

Delårsrapport

2018-01-01 – 2018-03-31

Sveavalvet AB (publ)
559034-6564

INLEDNING

Sveavalvet AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som startades under 2016. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Sverige.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om ca 197 500 kvm fördelat på 58 fastigheter.

Hyresgästerna finns främst inom handel, lätt industri och lager.

Sveavalvet har fokus på kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster, långa kontrakt och starka kassaflöden.

Sveavalvet skall långsiktigt jobba med en diversifierad fastighets- och kontraktspportfölj med fokus på mellanstora städer i Sverige.

JANUARI – MARS 2018

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 30,0 Mkr, (23,3 Mkr).
- Fastighetskostnaderna uppgick till 7,4 Mkr, (4,8 Mkr).
- Driftnettot uppgick till 22,6 Mkr, (18,5 Mkr).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,2 Mkr, (6,6 Mkr).
- Periodens resultat uppgick till 7,1 Mkr, (70,2) Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden januari till och med mars.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Sveavalvet AB (publ) har efter periodens utgång återköpt utestående obligationer med rörlig ränta och förfall den 15 december 2019 (ISIN: SE0009320369) för 93 Mkr.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018	2017
	jan – mars	jan – dec
Antal fastigheter	58	58
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 597	1 598
Uthyrningsbar yta (kvm)	197 500	197 500
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	33,1	32,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	2,3
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	3,5	3,5
Avkastning eget kapital (%)	1,7	40,2
Avkastning totalt kapital (%)	1,2	16,6

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader dividerat med finansnettot. Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive poster av engångskaraktär.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 mars ett bedömt värde om 1 597 Mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2018	2017
	jan – mars	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	1 598,0	758,4
Förvärv	-	694,0
Investeringar i befintliga fastigheter	0,8	12,6
Försäljning	-	-7,0
Värdeförändring	-1,8	140,0
Bokfört värde vid periodens utgång	1 597,0	1 598,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 11,8 Mkr (27,8 Mkr). Det egna kapitalet uppgick till 546,8 Mkr (444,7 Mkr).

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2018 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp	Andel
	(Mkr)	(%)
2018	8,1	0,8%
2019	488,8	49,9%
2020	469,5	47,9%
>2020	13,1	1,3%
Summa	979,6	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 22,8 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2018	2017	2017
	jan – mars	jan – mars	jan – dec
TSEK			
Hysesintäkter	30 007	23 290	110 428
Övriga rörelseintäkter	8	-	-
Summa intäkter	30 015	23 290	110 428
Fastighetskostnader	-7 427	-4 805	-21 212
Driftnetto	22 588	18 485	89 216
Övriga externa kostnader	-1 684	-2 694	-7 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-83	-75	-331
Finansiella intäkter	-	-	70
Finansiella kostnader	-9 594	-9 120	-37 658
Förvaltningresultat	11 227	6 596	43 559
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 753	84 538	140 025
Resultat före skatt	9 474	91 134	183 584
Skatt på periodens resultat	-2 352	-20 922	-39 025
Periodens resultat	7 122	70 211	144 559
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	7 122	70 211	144 559
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	7 122	70 211	144 559
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	7 122	70 211	144 559

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 597 000	1 434 260	1 598 000
Materiella anläggningstillgångar	2 178	2 517	2 261
	1 599 178	1 436 777	1 600 261
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	652	2 848	652
Summa anläggningstillgångar	1 599 830	1 439 625	1 600 913
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	32 224	21 329	35 741
Fordringar hos koncernföretag	-	1 289	-
Skattefordran	-	654	-
Övriga fordringar	5 158	8 510	5 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 202	1 755	1 177
Likvida medel	11 845	27 795	8 861
Summa omsättningstillgångar	53 429	61 332	51 382
SUMMA TILLGÅNGAR	1 653 259	1 500 957	1 652 295

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	546 275	444 229	539 153
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	546 775	444 729	539 653
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<i>Summa eget kapital</i>	546 775	444 729	539 653
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	932 181	718 882	931 839
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	-	9 325	-
Uppskjuten skatteskuld	53 241	36 946	52 014
<i>Summa långfristiga skulder</i>	985 422	765 153	983 853
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	43 669	223 282	53 631
Leverantörsskulder	5 905	2 776	4 995
Skulder till koncernföretag	7 420	2 890	7 882
Skatteskulder	7 868	4 889	6 767
Övriga skulder	23 015	14 981	20 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 185	42 257	35 473
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	121 062	291 075	128 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 653 259	1 500 957	1 652 295

