

# Q2

*Delårsrapport januari-juni 2022*



# STENHUS

*Fastigheter*



# Innehåll

---

Delårsrapport Q2 samt januari-juni 2022	4
Affärsidé, mål och strategi	8
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	10
Fastighetsportfölj	12
Projektportfölj	18
Finansiering	20
Finansiell information	21
Hållbarhet	28
Övriga upplysningar	29
Styrelsens försäkran	33
Nyckeltal	34
Definitioner av nyckeltal	35
Fastighetsförteckning	36
Bedömd intjäningsförmåga	38
Kalendarium / Kontaktuppgifter	39

---

Marknads-  
värde fastigheter,  
**7 767,9**  
mkr

Uthyrnings-  
grad,  
**95,6 %**

Uthyrningsbar  
yta,  
**450 894**  
Kvm

Hyresduration  
**6,2 år**

# Delårsrapport Q2 samt januari-juni 2022

*Stenhus Fastigheters expansion har fortsatt, under det andra kvartalet 2022 har bolaget lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Randviken Fastigheter AB (publ), inlett syntetiska återköp av egna aktier samt att Bolagets aktie nu handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market.*

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport. Kvartalet avser 1 april-30 juni 2022 med jämförelsetal 1 april -30 juni 2021.

## Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 123,9 (42,0) mkr. Cirka 97 procent av hyresvolymen är till 100 procent indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 95,7 (33,0) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 68,8 (21,5) mkr, motsvarande 0,26 (0,15) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5,9 (116,9) mkr varav orealiserade 5,9 mkr (115,0) mkr motsvarande 0,1 (4,0) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till 81,4 (112,2) mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 173,6 (368,0) mkr varav 89,4 (350,8) mkr avsåg förvärv av 4 (9) fastigheter och 84,2 (17,2) mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Nettokassaflödet uppgick till 174,6 (22,3) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 0,31 (0,81) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 230,8 (231,4) mkr varav orealiserade 230,8 mkr (229,4) mkr motsvarande 3,1 (8,2) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till 336,4 (214,9) mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 368,7 (1 238,1) mkr varav 241,5 (1 213,8) mkr avsåg förvärv av 7 (29) fastigheter och 127,2 (24,3) mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 7 767,9 (3 018,5) mkr vid periodens slut.
- Nettokassaflödet uppgick till 90,5 (-277,6) mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 424,4 (173,9) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,54 (2,52) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 49,0 (52,6) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 45,6 (40,3) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 51,1 (46,1) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,63 (4,58) gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,6 (95,2) procent.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 1,26 (1,59) kr per aktie efter utspädning.

## Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 241,5 (69,8) mkr. Cirka 97 procent av hyresvolymen är till 100 procent indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 183,6 (54,3) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 128,0 (36,4) mkr, motsvarande 0,49 (0,27) kr per aktie.

## Nyckeltal i sammandrag

	2022 april- juni	2021 april- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	Rullande 12 mån maj 2021- juni 2022	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Hysesintäkter, mkr	123,9	42,0	241,5	69,8	455,5	283,6	20,7
Driftöverskott, mkr	95,7	33,0	183,6	54,3	354,1	224,8	17,3
Förvaltningsresultat, mkr	68,8	21,5	128,0	36,4	233,6	142,1	9,8
Värdetförändringar, förvaltningsfastigheter mkr	5,9	116,9	230,8	231,4	898,6	899,1	76,2
Resultat efter skatt, mkr	81,4	112,2	336,4	214,9	922,8	801,3	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, efter utspädning, kr	0,26	0,15	0,49	0,27	0,93	0,75	0,13
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	0,31	0,81	1,26	1,59	3,60	4,18	0,93
Räntetäckningsgrad, ggr	3,67	4,13	3,63	4,58	3,55	3,68	3,56
			2022 30 juni	2021 30 juni		2021 31 dec	2020 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr			7 767,9	3 018,5		7 168,4	1 634,0
Antal fastigheter, st			123	42		116	14
Hyresduration, år			6,2	7,0		6,4	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år			2,54	2,52		2,70	2,17
Nettobelåningsgrad fastigheter vid perio- dens utgång (Net LTV), %			45,6	40,3		45,5	14,9
Belåningsgrad fastigheter (LTV), %			51,1	46,1		50,2	42,5
Soliditet, %			49,0	52,6		49,4	64,7
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr			17,50	12,68		16,13	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, per aktie, kr			16,55	12,54		15,27	10,55

För definition se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

---

### Väsentliga händelser under april-juni

- Mot bakgrund av att Halmslätten offentliggjort att Halmslätten ingått bindande avtal avseende försäljning av sin fastighetsportfölj beslutade Stenhus Fastigheter per 1 april att inte förlänga acceptfristen i Erbjudandet ytterligare. Stenhus Fastigheter kontrollerar 33,84 procent av aktierna i Halmslätten efter genomförandet av det offentliga uppköps-erbjudandet.
- Den 19 april meddelade Stenhus att man lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Randviken Fastigheter AB (publ) om att förvärva samtliga aktier i bolaget mot ett kombinerat vederlag om nyemitterade aktier i Stenhus samt kontantvederlag. Den oberoende budkommittén i Randviken rekommenderade aktieägarna i Randviken att acceptera Stenhus Fastigheters bud vilket pressmeddelats 20 juni 2022.
- Den 31 maj erhöll Stenhus godkännande från Nasdaq om tillträde till premiumsegmentet Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolagets aktier handlas därmed på First North Premier från och med den 2 juni 2022.
- Den 21 juni uppdrog Stenhus åt Pereto Securities att genomföra syntetiska återköp av egna aktier.

- Det första halvåret 2022 har drabbat världen hårt. Europa upplever krig samtidigt som Covid-19 leder till nedstängning av delar av Asien. Vi ser stigande inflation, ökade räntor och vi får också en brist på råvaror. Vi har fortsatt fokus på långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster, indexerade hyror och kostnads-kontroll i förvaltning och projekt. Utöver det har vi låg skuldsättningsgrad vilket minskar ränterisken.

### Väsentliga händelser efter perioden

- Den 6 juli meddelade Stenhus att man koncentrerar fastighetsbeståndet och säljer fastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 306 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Göteborg samt Haninge. Frånträde beräknas ske under Q3 2022.
- Den 6 juli ingick Stenhus avtal om förvärv av fastigheter för 260 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Eskilstuna, Örebro samt Borlänge. Förvärvet genomförs som bolagsaffär och är villkorat dels av finansieringen, dels av att fastighetsbolagen ingår nya hyresavtal med Bilia med en initial hyresperiod om minst 10 från den dag Stenhus tillträder Fastigheterna. Tillträde beräknas ske under Q4 2022.
- Den 17 augusti offentliggjorde Stenhus att Bolaget kontrollerar 99,5 procent av aktierna i Randviken Fastigheter AB. Acceptfristen förlängs inte.

# Förvärvet av Randviken Fastigheter

I linje med Stenhus affärsidé har Bolaget under perioden lagt bud på Randviken Fastigheter AB (publ). Med anledning av fullföljandet av Erbjudandet bedöms kontroll över Randviken erhållits per 1 juli 2022.

## Bakgrund

Randviken Fastigheter AB (Publ) är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter inom segmenten lager/lätt industri, offentliga fastigheter samt kontor. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholmsregionen och övriga Mellansverige. Randviken är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Per den 19 april 2022 lämnade Stenhus ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Randviken om att förvärva samtliga aktier i bolaget. För vidare information om budet se Stenhus hemsida.

## Accept

Vid utgången av den första acceptfristen erhöles accepten från ägare till cirka 98,6 procent av aktierna i Randviken. Därmed förklarades budet ovillkorat av Stenhus samt förlängdes acceptfristen. Den 16 augusti avslutades den andra acceptfristen och accepten hade då erhållits från 99,5 procent av aktieägarna och acceptfristen förlängdes inte ytterligare.

Totalt har 44 181 618 Randviken aktier förvärvats till ett kontantvederlag om 839,9 miljoner kronor samt har Stenhus emitterat 110 458 959 nya aktier till ägarna i Randviken som

aktievederlag. För aktievederlaget har en kurs om 10,98 använts vilket ger ett totalt värde på aktievederlaget om 1 212,8 miljoner kronor. Sammantaget uppgår köpeskillingen för aktierna i Randviken till 2 052,7 miljoner kronor.

## Konsolidering

Med anledning av fullföljandet av Erbjudandet bedöms kontroll över Randviken erhållits per 1 juli 2022. Randviken kommer således att konsolideras med Stenhuskoncernen från och med 1 juli 2022. Förvärvet har initialt klassificerats som ett tillgångsförvärv enligt kriterierna som framgår i IFRS 3.

## Nya organisationen

I samband med förvärvet har en ny organisation bildats där samtliga medarbetare från Randviken erbjudits tjänster inom Stenhus. Ledningsgruppen har utökats med Gustaf Segerborg, Emil Jansbo samt Anton Jansson från Randviken.

