

Q4

Bokslutskommuniké 2021

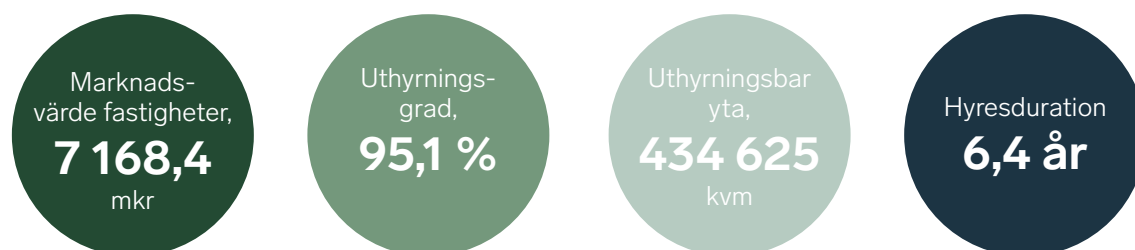


STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Bokslutskommuniké 2021	4
VD har ordet	8
Affärsidé, mål och strategi	10
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	12
Fastighetsportfölj	14
Projektportfölj	20
Finansiering	22
Halmslätten Fastighets AB	23
Finansiell information	24
Hållbarhet	31
Övriga upplysningar	32
Styrelsens försäkran	37
Nyckeltal	38
Definitioner av nyckeltal	39
Fastighetsförteckning	40
Bedömd intjäningsförmåga	42
Kalendarium / Kontaktuppgifter	43



Bokslutskommuniké 2021

Stenhus Fastigheter har under 2021 vuxit från 14 till 116 fastigheter och ökat värdet på fastighetsportföljen från 1 634,0 mkr till 7 168,4 mkr. Stenhus Fastigheter har under 2021 höjt målet för underliggande fastighetsvärde från 10 mkr till 20 mkr per utgången av 2025. Stenhus har under kvartal fyra förvärvat 14,57% av Halmslätten Fastighets AB samt lagt ett ovillkorat bud på resterande aktier.

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport. Kvartalet avser 1 oktober - 31 december 2021 med jämförelsetal 1 oktober - 31 december 2020. Perioden avser 1 januari - 31 december 2021 med jämförelsetal 4 september - 31 december 2020.

Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 110,1 (19,3) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 50,2 (9,0) mkr, motsvarande 0,20 (0,09) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 206,8 (75,9) mkr varav realiserade 206,8 (76,2) mkr motsvarande 3,0 (4,9) procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 204,7 (71,0) mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 276,6 (181,8) mkr varav 205,0 (181,5) mkr avsåg förvärv av 12 (4) fastigheter och 71,6 (0,3) mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Nettokassaflödet uppgick till 150,6 (397,9) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 0,79 (0,71) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 4 720,3 (1 557,8) mkr varav 4 558,0 (1 557,5) mkr avsåg förvärv av 103 (14) fastigheter och 162,3 (0,3) mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 7 168,4 (1 634,0) miljoner kronor vid periodens slut.
- Nettokassaflödet uppgick till -117,7 (451,6) mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 333,9 (451,6) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,70 (2,17) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 49,4 (64,7) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 45,5 (14,9) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 283,6 (20,7) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 142,1 (9,8) mkr, motsvarande 0,75 (0,13) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 899,1 (76,2) mkr varav realiserade 897,1 (76,2) motsvarande 14,3 (4,9) procent.
- Resultatet uppgick till 801,3 (72,0) mkr.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,68 (3,56) gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,1 (92,5) procent.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 4,18 (0,93) kr per aktie efter utspädning.
- Ingen utdelning föreslås till aktieägarna.

Nyckeltal i sammandrag

	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Hysesintäkter, mkr	110,1	19,3	283,6	20,7
Driftöverskott, mkr	86,3	16,1	224,8	17,3
Förvaltningsresultat, mkr	50,2	9,0	142,1	9,8
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	206,8	75,9	899,1	76,2
Resultat efter skatt, mkr	204,7	71,0	801,3	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,20	0,09	0,75	0,13
Resultat per aktie, kr	0,79	0,71	4,18	0,93
Räntetäckningsgrad, ggr	3,22	3,47	3,68	3,56
			2021 31 dec	2020 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr			7 168,4	1 634,0
Antal fastigheter, st			116	14
Hysesduration, år			6,4	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år			2,70	2,17
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %			45,5	14,9
Belåningsgrad fastigheter (LTV), %			50,2	42,5
Soliditet			49,4	64,7
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr			16,13	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, per aktie, kr			15,27	10,55

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

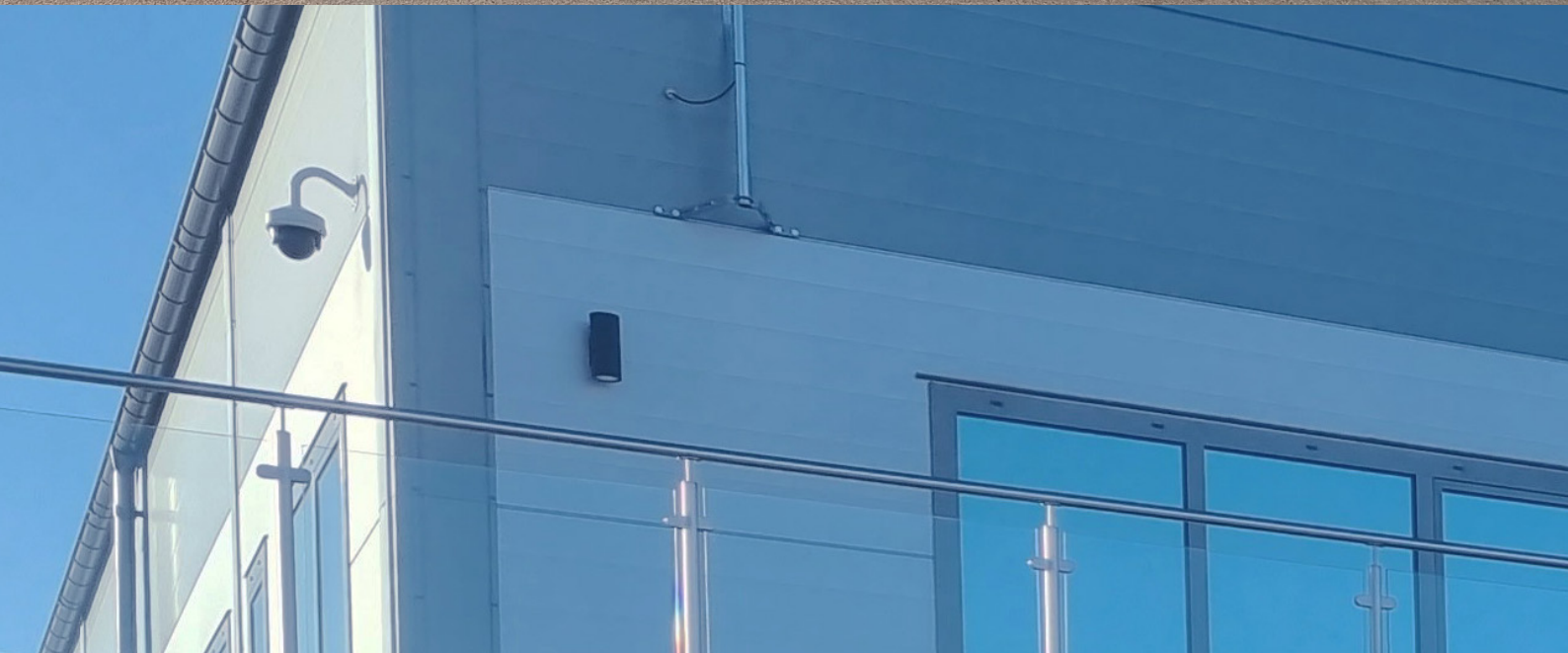
Väsentliga händelser under oktober-december