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Eget kapital 2017-01-01	500	316 021	57 996	374 517	-	374 517
Erhållet aktieägartillskott		20 576	-	20 576	-	20 576
Årets resultat			144 559	144 559	-	144 559
Utgående eget kapital per 2017-12-31	500	336 598	202 555	539 653	-	539 653
Periodens resultat			7 122	7 122	-	7 122
Utgående eget kapital per 2018-03-31	500	336 598	209 677	546 775	-	546 775

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2018	2017	2017
TSEK	jan - mars	jan – mars	jan – dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	11 093	6 596	43 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	83	618	399
Betald inkomstskatt	-24	-1 360	1 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	11 152	5 854	45 826
Förändring av rörelsefordringar	938	-2 293	-2 651
Förändring av rörelseskulder	1 809	5 884	-8 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 899	9 444	35 161
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-210 722	-147 969
Övriga investeringar i fastigheter	-753	-214 389	-224 090
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	1	3 583	3 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-752	-421 528	-368 476
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott	-	-	20 576
Upptagna lån	-	206 271	208 612
Amortering och lösen av lån	-10 163	-2 200	-122 819
Återbetalning lån	-	70 000	70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 163	274 072	176 369
Periodens kassaflöde	2 984	-138 014	-156 946
Likvida medel vid årets ingång	8 861	165 807	165 807
Likvida medel vid periodens utgång	11 845	27 795	8 861

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2018 jan - mars	2017 jan - mars	2017 jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	410	250	1 698
Summa rörelsens intäkter	410	250	1 698
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-558	-535	-3 100
Summa rörelsens kostnader	-558	-535	-3 100
Rörelseresultat	-148	-285	-1 402
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 107	-4 689	-20 687
	-5 107	-4 689	-20 648
Resultat efter finansiella poster	-5 255	-4 974	-22 050
Bokslutsdispositioner	-	-	26 000
Resultat före skatt	-5 255	-4 974	3 943
Skatt på periodens resultat	-	1 092	-875
Periodens resultat	-5 255	-3 882	3 075

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2018 jan - mars	2017 jan - mars	2017 jan - dec
Årets resultat	-5 255	-3 882	3 075
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	-5 255	-3 882	3 075

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	318 992	301 322	319 042
Fordringar hos koncernföretag	294 563	348 157	295 039
Andra långfristiga fordringar	-	2 000	-
Uppskjuten skattefordran	-	1 945	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	613 555	653 424	614 081
Summa anläggningstillgångar	613 555	653 424	614 081
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	381	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	36 971	1 953
Aktuell skattefordran	-	12	-
Övriga fordringar	88	536	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	-	28
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	511	37 519	2 019
Kassa och bank	654	482	968
Summa omsättningstillgångar	1 165	38 001	2 987
SUMMA TILLGÅNGAR	614 720	691 424	617 068

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	340 049	316 398	336 974
Årets resultat	-5 255	-3 882	3 075
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>334 794</i>	<i>312 516</i>	<i>340 049</i>
Summa eget kapital	335 294	313 016	340 549
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	246 288	244 115	245 745
Skulder till koncernföretag	17 951	123 110	16 851
Summa långfristiga skulder	264 239	367 225	262 596
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	573	182	661
Skulder till koncernföretag	7 420	5 850	7 882
Aktuella skatteskulder	12	-	14
Övriga kortfristiga skulder	6 404	-	4 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	777	5 151	777
Summa kortfristiga skulder	15 187	11 183	13 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	614 720	691 424	617 068

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa
		Balanserat	Periodens	
	Aktiekapital	Resultat	Resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	500	315 436	962	316 898
Föregående års resultat omföres		962	-962	0
Erhållet aktieägartillskott		20 576		20 576
Årets resultat		-	3 075	3 075
Belopp vid periodens utgång 2017-12-31	500	336 974	3 075	340 549
Föregående års resultat omföres		3 075	-3 075	0
Periodens resultat		-	-5 255	-5 255
Belopp vid periodens utgång 2018-03-31	500	340 049	-5 255	335 294

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2018 publiceras 31 augusti 2018.
- Delårsrapport Q3 2018 publiceras 30 november 2018.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Sveavavets verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prisrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns på sidan 4, samt not 3 avseende finansiella risker, i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2017. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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

Sundsvall den 31 maj 2018

Information kan beställas per telefon 0771 – 31 40 00 eller per e-post: info@sveavalvet.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.