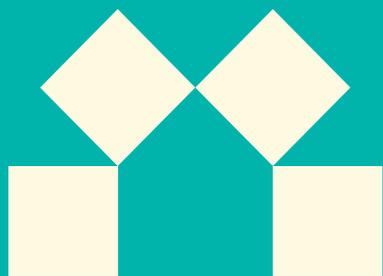


Delårsrapport januari - mars 2023



STENVALVET

Värden för välfärden





Q1

Sammanfattning

- Intäkterna ökade till 262 mkr (241). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 39 mkr motsvarande en ökning om 18 %.
- Driftnettot uppgick till 181 mkr (169). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 mkr, motsvarande en ökning om 7 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 86 mkr (68), en ökning om 26 %.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 mkr (50). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -63 mkr (221).
- Resultatet efter skatt uppgick till 22 mkr (409).
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars 2023 till 16 562 mkr (16 267).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Inga väsentliga händelser har skett under kvartalet.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Nordic Credit Rating (NCR) har i sin årliga översyn efter kvartalets utgång meddelat att även fortsättningsvis tilldela Stenvalvet BBB+ i kreditbetyg samtidigt som utsikterna justerats från stabila till negativa. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.

4,5 ggr

räntetäckningsgrad

39 %

belåningsgrad

69 %

överskottsgrad

94 %

ekonomisk uthyrningsgrad

	jan-mar 2023	jan-mar 2022	apr 2022- mar 2023	jan-dec 2022
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	0,3	6,8	10,2	16,7
Belåningsgrad (LTV), %	38,8	35,4	38,8	39,3
Driftnetto, mkr	181	169	677	665
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	16 562	16 267	16 562	16 538
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 835	27 431	27 835	27 795
Förvaltningsresultat, mkr	86	68	294	277
Genomsnittlig ränta, %	2,34	1,44	2,34	2,15
Intäkter, mkr	262	241	975	954
Kapitalbindningstid, år	2,7	3,0	2,7	2,8
Periodens resultat efter skatt, mkr	22	409	673	1 060
Räntebärande skuld, mkr	6 983	6 832	6 983	6 936
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,8	4,5	4,9
Räntebindningstid, år	3,1	3,6	3,1	3,3
Soliditet, %	38,9	35,0	38,9	39,0
Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %	7,4	43,5	7,4	12,2
Tillväxt i förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån, %	-3,6	-15,3	-6,4	-5,5
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter, st	108	109	108	108
Direktavkastning, %	4,2	4,1	4,2	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,8	94,6	94,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	5,2	5,4	5,3
Uthyrningsbar area, tkvm	595	593	595	595
Överskottsgrad, %	69,0	70,1	69,5	69,8

Definitioner och nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 19-22.



Detta är Stenvalvet

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

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



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

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

Vision

Vassaste värden för välfärden.

Affärsidé

Att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

Definition

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

16,6 mdr
i marknadsvärde

36 st
kommuner

595 tkvm
uthyrningsbar area

Våra styrkor

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

Våra affärsområden (fördelning av marknadsvärde, %)



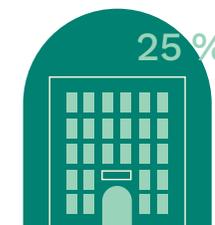
Utbildning



Vård och omsorg



Rättsväsende



Kontor



VD-ord

Stenvalvet summerar efter första kvartalet fortsatt stabil avkastning och starka nyckeltal. Omvärlden är turbulent, men efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt god och vårt långsiktiga perspektiv, hållbarhetsfokus och goda relationer med våra kunder är viktiga nycklar för framtiden.

För ett år sedan skrev jag att läget i världsekonomin blivit alltmer osäkert på grund av Rysslands anfalls- krig mot Ukraina. Det återspeglades i högre priser, ökad inflation, sämre förutsättningar för kapitalmarknads- finansiering och högre ränteprogno- ser. Det är väldigt tråkigt att så här ett år senare konstatera att kriget och det mänskliga lidandet i Ukraina fortsätter och att de finansiella konsekvenserna för omvärlden nu är ännu större. Den kapitalintensiva fastighetsbranschen har drabbats hårt, framför allt av de höga räntekost- naderna, men även av en relativt avvaktande marknad i stort. Stenvalvets delmarknad, samhällsfastigheter, står sig dock fortsatt stark och vi ser en god efter- frågan hos våra kunder i form av både nya och omför- handlade lokalförhyrningar.

” Stenvalvet har fortsatt samma långsiktiga perspektiv och strategin med långsiktig stabil lönsamhet och riskbalanserad till- växt ligger fast ”

Under det första kvartalet har vi fortsatt vårt långsik- tiga och ständigt pågående arbete med att förbättra driftnettot. Ett arbete som är viktigare än någonsin i rådande tider. Det är glädjande att konstatera att vi lyckats väl med nya förhyrningar. Bland annat kan vi efter pågående hyresgästanpassningar välkomna Öre- bro kommun till ytterligare en skola i fastigheten Athe- na i Mellringestaden och CSN till vår kontorsfastighet

K43 i Eskilstuna. I Skövde växer Raoul Wallenbergs skola och deras behov av större lokaler och där har vi nyligen startat en större utbyggnad åt dem.