## Fastighetsbeståndet efter förvärvet

Baserat på Stenhus och Randvikens delårsrapporter för januari-juni 2022 uppgår det totala antalet fastigheter till 187 stycken med ett marknadsvärde om 14 940 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area uppgår till 975 609 kvm.

### Fastighetsbeståndet, per 2022-06-30

	Stenhus Fastigheter	Randviken Fastigheter <sup>1</sup>	Total
Antal, st	123	64	187
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	7 767,9	7 170,9	14 938,8
Uthyrningsbar yta, kvm	450 894	524 715	975 609
Driftöverskott enligt bedömd intjäningsförmåga <sup>2</sup> , Mkr	403,1	339,7	742,8

<sup>1</sup> För Randviken Fastigheter baseras siffrorna på deras publicerade delårsrapport för januari-juni 2022.

<sup>2</sup> Se vidare avsnitt intjäningsförmåga.

# Affärsidé, mål och strategi

---

*Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighets- och projektutveckling.*

---

## Affärsidé

---

### Affärsmodell

- Förvaltning ska på sikt ske i egen regi så att kundkännedom och kundnyttan kan maximeras och genom detta långsiktigt leverera i enlighet med bolagets affärsidé.
- Förvaltningsverksamheten ska sträva efter långa hyresavtal för att skapa förutsägbarhet.
- Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del i verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt.
- Alla förvärv ska ske i enlighet med investeringsstrategin.
- Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet med bolagets finansieringsstrategi.

## Mål

---

### Övergripande mål

Stenhus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt. Styrelsen har fastställt följande operativa och finansiella mål för verksamheten.

### Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Fastighetsvärdet ska uppgå till minst 20 miljarder vid utgången av 2025.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

### Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.



---

## Strategi

---

### Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

Att mixa fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika fastighetstyperna kommer att vara

- offentliga fastigheter (trygg långsiktig avkastning),
- lager/lätt industri/logistik i en mix av läge (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden) samt
- sällanköps-/dagligvaruhandel.
- Projektutveckling kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

### Finansieringsstrategi

All finansiering ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapital och ränterisker samt proaktivt arbeta för bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad.
- Under de närmaste åren kommer kassaflödet att återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling.

### Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de kommande åren bedömer bolagets styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå de närmaste åren. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

### Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt.

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Hållbarhetsarbetet innebär också att tillsammans med våra kunder arbeta för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i våra fastigheter och därigenom arbeta för miljö och resurseffektivitet.

Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt. Detta leder till en lägre belastning på miljön då det minskar miljöpåverkan genom t ex ombyggnationer vid omflyttningar.

# Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Bolagets resultat för perioden uppgick till 336,4 (214,9) miljoner kronor efter skatt. Hyresdurationen uppgick till 6,2 (7,0) år. Nettokassaflödet uppgick till 90,5 (-277,7) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-30 juni 2022 med jämförelsetal 1 januari-30 juni 2021. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

## Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 241,5 (69,8) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,6 (95,2) procent och hyresdurationen uppgick till 6,2 (7,0) år. Cirka 97 procent av hyresvolymen är till 100 procent indexerad enligt KPI.

## Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 57,9 (15,5) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 18,8 (7,8) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -47,8 (-10,1) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 2,1 (0,3) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 148,9 (30,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,17

(1,85) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 45,6 (40,3) procent. Soliditeten var 49,0 (52,6) procent och räntetäckningsgraden var 3,63 (4,58) gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

## Resultat från intresseföretag

Bolaget redovisade intäkter från intresseföretag om 10,9 (-) miljoner kronor. Intresseföretagen består av Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB. Ett Imparment test har genomförts i enlighet med föreskrifterna i IAS 36 och bedömningen är att kassaflödet från utdelningen ger att vi kan försvara värdet på de uppbokade tillgångarna.

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 230,8 (231,4) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 230,8 (229,4) miljoner kronor. Den realiserade värdeökningen var 3,1 (8,2) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 43 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till 65,0 (-) miljoner kronor varav 27,4 (-) miljoner kronor avser derivat och

## Koncernens resultat i sammandrag, mkr

	2022 april- juni	2021 april- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2021- juni 2022	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Hyresintäkter	123,9	42,0	241,5	69,8	455,3	283,6	20,7
Förvaltningskostnader	-63,5	-20,5	-124,5	-33,4	-232,6	-141,5	-10,9
Resultat från intresseföretag	8,3	–	10,9	–	10,9	–	–
Noteringskostnader	–	–	–	–	–	–	-3,3
Omstruktureringskostnader	–	–	–	–	-7,0	-7,0	–
Kostnader förtidslösen lån	–	–	–	–	-23,3	-23,3	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5,9	116,9	230,8	231,4	898,6	899,1	76,2
Värdeförändringar finansiella instrument	24,3	–	65,0	–	69,7	4,6	–
Skatt	-17,6	-26,3	-87,4	-52,9	-248,8	-214,4	-10,7
<b>Resultat</b>	<b>81,4</b>	<b>112,2</b>	<b>336,4</b>	<b>214,9</b>	<b>922,8</b>	<b>801,3</b>	<b>72,0</b>

37,6 (-) miljoner kronor avser netto av erhållen kontant utdelning från Halmslätten om 114,2 miljoner kronor samt genomförd nedskrivning av innehavet i Halmslätten om -76,6 miljoner.

### Skatt

Redovisad skatt uppgick till -87,4 (-52,9) miljoner kronor, varav 15,5 (2,3) miljoner kronor var aktuell skatt. Den redovisade skatten i relation till resultat före skatt uppgick för perioden till 20,6 (19,8) procent. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 %.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag har lett till att den aktuella skatten är låg. Aktuell skatt har uppkommit till följd av att befintliga underskottsavdrag varit inlåsta och därmed inte kunnat nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag har beräknats till 75,1 (41,1) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 15,4 (8,5) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag har för perioden har netto redovisats under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 4 168,8 (1 728,4) miljoner kronor, varav 2 773,6 (1 393,5) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 395,1 (334,9) miljoner kronor, motsvarande 287,4 (69,0) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförliga till eliminering av obeskattade reserver om 7,3 (1,5) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 6,6 (0,0) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

### Resultat

Driftövertskottet uppgick till 183,6 (54,3) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, kostnader av engångskaraktär och skatt, uppgick för perioden till 128,0 (36,4) miljoner kronor, motsvarande 0,49 (0,27) kr per aktie efter utspädning. Resultatet efter skatt uppgick till 336,4 (214,9) miljoner kronor, motsvarande 1,26 (1,59) kr per aktie efter utspädning.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 71,2 (38,1) miljoner kronor. Ökningen

är främst hänförlig till ökat driftöverskott som en följd av större fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -512,5 (-705,1) miljoner kronor. Förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -241,5 (-960,8) miljoner kronor vilket redovisas under Förvärv av dotterbolag med avdrag för emissionsdel 10 (130), övertagande av lånefinansiering - (307,9) och förvärvade rörelseskulder 10,1 (11,8) miljoner kronor. Fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd uppgick - (-253) respektive -127,1 (-24,3) miljoner kronor.

Övriga större investeringar avsåg förvärven av intresseföretagen Backheden och Krona Public Real Estate till ett belopp av -220,1 (-) miljoner kronor. Investeringar i finansiella tillgångar avsåg förvärvet av Halmslätten till ett belopp av -121,7 (-) med avdrag för emissionsdel 63,6 (-) miljoner kronor. Utdelning från finansiella tillgångar om 114,2 (-) miljoner kronor avser utdelning från Halmslätten.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 531,8 (389,3) miljoner kronor. Av dessa uppgick upptagna lån och amortering till ett belopp om 1 709,0 (570,0) respektive -1 339,5 (-181,0) miljoner kronor. Ökningen av upptagna lån och amortering hänförs till en större refinansiering under kvartal två 2022.

Nettokassaflödet uppgick till 90,5 (-277,7) miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 424,4 (173,9) miljoner kronor.

### Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 20,9 (10,2) miljoner kronor. Det fanns 21 anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till 31,7 (-5,1) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 186,6 (100,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 2 538,9 (1 197,8) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 220,7 (-) miljoner kronor och finansiella placeringar uppgick till 155,5 (-) miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 42,3 (10,7) miljoner kronor och likvida medel till 233,5 (112,1) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 368,8 (1 409,1) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 juni till 8,9 (12,9) miljoner kronor.

# Fastighetsportfölj

---

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.  
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 7 767,9 miljoner kronor vid periodens slut.*

---

## Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentlig, lager/lätt industri/logistik samt sällanköps-/dagligvaruhandel.

Den 30 juni 2022 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 123 (42) fastigheter varav 13 (4) tomrätter. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 26 (41) procent av hyresintäkterna.

De totala hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till 468,7 (183,4) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,6 (95,2) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 juni 2022 uppgick till cirka 6,2 (7,0) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med 3 023,1 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till drygt 193,9 miljoner kronor.

Per 30 juni 2022 fanns förpliktelser gällande Bolagets projekt om 261,0 miljoner kronor samt 2 052,7 miljoner kronor gällande förvärvet av Randviken Fastigheter AB.