- Den 12 oktober avnoterades MaxFastigheter i Sverige AB från Nasdaq First North Growth Market.
- Den 13 oktober lämnade Stenhus Fastigheter en omvänd vinstvarning då resultat beräknades öka med 430 mkr, motsvarande 1,75 kr per aktie.
- Den 15 oktober kommunicerades att Bolaget ingått avtal om förvärv av en utvecklingsfastighet i Uppsala, uttyrd enligt ett 15-årigt trippel-net avtal till Hedin Bil. Den totala investeringen för Stenhus har beräknats uppgå till ca 170 mkr. Del av köpeskillingen har reglerats genom nyemitterade Stenhusaktier, vilka emitterades till en teckningskurs om 20,00 kr per aktie.
- Den 18 oktober meddelades att Stenhus ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter samt en utvecklingsfastighet, samtliga via bolagsförvärv. Investeringen beräknades uppgå till ca 175 mkr. Förvärven finansierades med egna medel. Bolaget ingick också ett samarbetsavtal med JSR AB där ett gemensamt JV bildades med syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidareöverlåtelse till Stenhus efter färdigställande.
- Den 21 oktober meddelades att Stenhus förvärvat sju fastigheter inom segmentet lager/lätt industri/ logistik. Fem av fastigheterna har bilbesiktningar som hyresgäster, de två andra fastigheterna har Byggmax respektive Hedin Bil som hyresgäster. Förvärvet av fastigheterna uppgick till ca 47 mkr. Del av köpeskillingen betalades genom nyemitterade Stenhusaktier till en teckningskurs om 20,80 kr per aktie.
- Den 19 november meddelade Stenhus att långsiktigt kreditbetyg om BB erhållits från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Stenhus meddelade även att man ämnar undersöka möjligheten att emittera seniora icke-säkerställda SEK-obligationer om minimum 500 mkr, med en löptid om tre år. I samband med emissionen av dessa obligationer erbjuds innehavare av nuvarande obligation i MaxFastigheter i Sverige AB, med utestående volym om 200 miljoner kronor, att delta i ett återköp.

- Den 19 november meddelade Bolaget att man höjer målet för värdet på fastighetsportföljen till minst 20 000 mkr per utgången av 2025, samt att finansiella nyckeltal justeras.
- Den 23 november lämnade Stenhus ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB (publ) att förvärva samtliga aktier i Halmslätten som inte ägs av Stenhus Fastigheter. Aktieägare i Halmslätten erbjuds fyra (4) nya aktier i Stenhus Fastigheter, plus femtio (50) kronor kontant, för varje befintlig aktie i Halmslätten.
- Den 7 december kallar Stenhus till extrastämma per den 30 december 2021.
- Den 30 december genomförs extrastämma och det huvudsakliga beslutet som fattades avsåg en riktad nyemission av 7 085 988 aktier till en kurs om 31,40 kronor till Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder, i syfte att finansiera den kontanta delen av vederlaget i erbjudandet avseende Halmslätten Fastighets AB. Stenhus tillförs härmed 222 500 000 kronor.
- Den 30 december godkände Finansinspektionen erbjudandehandlingen gällande förvärvet av aktierna i Halmslätten Fastighets AB och Stenhus Fastigheter förklarar även Erbjudandet ovillkorat och fullföljer Erbjudandet. Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 3 januari 2022.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Den 24 januari 2022 meddelade Stenhus att man förvärvat en offentlig fastighet innehållande vård och omsorg i Stockholm. Del av köpeskillingen regleras genom nyemitterade Stenhusaktier som emitteras till en teckningskurs om 31,40 kr per aktie.
- Den 17 februari kommenterar Stenhus, som är största aktieägare i Halmslätten Fastighets AB, att bolaget anser att det råder stor osäkerhet kring Halmslätten Fastighets AB:s Avsiktsförklaring avseende en potentiell indirekt avyttring av samtliga Halmslätterns fastigheter. Information i Avsiktsförklaringen påverkar inte Stenhus tidigare lämnade Erbjudande.



Över: Fastighetsbeteckning: **Vimmerby 3:314** Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Linköping** Uthyrningsbar yta: **35 700 kvm.**
Under: Fastighetsbeteckning: **Andersberg 14:50** Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Övriga Sverige** Uthyrningsbar yta: **1 700 kvm.**

VD har ordet

Året 2021

Då är det dags att summera Bolagets första hela verksamhetsår, 2021. Det har varit ett år som inneburit en oerhört stark tillväxt.

Tillväxtresan

Under 2021 har vi varit expansiva och ökat vårt värde på fastighetsportföljen från 1,6 till knappt 7,2 miljarder kronor. Trots ett transaktionsintensivt år uppgår nettobelåningsgraden per 31 december endast till 45,5 procent vilket ligger väl under de 55 procenten vi satt som mål på lång sikt. Vårt långsiktiga substansvärde, EPRA NRV, per aktie har ökat med drygt 52% under 2021.

”Det har varit ett år som inneburit en oerhört stark tillväxt.”

Vi har förvärvat och investerat drygt 4,7 miljarder kronor i fastigheter. Vi har per 31 december 116 fastigheter, en ökning med 102 under året. Vårt i särklass största förvärv var förvärvet av aktierna i Maxfastigheter i Sverige AB som konsoliderades med oss från och med 1 juli 2021. Detta förvärv innebar tillträde av 60 nya fastigheter och affären finansierades till fullo med nyemitterade aktier. Vi löste Maxfastigheters hybridobligation samt genomförde en nyemission till huvudägarna Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder om 450 miljoner kronor.

Halmslätten Fastighets AB

I och med det bud vi nu lagt på Halmslätten Fastighets AB är vi största enskilda ägare i bolaget. Per utgången av 2021 äger vi 14,57 procent av aktierna och har ett väsentligt ägande med betydande inflytande. Med anledning av detta redovisar vi Halmslätten som ett intressebolag i denna rapport.

Erbjudandet till Halmslättnens övriga aktieägare är ovillkorat och innebär fyra aktier i Stenhus samt ett kontantvederlag om 50 kronor per aktie i Halmslätten.

”Om budet inte skulle accepteras kommer Stenhus aktieägare ändå gynnas av en god investering.”

För att säkerställa finansieringen av kontantvederlaget i budet på Halmslätten beslutades om en riktad nyemission till kursen 31,40 till huvudägarna Sterner Stenhus och Balder. Beloppet uppgår till 222,5 miljoner kronor.

Min förhoppning är att Halmslättnens aktieägare vill följa med på Stenhus tillväxtresa där vi kommer generera bästa möjliga avkastning till våra aktieägare i enlighet med våra mål. Om budet inte skulle accepteras kommer Stenhus aktieägare ändå gynnas av en god investering.

Resultat, kassaflöde och framtida intjäningsförmåga

Förvaltningsresultatet under 2021 uppgår till 142,1 miljoner kronor, varav 50,2 miljoner kronor är hänförligt till årets fjärde kvartal. Resultatet efter skatt uppgår till drygt 801,3 miljoner kronor, varav 204,7 miljoner kronor är hänförligt till kvartal fyra. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 192,9 miljoner kronor, varav 42,9 miljoner kronor avser kvartal fyra.

Den realiserade värdeökningen per 31 december uppgick till 14,3 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat med 2,6 procent.

Den bedömda intjäningsförmågan har fortsatt att öka under kvartal fyra. Förvaltningsresultatet för de kommande tolv månaderna bedöms uppgå till 267,2 miljoner kronor inkluderande Stenhus resultatandel i Halmslätten om 7,0 miljoner kronor. Den ökande intjäningsförmågan ger oss ett starkt kassaflöde att investera för en fortsatt stark tillväxt även i framtiden.