Vårt bidrag till hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet är centralt i vår verksamhet och under året har vi satt mål som ska bidra till hållbar utveckling inom våra fem fokusområden som täcker miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Vårt viktigaste bidrag till miljömässig hållbar utveckling är att fortsätta återbruka rätt samhällsfastigheter genom hyresgästanpassningar och cirkulär fastighetsekonomi. Vår ambition är att minimera vår miljöpåverkan och bland annat tillämpa en färdplan för att bli klimatneut- trala genom främst energieffektivisering i våra fastig- heter, med fokus på värme, el och vatten. Att kartläg- ga klimatrisker i befintliga och potentiella fastigheter ingår i vår långsiktighet. Under första kvartalet har vi minskat vår elförbrukning med 25 % och vår värme- förbrukning med 15 % (jämförelseår 2018), vilket är i linje med uppsatta mål.

Vi erbjuder gröna hyresavtal och förebygger förorening- ar genom att bland annat fokusera på effektiv natur- resurshantering, medvetna materialval och biologisk mångfald på gröna ytor. Miljöarbetet omfattar även avfallshantering, inomhusmiljöarbete samt transpor- ter och tjänstebilar. Miljöcertifiering och uppkoppling av byggnader är prioriterade områden. Under första kvartalet har vi erhållit certifikat för fyra byggnader inom Miljöbyggnad iDrift, nivå silver. Dessa byggnader ligger i Kalmar, Växjö och Örebro.

Stabila finanser

Vi har nya marknadsförutsättningar att förhålla oss till. Stenvalvet är finansiellt stabila men ökade rän- tekostnader gör att vi behöver göra än mer noggran- na avvägningar vid nya affärsmöjligheter och inves- teringar. Vi prioriterar långsiktig lönsamhet och god



likviditetsplanering. Driftnettot för första kvartalet uppgår till 181 mkr, vilket är en ökning med 12 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Det är framför allt omförhandlade avtal och index som drivit tillväxten. Stenvalvets tillväxt av eget kapital och ägarlån inklusive värdeöverföringar uppgår till 7 %. Belåningsgraden uppgår till 39 % vid utgången av kvartalet och faller väl inom den finansiella ramen om 50 % belåningsgrad. Likväl räntetäckningsgraden som uppgår till 4,5 ggr, är väl inom bolagets riskbegräns- ning om minst 3 ggr.

Vår ambition och vision är att vara den vassaste vär- den för välfärden. Det är vår ledstjärna i alla delar av verksamheten. Vi ser fram mot fortsatt goda rela- tioner och samarbeten med våra kunder under 2023.

Maria Lidström, VD



Utveckling av resultat och balansräkning

4,2 %

direktavkastning
jan-mar 2023

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

Intäkter

Intäkterna uppgick till 262 mkr (241), varav hyresintäkterna uppgick till 244 mkr (232). Intäkterna har ökat med 21 mkr, vilket motsvarar 9 %. Ökningen är främst hänförlig till omförhandlade avtal och indextillägg. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 39 mkr, motsvarande en ökning om 18 %.

Hyresvärdet uppgick vid utgången av perioden till 1 030 mkr (991). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 % (95) vid periodens utgång. Hyresavtal med en årshyra om 11 mkr är föremål för omförhandling under 2023, vilket motsvarar 1 % av Stenvalvets kontrakterade hyresvärde.

Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,6 år (6,3), vilket exkluderar kontorfastigheter och övriga lokalslag. Total genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 5,4 år (5,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 81 mkr (72). Det är en ökning med 9 mkr motsvarande 13 %, främst förklarade genom högre energikostnader samt ökat underhåll i jämförelse med motsvarande period föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 15 mkr motsvarande 24 %.

Driftnetto

Driftnettet uppgick till 181 mkr (169) för perioden, en ökning med 12 mkr vilket motsvarar 7 %. Ökningen är främst hänförlig till omförhandlade avtal och inflation. Överskottsgraden uppgick till 69 % (70), en minskning främst förklarad av ökade fastighetskostnader.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 15 % till 180 mkr (156). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av omförhandlade avtal och

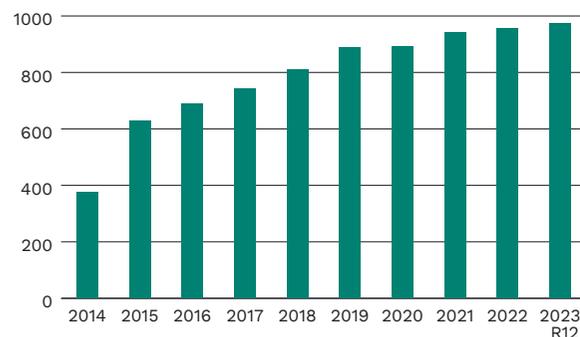
indextillägg. Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 70 % (71). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,2 % (4,1).

Jämförbart bestånd

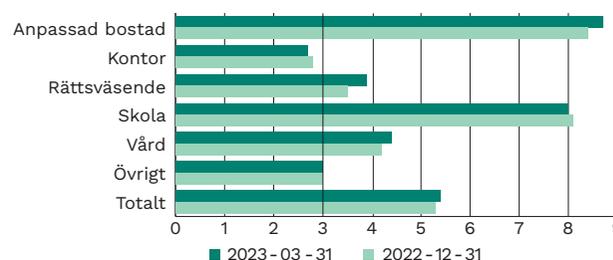
	31 mar 2023	31 mar 2022	Förändring, %
Antal fastigheter, st	93	93	-
Marknadsvärde, mkr	15 977	15 224	4,9
Direktavkastning, %	4,2	4,1	0,1

Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	Förändring, %
Hyresintäkter	231	203	13,7
Övriga intäkter	27	16	67,8
Driftnetto	-39	-35	12,0
Underhållskostnader	-12	-7	67,8
Fastighetsadm.	-11	-10	12,9
Övriga kostnader	-17	-12	41,1
Driftnetto	180	156	15,1

