

# Delårsrapport

---

2018-01-01 – 2018-06-30

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 kontraktportfölj med fokus på mellanstora städer i Sverige.

## JANUARI – JUNI 2018

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 60,7 Mkr, (51,0 Mkr).
- Fastighetskostnaderna uppgick till 12,9 Mkr, (9,6 Mkr).
- Driftnettot uppgick till 50,3 Mkr, (41,4 Mkr).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24,3 Mkr, (18,5 Mkr).
- Periodens resultat uppgick till 15,8 Mkr, (89,0 Mkr).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Sveavalvet AB (publ) har återköpt del av befintligt obligationslån (ISIN: SE0009320369) med nominellt belopp 93 Mkr.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>jan – juni</b>	<b>jan – dec</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Antal fastigheter	58	58
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 597	1 598
Uthyrningsbar yta (kvm)	197 500	197 500
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	33,7	32,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,6	2,3
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	3,1	3,5
Avkastning eget kapital (%)	3,8	40,2
Avkastning totalt kapital (%)	2,6	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 30 juni ett bedömt värde om 1 597 Mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2018	2017
	jan – juni	jan - dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>1 598,0</b>	<b>758,4</b>
Förvärv	-	694,0
Investeringar i befintliga fastigheter	2,4	12,6
Försäljning	-	-7,0
Värdeförändring	-3,4	140,0
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>1 597,0</b>	<b>1 598,0</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 7,0 Mkr (21,5 Mkr). Det egna kapitalet uppgick till 555,5 Mkr (463,5 Mkr).

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 juni 2018 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp	Andel
	(Mkr)	(%)
2018	8,0	0,8%
2019	391,3	40,4%
2020	465,3	47,9%
2021	106,0	10,9%
>2021	0,0	0,0%
<b>Summa</b>	<b>970,6</b>	<b>100,0%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 21,9 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	2018	2017	2018	2017	2017
	jan – juni	jan – juni	apr – juni	apr - juni	jan – dec
<b>TSEK</b>					
Hyresintäkter	60 676	50 997	30 669	27 707	110 428
Övriga rörelseintäkter	2 568	-	2 560	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>63 244</b>	<b>50 997</b>	<b>33 229</b>	<b>27 707</b>	<b>110 428</b>
Fastighetskostnader	-12 927	-9 601	-5 500	-4 796	-21 212
<b>Driftnetto</b>	<b>50 317</b>	<b>41 396</b>	<b>27 729</b>	<b>22 911</b>	<b>89 216</b>
Övriga externa kostnader	-3 588	-4 473	-1 904	-1 779	-7 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-165	-150	-82	-75	-331
Finansiella intäkter	-	-	-	-	70
Finansiella kostnader	-22 288	-18 245	-12 694	-9 125	-37 658
<b>Förvaltningresultat</b>	<b>24 276</b>	<b>18 528</b>	<b>13 049</b>	<b>11 932</b>	<b>43 559</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 399	96 855	-1 646	12 317	140 025
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20 877</b>	<b>115 383</b>	<b>11 403</b>	<b>24 249</b>	<b>183 584</b>
Skatt på periodens resultat	-5 040	-26 360	-2 688	-5 437	-39 025
<b>Periodens resultat</b>	<b>15 837</b>	<b>89 023</b>	<b>8 715</b>	<b>18 812</b>	<b>144 559</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>15 837</b>	<b>89 023</b>	<b>8 715</b>	<b>18 812</b>	<b>144 559</b>
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	15 837	89 023	8 715	18 812	144 559
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>15 837</b>	<b>89 023</b>	<b>8 715</b>	<b>18 812</b>	<b>144 559</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 597 000	1 446 460	1 598 000
Materiella anläggningstillgångar	2 095	2 442	2 261
	<b>1 599 095</b>	<b>1 448 902</b>	<b>1 600 261</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	652	3 821	652
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 599 747</b>	<b>1 452 723</b>	<b>1 600 913</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	35 909	30 458	35 741
Fordringar hos koncernföretag	-	1 289	-
Skattefordran	-	136	-
Övriga fordringar	4 677	22 688	5 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 820	2 584	1 177
Likvida medel	6 979	21 466	8 861
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>50 385</b>	<b>78 621</b>	<b>51 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 650 132</b>	<b>1 531 344</b>	<b>1 652 295</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	554 990	463 040	539 153
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>555 490</b>	<b>463 540</b>	<b>539 653</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>555 490</b>	<b>463 540</b>	<b>539 653</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	852 247	780 116	931 839
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	-	9 981	-
Uppskjuten skatteskuld	54 443	40 570	52 014
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>906 690</b>	<b>830 667</b>	<b>983 853</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	115 135	155 353	53 631
Leverantörsskulder	3 310	7 168	4 995
Skulder till koncernföretag	7 868	2 890	7 882
Skatteskulder	8 081	8 515	6 767
Övriga skulder	21 049	29 058	20 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 509	34 153	35 473
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>187 952</b>	<b>237 137</b>	<b>128 789</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 650 132</b>	<b>1 531 344</b>	<b>1 652 295</b>