Hållbarhet

Stenhus Fastigheters första steg mot ett hållbart företagande har varit att definiera en målbild för verksamheten som sträcker sig till 2026. Vi har under 2021 även tillsatt en hållbarhetskommitté vars uppgift är att prioritera och konkretisera våra hållbarhetsmål. Vi har tagit fram ett antal policys som implementeras och kommuniceras på vår hemsida under första kvartalet 2022.

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 policys, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Vi har under 2021 blivit medlem i EPRA, European Public Real Estate Association som är rösten för den börsnoterade europeiska fastighetssektorn. Detta ger oss en ökad möjlighet till transparens och jämförbarhet.

Framtiden

Det har per dags datum varit en turbulent tid i vår omvärld med olika svårigheter av olika slag som fortsätter avlösa varandra. Vi har genomlevt Covid -19 utan att ta större skada men nu kommer osäkerhet gällande det politiska och ekonomiska läget i världen.

”Den ökande intjäningsförmågan ger oss ett starkt kassaflöde att investera för en fortsatt stark tillväxt även i framtiden.”

Vår trovärdighet i marknaden sammantaget med vår finansiella styrka, vår kompetenta organisation och vår affärsmodell gör att vi känner oss trygga. Vi kommer uppnå vårt mål om ett värde på vår fastighetsportfölj om minst 20 miljarder kronor per utgången om 2025 utan att behöva göra avkall på våra övriga mål. Det är viktigt för oss att tillväxt sker starkt men också tryggt och långsiktigt.

Jag vill avslutningsvis tacka alla våra aktieägare som varit med på denna fantastiska resa under 2021. Jag vill också varmt välkomna alla nya aktieägare som ansluter sig under 2022 till vår gemensamma tillväxtresa mot framtiden.

”Det är viktigt för oss att tillväxt sker starkt men också tryggt och långsiktigt.”



Elias Georgiadis
Verkställande direktör

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.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Rättetäckningsgraden 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 801,3 (72,0) miljoner kronor efter skatt. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 897,1 (76,2) miljoner kronor. Hyresdurationen uppgick till 6,4 (8,8) år. Nettokassaflödet uppgick till -117,7 (451,6) miljoner kronor och utgjordes främst av likviditetseffekten av de förvärvade och försälda fastigheterna och investeringar samt nyemission och nyupptagna lån.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2021 med jämförelsetal 4 september-31 december 2020.

Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 283,6 (20,7) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 (92,5) procent och hyresdurationen uppgick till 6,4 (8,8) år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 58,9 (3,4) miljoner kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 30,3 (3,7) miljoner kronor. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för konsolidering av organisationerna i MaxFastigheter och Stenhus efter genomfört förvärv.

Finansnetto uppgick till -52,3 (-3,8) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 2,1 (0,1) miljoner kronor under perioden. Skulden hänförlig till nyttjan-

derättstillgångar uppgår till 134,4 (11,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,49 (1,84) procent. Belåningsgraden, LTV, på fastigheterna var 50,2 (42,5) procent, nettobelåningsgraden, Net LTV, uppgick till 45,5 (14,9). Soliditeten var 49,4 (64,7) procent och räntetäckningsgraden var 3,68 (3,56) gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

Jämförelsestörande poster

Bolaget har haft kostnader av engångskaraktär i samband med förvärvet av MaxFastigheter på motsvarande 30,3 miljoner kronor, se vidare avsnittet Förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB i Q3-rapporten.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 899,1 (76,2) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 897,1 (76,2) miljoner kronor. Den realiserade värdeökningen är 14,3 (4,9) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/ omförhandlingar uppgående till ca 87 miljoner kronor, försäljningar om ca 2 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment.

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

Belopp i tkr	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Hyresintäkter	110,1	19,3	283,6	20,7
Förvaltningskostnader	-59,9	-10,4	-141,5	-10,9
Noteringskostnader	-	-3,3	-	-3,3
Omstruktureringskostnader	-	-	-7,0	-
Kostnader förtidslösen lån	-	-	-23,3	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheterheter	206,8	75,9	899,1	76,2
Värdeförändringar finansiella instrument	3,9	-	4,6	-
Skatt	-56,2	-10,6	-214,4	-10,7
Resultat	204,7	71,0	801,3	72,0

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 214,4 (10,7) miljoner kronor, varav 10,0 (0,07) miljoner kronor är aktuell skatt. Den redovisade skatten i relation till resultat före skatt uppgår för perioden till 21,1 (13,0) procent. Den procentuella ökningen av den effektiva skatten jämfört mot tidigare period hänförs främst till förgående periods utnyttjande av tidigare ej utnyttjande underskottsavdrag. 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 leder till att den betalda skattekostnaden är låg. Aktuell skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 96,7 (39,1) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 19,9 (8,0) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag har för perioden netto redovisats under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 3 712,5 (929,2) miljoner kronor, varav 2 617,6 (842,1) miljoner kronor avser temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisas. Uppskjuten skatteskuld redovisas på nettot på dessa poster, 1 094,9 (87,1) miljoner kronor, motsvarande 225,5 (18,0) miljoner kronor.

Vidare finns uppskjuten skatt hänförliga till eliminering av obeskattade reserver om 7,1 (1,3) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till derivat vilket uppgår till 1,0 (0) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, jämförelsestörande poster och skatt, uppgick för perioden till 142,1 (9,8) miljoner kronor, motsvarande 0,75 (0,15) kr per aktie före utspädning. Resultatet efter skatt uppgick till 801,3 (72,0) miljoner kronor, motsvarande 4,18 (0,93) kr per aktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -4 746,4 (-1 557,8) miljoner kronor

och utgjordes av likviditetseffekten av förvärvade och försålda fastigheterna samt investeringar om -4 635,3 (-1 557,8), investeringar i intresseföretag om -110,5 (0) samt investeringar i övriga finansiella tillgångar om -0,6 (0) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 4 435,8 (1 982,8) miljoner kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 3 725,4 (696,6) miljoner kronor, nyemission om 1 759,2 (1 286,0) miljoner kronor, erhållet aktieägartillskott 0,6 (2,4) miljoner kronor samt amortering av lån på -823,0 (-2,3) miljoner kronor. Under perioden har även hybridobligationer om -231 (0) miljoner kronor lösts samt att minoritetsandelar upptagits till 4,7 (0) miljoner kronor.

Nettokassaflödet uppgick till -117,7 (451,6) miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 333,9 (451,6) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgår till 34,3 (1,7) miljoner kronor. Det fanns sex anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -0,8 (-5,0) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag till ett värde av 186,6 (0) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 2 717,9 (895,9) miljoner kronor. Moderbolaget ägde även aktier i intressebolag till ett värde av 110,5 (0) miljoner kronor, se vidare avnittet om "Halmslätten Fastighets AB". Övriga fordringar uppgick till 7,4 (1,4) miljoner kronor och likvida medel uppgick till 28,2 (387,0) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 264,7 (1 283,4) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december till 8,3 (0,9) miljoner kronor.

Fastighetsportfölj

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 7 168,4 miljoner kronor vid periodens slut.*

Fastigheterna

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

Den 31 december 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 116 (14) fastigheter varav 11 (1) tomträtter. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 28 (60) procent av hyresintäkterna.

De totala hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgår till 427,0 (95,7) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 (92,5) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2021 uppgick till cirka 6,4 (8,8) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna ligger, i och med periodens förvärv, värdemässigt inom segmentet sällanköps-/dagligvaruhandel med 2 911 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick inom segmentet till drygt 193,6 miljoner kronor.

Vad gäller projekt är Stenhus strategi 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 strävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden. Per 31 december finns förpliktelser gällande projekt om 260,6 miljoner kronor.