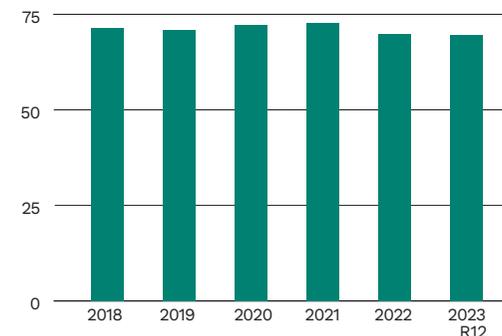
Intäkter, mkr



Genomsnittlig kontraktslängd, år per lokalslag



Överskottsgrad, %





Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 13 mkr (11). Ökningen förklaras av inhyrd personal i större utsträckning än motsvarande period föregående år. I centrala administrationskostnader ingick avskrivningar på inventarier till ett belopp om 1,7 mkr (1,7) för årets första kvartal.

Finansiella poster

Finansnetto uppgick till -82 mkr (-90), en minskning med 8 mkr. Kostnadsminskningen förklaras genom minskade räntekostnader på ägarlån då delar av skulden amorterades under föregående år. Ägarlånet uppgick till 1 845 mkr (2 845) vid utgången av perioden. Samtidigt har finansnettot påverkats negativt genom stigande marknadsräntor och högre marginaler på nyupplåning. Tomträtter och arrenden ingår i finansnettot och uppgick till 0,6 mkr (0,5) för perioden.

Genomsnittsräntan uppgick till 2,34 % (1,44) inklusive effekter av räntederivat. Räntebindningen uppgick till 3,1 år (3,6) och den räntebärande skulden uppgick till

6 983 mkr (6 832). Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 4,5 ggr (5,8). Mer information om Stenvalvets finansiering framgår av sidorna 8-9.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 86 mkr (68), en ökning med 18 mkr motsvarande 27 %. Ett förbättrat driftnetto och ett finansnetto som påverkats positivt av minskade räntekostnader på ägarlånet ger effekt på förvaltningsresultatet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 5 mkr (50), och bestod till sin helhet av realiserade värdeförändringar om 5 mkr (-2).

Första kvartalet 2023 var det fortsatt avvaktande på transaktionsmarknaden i Sverige. Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Stenvalvets fastighetsportfölj uppgick till 4,7 % (4,4).

Direktavkastningen baserat på driftnetto rullande 12 månader uppgick till 4,2 % (4,1).

Fastighetsvärdering

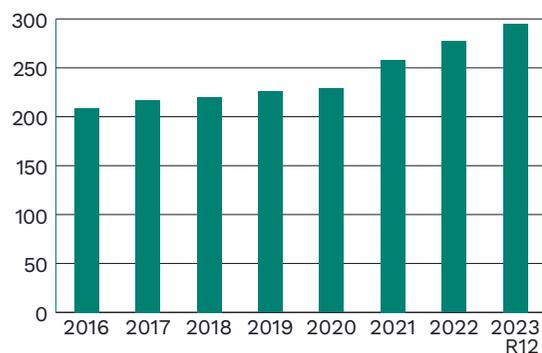
Fastigheterna externvärderas två gånger per år i samband med halv- och helårsbokslut. Stenvalvet redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingarna sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 16 562 mkr (16 267). Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av värdeförändringar om 352 mkr, förvärv om 49 mkr, verkligt värde av försäljningar om 271 mkr och investeringar om 165 mkr. Det medför en värdeförändring om ca 2 % på rullande 12 månader. Av totala värdeförändringar om 352 mkr avser de realiserade värdeförändringarna merparten med 353 mkr. Dessa har drivits dels av marknadens förändrade avkastningskrav om -992 mkr och dels av driftnettoförändringar om 1 345 mkr.

Exit yield i värderingarna var 4,43 % i mars 2022. Justerat för försäljningar uppgick exit yield till 4,45 % för det jämförbara beståndet och har under rullande 12 månader ökat till 4,74 %, vilket är oförändrat jämfört med närmaste föregående kvartal. Att det redovisas en positiv värdeförändring på rullande 12 månader beror på omförhandlade avtal och KPI-uppräknningar i hyresavtalen.

Investeringar

Bolagets investeringar avser i huvudsak hyresgästanspassningar, nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter. Investeringarna sker oftast i samband med nyuthyrning eller omförhandling av avtal för att anpassa lokaler till dagens standard eller till kundens specifika önskemål. Stenvalvet kan på så vis öka sina hyresintäkter och marknadsvärden på fastigheterna. Under perioden har bolaget investerat ca 24 mkr (47), och de senaste 12 månaderna har investeringarna uppgått till 165 mkr.

Förvaltningsresultat, mkr



Fastighetsvärde 31 mars 2023

	Mkr	Exit yield %
Utgående balans 31 mars 2022	16 267	4,43
Ingående värde försäljningar	-271	
Utgående balans exkl sålda fastigheter rullande 12 månader	15 996	4,45
Förvärv	49	
Investeringar	165	
Värdeförändringar	352	
Utgående balans 31 mars 2023	16 562	4,74

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -63 mkr (221). Det förändrade ränteläget med högre långräntor ökar värdet på de finansiella instrumenten.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -6 mkr (70) varav aktuell skatt utgjorde -16 mkr (-16) och uppskjuten skatt utgjorde 10 mkr (86). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 1 409 mkr (1 333).

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 22 mkr (409). Det är en minskning som främst förklaras av att motsvarande period föregående år påverkades positivt av värdeförändringar kopplat till avyttringar och räntederivat.