## Fastighetsvärdering

Under perioden har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB och Cushman & Wakefield Sweden AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 30 juni. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 230,8 (231,4) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 230,8 (229,4) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 3,1 (8,2) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 43 miljoner kronor, samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 7 767,9 (3 018,5) miljoner kronor.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell till höger. Gällande pågående projekt upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering sker.

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

## Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,75	9,60	7,25
Direktavkastningskravet, %	3,62	7,25	5,42
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	113	6 991	1 332
Långsiktig vakans, %	0,00	11,00	5,00
Drift och underhåll, kr/kvm	15	362	119

## Känslighetsanalys

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-271,5	286,3
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-339,1	414,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	304,8	-304,8
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-98,0	82,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-107,6	107,6

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2022 april- juni	2021 april- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
<b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>	<b>7 588,4</b>	<b>2 618,5</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>	<b>1 634,0</b>	–
Förvärv	89,4	350,8	241,5	1 213,8	4 558,0	1 557,5
Försäljning	–	85,0	–	85,0	85,0	–
Orealiserad värdeförändring	5,9	115,0	230,8	229,4	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	–	2,0	–	2,0	2,0	–
Investering	84,2	17,2	127,2	24,3	162,3	0,3
<b>Verkligt värde vid utgången av perioden</b>	<b>7 767,9</b>	<b>3 018,5</b>	<b>7 767,9</b>	<b>3 018,5</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>
<b>Orealiserad värdeförändring, %</b>	<b>0,1</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>	<b>8,2</b>	<b>14,3</b>	<b>4,9</b>
<b>Antal fastigheter IB</b>	<b>119</b>	<b>34</b>	<b>116</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	–
Förvärv	4	9	7	29	103	14
Försäljning	–	1	–	1	1	–
<b>Antal fastigheter UB</b>	<b>123</b>	<b>42</b>	<b>123</b>	<b>42</b>	<b>116</b>	<b>14</b>

## Fördelning per segment, per 2022-06-30

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter <sup>1</sup>		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	tkr	Andel %	mkr	Andel %
Offentlig	42 494	9	70 191	15	1 577,4	20
Lager/lätt industri/logistik	224 566	50	193 934	41	3 023,1	39
Sällanköps-/dagligvaruhandel	183 834	41	204 525	44	2 999,2	39
<b>Totalt</b>	<b>450 894</b>	<b>100</b>	<b>468 650</b>	<b>100</b>	<b>7 597,7</b>	<b>98</b>
Byggrätter					170,2	2
<b>Totalt</b>					<b>7 767,9</b>	<b>100</b>

## Fastighetsbeståndet per region, per 2022-06-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hyresintäkter <sup>1</sup> tkr	Hyresintäkter <sup>1</sup> Kr/kvm	Fastighetsvärde <sup>2</sup> mkr	Fastighetsvärde <sup>2</sup> Kr/kvm
Stockholm	37	104 202	156 811	1 505	3 203,1	30 739
Mälardalen	32	130 979	131 261	1 002	1 852,2	14 141
Karlstad	21	83 973	81 332	969	1 250,9	14 897
Linköping	8	62 562	36 915	590	522,3	8 348
Övriga Sverige	25	69 178	62 331	901	939,4	13 579
<b>Totalt</b>	<b>123</b>	<b>450 894</b>	<b>468 650</b>	<b>1 039</b>	<b>7 767,9</b>	<b>17 228</b>

## Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2022-06-30

Region	Offentlig kvm	Lager/lätt industri/logistik kvm	Sällanköps-/dagligvaruhandel kvm	Total kvm	Andel av totalt %
Stockholm	28 569	43 642	31 991	104 202	23
Mälardalen	3 591	70 261	57 127	130 979	29
Karlstad	9 110	28 247	46 616	83 973	19
Linköping	1 224	39 637	21 701	62 562	14
Övriga Sverige	–	42 779	26 399	69 178	15
<b>Totalt</b>	<b>42 494</b>	<b>224 566</b>	<b>183 834</b>	<b>450 894</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Avser kontrakterade hyresintäkter per 2022-06-30

<sup>2</sup> Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

## Hyresintäkter<sup>1</sup>, fördelning per segment och region, per 2022-06-30

Region	Offentlig tkr	Lager/ lätt industri/ logistik tkr	Sällanköps-/ dagligvaruhandel tkr	Total tkr	Andel av totalt %
Stockholm	48 705	63 509	44 597	156 811	33
Mälardalen	2 747	54 984	73 530	131 261	28
Karlstad	17 119	21 116	43 098	81 332	17
Linköping	1 621	16 325	18 969	36 915	8
Övriga Sverige	–	38 000	24 331	62 331	13
<b>Totalt</b>	<b>70 191</b>	<b>193 934</b>	<b>204 525</b>	<b>468 650</b>	<b>100</b>

## Största hyresgäster, per 2022-06-30

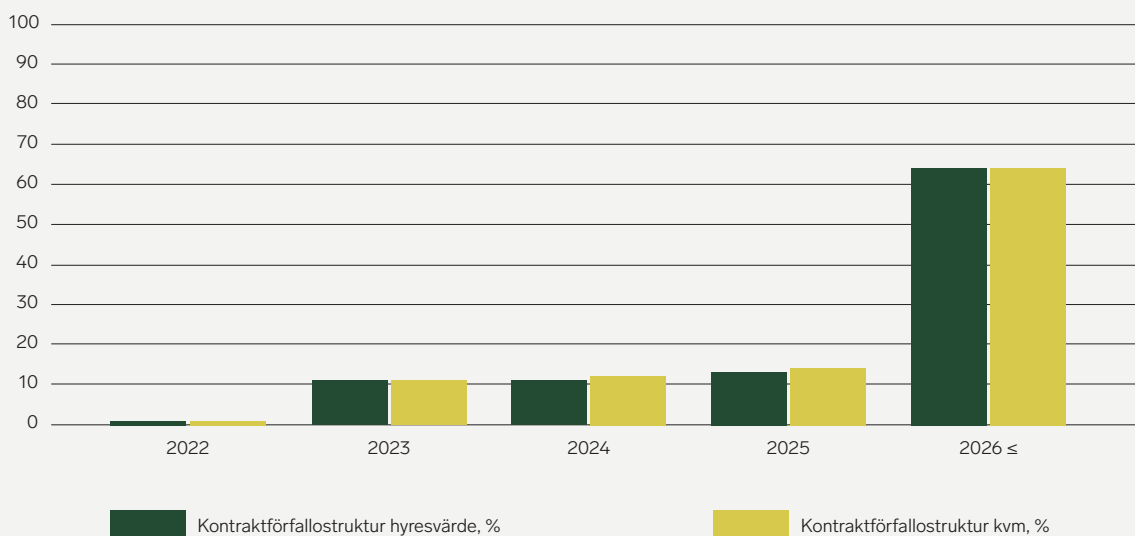
Region	Area kvm	Hyres- intäkter <sup>1</sup> tkr	Hyres- intäkter <sup>1</sup> Kr/kvm	Andel %	Hyres- duration År
Dollarstore	37 088	35 144	948	7	5,8
Botkyrka Kommun	12 935	31 749	2 454	7	10,9
Bilia AB	15 515	21 834	1 407	5	11,2
Willys	15 187	20 450	1 347	4	2,7
City Gross	10 763	14 587	1 355	3	1,3
<b>Top 5</b>	<b>91 488</b>	<b>123 764</b>	<b>1 353</b>	<b>26</b>	<b>7,0</b>
Övriga	328 095	344 887	1 051	74	5,9
<b>Totalt</b>	<b>419 583</b>	<b>468 650</b>	<b>1 117</b>	<b>100</b>	<b>6,2</b>
Uthyrningsgrad %	93,1	95,6			

<sup>1</sup> Avser kontrakterade hyresintäkter per 2022-06-30

## Kontraktfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen

Löptid	tkr	%	Kvm	%
2022	5 479	1	3 014	1
2023	53 578	11	47 138	11
2024	52 109	11	48 860	12
2025	60 337	13	57 702	14
2026 ≤	297 147	63	262 869	63
<b>Totalt</b>	<b>468 650</b>	<b>100</b>	<b>419 583</b>	<b>100</b>

Kontraktsvärden har ej tagit hänsyn till förändringar i KPI, taxeringsvärde och ändrade hyresrabatter.