Stenhus har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB (publ) att förvärva samtliga aktier i Halmslätten. För vidare uppgifter se Stenhus hemsida.

Inga ytterligare avtalsenliga förpliktelser föreligger per 31 december gällande projekt eller förvärv av bolag eller fastigheter.

Fastighetsvärdering

Under perioden har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB, Cushman & Wakefield Sweden AB samt Nordier Property Advisors AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 899,1 (76,2) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 897,1 (76,2) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 14,3 (4,9) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 87 miljoner kronor, försäljningar om ca 2 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 7 168,4 (1 634,0) miljoner kronor.

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med fair value option IAS 40 och värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS 13.

Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,00	9,96	7,27
Direktavkastningskravet, %	3,66	7,80	5,49
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	113	6 991	1 332
Långsiktig vakans, %	0	10	4
Drift och underhåll, kr/kvm	15	362	148

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	257,1	271,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-304,1	370,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	278,9	-278,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-88,6	74,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-94,0	94,0

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

mkr	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- 31 dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	6 685,1	1 376,0	1 634,0	–
Förvärv	205,0	181,5	4 558,0	1 557,5
Försäljning	–	–	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	206,7	76,2	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	–	–	2,0	–
Investering	71,6	0,3	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	7 168,4	1 634,0	7 168,4	1 634,0
Orealiserad värdeförändring, %	3,0	4,9	14,3	4,9
Antal fastigheter IB	104	10	14	–
Förvärv	12	4	103	14
Försäljning	–	–	1	–
Antal fastigheter UB	116	14	116	14

Fördelning per segment, per 2021-12-31

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter ¹		Fastighetsvärde	
	kvm	andel %	tkr	andel %	mkr	andel %
Offentliga fastigheter	36 876	8	56 186	13	1 397	19
Lager/lätt industri/logistik	214 529	49	177 233	42	2 689	38
Sällanköps-/dagligvaruhandel	183 220	42	193 608	45	2 911	41
Totalt	434 625	100	427 026	100	6 998,2	98
Byggrätter					170	2
Totalt					7 168,4	100

Fastighetsbeståndet per region, per 2021-12-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hyresintäkter ¹ tkr	Hyresintäkter ¹ kr/kvm	Fastighetsvärde ² mkr	Fastighetsvärde ² kr/kvm
Stockholm	32	96 188	142 203	1 478	2 829,6	29 417
Mälardalen	32	131 224	122 559	934	1 787,9	13 625
Karlstad	21	83 973	69 449	827	1 215,1	14 470
Linköping	7	61 338	35 297	575	478,7	7 804
Övriga Sverige	24	61 902	57 518	929	857,1	13 846
Totalt	116	434 625	427 026	983	7 168,4	16 493

Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2021-12-31

Region	Offentliga fastigheter kvm	Lager/lätt industri/logistik kvm	Sällanköps-/dagligvaruhandel kvm	Totalt kvm	Andel av totalt %
Stockholm	24 175	40 022	31 991	96 188	22
Mälardalen	3 591	71 120	56 513	131 224	30
Karlstad	9 110	28 247	46 616	83 973	19
Linköping	-	39 637	21 701	61 338	14
Övriga Sverige	-	35 503	26 399	61 902	14
Totalt	36 876	214 529	183 220	434 625	100

¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-12-31

² Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

Hyresintäkter¹, fördelning per segment och region, per 2021-12-31

Region	Offentliga fastigheter tkr	Lager/ lätt industri/ logistik tkr	Sällanköps- /dagligvaru- handel tkr	Total tkr	Andel av totalt %
Stockholm	43 803	56 023	42 377	142 203	33
Mälardalen	2 452	52 315	67 791	122 559	29
Karlstad	9 931	19 106	40 412	69 449	16
Linköping	–	16 080	19 217	35 297	8
Övriga Sverige	–	33 709	23 810	57 518	13
Totalt	56 186	177 233	193 608	427 026	100

Största hyresgäster, per 2021-12-31

	Area kvm	Hyres- intäkter ¹ tkr	Hyres- intäkter ¹ kr/kvm	Andel %	Hyres- duration år
Dollarstore	37 088	33 730	909	8	5,8
Botkyrka Kommun	12 935	31 749	2 454	7	11,4
Bilia AB	14 947	21 130	1 414	5	12,0
Willys	15 187	18 132	1 194	4	3,3
City Gross	10 763	14 587	1 355	3	1,8
Top 5	90 920	119 327	1 312	28	7,5
Övriga	323 171	307 699	952	72	6,0
Totalt	414 091	427 026	1 031	100	6,4
Uthyrningsgrad %	95,3	95,1			

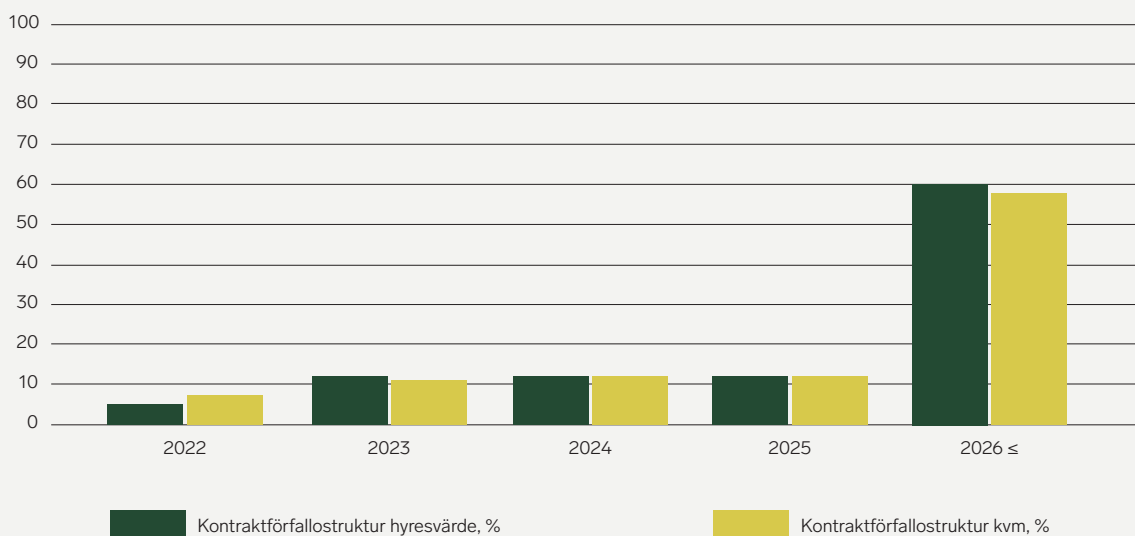
¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-12-31

² Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

Kontraktfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen

Löptid	tkr	%	kvm	%
2022	20 364	5%	27 703	7%
2023	49 740	12%	44 808	11%
2024	49 241	12%	49 033	12%
2025	50 345	12%	51 682	12%
2026≤	257 336	60%	240 865	58%
Totalt	427 026	100%	414 091	100%