Segmentsinformation

Mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment		Kontrakterad årshyra	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
	Intäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter			
	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-mar 2023	jan-mar 2022	mar 2023	mar 2022		
Anpassad bostad	46	53	35	42	4 027	4 067	184	98
Kontor	81	66	52	43	4 134	4 088	285	90
Rättsväsende	53	44	35	30	2 756	2 755	196	100
Utbildning	66	63	49	45	4 798	4 517	264	93
Vård	14	13	7	8	724	697	56	94
Övrigt	2	2	2	1	123	143	7	100
Totalt	262	241	181	169	16 562	16 267	992	94

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

Kassaflöde

Stenvalvets operativa kassaflöde uppgick till 85 mkr (-5). Ökningen är främst hänförlig till poster som inte ingår i kassaflödet, vilket framförallt avser värdeförändring i derivat och betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 89 mkr (42). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -17 mkr (1 627) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 45 mkr (-1 294). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 557 mkr (1 077).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i koncernen samt tillhandahålla förvaltning till övriga bolag i koncernen. Moderbolagets nettoomsättning för perioden uppgick till 12 mkr (11) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 282 mkr (556). Det minskade resultatet förklaras av att moderbolaget under motsvarande period föregående år genomförde en större fastighetsavyttring. Balansomslutningen uppgick till 10 765 mkr (11 116) vid periodens utgång.





Fastighetsbestånd

Stenvalvets 108 fastigheter finns i ett 40-tal kommuner med fokus på regionstäder i Sverige. Bolaget strävar efter en optimal riskspridning vad gäller geografi, hyresgäster och hyresintäkternas förfallostruktur i olika delsegment. Ytan på beståndet uppgår till ca 595 tkvm.

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

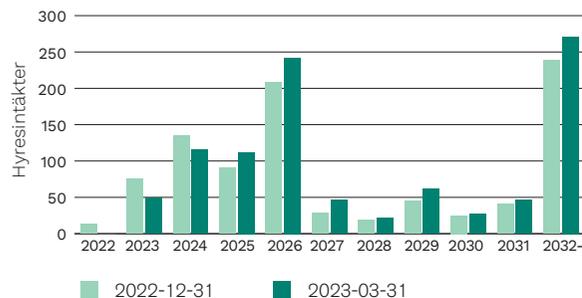


år (5,3) vid periodens utgång. Genomsnittlig kontraktslängd för samhällsfastigheter uppgick till 6,6 år (6,3).
Koncernens fastighetsbestånd av samhällsfastigheter fördelas i sex segment utifrån respektive fastighetsändamål: anpassad bostad, kontor, rättsväsende, utbildning, vård samt övriga verksamheter. Under perioden har inga förvärv eller avyttringar gjorts annat än tilläggsköpeskillingar samt avdrag på köpeskillingar för tidigare förvärv/försäljningar.

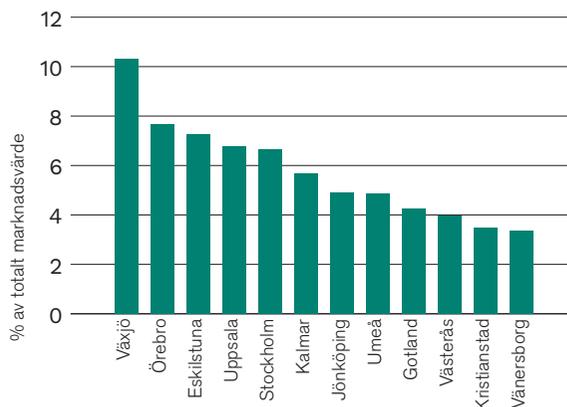
Hyresgäster

Hyresavtal är till största delen KPI-indexerade för att säkerställa att bolagets driftnetto över tid skyddas från inflationen. Bolaget försöker alltid sprida riskerna mellan olika hyresgäster och bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB samt Sveriges Domstolar. Hyresgästerna avtal är spridda över tid för att säkerställa en bra riskspridning av hyresavtalens förfalloprofil. Vid periodens utgång uppgick hyresvärdet till 1 051 mkr och den kontrakterade årshyran uppgick till 992 mkr motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 %.

Hyresavtalens förfallostruktur (mkr)



Innehav fördelat per kommun (12 största)

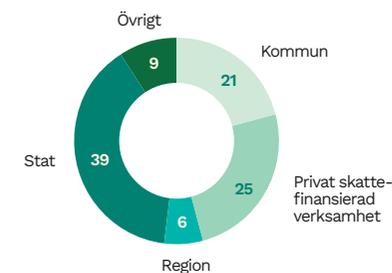


Stenvalvets tio största hyresgäster

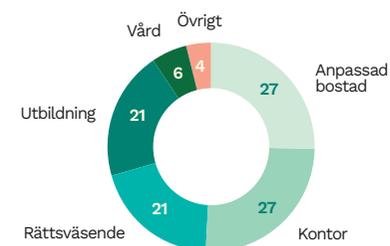
Hyresgäst	Hyresgäst kategori	Årshyra mkr*	Hyresvärde %**
Polismyndigheten	Stat	119	11
Internationella Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	71	7
Sveriges Domstolar	Stat	62	6
Örebro kommun	Kommun	60	6
Attendo Sverige AB	Privat vårdgivare	45	4
Kriminalvården	Stat	42	4
Skatteverket	Stat	39	4
Region Skåne	Region	39	4
Umeå kommun	Kommun	31	3
Försäkringskassan	Stat	26	2
Summa		534	51

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

Hyresvärde per lokalslag, %



Hyresintäkt per hyresgästkategori, %



Finansiering

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

Räntebärande skulder

Koncernens externa lånevolym uppgick till 6 983 mkr (6 832). Skulden består av obligationer om 3 688 mkr, företagscertifikat om 710 mkr samt skulder till kreditinstitut om 2 585 mkr. Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 557 mkr (1 077). Bolaget har ett ägarlån som vid periodens utgång uppgick till 1 845 mkr (2 845). Koncernen har back-up faciliteter om 950 mkr (1 478). De revolverande kreditfaciliteterna har en löptid längre än 12 månader, därutöver finns en checkkredit om 250 mkr. Vidare har bolaget ingått kreditavtal om 975 mkr med utbetalning under kvartal två.

