-06-30

Segmentsredovisning Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hyresintäkter	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

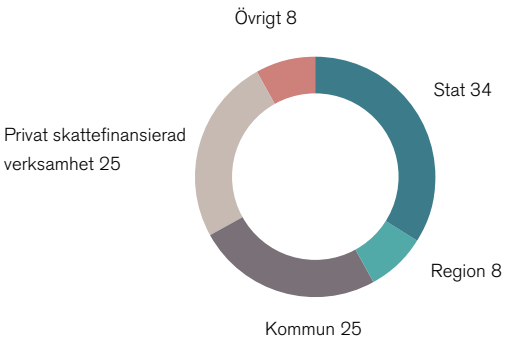
2020-01-01 - 2020-06-30

Segmentsredovisning Belopp i mkr	Rättsväsende	Kontor	Utbildning	Vård	Äldreboende	Övrigt	Totalt
Hyresintäkter	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.

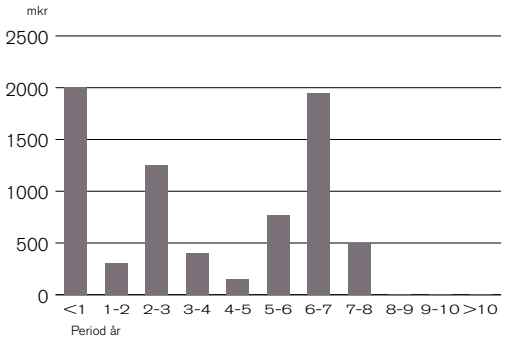
Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 976 mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 728 mkr, varav 1 478 mkr utgörs av revolverande kreditfaciliteter med löptid längre än 12 månader och checkkredit om 250 mkr.

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

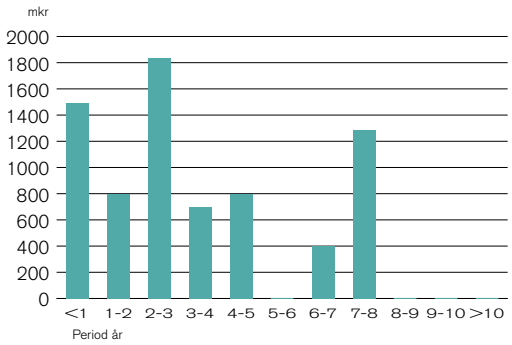
Koncernens totala derivatvolym uppgick till 4 616 (4 616) mkr och lån med fast ränta till 0 (981) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 700 (0) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var -9 (-131) mkr.

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

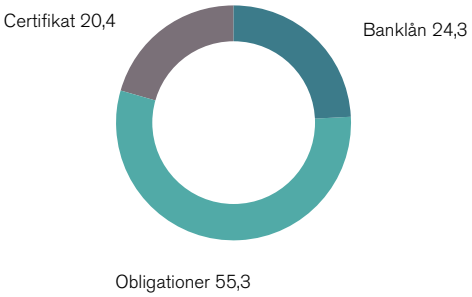
Räntebindning



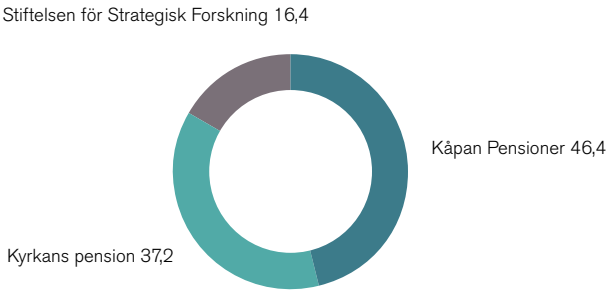
Kapitalbindning



Finansiering, %



Stenvalvets ägare, %



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighets AB Stenvalvet (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 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 Belopp i mkr	**2021 april-juni**	**2020 april-juni**	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 juli-2021 juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2021 april-juni**	**2020 april-juni**	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 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	1716	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 Belopp i mkr	**2021 april-juni**	**2020 april-juni**	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 juli-2021 juni**	**2020 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 tillgågar	**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 ägarlånet. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i 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 räntejusteringstidpunkt 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 Belopp i mkr	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2020 juli 2021 juni**	**2019 juli 2020 juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 januari-december**
Hyresintäkter netto	453	441	890
Hyresintäkter brutto	470	460	928
Ekonomisk uthyrningsgrad	**96%**	**96%**	**96%**

Justerad soliditet Belopp i mkr	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2020 juli 2021 juni**	**2019 juli - 2020 juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 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 Belopp i mkr	**2021 januari-juni**	**2020 januari-juni**	**2020 januari-december**
Driftöverskott	330	318	643
Hyresintäkter	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 Klackenberg
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.