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



Hyresgäster med mer än 10% av omsättningen, per segment

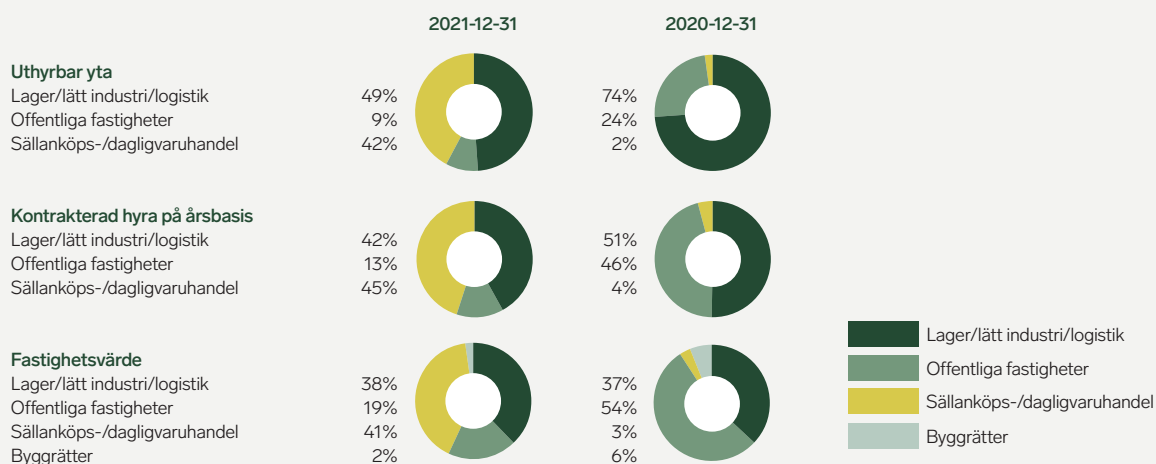
2021 jan-dec	Belopp tkr	Procent %
Offentliga fastigheter Botkyrka Kommun	33 203	65
Lager/ lätt industri/logistik Bilia AB	12 082	10
Sällanköps-/dagligvaruhandel Dollarstore	16 865	15

Resultat och balansposter per segment

2021 jan-dec tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Koncerngemensamma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	50 810	120 613	112 220	–	283 643
Förvaltningsresultat	24 192	65 725	52 675	-480	142 112
Orealiserade värdeförändringar	156 667	294 896	445 685	–	897 248
Realiserade värdeförändringar	–	1 874	–	–	1 874
Värdeförändringar av finansiella tillgångar	–	–	–	4 637	4 637
Resultat före skatt	180 859	362 495	498 360	-26 093	1 015 621
Förvaltningsfastigheter	1 507 400	2 694 699	2 966 349	–	7 168 448
Skulder till kreditinstitut	540 995	1 192 699	1 370 887	492 185	3 596 766
Förvärv	279 855	1 846 858	2 431 244	–	4 557 957
Försäljning	–	-84 873	–	–	-84 873
Investeringar i befintliga fastigheter	90 878	31 944	39 420	–	162 242

Resultat och balansposter per segment

2020 sept-dec tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Koncerngemensamma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	10 729	9 072	911	–	20 712
Förvaltningsresultat	5 676	5 749	438	-2 053	9 810
Orealiserade värdeförändringar	–	72 242	4 000	–	76 242
Realiserade värdeförändringar	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	5 676	77 991	4 438	-5 325	82 780
Förvaltningsfastigheter	980 000	604 000	50 000	–	1 634 000
Skulder till kreditinstitut	475 445	191 598	27 351	–	694 394
Förvärv	979 700	531 758	46 000	–	1 557 458
Investeringar i befintliga fastigheter	300	–	–	–	300



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 strävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden.

Fokus och utveckling

Stenhus driver tre typer av projekt:

- Planprojekt
- Fastighetsutveckling/byggrätt
- JV projekt

Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheterna 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 dessa 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 hyresgäst Anpassningar oavsett om det innefattar en ombyggnation av befintlig fastighet eller en nybyggnation. Totalt uppgår värdet på fastighetsutveckling/byggrätter till 60 miljoner kronor.

JV projekt

Stenhus har under kvartal tre bildat ett JV-bolag med JSR AB i syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidareöverlåtelse till Stenhus efter färdigställande. JV-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.



Spinnaren 6, Köping Etapp 1,

Fastighetskategori: Sällanköpshandel

Projekttyp: Nyproduktion

Projektyta: 3 684 kvm, Byggstart: 2022

Uthyrt vid projektstart: 100 %,

Hyresgäster: Stadium outlet samt Rusta,

Villkor: Hyresavtal villkoras av bygglov.

Projektet beräknas vara färdigställt 2023

Bolagets projektverksamhet

Fastighet	Kommun	Yta kvm, ca	Invest- ering mkr, ca	Ökat hyres- värde mkr, ca	Uthyr- nings- grad %	Färdig- ställande prel	Status	Villkor ¹
Planprojekt								
Samariten 1	Botkyrka	33 000	–	–	–	–	–	DP
Fastighets-utveckling/Byggrätt								
Montören 1	Köping	2 000	33	2,4	100	Q3 2022	Pågår	Uppfyllda
Steninge 1:66	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q1 2022	Pågår	Uppfyllda
Steninge 1:217	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q2 2022	Pågår	Uppfyllda
Grånestad 4:3	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022/2023	Ej tillträtt	HA/BL
Timmergatan 1:128	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022/2023	Ej tillträtt	HA/BL
Kolgården 14	Visby	675	30,6	1,85	100	2022/2023	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Kumla 2:175	Tyresö	470	26,5	1,35	100	2022/2023	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Spinnaren 6 (Etapp 1)	Köping	3 684	43,8	3,2	100	2023	Projektering	DP/BL
Spinnaren 6 (Etapp 2)	Köping	3 600	–	–	–	2022/2023	Uthyrning pågår	DP/HA/BL
Fyrislund 12:2	Uppsala	5 785	Prel 170	Prel 10,3	100	2023	Projektering/Pågår	Uppfyllda
Fanfare 7	Karlstad	3 965	145	7,8	100	2021	Färdigställd	Uppfyllda
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	Pre 12 000	–	–	–	–	–	DP/HA/BL
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	700	40	–	100	2022	Färdigställd	Uppfyllda
JVprojekt								
Fyrislund 14:2	Uppsala	3 800	75	5,6	100	2022/2023	Projektering	DP
Fotografen 4	Tyresö	3 200	55	4,7	100	2022	Projektering	BL
Summa		74 619						

¹ Villkor: DP-Detaljplan, HA-Hyresavtal, BL-Bygglöv

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.

Bolagets kreditfacilitetsavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, noteringsklausul, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Moderbolaget har även lämnat borgensåtaganden och dotterbolagen har ställt pant i fastigheter. Samtliga åtaganden är per 2021-12-31 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 596,8 (694,0) miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 2 201,9 (606,4) miljoner kronor och kortfristig del till 1 394,8 (88,0) miljoner kronor. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter och/eller borgensåtagande.

Belåningsgraden på fastigheterna (LTV), dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 50,2 (42,5) 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 45,5 (14,9) procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att det ska understiga 55 procent över tid.

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inkl ränteswappar uppgick vid periodens utgång till 2,49 (1,84) procent. Bolaget har under det fjärde kvartalet refinansierat ett antal lån, vilket bidragit till att minska den genomsnittliga räntan med 0,17 procentenheter jämfört med föregående kvartal. Under 2022 pågår flera refinansieringsprocesser med svenska storbanker.

Den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,7 (2,17) år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år. Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och swappar. Ränteswappar uppgår till 594,9 miljoner kronor och fasträntelån med en räntebindning längre än tre månader uppgick till 329,7 miljoner kronor. Ränteswaparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Bolagets ränteförfallstruktur inkl effekt av ränteswaparna genererar en ränteförfallstruktur enligt tabell nedan.

Ränte- och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2021-12-31

Förfallstruktur inkl löpande amorteringar ¹	Förfallstruktur ¹			Ränteförfallstruktur ²	
	Belopp	Ränta%	Andel %	Belopp	Andel %
≤ 12 månader	1 394,8	1,89	39	2 845,6	79
13-24 månader	960,8	2,75	26	44,9	1
25-36 månader	896,2	3,63	25	292,4	8
36 ≤ månader	344,9	1,97	10	413,8	12
	3 596,8	2,44	100%	3 596,8	100%

¹ Exklusive ränteswappar

² Inklusive ränteswappar

Halmslätten Fastighets AB

Under kvartal fyra har Stenhus förvärvat 14,57 procent av aktierna i Halmslätten Fastighets AB samt lagt ett offentlig bud på resterande aktier.