Finansieringskällor, mkr	31 mar 2023	31 mar 2022
Säkerställd skuld till kreditinstitut	2 585	1 774
Företagscertifikat	710	1 370
Obligationer	3 688	3 688
Summa	6 983	6 832
Varav obligationsförfall inom 0-1 år	2 150	0

Räntebindning och räntederivat

För att anpassa bolagets ränterisk används ränteswappar. Bolaget har ränteswappar om 4 616 mkr (4 616). Alla ränteswappar avser byte av rörlig ränta till fast ränta. Vid periodens utgång uppgick ränteswapparnas marknadsvärde till 424 mkr (280). Ränteswapparna redovisas löpande som räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas i värdeförändringar.

Den externa lånevolymen löper till en genomsnittlig ränta om 2,34 % (1,44). Återstående räntebindningstid inräknat effekt av ränteswappavtal är i genomsnitt 3,12 år (3,59) och återstående kapitalbindningstid 2,68 år (2,99). Andel icke säkerställd skuld uppgår till 63,0 % (74,0) av den totala skulden. Vid periodens utgång var 75,3 % (76,9) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta.

Stenvalvets rating

Stenvalvet har sedan maj 2022 tilldelats av Nordic Credit Rating det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter och det kortsiktiga kreditbetyget N3.



Räntebärande skulder i balansräkningen, mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Koncern			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 572	1 769	2 555
Obligationslån	1 538	3 688	2 288
Summa	4 110	5 457	4 843
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5	13
Obligationslån	2 150	-	1 400
Företagscertifikat	710	1 370	680
Summa	2 873	1 375	2 093
Moderbolaget			
Långfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	788	-	790
Obligationslån	1 538	3 688	2 288
Summa	2 326	3 688	3 078
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	-	8
Obligationslån	2 150	-	1 400
Företagscertifikat	710	1 370	680
Summa	2 868	1 370	2 088

Finansiella riskbegränsningar

Stenvalvet eftersträvar en låg risk. Det innebär att:

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

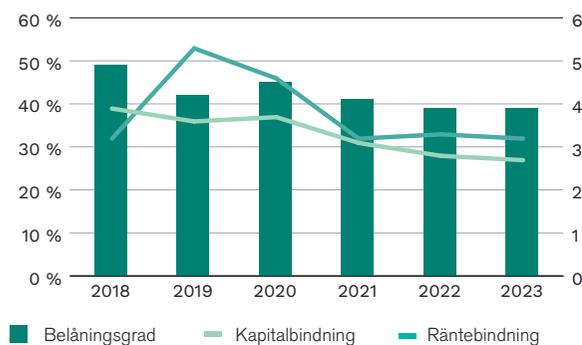
4,5 ggr

räntetäckningsgrad
per 31 mars 2023

39 %

belåningsgrad
per 31 mars 2023

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr



Räntederivat

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Verkligt värde, Mkr
2024	2,81	0,21	1 250	37
2025	0,00	0,00	0	0
2026	3,34	0,63	916	78
2027	3,14	0,06	500	61
2028	3,14	0,16	500	59
2029	2,86	0,89	500	69
2030	0,00	0,00	0	0
2031	2,86	1,00	450	62
2032	3,33	1,39	500	58
Totalt			4 616	424

