

# Delårsrapport

---

2017-01-01 – 2017-03-31

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 190 000 kvm fördelat på 56 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 2017

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 23,3 Mkr
- Fastighetskostnaderna uppgick till 4,8 Mkr
- Driftnettot uppgick till 18,5 Mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6,6 Mkr
- Periodens resultat uppgick till 70,2 miljoner kronor

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Den 18 januari tillträdde två fastigheter i Kiruna med hyresgäster som ÖoB, Elgiganten, JYSK och Rusta.
- Den 20 januari tillträdde fem fastigheter i mellersta och södra Sverige där Dollarstore, Burger King, JYSK och ICA är hyresgäster.
- Den 28 februari tillträdde två fastigheter med Plantagen som hyresgäst. Fastigheterna är belägna i Umeå och Gävle.
- Den 1 mars tillträdde fem fastigheter i Bollnäs med Grangården, Lantmännen Maskin och Byggmax som största hyresgäster.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>jan – mars</b>	<b>jan – dec</b>
Antal fastigheter	56	44
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 434	758
Uthyrningsbar yta (kvm)	190 000	138 000
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	29,6%	36,8%
Skuldsättningsgrad (ggr)	2,1	1,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	2,0
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	3,4%	1,9%
Avkastning eget kapital (%)	22,2%	19,4%
Avkastning totalt kapital (%)	7,9%	8,3%

## 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 1 434 Mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2017	2016
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan - mars	jan - dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>758,4</b>	<b>0</b>
Förvärv	593,5	693,9
Investeringar i befintliga fastigheter	4,8	4,1
Försäljning	-7,0	-1,3
Värdeförändring	84,5	61,7
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>1 434,2</b>	<b>758,4</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

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

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2017 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2017	198,7	21,1%
2018	8,6	0,9%
2019	508,9	53,6%
2020	231,8	24,4%
>2020	0,0	0,0%
<b>Summa</b>	<b>948,0</b>	<b>100,0%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 24,5 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>jan – mars</b>	<b>jan - dec</b>
Hysesintäkter	23 290	32 156
<b>Summa intäkter</b>	<b>23 290</b>	<b>32 156</b>
Fastighetskostnader	-4 805	-5 368
<b>Driftnetto</b>	<b>18 485</b>	<b>26 788</b>
Övriga externa kostnader	-2 694	-4 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-75	-103
Finansiella intäkter	-	101
Finansiella kostnader	-9 120	-11 333
<b>Förvaltningresultat</b>	<b>6 596</b>	<b>11 083</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	84 538	61 687
<b>Resultat före skatt</b>	<b>91 134</b>	<b>72 770</b>
Skatt på periodens resultat	-20 922	-14 774
<b>Periodens resultat</b>	<b>70 211</b>	<b>57 996</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>70 211</b>	<b>57 996</b>
<i>Hänförligt till:</i>		
Moderföretagets aktieägare	70 211	57 996
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>70 211</b>	<b>57 996</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2017-03-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 434 260	758 400
Materiella anläggningstillgångar	2 517	2 897
	<b>1 436 777</b>	<b>761 297</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	-	71 289
Andra långfristiga fordringar	-	2 000
	<b>0</b>	<b>73 289</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2 848	2 120
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 439 625</b>	<b>836 707</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	21 329	11 307
Fordringar hos koncernföretag	1 289	-
Skattefordran	654	579
Övriga fordringar	8 510	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 755	828
Likvida medel	27 795	165 807
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>61 332</b>	<b>179 374</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 500 957</b>	<b>1 016 081</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2017-03-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	444 229	374 017
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>444 729</b>	<b>374 517</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>444 729</b>	<b>374 517</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	718 882	383 527
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	9 325	-
Uppskjuten skatteskuld	36 946	16 184
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>765 153</b>	<b>399 711</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	223 282	200 958
Leverantörsskulder	2 776	2 206
Skulder till koncernföretag	2 890	5 881
Skatteskulder	4 889	1 862
Övriga skulder	14 981	3 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 257	26 994
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>291 075</b>	<b>241 853</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 500 957</b>	<b>1 016 081</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
Registrerat aktiekapital	50	-	-	50	-	50
Nyemission	450	-	-	450	-	450
Erhållet aktieägartillskott	-	316 021	-	316 021	-	316 021
Årets resultat	-	-	57 996	57 996	-	57 996
<b>Utgående eget kapital per 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>316 021</b>	<b>57 996</b>	<b>374 517</b>	<b>-</b>	<b>374 517</b>
Periodens resultat	-	-	70 211	70 211	-	70 211
<b>Utgående eget kapital per 2017-03-31</b>	<b>500</b>	<b>316 021</b>	<b>128 207</b>	<b>444 728</b>	<b>-</b>	<b>444 728</b>