## Hyresgäster med mer än 10% av omsättningen, per segment

2022 jan-juni	Belopp tkr	Procent %
<b>Offentlig</b>		
Botkyrka Kommun	16 500	44
<b>Lager/lätt industri/logistik</b>		
Bilia AB	10 937	11
<b>Sällanköpshandel</b>		
Dollarstore	17 577	17

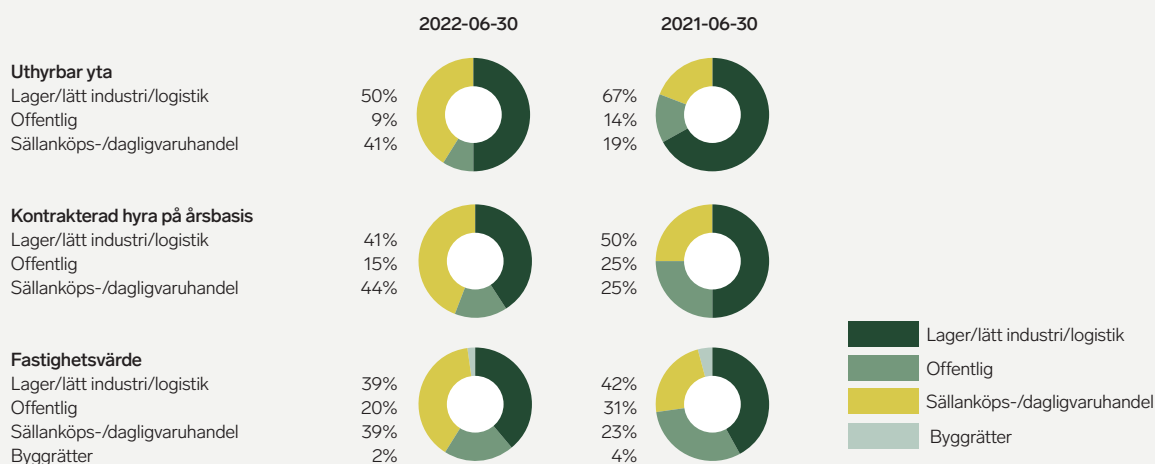


## Resultat och balansposter per segment

2022 jan-juni tkr	Offentlig	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Koncerngemensamma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	37 596	99 841	104 063	–	241 500
Resultat från intresseföretag	–	–	–	10 946	10 946
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>17 357</b>	<b>52 767</b>	<b>49 908</b>	<b>7 922</b>	<b>127 954</b>
Orealiserade värdeförändringar	64 534	106 773	59 532	–	230 839
Realiserade värdeförändringar	–	–	–	–	–
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	65 025	65 025
<b>Resultat före skatt</b>	<b>81 891</b>	<b>159 540</b>	<b>109 440</b>	<b>72 947</b>	<b>423 818</b>
Förvaltningsfastigheter	1 687 358	3 026 320	3 054 172	–	7 767 850
Räntebärande skulder	661 171	1 410 444	1 403 662	494 259	3 969 536
Förvärv	102 154	136 109	3 219	–	241 482
Försäljning	–	–	–	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	13 270	88 739	25 072	–	127 081

## Resultat och balansposter per segment

2021 jan-juni tkr	Offentlig	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Koncerngemensamma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	22 340	36 394	11 074	–	69 808
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>12 938</b>	<b>23 160</b>	<b>7 406</b>	<b>-7 075</b>	<b>36 429</b>
Orealiserade värdeförändringar	50 613	56 265	122 525	–	229 403
Realiserade värdeförändringar	–	1 963	–	–	1 963
<b>Resultat före skatt</b>	<b>63 551</b>	<b>81 388</b>	<b>129 931</b>	<b>-7 075</b>	<b>267 795</b>
Förvaltningsfastigheter	1 055 500	1 267 000	696 000	–	3 018 500
Skulder till kreditinstitut	470 583	676 284	244 459	–	1 391 326
Förvärv	11 727	679 176	522 932	–	1 213 835
Försäljning	–	-84 963	–	–	-84 963
Investeringar i befintliga fastigheter	13 160	10 559	543	–	24 262



# Projektportfölj

---

*Bolagets projektverksamhet inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter.*

---

Vi arbetar löpande med att identifiera utvecklingsmöjligheter och outnyttjade byggrätter inom beståndet. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda kunder med långa avtal och förbättrade kassaflöden även med fokus på en miljömässigt hållbar utveckling.

Stenhus strategi är att riskminimera alla projekt vilket innebär att det alltid finns hyresavtal påtecknat innan byggstart. Entreprenadavtalen är alltid totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget stävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden.

## Fokus och utveckling 2022

Stenhus driver tre typer av projekt:

- Planprojekt
- Fastighetsutveckling/byggrätt
- Samarbetsprojekt

### Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka. Byggrätterna uppgår till ca 33 000 kvm. På Samariten utgörs ca 25 000 kvm BTA av potentiella attraktiva bostadsbyggrätter för både nybyggnation och påbyggnation.

Övriga 8 000 kvm BTA utgörs av byggrätter huvudsakligen inom segmentet offentliga fastigheter.

Den externa värderingen av detta projekt uppgår till ca 110 miljoner kronor.

### Fastighetsutveckling/Byggrätt

Bolagets projektverksamhet fokuserar primärt på att utveckla befintliga fastigheter där vi tillsammans växer med våra befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer. Då det alltid finns ett kontrakt innan byggnation påbörjas kan denna typ av projekt likställas med hyresgästanpassningar oavsett om det innefattar en ombyggnation av befintlig fastighet eller en nybyggnation.

### Samarbetsprojekt

Stenhus driver tillsammans med JSR AB ett bolag med syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidare överlåtelse till Stenhus efter färdigställande. Bolaget ägs till 51 procent av Stenhus och 49 procent av JSR. Då inflyttning skett kommer Stenhus förvärva de återstående 49 procent av det gemensamma bolaget av JSR AB.



### Steninge 1:217

Segment: Offentlig

Projekttyp: Nyproduktion

Projektyta: preliminärt ca 470 kvm

Byggstart: 20220301

Uthyrt vid projektstart: 100%

Projektbeskrivning: Stenhus Fastigheter och G17 projektutveckling AB utvecklar fastigheten Steninge 1:217 åt Adela LSS AB. Projektet beräknas vara färdigställt i augusti 2022 och har ett 15 årigt hyresavtal tecknat med Adela LSS.

## Bolagets projektverksamhet

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömd	Upp-	Kvar-	Hyres-	Uthyr-	Hyresgäst	Dura- tion år	Färdig- ställande
			invest- ering mkr	arbetat mkr	stående mkr	värde mkr	nings- grad %			
<b>Planprojekt</b>										
Samariten 1	–	33 000	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Fastighetsutveckling/Byggrätt</b>										
Montören 1	Köping	2 000	33	10	23	2,4	100	Ö&B	10	Q3 -22
Steninge 1:217	Sigtuna	470	22	22	–	1,3	100	LSS	15	Q3 -22
Kolgården 14	Visby	675	30	–	30	1,9	100	LSS	15	-23
Kumla 2:175	Tyresö	470	27	–	27	1,4	100	LSS	15	-23
Spinnaren 6 (Etapp 1)	Köping	3 684	60	3	57	3,6	100	Rusta, Stadium Outlet		-23
Spinnaren 6 (Etapp 2)	Köping	3 600	–	–	–	–	–	–	–	-22/-23
Fyrislund 12:2	Uppsala	5 785	125	58	67	10,3	100	Hedin Bil	15	-23
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	12 000	–	–	–	–	–	–	–	-22/-23
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	466	18	1	17	1,3	100	Yum Yum	10	Q4 -22
Fyrislund 14:2	Uppsala	3 800	45	6	39	5,6	100	XL Bygg	12	-23
Fotografen 4	Tyresö	3 168	55	54	1	4,8	100	Liselotte Löof	12	Hyresgäst inflyttad Q1 -22
<b>Samarbetsprojekt</b>										
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Summa</b>		<b>69 118</b>	<b>415</b>	<b>154</b>	<b>261</b>	<b>32,6</b>				

# Finansiering

*All finansiering ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.*

All finansiering ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor. Bolaget har även en finanspolicy för att hantera och sätta strategier för bolagets finansiella risker och för att ange ansvar och befogenheter.

Bolagets kreditavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, räntetäckningsgrad och därutöver så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Moderbolaget har även lämnat borgensåtaganden och dotterbolagen har ställt pant i fastigheter och i vissa fall även i aktier och internreverser. Samtliga åtaganden var per 2022-06-30 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 969,5 (1 391,3) miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 2 959,1 (729,7) miljoner kronor och kortfristig del till 1 010,5 (661,6) miljoner kronor. Bolaget har under det andra kvartalet refinansierat och upptagit nya lån till ett sammanlagt belopp om 1 296,9 miljoner kronor. Detta har bidragit till att minska bolagets kortfristiga finansiering jämfört med föregående kvartal samt förlängt den genomsnittliga kapitalbindningstiden som per 2022-06-30 uppgick till 2,54 år. Bolaget uppfyller därmed målet om att kapitalbindningen på sikt ska uppgå till minst 2,50 år. Under kvartalet har även antalet långgivare utökats något.

Belåningsgraden på fastigheterna (LTV), dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 51,1 (46,1) procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att belåningsgraden ska understiga 60 procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna (Net LTV), dvs räntebärande skulder, med säkerhet i fastigheter, minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 45,6 (40,3) procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att det ska understiga 55 procent över tid.