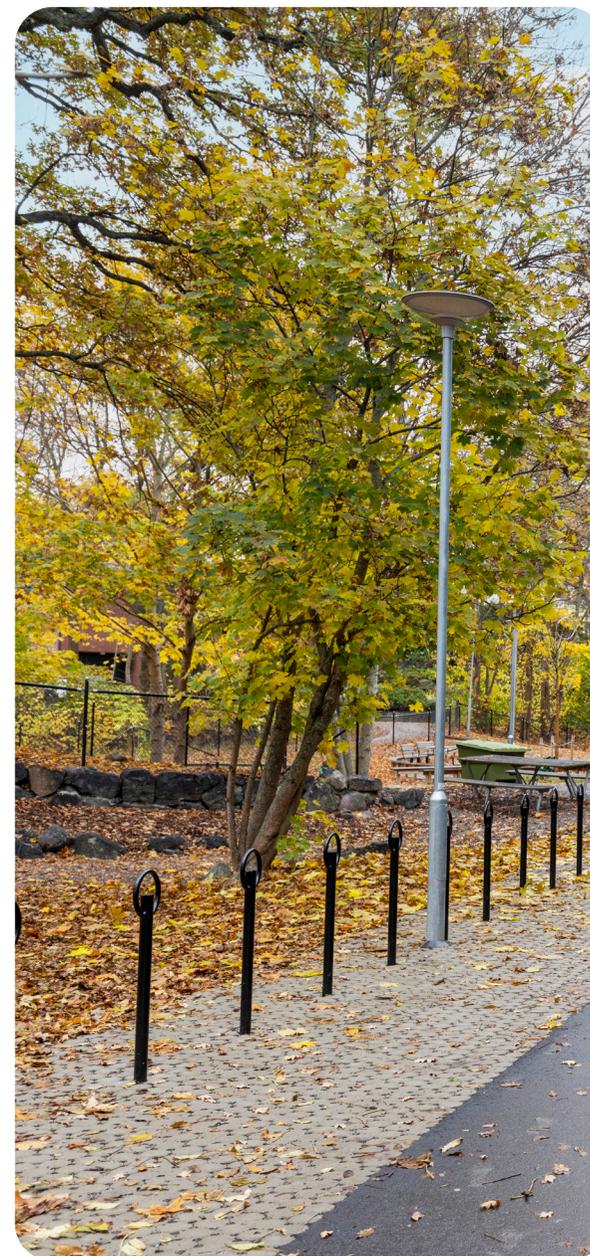
Kreditförfallostruktur, 31 mars 2023*

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	2 860	3,79	40,96
1-2	640	2,53	9,16
2-3	120	4,23	1,72
3-4	1 455	4,54	20,84
4-5	619	4,68	8,86
5-6	1 289	4,17	18,46
> 6	0	0	0
Summa	6 983	3,99	100

Ränteförfallostruktur, 31 mars 2023**

Period, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1	3 277	4,06	40,96
1-2	340	1,21	9,16
2-3	0	0	1,72
3-4	916	0,63	20,84
4-5	500	0,06	8,86
5-6	500	0,16	18,46
> 6	950	1,09	6,92
Summa	6 983	2,29	100

* Exkl kreditlöften och derivat. **Exkl kreditlöften.





Hållbarhet prioriteras

Under perioden har hållbarhetsredovisningen för 2022 färdigställtts och alla externa texter om hållbarhet på hemsidan har reviderats. En uppdatering av hållbarhetspolicyen har även påbörjats.

Särskilt noterbara händelser presenteras nedan:

Miljö

Fem fastigheter i fyra olika marknadsområden har prioriterats för Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad iDrift och målet för 2023 är att miljöcertifiera ytterligare minst fem fastigheter. En översyn av klimatberäkningsmetoder och färdplan mot klimatneutralitet år 2030 har även påbörjats.

Utfallet första kvartalet 2023 för köpt värme blev en minskning med 15 % jämfört med motsvarande period basåret 2018. Målet för helåret 2023 är att nå en minskning med 16 % jämfört med basåret 2018.

Utfallet för köpt el blev en minskning med 25 % jämfört med motsvarande period basåret 2018. Målet för helåret 2023 är att nå en minskning med 23 % jämfört med basåret 2018.

Sociala och personalrelaterade förhållanden

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

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

Respekt för mänskliga rättigheter

Den interna uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer beskriver vikten av att respektera de mänskliga rättigheterna. Det pågår för närvarande diskussioner kring en ny inköspolicy. En checklista för fastighetsvandringar är initierad för att omfatta trygghet, tillgänglighet m m.

Motverka korruption

Framtagandet av en intern utbildning är påbörjad. Uppdateringar av ledningssystemet har påbörjats och därmed kommer visselblåsarpolicy och insiderpolicy att ses över.

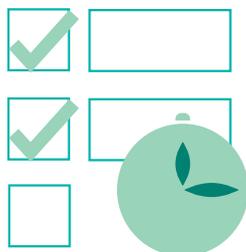
Mer hållbar och grön finansiering

Under perioden har fyra byggnader som erhållit sin certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå Silver godkänts som tillgångar i vårt gröna finansieringsramverk.

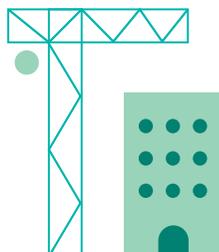
Värde skapat för samhälle och välfärd

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

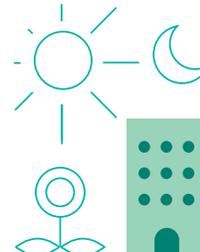
Projektering och inköp av tjänster



Om- och nybyggnation



Förvaltning



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresintäkterna härstämmer från skattefinansierad verksamhet i såväl offentlig som privat regi bedöms denna risk vara lägre än icke skattefinansierad verksamhet. Fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi. Stenvalvet har långa hyresavtal och merparten av avtalen är indexerade.

Ränte- och finansieringsrisk

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

Fastighetsvärderisk

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

Turbulent omvärld

De globala tillväxtutsikterna har under året justerats ner markant medan inflationsprognoserna skrivits upp.

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

Stenvalvet påverkas av samtliga dessa faktorer och vi arbetar proaktivt med marknadens utmaningar. Vi har

en stark balansräkning med en belåningsgrad uppgående till 39 % (35), likvida medel om 557 mkr (1 077) samt back-up faciliteter och checkkredit om totalt 1 200 mkr (1 728) vid periodens utgång. Därutöver har bolaget ingått kreditavtal om 975 mkr med utbetalning under kvartal två.