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>jan – mars</b>	<b>jan – dec</b>
<b>TSEK</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	6 596	11 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	618	-12
Betald inkomstskatt	-1 360	709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>5 854</b>	<b>11 780</b>
Förändring av rörelsefordringar	-2 293	-6 405
Förändring av rörelseskulder	5 884	-5 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 444</b>	<b>-278</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-210 722	-52 245
Övriga investeringar i fastigheter	-214 389	-4 118
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	3 583	1 300
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-73 188
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-421 528</b>	<b>-128 251</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	450
Upptagna lån	201 071	338 006
Amortering och lösen av lån	-2 200	-44 170
Förändring av övriga långfristiga skulder	75 200	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>274 072</b>	<b>294 286</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-138 014</b>	<b>165 757</b>
Likvida medel vid årets ingång	165 807	50
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>27 795</b>	<b>165 807</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>jan-mars</b>	<b>jan – dec</b>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>		
Nettoomsättning	250	250
Övriga rörelseintäkter	-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>		
Övriga externa kostnader	-535	-716
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-535</b>	<b>-716</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-285</b>	<b>-466</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	-	4 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 689	-3 675
	-4 689	574
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4 974</b>	<b>108</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 974</b>	<b>108</b>
Skatt på periodens resultat	1 092	854
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 882</b>	<b>962</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Jan – mars</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 882</b>	<b>962</b>
<b><i>Övrigt totalresultat</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-3 882</b>	<b>962</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017-03-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	301 322	245 079
Fordringar hos koncernföretag	348 157	128 374
Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
Uppskjuten skattefordran	1 945	854
	<hr/>	<hr/>
	653 424	376 307
 <b>Summa anläggningstillgångar</b>	 <b>653 424</b>	 <b>376 307</b>
 <i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	-	89
Fordringar hos koncernföretag	36 971	29 835
Aktuell skattefordran	12	8
Övriga fordringar	536	638
	<hr/>	<hr/>
	37 519	30 570
 Kassa och bank	 482	 161 429
 <b>Summa omsättningstillgångar</b>	 <b>38 001</b>	 <b>256 366</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	 <b>691 424</b>	 <b>568 306</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2017-03-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	316 398	315 436
Årets resultat	-3 882	962
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>312 516</i>	<i>316 398</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>313 016</b>	<b>316 898</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	244 115	229 572
Skulder till koncernföretag	123 110	16 409
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>367 225</b>	<b>245 981</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	182	647
Skulder till koncernföretag	5 850	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 151	4 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 183</b>	<b>5 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>691 424</b>	<b>568 306</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>Balanserat Resultat</b>	<b>Periodens Resultat</b>	
	<b>Aktiekapital</b>			
<b>Registrerat aktiekapital</b>	<b>50</b>			<b>50</b>
Nyemission	450			<b>450</b>
Erhållet aktieägartillskott		315 436		<b>315 436</b>
Periodens resultat		-	962	<b>962</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>315 436</b>	<b>962</b>	<b>316 898</b>
Föregående års resultat omföres		962	-962	<b>0</b>
Periodens resultat		-	-3 882	<b>-3 882</b>
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-03-31</b>	<b>500</b>	<b>316 398</b>	<b>-3 882</b>	<b>313 016</b>

## KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2, 2017 publiceras 31 augusti 2017
- Delårsrapport Q3, 2017 publiceras 30 november 2017

## 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 2016.

## 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 2016. 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.

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.

Sundsvall den 31 maj 2017