Bakgrund

Per den 23 november 2021 lämnade Stenhus Fastigheter ett offentligt uppköpserbjudande till samtliga aktieägare i Halmslätten Fastighets AB att förvärva samtliga aktier i Halmslätten Fastighets AB som inte ägs av Stenhus Fastigheter. Erbjudandet bestod av ett kontantvederlag om 50 kronor per aktie samt ett aktievederlag om fyra aktier Stenhus Fastigheter per en aktie i Halmslätten Fastighets AB.

Per den 30 december 2021 meddelade Stenhus Fastigheter att acceptfristen påbörjas den 3 januari 2022 och avslutas den 1 mars 2022 samt förklarade erbjudandet som oivkorat. För att säkerställa finansieringen av kontantvederlaget i erbjudandet beslutades om en riktad nyemission till huvudägaren Sterner Stenhus och Balder om ett belopp om 222,5 miljoner kronor på extra bolagstämman den 30 december 2021.

Halmslätten Fastighets AB

Halmslätten Fastighets AB är noterade på Spotlight Stock Market och har 4 450 000 utestående aktier. Sedan 14 december 2018 har de ägt och förvaltat logistikfastigheterna

Halmstad Vrangelsro 5:4 samt Umeå Logistiken 3. Båda fastigheterna är fullt uthyrda till Martin & Servera och den genomsnittliga kvarvarande avtalslängden är cirka 11 år.

Andelar i intresseföretag

I anslutning till det offentliga uppköpserbjudandet till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB i november 2021 förvärvade Stenhus Fastigheter 648 377 aktier i Halmslätten Fastighets AB. Vid utgången av 2021 äger Stenhus Fastigheter fortsatt 648 377 aktier i Halmslätten Fastighets AB vilket motsvarar 14,57 procent av kapitalet och rösterna i Halmslätten Fastighets AB.

Med ett innehav på 14,57 procent är Stenhus Fastigheter den största ägaren av Halmslätten Fastighets AB och därav bedömer Bolaget att Stenhus Fastigheter har betydande inflytande över Halmslätten Fastighets AB. Denna bedömning resulterar i att Halmslätten Fastighets AB redovisas som ett intressebolag hos Stenhus Fastigheter. Det redovisade värdet per 2021-12-31 på innehavet av Halmslätten Fastighets AB överensstämmer med Stenhus Fastigheter kapitalandel i Halmslätten Fastighets AB per 2021-12-31.

Halmslätten Fastighets AB i sammandrag¹

	2021 jan-dec
Intäkter, tkr	64 011
Driftnetto, tkr	58 824
Förvaltningsresultat, tkr	40 272
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, tkr	328 415
Resultat före skatt, tkr	368 687
Periodens resultat, tkr	293 691

Nyckeltal¹

	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr	3,75
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	1 482
Antal fastigheter, st	2
Hyresduration, år	11
Nettobelåningsgraden fastigheter (Net LTV), %	40,55
Belåningsgrad fastigheter (LTV), %	43,86
Uthyrningsgrad, %	100

¹ Ovan information är hämtat från Halmslätten Fastighets AB:s publicerade bokslutskommuniké för 2021 publicerad den 10 februari 2022.

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- 31 dec
Hysesintäkter	110 119	19 314	283 643	20 712
Fastighetskostnader	-23 840	-3 207	-58 864	-3 415
Driftöverskott	86 279	16 107	224 779	17 297
Centrala administrationskostnader	-14 082	-3 544	-30 319	-3 682
Finansnetto	-22 020	-3 600	-52 348	-3 805
Förvaltningsresultat	50 177	8 963	142 112	9 810
Noteringskostnader	–	-3 272	–	-3 272
Omstruktureringskostnader	–	–	-7 000	–
Kostnader förtidslösen lån	–	–	-23 250	–
Förvaltningsresultat efter kostnader av engångskaraktär	50 177	5 691	111 862	6 538
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	206 797	75 934	899 122	76 242
Värdeförändring av finansiella instrument	3 865	–	4 637	–
Resultat före skatt	260 839	81 625	1 015 621	82 780
Skatt	-56 173	-10 603	-214 367	-10 737
Periodens/Årets resultat	204 666	71 022	801 254	72 043
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	196 147	71 022	792 049	72 043
Innehav utan bestämmande inflytande	8 519	–	9 205	–
Data per aktie				
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	196 147	71 022	792 049	72 043
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	247 763	100 253	189 299	77 706 361
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	0,79	0,71	4,18	0,93

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- 31 dec
Periodens/Årets resultat	204 666	71 022	801 254	72 043
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	204 666	71 022	801 254	72 043
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	196 147	71 022	792 049	72 043
Innehav utan bestämmande inflytande	8 519	–	9 205	–

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 168 448	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	134 359	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	540	29
Andelar i intresseföretag	110 483	–
Derivat	4 664	–
Uppskjutna skattefordringar	–	8 048
Summa anläggningstillgångar	7 418 494	1 653 657
Skattefordringar	13 117	973
Kundfordringar	6 112	250
Tecknat men ej inbetalt kapital	222 500	–
Fordringar hos koncernföretag	–	675
Övriga fordringar	59 986	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 638	1 781
Likvida medel	333 869	451 582
Summa omsättningstillgångar	652 222	461 728
Summa tillgångar	8 070 716	2 115 385
Belopp i tkr		
Eget kapital		
Aktiekapital	248 980	130 253
Pågående nyemission	222 500	–
Övrigt tillskjutet kapital	2 798 669	1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	633 981	72 043
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 904 130	1 360 457
Innehav utan bestämmande inflytande	13 554	–
Summa eget kapital	3 917 684	1 360 457
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	2 201 920	606 388
Långfristig leasingskuld	134 359	11 580
Uppskjutna skatteskulder	213 746	19 253
Summa långfristiga skulder	2 550 025	637 221
Kortfristiga räntebärande skulder	1 394 846	88 006
Leverantörsskulder	28 742	3 761
Skulder till koncernföretag	–	1 037
Skatteskulder	26 972	350
Övriga skulder	38 743	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 704	21 181
Avsättningar	–	486
Summa kortfristiga skulder	1 603 007	117 707
Summa skulder	4 153 032	754 928
Summa eget kapital och skulder	8 070 716	2 115 385

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
Årets totalresultat							
Årets resultat				72 043	72 043		72 043
Årets totalresultat				72 043	72 043		72 043
Nybildning	600				600		600
Nyemission	129 653		1 166 878		1 296 531		1 296 531
Emissionskostnader			-11 117		-11 117		-11 117
Aktieägartillskott			2 400		2 400		2 400
Utgående eget kapital 2020-12-31	130 253	-	1 158 161	72 043	1 360 457	-	1 360 457

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
Ingående eget kapital 2021-01-01	130 253	-	1 158 161	72 043	1 360 457	-	1 360 457
Årets totalresultat							-
Årets resultat				792 049	792 049	9 205	801 254
Årets totalresultat				792 049	792 049	9 205	801 254
Nyemission	118 727	222 500	1 641 026		1 982 253		1 982 253
Emissionskostnader			-1 059		-1 059		-1 059
Aktieägartillskott						588	588
Utgivande av teckningsoptioner			541		541		541
Förvärvade minoritetsandelar						4 662	4 662
Inlösen av hybridobligation				-230 111	-230 111	-901	-231 012
Utgående eget kapital 2021-21-31	248 980	222 500	2 798 669	633 981	3 904 130	13 554	3 917 684