Resultaträkning koncernen

Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	apr 2022-mar 2023	jan-dec 2022
Hysesintäkter	244	232	924	912
Serviceintäkter	5	6	22	23
Övriga intäkter	12	3	28	19
Summa intäkter	262	241	975	954
Driftkostnader	-50	-44	-162	-156
Underhållskostnader	-13	-10	-60	-57
Fastighetsskatt	-6	-5	-24	-23
Fastighetsadministration	-13	-13	-53	-53
Summa fastighetskostnader	-81	-72	-298	-288
Driftnetto	181	169	677	665
Centrala administrationskostnader	-13	-11	-60	-58
Finansiella intäkter	0	1	1	2
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-40	-27	-137	-124
Räntekostnader på ägarlån	-42	-64	-187	-209
Förvaltningsresultat	86	68	294	277
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	0	52	-1	51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	5	-2	353	346
Värdeförändring räntederivat	-63	221	144	427
Resultat före skatt	29	339	791	1 101
Aktuell skatt	-16	-16	-42	-42
Uppskjuten skatt	10	86	-75	1
Periodens resultat efter skatt	22	409	673	1 060

Periodens resultat överrensstämmer med periodens totalresultat.





Balansräkning koncernen

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 562	16 267	16 538
Nyttjanderättstillgångar	103	101	100
Derivat	424	280	486
Övriga anläggningstillgångar	19	16	19
Summa anläggningstillgångar	17 107	16 664	17 143
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Kundfordringar	9	7	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74	60	17
Övriga fordringar	29	31	35
Likvida medel	557	1 077	444
Summa omsättningstillgångar	669	1 175	543
Summa tillgångar	17 776	17 839	17 686

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Övrigt tillskjutet kapital	349	349	349
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	6 555	5 882	6 533
Summa eget kapital	6 912	6 239	6 890
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 110	5 457	4 843
Ägarlån	1 845	2 845	1 845
Leasingskulder	96	91	93
Övriga långfristiga skulder	-	2	-
Uppskjutna skatteskulder	1 409	1 333	1 419
Summa långfristiga skulder	7 460	9 728	8 200
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 873	1 375	2 093
Leasingskulder	6	5	5
Leverantörsskulder	58	63	77
Skatteskulder	45	20	27
Övriga skulder	35	32	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387	377	356
Summa kortfristiga skulder	3 404	1 872	2 596
Summa eget kapital och skulder	17 776	17 839	17 686



Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2023-01-01	8	349	6 533	6 890	6 890	
Periodens resultat			22	22	22	
Utgående eget kapital 2023-03-31	8	349	6 555	6 912	6 912	
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473	5 829	5 829	
Periodens resultat			409	409	409	
Utgående eget kapital 2022-03-31	8	349	5 882	6 239	6 239	
Ingående eget kapital 2022-01-01	8	349	5 473	5 829	5 829	
Periodens resultat			1 060	1 060	1 060	
Utgående eget kapital 2022-12-31	8	349	6 533	6 890	6 890	

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Kassaflöde koncernen

Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	apr 2022-mar 2023	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	29	339	791	1 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	58	-271	-489	-818
Betald inkomstskatt	2	-26	-15	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89	42	287	240
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13	-51	-19	-57
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9	4	10	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85	-5	278	187
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-1	-1
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar	1	-	1	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-24	-47	-165	-188
Indirekta fastighetsförvärv	6	-73	-49	-128
Indirekta fastighetsavyttringar	-	1 747	271	2 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17	1 627	57	1 702
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	50	-	1 200	1 150
Amortering av lån	-3	-1 293	-2 049	-3 339
Amortering av leasingskuld	-2	-1	-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45	-1 294	-855	-2 194
Periodens kassaflöde	113	328	-520	-305
Likvida medel vid periodens början	444	749	1 077	749
Likvida medel vid periodens slut	557	1 077	557	444



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	apr 2022-mar 2023	jan-dec 2022
Nettoomsättning	12	11	44	43
Administrations- och försäljningskostnader	-26	-22	-107	-103
Rörelseresultat	-14	-11	-63	-60
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	288	567	392	671
Finansiella intäkter	97	85	321	303
Finansiella kostnader exkl ränta på ägarlån	-47	-21	-129	-97
Räntekostnader på ägarlån	-42	-64	-187	-209
Resultat efter finansiella poster	282	556	335	608
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	117	117
Bokslutsdispositioner, övriga	-	-	-13	-13
Resultat före skatt	282	556	440	713
Aktuell skatt	-	-	-8	-8
Uppskjuten skatt	-	-3	-2	-5
Periodens resultat	282	553	430	700

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.





Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	2	3	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 680	2 589	2 686
Fordringar hos koncernföretag	6 477	6 028	5 918
Summa anläggningstillgångar	9 158	8 620	8 606
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	1 026	1 359	1 343
Övriga fordringar	9	59	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8	14
Likvida medel	557	1 069	440
Summa omsättningstillgångar	1 607	2 496	1 803
Summa tillgångar	10 765	11 116	10 409

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	175	175	175
Balanserat resultat	797	97	97
Periodens resultat	282	553	700
Summa eget kapital	1 261	832	980
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	41	28	41
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	39	37	39
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 326	3 688	3 078
Ägarlån	1 845	2 845	1 845
Summa långfristiga skulder	4 171	6 533	4 923
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 868	1 370	2 088
Leverantörsskulder	4	10	5
Skulder till koncernföretag	2 265	2 177	2 259
Aktuella skatteskulder	7	-	8
Övriga skulder	15	14	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94	114	64
Summa kortfristiga skulder	5 253	3 685	4 426
Summa eget kapital och skulder	10 765	11 116	10 409

Noter till finansiella rapporter i sammandrag

Redovisningsprinciper

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

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Stenvalvet har sex rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Informationen i denna delårsrapport är sådan som företaget ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Verkligt värde för finansiella instrument

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

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde. Ränte-/valutaderivat är värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning och värderas enligt nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki.

Transaktioner med närstående

Förutom ränta till aktieägarna på utestående ägarlån har det inte förekommit några transaktioner med närstående. Transaktioner med närstående beskrivs mer detaljerat i Stenvalvets års- och hållbarhetsredovisning.