**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
<b>Eget kapital 2017-01-01</b>	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
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>336 598</b>	<b>202 555</b>	<b>539 653</b>	<b>-</b>	<b>539 653</b>
Periodens resultat			15 837	15 837	-	15 837
<b>Utgående eget kapital per 2018-06-30</b>	<b>500</b>	<b>336 598</b>	<b>218 392</b>	<b>555 490</b>	<b>-</b>	<b>555 490</b>

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
<b>TSEK</b>	<b>jan - juni</b>	<b>jan – juni</b>	<b>jan – dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	28 192	18 528	43 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	165	1 236	399
Betald inkomstskatt	-1 295	2 047	1 868
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>27 062</b>	<b>21 811</b>	<b>45 826</b>
Förändring av rörelsefordringar	-883	-26 356	-2 651
Förändring av rörelseskulder	-3 234	14 274	-8 014
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>22 945</b>	<b>9 729</b>	<b>35 161</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-100 750	-147 969
Övriga investeringar i fastigheter	-2 399	-214 272	-224 090
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	1	3 583	3 583
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>-2 398</b>	<b>-311 439</b>	<b>-368 476</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott	-	-	20 576
Upptagna lån	93 000	101 571	208 612
Amortering och lösen av lån samt återköp obligation	-115 429	-14 202	-122 819
Återbetalning lån	-	70 000	70 000
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>-22 429</b>	<b>157 369</b>	<b>176 369</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 882</b>	<b>-144 341</b>	<b>-156 946</b>
Likvida medel vid årets ingång	8 861	165 807	165 807
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>6 979</b>	<b>21 464</b>	<b>8 861</b>



**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2018	2017	2018	2017	2017
TSEK	jan – juni	jan - juni	apr - juni	apr – juni	jan – dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	2 820	265	2 410	15	1 698
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>2 820</b>	<b>265</b>	<b>2 410</b>	<b>15</b>	<b>1 698</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-1 331	-1 162	-773	-627	-3 100
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-1 331</b>	<b>-1 162</b>	<b>-773</b>	<b>-627</b>	<b>-3 100</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 489</b>	<b>-897</b>	<b>1 637</b>	<b>-612</b>	<b>-1 402</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 970	-9 400	-7 863	-4 711	-20 687
	-11 481	-9 400	-6 226	-4 711	-20 648
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11 481</b>	<b>-10 297</b>	<b>-6 226</b>	<b>-5 323</b>	<b>-22 050</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	26 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11 481</b>	<b>-10 297</b>	<b>-6 226</b>	<b>-5 323</b>	<b>3 950</b>
Skatt på periodens resultat	-	2 227	-	1 135	-875
<b>Periodens resultat</b>	<b>-11 481</b>	<b>-8 070</b>	<b>-6 226</b>	<b>-4 188</b>	<b>3 075</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2018	2017	2018	2017	2017
TSEK	jan - juni	jan – juni	apr – juni	apr – juni	jan – dec
<b>Årets resultat</b>	<b>-11 481</b>	<b>-8 070</b>	<b>-6 226</b>	<b>-4 188</b>	<b>3 075</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-11 481</b>	<b>-8 070</b>	<b>-6 226</b>	<b>-4 188</b>	<b>3 075</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	318 992	301 191	319 042
Fordringar hos koncernföretag	247 282	288 657	295 039
Andra långfristiga fordringar	-	2 000	-
Uppskjuten skattefordran	-	3 080	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	566 274	594 928	614 081
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>566 274</b>	<b>594 928</b>	<b>614 081</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	83	372	-
Fordringar hos koncernföretag	-	38 237	1 953
Aktuell skattefordran	-	14	-
Övriga fordringar	115	1 394	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	-	28
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	226	40 017	2 019
Kassa och bank	1 699	1 424	968
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 925</b>	<b>41 441</b>	<b>2 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>568 199</b>	<b>636 369</b>	<b>617 068</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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	-11 481	-8 070	3 075
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>328 568</i>	<i>308 328</i>	<i>340 049</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>329 068</b>	<b>308 828</b>	<b>340 549</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	153 831	244 658	245 745
Skulder till koncernföretag	72 050	62 603	16 851
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>225 881</b>	<b>307 261</b>	<b>262 596</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	443	5 487	661
Skulder till koncernföretag	7 868	13 665	7 882
Aktuella skatteskulder	10	-	14
Övriga kortfristiga skulder	4 404	-	4 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525	1 128	777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 250</b>	<b>20 280</b>	<b>13 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>568 199</b>	<b>636 369</b>	<b>617 068</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

<b>TSEK</b>	<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>		<b>Summa</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Periodens</b>	
		<b>Resultat</b>	<b>Resultat</b>	
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>315 436</b>	<b>962</b>	<b>316 898</b>
Föregående års resultat omföres		962	-962	0
Erhållet aktieägartillskott		20 576		20 576
Årets resultat		-	3 075	3 075
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>336 974</b>	<b>3 075</b>	<b>340 549</b>
Föregående års resultat omföres		3 075	-3 075	0
Periodens resultat		-	-11 481	-11 481
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-06-30</b>	<b>500</b>	<b>340 049</b>	<b>-11 481</b>	<b>329 068</b>

## KALENDARIUM

- Delårsrapport Q3 2018 publiceras 30 november 2018.
- Bokslutskommuniké 2018 publiceras 28 februari 2019.

## 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 augusti 2018

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