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inkl ränteswappar, byggkreditiv och kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 3,17 (1,85) procent. Bolaget hade per 2022-06-30 utnyttjade kreditfaciliteter om 702,3 mkr, varav 687,1 mkr avsåg en kreditfacilitet för ett tidsbundet lån kopplat till förvärvet av Randviken Fastigheter AB. Bolaget disponerade per rapportdatum även utnyttjade byggkreditiv om 114,7 mkr. Både ovan kreditfacilitet avseende Randviken och byggkreditiven har tillkommit under det andra kvartalet.

Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Ränteswappar uppgår per 2022-06-30 till 555,6 miljoner kronor och fasträntelån med en räntebindning längre än tre månader uppgick till 797,3 miljoner kronor. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inkl effekt av ränteswapparna framgår av tabell nedan.

## Ränte- och kapitalbindning per 2022-06-30

Period	Kapitalförfallostruktur			Ränteförfallostruktur <sup>1</sup>	
	Belopp, mkr	Ränta %	Andel %	Belopp, mkr	Andel %
≤ 12 månader <sup>2</sup>	931,1	3,26	23	2 709,5	68
13-24 månader	1 125,1	3,32	28	580,4	15
25-36 månader	738,0	2,57	19	323,9	8
36 ≤ månader	1 175,3	2,63	30	355,7	9
	<b>3 969,5</b>		<b>100%</b>	<b>3 969,5</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Inklusive ränteswappar

<sup>2</sup> Utöver kreditförfall om 931 mkr ≤12 månader redovisar koncernen i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 79,3 mkr under kortfristiga räntebärande skulder.

# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2022 april- juni	2021 april- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2021- juni 2022	2021 jan- dec
Hyresintäkter	123 907	42 009	241 500	69 808	455 335	283 643
Fastighetskostnader	-28 213	-9 028	-57 877	-15 463	-101 278	-58 864
<b>Driftöverskott</b>	<b>95 694</b>	<b>32 981</b>	<b>183 623</b>	<b>54 345</b>	<b>354 057</b>	<b>224 779</b>
Centrala administrationskostnader	-9 871	-4 665	-18 781	-7 819	-41 281	-30 319
Resultat från intresseföretag	8 347	–	10 946	–	10 946	–
Finansnetto	-25 377	-6 814	-47 834	-10 097	-90 085	-52 348
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>68 793</b>	<b>21 502</b>	<b>127 954</b>	<b>36 429</b>	<b>233 637</b>	<b>142 112</b>
Omstruktureringskostnader	–	–	–	–	-7 000	-7 000
Kostnader förtidslösen lån	–	–	–	–	-23 250	-23 250
<b>Förvaltningsresultat efter kostnader av engångskaraktär</b>	<b>68 793</b>	<b>21 502</b>	<b>127 954</b>	<b>36 429</b>	<b>203 387</b>	<b>111 862</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5 915	116 943	230 839	231 366	898 595	899 122
Värdeförändringar av finansiella instrument	24 303	–	65 025	–	69 662	4 637
<b>Resultat före skatt</b>	<b>99 011</b>	<b>138 445</b>	<b>423 818</b>	<b>267 795</b>	<b>1 171 644</b>	<b>1 015 621</b>
Skatt	-17 642	-26 268	-87 385	-52 929	-248 823	-214 367
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>81 369</b>	<b>112 177</b>	<b>336 433</b>	<b>214 866</b>	<b>922 821</b>	<b>801 254</b>
<b>Hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	81 418	112 177	326 360	214 866	903 543	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande	-49	–	10 073	–	19 278	9 205
<b>Data per aktie</b>						
Årets resultat	81 418	112 177	326 360	214 866	903 543	792 049
Viktat genomsnittligt antal aktier, tusental	260 193	138 987	259 034	134 772	250 881	189 299
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier, kr</b>	<b>0,31</b>	<b>0,81</b>	<b>1,26</b>	<b>1,59</b>	<b>3,61</b>	<b>4,19</b>
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr</b>	<b>0,31</b>	<b>0,81</b>	<b>1,26</b>	<b>1,59</b>	<b>3,60</b>	<b>4,18</b>

## Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2022 april- juni	2021 april- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2021- juni 2022	2021 jan- dec
Periodens/Årets resultat	81 369	112 177	336 433	214 866	922 821	801 254
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>81 369</b>	<b>112 177</b>	<b>336 433</b>	<b>214 866</b>	<b>922 821</b>	<b>801 254</b>
<b>Hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	81 418	112 177	326 360	214 866	903 543	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande	-49	–	10 073	–	19 278	9 205

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 767 850	3 018 500	7 168 448
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	148 888	30 637	134 359
Övriga materiella anläggningstillgångar	52	94	540
Andelar i intresseföretag	228 961	–	–
Finansiella placeringar	155 542	–	110 483
Derivat	32 097	–	4 664
Uppskjutna skattefordringar	–	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 333 390</b>	<b>3 049 231</b>	<b>7 418 494</b>
Skattefordringar	26 691	3 099	13 117
Kundfordringar	2 669	2 251	6 112
Tecknat men ej inbetalt kapital	–	–	222 500
Fordran syntetiskt återköp	30 000	–	–
Övriga fordringar	67 218	28 458	59 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 151	13 515	16 638
Likvida medel	424 389	173 930	333 869
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>590 118</b>	<b>221 253</b>	<b>652 222</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 923 508</b>	<b>3 270 484</b>	<b>8 070 716</b>
<b>Balansräkning för koncernen</b>			
Belopp i tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	259 598	139 926	248 980
Pågående nyemission	–	–	222 500
Övrigt tillskjutet kapital	3 082 977	1 278 844	2 798 669
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	954 872	286 909	633 981
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 297 447</b>	<b>1 705 679</b>	<b>3 904 130</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	158	–	13 554
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 297 605</b>	<b>1 705 679</b>	<b>3 917 684</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	2 959 089	729 684	2 201 920
Långfristig leasingsskuld	148 888	30 637	134 359
Uppskjutna skatteskulder	285 884	62 077	213 746
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 393 861</b>	<b>822 398</b>	<b>2 550 025</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 010 447	661 642	1 394 846
Leverantörsskulder	28 154	27 608	28 742
Skatteskulder	34 701	4 875	26 972
Övriga skulder	36 745	7 789	38 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 995	40 493	113 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 232 042</b>	<b>742 407</b>	<b>1 603 007</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 625 903</b>	<b>1 564 805</b>	<b>4 153 032</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 923 508</b>	<b>3 270 484</b>	<b>8 070 716</b>

## Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>130 253</b>	–	<b>1 158 161</b>	<b>72 043</b>	<b>1 360 457</b>	–	<b>1 360 457</b>
<b>Årets totalresultat</b>							–
Årets resultat				792 049	792 049	9 205	<b>801 254</b>
<b>Årets totalresultat</b>				<b>792 049</b>	<b>792 049</b>	<b>9 205</b>	<b>801 254</b>
Nyemission	118 727	222 500	1 641 026		1 982 253		<b>1 982 253</b>
Emissionskostnader			-1 059		-1 059		<b>-1 059</b>
Aktieägartillskott						588	<b>588</b>
Utgivande av teckningsoptioner			541		541		<b>541</b>
Förvärvade minoritetsandelar						4 662	<b>4 662</b>
Inlösen av hybridobligation				-230 111	-230 111	-901	<b>-231 012</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-21-31</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 798 669</b>	<b>633 981</b>	<b>3 904 130</b>	<b>13 554</b>	<b>3 917 684</b>

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 798 669</b>	<b>633 981</b>	<b>3 904 130</b>	<b>13 554</b>	<b>3 917 684</b>
<b>Årets totalresultat</b>							–
Årets resultat				326 360	326 360	10 073	<b>336 433</b>
<b>Årets totalresultat</b>				<b>326 360</b>	<b>326 360</b>	<b>10 073</b>	<b>336 433</b>
Nyemission	3 532		70 092		73 624		<b>73 624</b>
Avslutad pågående nyemission	7 086	-222 500	215 414		0		<b>0</b>
Emissionskostnader			-1 185		-1 185		<b>-1 185</b>
Inlösen av teckningsoptioner			-13		-13		<b>-13</b>
Förvärvade minoritetsandelar						12	<b>12</b>
Transaktion med minoritetsandelsägare				-5 469	-5 469	-23 481	<b>-28 950</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>259 598</b>	–	<b>3 082 977</b>	<b>954 872</b>	<b>4 297 447</b>	<b>158</b>	<b>4 297 605</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