Definitioner

Andel säkerställd skuld, %

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

Anpassad bostad

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

Antal kvm

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

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, mkr

Periodens hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

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

Genomsnittligt eget kapital, mkr

Medelvärde av ingående eget kapital och utgående eget kapital.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanser och rabatter.

Justerad eget kapital, mkr

Genomsnittligt eget kapital inkl viktat ägarlån.

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.

Marknadsvärde fastigheter, mkr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Definitioner forts.

Samhällsfastigheter

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

Soliditet, %

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

Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %

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

Tillväxt i förvaltningsresultatet exkl räntekostnader på ägarlån, %

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

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Äldreboende

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

Överskottsgrad, %

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





Nyckeltalsberäkningar

Andel säkerställd skuld	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Räntebärande säkerställd skuld, mkr	2 585	1 774	2 568
Summa säkerställda lån, mkr	2 585	1 774	2 568
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	16 562	16 267	16 538
Andel säkerställd skuld, %	15,6	10,9	15,5

Avkastning eget kapital	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat, mkr	22	409	1 060
Ingående balans eget kapital, mkr	6 890	5 829	5 829
Utgående balans eget kapital, mkr	6 912	6 239	6 890
Genomsnittligt eget kapital, mkr	6 901	6 034	6 360
Avkastning eget kapital, %	0,3	6,8	16,7

Belåningsgrad	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Skulder till kreditinstitut, mkr	2 585	1 774	2 568
Obligationslån, mkr	3 688	3 688	3 688
Företagscertifikat, mkr	710	1 370	680
Likvida medel, mkr	-557	-1 077	-444
Nettoskuld, mkr	6 426	5 755	6 493
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	16 562	16 267	16 538
Belåningsgrad, %	38,8	35,4	39,3

Direktavkastning	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Driftnetto enligt resultaträkning (rullande 12 månader), mkr	677	684	665
Justering 12 månaders innehav, projektfastigheter och byggrätter, mkr	-10	-87	-12
Justerat driftnetto, mkr	667	597	653
Utgående balans förvaltningsfastigheter, mkr	16 562	16 267	16 538
Justering projektfastigheter och byggrätter, mkr	-584	-1 677	-403
Justerat marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	15 977	14 590	16 135
Direktavkastning, %	4,2	4,1	4,0

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Totala intäkter, mkr	262	241	954
Hysesvärde, mkr	278	254	1 006
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,8	94,8

Justerad soliditet	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 912	6 239	6 890
Ägarlån vid utgången av perioden, mkr	1 845	2 845	1 845
Justerat eget kapital, mkr	8 757	9 084	8 735
Balansomslutning, mkr	17 776	17 839	17 686
Justerad soliditet, %	49,3	50,9	49,4



Nyckeltalsberäkningar forts.

Räntetäckningsgrad	apr 2022- mar 2023	apr 2021- mar 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader), mkr	294	234	277
Återläggning räntekostnader, mkr	324	369	333
Ränteintäkter och liknande resultatposter (rullande 12 mån), mkr	-1	0	-2
Förvaltningsresultat (rullande 12 månader) inkl finansiella intäkter, mkr	617	603	607
Räntekostnader och liknande poster (rullande 12 månader), mkr	-137	-104	-124
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,8	4,9

Soliditet	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 912	6 239	6 890
Balansomslutning, mkr	17 776	17 839	17 686
Soliditet, %	38,9	35,0	39,0

Tillväxt i eget kapital och ägarlån	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mkr	6 912	6 239	6 890
Ägarlån, mkr	1 845	2 845	1 845
Utgående balans eget kapital och ägarlån, mkr	8 757	9 084	8 735
Värdeöverföring (amortering på ägarlån), mkr	1 000	-	1 000
Utgående balans eget kapital och ägarlån inkl värdeöverföring, mkr	9 757	9 084	9 735
Utgående balans eget kapital och ägarlån föregående period, mkr	9 084	6 331	8 674
Tillväxt i eget kapital och ägarlån, %	7,4	43,5	12,2

Tillväxt i förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat, mkr	86	68	277
Återläggning räntekostnader på ägarlån, mkr	42	64	209
Justerat förvaltningsresultat, mkr	127	132	486
Förvaltningsresultat exkl räntekostnader på ägarlån under föregående period, mkr	132	156	514
Tillväxt i förvaltningsresultatet exkl räntekostnader på ägarlån, %	-3,6	-15,3	-5,5

Överskottsgrad	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Driftnetto, mkr	181	169	665
Totala intäkter, mkr	262	241	954
Överskottsgrad, %	69,0	70,1	69,8



Övriga upplysningar

Kommande rapporteringstillfällen

- Delårsrapport januari - juni 2023 publiceras den 24 augusti 2023
- Delårsrapport januari - september 2023 publiceras den 15 november 2023
- Bokslutskommuniké 2023 publiceras den 22 februari 2024

Styrelsens intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm den 23 maj 2023

Dag Klackenborg, Ordförande

Ingalill Berglund, Styrelseledamot

Ann Grevelius, Styrelseledamot

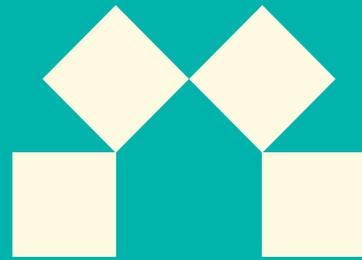
Hans Rydstad, Styrelseledamot

Maria Lidström, VD och koncernchef

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.





STENVALVET

Värden för välfärden

stenvalet.se