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- 31 dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	260 839	81 625	1 015 621	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-210 598	- 74 763	-903 688	-76 241
	50 241	6 862	111 933	6 539
Betald inkomstskatt	409	2 176	4 448	2 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 650	9 038	116 381	8 715
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-3 578	-70 451	-73 563	-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	-4 214	53 813	150 043	27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 858	-7 600	192 861	26 562
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-321	-30	-582	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-276 507	-181 758	-4 720 199	-1 557 758
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	84 873	-
Investeringar i intresseföretag	-110 483	-	-110 483	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-	-612	-
Avyttring av finansiella tillgångar	584	-	584	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-386 727	-181 788	-4 746 419	-1 557 788
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	108 826	588 883	1 759 235	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott	588	-	588	2 400
Förvärvade minoritetsandelar	-2	-	4 662	-
Upptagna lån	1 004 596	-	3 725 366	696 644
Amortering av lån	-619 517	-1 639	-822 994	-2 250
Inlösen hybridobligation	-	-	-231 012	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	494 491	587 244	4 435 845	1 982 808
Periodens/Årets kassaflöde	150 622	397 856	-117 713	451 582
Likvida medel ingående balans	183 247	53 726	451 582	-
Likvida medel utgående balans	333 869	451 582	333 869	451 582

Moderbolagets resultaträkning

	2021 jan- dec	2020 4 sep- 31 dec
Belopp i tkr		
Nettoomsättning	34 325	1 692
Övriga externa kostnader	-34 500	-6 050
Personalkostnader	-7 961	-679
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-13	–
Rörelseresultat	-8 149	-5 037
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4	–
Resultat från andelar i koncernföretag	-100	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 848	–
Resultat efter finansiella poster	-5 405	-5 037
Bokslutsdispositioner		
Resultat före skatt	-5 405	-5 037
Skatt på årets resultat	4 622	–
Periodens/Årets resultat	-783	-5 037

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	186 568	25
Andelar i intressebolag	110 483	–
Fordringar hos koncernföretag	2 690 089	895 258
Nyttjanderättstillgångar	220	–
Uppskjutna skattefordringar	4 622	–
	2 991 982	895 283
	2 991 982	895 283
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	7	–
Tecknat men ej inbetalt kapital	222 500	–
Fordringar hos koncernföretag	28 095	2 064
Övriga fordringar	976	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 547	157
	253 125	3 457
	253 125	3 457
Kassa och bank	28 201	386 970
	28 201	386 970
	28 201	386 970
Summa tillgångar	3 273 308	1 285 710
	3 273 308	1 285 710
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	248 980	130 253
	248 980	130 253
	248 980	130 253
Pågående nyemission		
Aktiekapital	7 086	–
Överkursfond	215 414	–
	222 500	–
	222 500	–
Fritt eget kapital		
Överkursfond	2 796 608	1 155 761
Balanserat resultat	-2 637	2 400
Årets resultat	-783	-5 037
	2 793 188	1 153 124
	2 793 188	1 153 124
Summa eget kapital	3 264 668	1 283 377
	3 264 668	1 283 377
Kortfristiga skulder		
Leasingskuld	220	–
Leverantörsskulder	4 844	23
Skulder till koncernföretag	300	1 457
Övriga kortfristiga skulder	1 776	164
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	1 500	689
	8 640	2 333
	8 640	2 333
Summa eget kapital och skulder	3 273 308	1 285 710
	3 273 308	1 285 710

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
Årets totalresultat						
Årets resultat					-5 037	-5 037
Årets totalresultat					-5 037	-5 037
Nybildning	600					600
Nyemission	129 653		1 166 878			1 296 531
Emissionskostnader			-11 117			-11 117
Aktieägartillskott				2 400		2 400
Utgående eget kapital 2020-12-31	130 253	-	1 155 761	2 400	-5 037	1 283 377

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

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. Under kvartal ett 2022 implementeras och kommuniceras Stenus övergripande mål samt hållbarhetspolicy. En hållbarhetskommitté har tillsatts för att ansvara för att regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet.

FN:s globala mål



Stenus Fastigheters målbild

- Eftersträva användning av miljösmapta 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 välfungerade 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 och Norrköping kommer att utrustas med bergvärme.
- LSS enheten i Visby kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenätverk.
- På fastigheten i Vimmerby tas spillvirket från produktionen tillvara och återvinns till uppvärmning via fastighetens fjärrvärmearläggning.
- Under 2021 har investeringar i LED belysning skett i samarbete med våra hyresgäster i flera av våra handelsfastigheter.
- Vi har påbörjat energikartläggningen av fastigheterna.
- Under perioden har ett antal hyresavtal förlängts med 10-15 år med befintliga hyresgäster i befintliga lokaler.



- 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 uppförandekod för medarbetare samt en visselblåsarfunktion.

- Under kvartal ett 2022 kommuniceras och implementeras policyer gällande likabehandling, antikorrupktion, uppförandekod internt och uppförandekod leverantörer. Arbete med implementation av visselblåsarfunktion pågår.
- Stenus har tillsatt ett socialt hållbarhetsråd som ska ha en hållbarhetsfond till sitt förfogande.
- Stenus sponsrar Eskilstuna United och Eskilstuna Friidrott som bl a anordnar aktiviteter inom jämställdhets- och integrationsprojekt.



- Eftersträva långsiktiga hyresrelationer.
- Erbjuder medarbetare goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor.
- Individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare
- Erbjuder medarbetarna att delta incitamentsprogram.

- Finansiell stabilitet och utveckling
- Eftersträva långa hyresrelationer
- Tillse en kreditrating BBB- senast 2026
- Vi har under året erbjudit samtliga anställda att delta bolagets incitamentsprogram.

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 bokslutskommuniké 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. Bokslutskommunikén 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 2020 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida. Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande inflytande. Dessa redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncern står under bestämmande inflytande från Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag som 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 in 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 18,2 (1,2) miljoner kronor varav 9,0 (0) miljoner kronor är hänförliga till till- och om byggnationer.

På balansdagen har koncernen en fordran på Sterner Stenhus Holding AB om ett belopp på 111,3 miljoner kronor vilket är hänförligt till den pågående nyemissionen som beslutades på bolagstämman den 30 december 2021.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 8,8 (3,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence, projektledning, projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Under andra kvartalet övergick

vice VD till anställd och därav har ersättning för denna tjänst inte fakturerats sedan dess. 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.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	993	–
Inköp av varor/tjänster	18 228	1 176
Övrigt	–	696 531
Fordran på balansdagen	111 250	675
Skuld på balansdagen	4 756	1 037

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	8 846	2 986
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 307	402

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 9,2 (1,2) miljoner kronor.

På balansdagen har Bolaget en fordran på Sterner Stenhus Holding AB om ett belopp på 111,3 miljoner kronor vilket är hänförligt till den pågående nyemissionen som beslutades på bolagstämman den 30 december 2021.

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 34,3 (1,7) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 7,9 (2,8) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence, projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Under andra kvartalet övergick vice VD till anställd och därav har ersättning för denna tjänst inte fakturerats sedan dess.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	9 249	1 176
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	111 250	–
Skuld på balansdagen	3 215	1 457

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	34 325	1 692
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	2 718 184	897 322
Skuld på balansdagen	300	–

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	7 872	2 782
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	922	402

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar per 31 december 2021

tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	11 580	–	11 580	11 580
Tillkommande avtal	122 157	785	122 942	122 942
Förvärvade avskrivningar	–	-96	-96	–
Årets avskrivningar	–	-67	-67	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	-96
Årets amorteringar	–	–	–	-67
Avslutade avtal	–	–	–	–
Omvärdering	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2021	133 737	622	134 359	134 359

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 2 093 (79) tkr varav 2 078 (79) tkr avser tomträttsavgäld och 15 (0) tkr avser bilar.