	2022 april- juni	2021 april- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2021- juni 2022	2021 jan- dec
Belopp i tkr						
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före skatt	99 011	138 445	423 818	267 795	1 171 644	1 015 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-34 167	-116 941	-300 836	-231 362	-973 162	-903 688
	64 844	21 504	122 982	36 433	198 482	111 933
Betald inkomstskatt	-5 460	-1 003	-19 729	-916	-25 346	-6 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>59 384</b>	<b>20 501</b>	<b>103 253</b>	<b>35 517</b>	<b>173 136</b>	<b>105 400</b>
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-2 695	-5 147	-27 983	-15 842	-122 814	-110 673
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklassificeringar	-2 923	10 252	-4 027	18 421	121 657	144 105
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 766</b>	<b>25 606</b>	<b>71 243</b>	<b>38 096</b>	<b>171 979</b>	<b>138 832</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av dotterbolag	-88 794	-313 277	-221 420	-511 097	-665 648	-955 325
Försäljning av dotterbolag	-	83 318	-	83 318	-90	83 228
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-319	-319
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	30	-	500	-	569	69
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-253 022	-26 765	-279 787
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-84 212	-17 224	-127 081	-24 262	-265 061	-162 242
Investeringar i intresseföretag	-81 798	-	-220 678	-	-220 678	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-1 413	-	-58 069	-	-90 487	-32 418
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	-	584	584
Utdelning från finansiella tillgångar	112 931	-	114 227	-	114 227	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-143 256</b>	<b>-247 183</b>	<b>-512 521</b>	<b>-705 063</b>	<b>-1 153 668</b>	<b>-1 346 210</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission	-606	356	221 315	356	670 440	449 481
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	588	588
Transaktion med minoritetsandelsägare	-87	-	-28 950	-	-28 950	-
Upptagna lån	1 473 249	419 969	1 708 945	569 969	2 832 578	1 693 602
Amortering av lån	-1 178 461	-176 416	-1 339 499	-181 010	-1 981 483	-822 994
Inlösen personaloptioner	-	-	-13	-	-13	-
Inlösen hybridobligation	-	-	-	-	-231 012	-231 012
Syntetiskt återköpsprogram	-30 000	-	-30 000	-	-30 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>264 095</b>	<b>243 909</b>	<b>531 798</b>	<b>389 315</b>	<b>1 232 148</b>	<b>1 089 665</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>174 605</b>	<b>22 332</b>	<b>90 520</b>	<b>-277 652</b>	<b>250 459</b>	<b>-117 713</b>
Likvida medel ingående balans	249 784	151 598	333 869	451 582	173 930	451 582
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>424 389</b>	<b>173 930</b>	<b>424 389</b>	<b>173 930</b>	<b>424 389</b>	<b>333 869</b>



## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2022 jan- juni	2021 jan- juni	2021 jan- dec
Nettoomsättning	20 940	10 231	34 325
Övriga externa kostnader	-12 246	-14 339	-34 500
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-19	–	-13
Personalkostnader	-12 700	-2 331	-7 961
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 025</b>	<b>-6 439</b>	<b>-8 149</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	-100
Resultat från andelar i intresseföretag	2 664	–	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	37 593	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 443	–	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6	–	-4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>39 669</b>	<b>-6 439</b>	<b>-5 405</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>39 669</b>	<b>-6 439</b>	<b>-5 405</b>
Skatt på årets resultat	-7 929	1 325	4 622
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>31 740</b>	<b>-5 114</b>	<b>-783</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	186 593	100 168	186 568
Andelar i intressebolag	220 679	–	–
Finansiella placeringar	155 542	–	110 483
Fordringar hos koncernföretag	2 516 121	1 191 666	2 690 089
Nyttjanderättstillgångar	200	–	220
Uppskjutna skattefordringar	–	1 325	4 622
	3 079 135	1 293 159	2 991 982
	<b>3 079 135</b>	<b>1 293 159</b>	<b>2 991 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	–	–	7
Tecknat men ej inbetalt kapital	–	–	222 500
Fordran syntetiskt återköp	30 000	–	–
Fordringar hos koncernföretag	23 716	6 150	28 095
Övriga fordringar	2 274	2 461	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 055	8 203	1 547
	66 045	16 814	253 125
Kassa och bank	233 512	112 054	28 201
	233 512	112 054	28 201
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 378 692</b>	<b>1 422 027</b>	<b>3 273 308</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	259 598	139 926	248 980
	259 598	139 926	248 980
<i>Pågående nyemission</i>			
Aktiekapital	–	–	7 086
Överkursfond	–	–	215 414
Balanserat resultat	–	–	–
	–	–	222 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	3 080 929	1 276 968	2 796 608
Balanserat resultat	-3 420	-2 637	-2 637
Årets resultat	31 740	-5 114	-783
	3 109 249	1 269 217	2 793 188
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 368 847</b>	<b>1 409 143</b>	<b>3 264 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leasingskuld	200	–	220
Leverantörsskulder	495	11 245	4 844
Skulder till koncernföretag	985	–	–
Skatteskulder	3 306	–	300
Övriga kortfristiga skulder	1 014	262	1 776
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	3 845	1 377	1 500
	9 845	12 884	8 640
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 378 692</b>	<b>1 422 027</b>	<b>3 273 308</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserat- resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>130 253</b>	–	<b>1 155 761</b>	<b>2 400</b>	<b>-5 037</b>	<b>1 283 377</b>
Omföring av föregående års resultat				-5 037	5 037	
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat					-783	-783
<b>Årets totalresultat</b>					<b>-783</b>	<b>-783</b>
Nyemission	118 727	222 500	1 641 026			1 982 253
Emissionskostnader			-1 059			-1 059
Utgivande av teckningsoptioner			880			880
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 796 608</b>	<b>-2 637</b>	<b>-783</b>	<b>3 264 668</b>

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserat- resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 796 608</b>	<b>-2 637</b>	<b>-783</b>	<b>3 264 668</b>
Omföring av föregående års resultat				-783	783	
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat					31 740	31 740
<b>Årets totalresultat</b>					<b>31 740</b>	<b>31 740</b>
Nyemission	3 532		70 092			73 624
Avslutad pågående nyemission	7 086	-222 500	215 414			0
Emissionskostnader			-1 185			-1 185
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>259 598</b>	<b>0</b>	<b>3 080 929</b>	<b>-3 420</b>	<b>31 740</b>	<b>3 368 847</b>

# Hållbarhet

*Vår ambition är att bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.*

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar

stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål, lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Stenus Fastigheters första steg är att definiera en målbild för verksamheten som sträcker sig till 2026. En hållbarhetskommitté har tillsatts för att ansvara för denna process.

## FN:s

### globala mål



### Stenus Fastigheters målbild

- Eftersträva användning av miljösmarta produkter.
- Minimera förekomsten av skadliga ämnen.
- Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc.
- Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön EL alternativt klimatkompensera.
- Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja) senast 2023.
- Eftersträva att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs för att öka energieffektiviteten.
- Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter.
- Vid ombyggnation ska hela kedjan tas i beaktande dvs allt från t ex transporter till materialval.
- Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig enligt "green building" eller likvärdigt.
- Eftersträva samverkan med hyresgäster kring källsortering av avfall och återvinnings-lösningar samt ansvarsfull hantering av kemikalier.

### Exempel på pågående/vidtagna åtgärder

- Vid ny-, till-, och ombyggnationer utförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen i byggnad och mark, såsom asbest, pcb eller andra skadliga ämnen. Sanering sker vid behov.
- Våra LSS enheter i Sigtuna utrustas med bergvärme.
- På fastigheten i Vimmerby tas spillvirket från produktionen tillvara och återvinnns till uppvärmning via fastighetens fjärrvärmearläggning.
- Omställning till LED-belysning i fastigheterna fortsätter tillsammans med våra hyresgäster.
- Arbetet med energikartläggning av fastigheterna fortlöper.
- Under perioden har ett antal hyresavtal förlängts med 10-15 år med befintliga hyresgäster i befintliga lokaler.
- Projektet Spinnaren 6 kommer genomföras enligt "Green building".



- Eftersträva att anställa medarbetare och anlita leverantörer oberoende av exempelvis: kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och politisk ställning.
- Vi ska alltid ha hög affärsmoral.
- Vi ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och vi accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.
- Under 2022 kommer bolaget att implementera en "Code of Conduct" för medarbetare samt en "visselblåsarfunktion".

- Ett antal policyer har tagits fram och publicerats på Bolagets hemsida.
- Stenus sponsrar Eskilstuna United och Eskilstuna Friidrott som bl a anordnar aktiviteter inom jämställdhets- och integrationsprojekt.



- Eftersträva långsiktiga hyresrelationer.
- Erbjud medarbetare goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor.
- Individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare.
- Erbjud medarbetarna att delta incitamentsprogram.
- Erhålla kreditrating minst BBB- senast 2026.

- Finansiell stabilitet och utveckling.
- Eftersträva långa hyresrelationer.
- Första kreditratingen erhållen, BB.

# Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

## Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-06-30 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

## Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2021 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida.

## Närståendetransaktioner

### Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster. I dessa tjänster inkluderas även hyra för Bolagets lokaler. Utöver detta köps tjänster för Due Diligence samt till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 19,3 (10,0) miljoner kronor varav 14,4 (5,0) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

## Kassaflödesanalys

Från och med Q2 2022 har Stenhus ändrat sitt presentationsformat av kassaflödesanalysen till nettoredovisning vid förvärv genom bolagstransaktioner. Tidigare visade bruttoförändringen i kassaflödesanalysen vilket speglade förändringarna i balansposterna. Denna ändring bidrar till att enskilda poster har förändrats i kassaflödesanalysen men kassaflödena för varje period är oförändrade. I tabell nedan framgår effekterna på justeringen.