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 intäkts- 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 ökningar 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 10).

Hållbarhetsrisker

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

Aktien och ägarna

Totalt fanns vid periodens utgång 248 980 323 (130 253 100) aktier före utspädning utestående per 31 december 2021.

Förvaltningsresultatet per genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,75 (0,13) kronor. Resultat per genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 4,19 (0,93) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Årsstämman beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Deltagarna kommer att erbjudas 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 0,7 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget vid beslutstillfället.

Beslut om nyemission

Den 30 december genomfördes en extrastämma där beslut fattades om en riktad nyemission av 7 085 988 aktier till en kurs om 31,40 kronor till Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder, i syfte att finansiera den kontanta delen av vederlaget i erbjudandet avseende Halmslätten Fastighets AB. Stenhus tillförs härmed 222 500 000 kronor.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 256 676 311 (130 253 100) aktier efter utspädning utestående per 31 december 2021.

Förvaltningsresultatet per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,75 (0,13) kronor. Resultat per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 4,18 (0,93) kronor per aktie.

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.

Ingen utdelning föreslås till aktieägarna per 31 december 2021.

Största aktieägare per 2021-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	84 902 384	34,1
Fastighets AB Balder	49 209 297	19,8
Öresund Investment AB	20 410 537	8,2
Länsförsäkringar fastighetsfond	19 164 466	7,7
Swedbank försäkring	8 420 805	3,4
TTC Invest AB	5 446 708	2,2
Brobyggen Intressenter AB	5 388 263	2,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	3 907 759	1,6
Priornilsson Realinvest	3 872 182	1,6
Ålandsbanken ABP	2 606 830	1,0
Summa 10 största ägarna	203 329 231	81,7
Övriga aktieägare	45 651 092	18,3
Summa	248 980 323	100

EPRA

Stenhus har under 2021 blivit medlemmar i EPRA. EPRA, European Public Real Estate Association, är rösten för den börsnoterade europeiska fastighetssektorn. Med fler än 280 medlemmar, inom hela spektrumet av den börsnoterade fastighetsbranschen (företag, investerare och deras leverantörer), representerar EPRA över 690 miljarder euro i fastighetstillgångar* och 94% av börsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. EPRA:s uppdrag är att främja, utveckla och företräda den europeiska offentliga fastighetssektorn. Mer om EPRA finns att läsa på www.epra.com



* Endast europeiska företag

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 24 januari 2022 meddelade Stenhus att man förvärvat en offentlig fastighet innehållande vård och omsorg i Stockholm. Del av köpeskillingen regleras genom nyemitterade Stenhusaktier som emitteras till en teckningskurs om 31,40 kr per aktie.
- Den 17 februari kommenterar Stenhus, som är största aktieägare i Halmslätten Fastighets AB, att bolaget anser att det råder stor osäkerhet kring Halmslätten Fastighets AB:s Avsiktsförklaring avseende en potentiell indirekt avyttring av samtliga Halmslätterns fastigheter. Informationen i Avsiktsförklaringen påverkar inte Stenhus tidigare lämnade Erbjudande.

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 22 februari 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 22 februari 2022, klockan 07.30 CET.

Nyckeltal

	2021 31 dec	2020 31 dec
Fastighetsrelaterade		
Uthyringsbar area, kvm	434 625	102 207
Antal fastigheter, st	116	14
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	7 168,4	1 634,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	95,3	93,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	92,5
Hysesduration, år	6,4	8,8
Finansiella		
Balansomslutning, mkr	8 070,7	2 115,4
Genomsnittlig ränta, %	2,49	1,84
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	0,75	2,10
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,70	2,17
Soliditet vid periodens utgång, %	49,4	64,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	50,2	42,5
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,5	14,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	4 139,5	1 378,4
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,13	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	3 920,5	1 374,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,27	10,55

	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Finansiella				
Hysesintäkter, mkr	110,1	19,3	283,6	20,7
Driftnetto, mkr	86,3	16,1	224,8	17,3
Förvaltningsresultat, mkr	50,2	9,0	142,1	9,8
Värdetändringar förvaltningsfastigheter, mkr	206,8	75,9	899,1	76,2
Resultat efter skatt, mkr	204,7	71,0	801,3	72,0
Räntetäckningsgrad vid periodens utgång, ggr	3,22	3,47	3,68	3,56
Avkastning på eget kapital, %	22,43	27,57	30,36	33,3
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,20	0,09	0,75	0,15
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,20	0,09	0,75	0,15
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,79	0,71	4,19	0,93
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,79	0,71	4,18	0,93
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,17	-0,08	1,02	0,34
Antal utestående aktier före utspädning, st	248 980 323	130 253 100	248 980 323	130 253 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	256 676 311	130 253 100	256 676 311	130 253 100
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	246 920 348	100 253 100	189 616 712	65 426 550
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	250 768 342	100 253 100	193 464 706	65 426 550
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	247 207 733	95 035 709	189 159 034	77 706 361
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	247 763 135	95 035 709	189 299 025	77 706 361

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

Registrerat antal aktier: antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Areamässig uthyrningsgrad

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

Balansomslutning

Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

Belåningsgrad fastigheter (LVT)

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

Belåningsgrad fastigheter, netto (NetLVT)

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

Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie används genomsnittligt antal aktier. Vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

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 2021-12-31

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
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
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
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
Danmark Säby 11:3	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Berthåga 11:33	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	295
Steninge 1:66	Sigtuna	Stockholm	Offentlig fastighet	0
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
Projekt Stenus		Stockholm		96 188
Radion 1 & 3	Kumla	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	13 312
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	13 308
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	8 855
Montören 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	8 330
Köpmannen 7	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 050
Tele 1	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	7 573
Vågshagen 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	6 645
Skiftinge 1:5 1:6	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	5 144
Expeditionen 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
Köpmannen 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
		Mälardalen		131 224

Fastighetsförteckning, per 2021-12-31

Fastighet	Ort	Region	Typ	Yta
Gräsvallen 4	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	10 280
Fanfare 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
Fanfare 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
Fanfare 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
		Karlstad		83 973
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
		Linköping		61 338
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Göteborg	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	13 507
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
Gammelby 75:1	Östhammar	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 014
Märilan 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
Gamleby 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
		Övriga Sverige		61 902
		Summa Totalt		434 625

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, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. 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 helårsbasis¹ är baserat på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen till höger.

Kontrakterade hyresintäkter för 2022 redovisas till cirka 465,5 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 helårsbasis¹ redovisas i tabellen nedan. Avsnittet är baserat på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2021-12-31.

Central administration utgörs till största delen av ersättning till personal, administrativ förvaltning av bolaget, och kontorshyra. Finansieringskostnad är uppskattad initial räntekostnad givet Bolagets kapitalstruktur och nuvarande referensräntenivå.

Resultatandel från intresseföretag är baserad på Halmslätten Fastighets AB:s kommunicerade förvaltningsresultat för 2021 med beaktande av resultatandelens storlek.

Aktuell intjäningsförmåga, tkr

Justerat hyresvärde	487 597
Vakans	-22 079
Hyresintäkter	465 518
Fastighetskostnader	-86 500
Driftöverskott	379 018
Central administration	-29 348
Resultat från intresseföretag	6 979
Finansnetto	-89 472
Förvaltningsresultat	267 177

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

Kalendarium

Årsredovisning
27 april
2022

Delårsrapport
Q1
19 maj
2022

Årsstämma
24 maj
2022

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

Vice VD

Mikael Nicander
Telefon: +46 708 70 35 91
Email: mikael.nicander@stenhusfastigheter.se

Bolaget

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

Postadress:

Box 44102
100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se
+46 8 410 221 00