### Verksamhet, belopp i tkr

April-juni 2021	Tidigare	Omarbetad	Skillnad
Löpande	31 549	25 606	-5 943
Investering	-283 126	-247 183	35 943
Finansiering	273 909	243 909	-30 000
<b>Kassaflöde</b>	<b>22 332</b>	<b>22 332</b>	<b>0</b>
<b>Jan-juni 2021</b>			
Löpande	48 263	38 096	-10 167
Investering	-1 153 203	-705 063	448 140
Finansiering	827 288	389 315	-437 973
<b>Kassaflöde</b>	<b>-277 652</b>	<b>-277 652</b>	<b>0</b>
<b>Jan-dec 2021</b>			
Löpande	192 861	138 832	-54 029
Investering	-4 746 419	-1 346 210	3 400 209
Finansiering	4 435 845	1 089 665	-3 346 180
<b>Kassaflöde</b>	<b>-117 713</b>	<b>-117 713</b>	<b>0</b>

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2022 jan-juni	2021 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	142
Inköp av varor/tjänster	19 294	9 996
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	669
Skuld på balansdagen	875	8 734

## Närståendetransaktioner

### Koncernen (forts)

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,5 (4,8) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

Koncerninterna tjänster inom Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen består av förvaltningstjänster samt due diligence kostnader vilka elimineras i koncernen.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

### Styrelse och ledning, tkr

	2022 jan-juni	2021 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 496	4 842
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	1 872

## Närståendetransaktioner

### Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av teknisk- och kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta består dessa tjänster av hyra för Bolagets lokaler samt due diligence tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 4,8 (5,0) miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 20,9 (10,2) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,1 (4,7) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2022 jan-juni	2021 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 835	5 047
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	875	3 750

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2022 jan-juni	2021 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	20 940	10 231
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	2 539 837	1 197 816
Skuld på balansdagen	985	–

### Styrelse och ledning, tkr

	2022 jan-juni	2021 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 101	4 655
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	1 746

---

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Ledningens antaganden

För att säkerställa att redovisningen sker i enlighet med god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden. Dessa kan påverka redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar (se vidare Allmänna redovisningsprinciper).

### Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Bolaget marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.

Risker uppstår också i form av hyresförluster och vakanser. Bolaget prioriterar hyresgäster med hög kreditvärdighet och långa löptider på hyresavtalen.

Bolaget är också exponerat för risk gällande oförutsedda ökning i drifts- eller underhållskostnader som inte kan kompenseras fullt ut via hyresavtal med hyresgäster.

Fastighetstransaktioner är en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk.

### Finansiella risker

Bolagets finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder. Fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Bolaget är att inte ha tillgång till finansiering. Bolaget har därför tydliga mål gällande soliditet, kapital- och räntebindning (se vidare "Finansiella mål" på sidan 8).

### Hållbarhetsrisker

Med hållbarhetsrisker avses risker som är direkt eller indirekt förknippade med exempelvis miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker.

---

## Aktien och ägarna

Totalt fanns 259 598 218 (139 925 929) aktier utestående före utspädning per 30 juni 2022.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,50 (0,27) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1,26 (1,59) kronor per aktie.

### Beslut om optionsprogram

Årsstämman beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Deltagarna erbjuds att förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och äger rätt att under perioden från och med den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar

som föregår årsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 000 000 kronor genom utgivande av 1 000 000 aktier med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner med mera. Vid fullt utnyttjande kommer utspädningseffekten av de nya aktierna att motsvara cirka 0,4 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget vid beslutstillfället.

### Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 260 193 218 (139 925 929) aktier efter utspädning utestående per 30 juni 2022. Förvaltningsresultatet per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,49 (0,27) kronor. Resultat per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 1,26 (1,59) kronor per aktie.

## Största aktieägare per 2022-06-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	88 701 378	34,2
Fastighets AB Balder	52 752 291	20,3
Öresund Investment AB	21 220 000	8,2
Länsförsäkringar fastighetsfond	19 089 466	7,4
Swedbank försäkring	9 567 582	3,7
Brobryggen Intressenter AB	5 388 263	2,1
Priornilsson Realinvest	4 846 318	1,9
Karlsarvet Capital AB	4 596 708	1,8
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	3 715 621	1,4
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3 625 773	1,4
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>213 503 400</b>	<b>82,2</b>
Övriga aktieägare	46 094 818	17,8
<b>Summa</b>	<b>259 598 218</b>	<b>100</b>

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 6 juli meddelade Stenhus att man koncentrerar fastighetsbeståndet och säljer fastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 306 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Göteborg samt Haninge. Frånträde beräknas ske under Q3 2022.
- Den 6 juli ingick Stenhus avtal om förvärv av fastigheter för 260 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Eskilstuna, Örebro samt Borlänge. Förvärvet genomförs som bolagsaffär och är villkorat dels av finansieringen, dels av att fastighetsbolagen ingår nya hyresavtal med Bilja med en initial hyresperiod om minst 10 från den dag Stenhus tillträder Fastigheterna. Tillträde beräknas ske under Q4 2022.
- Den 17 augusti offentliggjorde Stenhus att Bolaget kontrollerar 99,5 procent av aktierna i Randviken Fastigheter AB. Acceptfristen förlängs inte.



# Styrelsens försäkran

---

*Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt över bolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.*

*Stockholm, den 24 augusti 2022  
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

---

**Elias Georgiadis**  
VD och styrelseledamot

**Erik Borgblad**  
Styrelseledamot

**Frank Roseen**  
Styrelseledamot

**Rickard Backlund**  
Styrelseordförande

**Malin af Petersens**  
Styrelseledamot

---

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

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 augusti 2022, klockan 08.00 CEST.

---

# Nyckeltal

	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyringsbar area, kvm	450 894	177 033	434 625
Antal fastigheter, st	123	42	116
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	7 767,9	3 018,5	7 168,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	93,1	95,2	95,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,2	95,1
Hysesduration, år	6,2	7,0	6,4
<b>Finansiella</b>			
Balansomslutning, mkr	8 923,5	3 270,5	8 070,7
Genomsnittlig ränta, %	3,17	1,85	2,49
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,22	2,10	0,75
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,54	2,52	2,70
Soliditet vid periodens utgång, %	49,0	52,6	49,4
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,6	40,3	45,5
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	51,1	46,1	50,2
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	4 552,6	1 774,7	4 139,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie,kr	17,50	12,68	16,13
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	4 306,7	1 754,9	3 920,5
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	16,55	12,54	15,27

	2022 april- juni	2021 april- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	Rullande 12 mån maj 2021- juni 2022	2021 jan- dec
<b>Finansiella</b>						
Hysesintäkter, mkr	123,9	42,0	241,5	69,8	455,3	283,6
Driftnetto, mkr	95,7	33,0	183,6	54,3	354,1	224,8
Förvaltningsresultat, mkr	68,8	21,5	128,0	36,4	233,6	142,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	5,9	116,9	230,8	231,4	898,6	899,1
Resultat efter skatt, mkr	81,4	112,2	336,4	214,9	922,8	801,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,67	4,13	3,36	4,58	3,55	3,68
Avkastning på eget kapital, %	7,6	27,5	16,4	28,0	30,7	30,4
<b>Aktierelaterade</b>						
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,26	0,15	0,50	0,27	0,93	0,75
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,26	0,15	0,49	0,27	0,93	0,75
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,31	0,81	1,26	1,59	3,61	4,19
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,31	0,81	1,26	1,59	3,60	4,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,21	0,18	0,28	0,28	0,69	0,73
Antal utestående aktier före utspädning, st	259 598 218	139 925 929	259 598 218	139 925 929	259 598 218	248 980 323
Antal utestående aktier efter utspädning, st	260 193 218	139 925 929	260 193 218	139 925 929	260 193 218	256 676 311
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	259 598 218	138 935 669	257 832 265	135 089 515	199 762 074	189 616 712
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	260 193 218	138 935 669	258 434 765	135 089 515	200 059 574	193 464 706
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	259 598 218	138 986 867	258 435 545	134 771 607	250 482 794	189 159 034
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	260 193 218	138 986 867	259 034 440	134 771 607	250 880 945	189 299 025

För definition se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

# Definitioner av nyckeltal

---

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, IFRS. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten.

---

Bolagets ledning har valt att använda nedan definitioner av nyckeltal då de på ett tydligt sätt beskriver Bolagets förvaltningsverksamhet, finansiering samt Bolagets värdeutveckling.

## **Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)**

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,9 procent.

## **Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie**

EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.

## **Antal aktier vid periodens utgång**

Antal emitterade och utestående aktier vid periodens utgång

## **Areamässig uthyrningsgrad**

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

## **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## **Balansomslutning**

Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

## **Belåningsgrad fastigheter (LTV)**

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

## **Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)**

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde.

## **Driftnetto**

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Förvaltningsresultat**

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## **Förvaltningsresultat per aktie**

Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

## **Genomsnittlig ränta**

Genomsnittlig ränta på samtliga räntebärande skulder.

## **Genomsnittlig räntebindning**

Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

## **Hyresduration**

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

## **Kapitalbindning**

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

## **Kassaflöde per aktie**

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

## **Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)**

Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt.

## **Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie**

EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

## **Resultat per aktie**

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

## **Räntebindning**

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder.

## **Räntetäckningsgrad**

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

## **Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.

## Fastighetsförteckning, per 2022-06-30

Fastighet	Ort	Region	Typ	Yta
Samariten 1	Botkyrka	Stockholm	Offentlig fastighet	21 942
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Bro	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	17 366
Vattumannen 2,3 & 4	Norrtälje	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 927
Ivalo 1	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	7 088
Företagaren 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	5 783
Månskäran 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 924
Stångberga 4:4	Vallentuna	Stockholm	Offentlig fastighet	3 924
Fotografen 4	Tyresö	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 168
Rosersberg 11:143	Sigtuna	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 079
Sextanten 5	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 893
Kumlaknekten 2	Botkyrka	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 350
Kyrkbyn 2	Botkyrka	Stockholm	Offentlig fastighet	2 233
Boländerna 32:7	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 154
Traktorn 5	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 000
Fotocellen 6	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 842
Alby kvarn 1, 3 & 4	Botkyrka	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 780
Storsten 1	Norrtälje	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 641
Librobäck 18:6, 18:5, 19:8	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 620
Rektangeln 2	Huddinge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 547
Slipskivan 1 & 2	Huddinge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 475
Dikesrenen 12	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 250
Märsta 21:72	Sigtuna	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 125
Jordbromalm 2:2	Haninge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	564
Steninge 1:66	Sigtuna	Stockholm	Offentlig fastighet	470
Danmark Säby 11:3	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Berthåga 11:33	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	295
Steninge 1:217	Sigtuna	Stockholm	Offentlig fastighet	0
Fyrislund 12:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	0
Fyrislund 14:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	0
		<b>Stockholm</b>		<b>104 202</b>
Radion 1 & 3	Kumla	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	13 312
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	13 339
Köpmanen 12	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	12 513
Kardanen 13	Örebro	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	11 907
Spinnaren 4 & 6	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	8 807
Köpmanen 7	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 040
Tele 1	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	7 573
Montören 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	7 519
Våghagen 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	6 645
Skiftinge 1:5 1:6	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	5 737
Expeditören 13 & 17	Örebro	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	3 893
Dagny 4	Fagersta	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 762
Vissberga 11:5	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 268
Barken 25	Katrineholm	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 200
Läkaren 9	Fagersta	Mälardalen	Offentlig fastighet	3 135
Torshälla 5:44	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 704
Torshälla 5:43	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 555
Köpmanen 15	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 000
Ormvråken 2	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 836
Slagsta 1:27	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 706
Magnetfältet 1	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 621
Kjula-Blacksta 1:14	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 583
Reparatören 4	Köping	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 125
Vissberga 11:7	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 100
Dragaren 4	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	672
Gärdet 6	Sala	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	611
Kräftan 4	Sala	Mälardalen	Offentlig fastighet	456
Valhalla 2:37	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	360
		<b>Mälardalen</b>		<b>130 979</b>

**Fastighetsförteckning, per 2022-06-30 (forts)**

Fastighet	Ort	Region	Typ	Yta
GräsvalLEN 4	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	10 280
FanfareN 6	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 391
SläggaN 3	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	7 458
Säffle 6:50	Säffle	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	6 165
FanfareN 5	Karlstad	Karlstad	Offentlig fastighet	5 192
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 823
Brårud 1:120	Sunne	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 513
GräsvalLEN 5	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 199
Silon 3	Arvika	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 161
Karlberg 2:281	Grums	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 974
FanfareN 7	Karlstad	Karlstad	Offentlig fastighet	3 918
Blandaren 1	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 573
Sargen 3	Arvika	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Vasserud 3:10	Torsby	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 062
SläggaN 2	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 853
Grinemo 1:180	Hagfors	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 758
SläggaN 1	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 155
BlästerN 2	Arvika	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	729
Västerängen 23	Filipstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	646
Skäggeberg 15:72	Sunne	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	624
Neken 7	Hagfors	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	415
		<b>Karlstad</b>		<b>83 973</b>
Vimmerby 3:314	Vimmerby	Linköping	Lager/lätt industri/logistik	35 700
Blyet 6	Norrköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 463
Prisuppgiften 2	Linköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 716
Glaskulan 17	Linköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 135
Föraren 4	Norrköping	Linköping	Lager/lätt industri/logistik	3 937
Hårstorp 1:100	Finspång	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hårstorp 1:96	Finspång	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 303
Orrekulla 1:56	Norrköping	Linköping	Offentlig fastighet	1 224
		<b>Linköping</b>		<b>62 562</b>
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Göteborg	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	13 507
Prometeus 16	Nybro	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	7 276
Traktor 1:1	Skövde	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	5 200
Tågarp 16:38	Burlöv	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	4 304
Hemlingby 49:28	Gävle	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 092
Gammelbyn 75:1	Östhammar	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 014
Märlan 2	Borlänge	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	3 822
Mobyarna 5:9	Malung	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hedemora 6:1	Hedemora	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 049
Borrestad 1	Hörby	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 979
Laxåskogen 2:56	Laxå	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 868
Backa 31:1, 31:2 & 766:723	Göteborg	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	2 360
Ängen 2	Nybro	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 030
Sanviken Tuna 3:3	Sanviken	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 886
Andersberg 14:50	Gävle	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 700
Ludvikaby 2:22	Luddvika	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 695
Tierp 102:2	Tierp	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 695
Sandåker 2:1	Lysekil	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 085
Blocket 2	Hedemora	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	836
Gamlebyn 1:74	Östhammar	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	523
Muttern 1	Avesta	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	471
Österled 3	Växjö	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Kuggen 18	Hässelholm	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	312
		<b>Övriga Sverige</b>		<b>69 178</b>
		<b>Summa Totalt</b>		<b>450 894</b>

# Bedömd intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Hyresvärdet har beräknats med beaktande av kända avtal och räntekostnaden har beräknats med Stibor 150 punkter. Belopp har uppräknats till helårssiffror, det vill säga intäkter och kostnader har räknats om för att motsvara en period om tolv månader.

## Fastigheternas intjäningsförmåga

Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis<sup>1</sup> är baserad på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen nedan.

Kontrakterade hyresintäkter för kommande 12 månader redovisas till cirka 929,8 miljoner kronor, inklusive hyrestillägg. I detta ingår samtliga aviserade förvärv.

Fastighetskostnaderna har beräknats utifrån byggnadernas och tekniska systems ålder och skick samt gränsdragningslista enligt hyresavtal.

## Bolagets intjäningsförmåga

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis<sup>1</sup> redovisas i tabellen nedan och är baserad på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2022-06-30.

Central administration utgörs till största delen av ersättning till personal, administrativ förvaltning av bolaget, och kontorshyra. Finansieringskostnaden är uppskattad givet Bolagets kapitalstruktur och nuvarande referensräntnivå. I detta ingår räntekostnaden för upptagna lån i samband med förvärvet av Randviken. Ingen hänsyn är tagen till synergieffekter i och med sammanslagningen mellan Bolagen.

### Aktuell intjäningsförmåga, tkr

	Stenhus Fastigheter	Randviken Fastigheter <sup>2</sup>	Totalt
Justerat hyresvärde	516 604	465 206	981 810
Vakans	-21 537	-30 471	-52 008
Hyresintäkter	495 067	434 736	929 803
Fastighetskostnader	-91 977	-95 967	-187 944
<b>Driftöverskott</b>	<b>403 090</b>	<b>338 769</b>	<b>741 859</b>
Central administration	-31 968	-28 375	-60 343
Resultat från intresseföretag	15 933	-	15 933
Finansnetto	-161 570	-141 238	-302 808
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>225 485</b>	<b>169 156</b>	<b>394 641</b>

<sup>1</sup> Med helårsbasis avses att intäkter, kostnader och övriga ovan redovisade kassaflödespåverkande poster har räknats om till årsvärden.

<sup>2</sup> Bedömd intjäningsförmåga för Randviken Fastigheter baseras på deras publicerade delårsrapport för januari-juni 2022.

# Kalendarium

---

Delårsrapport  
Q2  
24 augusti  
2022

Delårsrapport  
Q3  
23 november  
2022

Boksluts-  
kommuniké  
21 februari  
2023

# Kontaktuppgifter

---

## VD

Elias Georgiadis  
Telefon: +46 707 96 13 34  
Email: [elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se](mailto:elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se)

## Vice VD

Mikael Nicander  
Telefon: +46 708 70 35 91  
Email: [mikael.nicander@stenhusfastigheter.se](mailto:mikael.nicander@stenhusfastigheter.se)

## Bolaget

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ)  
Besöksadress:  
Årstaängsvägen 11  
117 75 Stockholm

## Postadress:

Box 44102  
100 43 Stockholm

[info@stenhusfastigheter.se](mailto:info@stenhusfastigheter.se)  
+46 8 410 221 00

