

STENHUS

Fastigheter

ÅRSREDOVISNING 2020



Innehållsförteckning

Året i korthet	1-3
VD har ordet	4-5
Affärsidé, mål och strategi	6-7
Hållbarhet	8
Fastighetsportfölj	9-14
Projektportfölj	15-16
Finansiell information	
• Förvaltningsberättelse	17-27
• Koncernens resultaträkning	30
• Rapport över koncernens totalresultat	30
• Koncernens balansräkning	31
• Koncernens förändring i eget kapital	32
• Koncernens kassaflödesanalys	32
• Moderbolagets resultaträkning	33
• Moderbolagets balansräkning	34
• Moderbolagets förändring i eget kapital	35
• Moderbolagets kassaflödesanalys	35
• Koncernen och moderbolagets noter	36-61
• Styrelsens försäkran	62
• Revisionsberättelse	63-64
Övrig information	
• Nyckeltal	65
• Definitioner av nyckeltal	66-67
• Bedömd intjäningsförmåga	68
• Kalendarium	69
• Kontaktuppgifter	69

Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 17-64.

Inga jämförelsesiffror för föregående perioden finns eftersom såväl moderbolag som koncern är bildade under 2020.

Moderbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) registrerades den 4 september 2020, således avses med helåret tiden 4 september till 31 december 2020.

Året i korthet

Bolaget har gjort ett mycket starkt resultat sedan uppstart i september 2020. Perioden har varit transaktionsintensiv och marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 1 634 miljoner kronor vid årets slut. Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 miljoner kronor dvs 1,10 kronor per aktie.

Helåret i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 20,7 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,8 Mkr, motsvarande 0,1 kr per aktie.
- Värdeförändringar hänförliga till fastigheter uppgick till 76,2 Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 Mkr, motsvarande 1,10 kr per aktie.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 557,8 Mkr varav 1 557,5 Mkr avsåg förvärv och 0,3 Mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Nettokassaflödet uppgick till 451,6 Mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 451,6 Mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,17 år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 64,7 procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 42,5 procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,0 gånger.
- Ledning och styrelse bedömer att största avkastning för aktieägarna på investerat kapital är genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa högre tillväxt genom förvärv och projektutveckling. Ingen utdelning kommer därav föreslås till aktieägarna.

Flerårsöversikt

	2020 sep-dec
<i>Hyresintäkter, Mkr</i>	20,7
<i>Driftöverskott, Mkr</i>	17,3
<i>Förvaltningsresultat, Mkr</i>	9,8
<i>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr</i>	76,2
<i>Resultat efter skatt, Mkr</i>	72,0
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>	0,1
<i>Resultat per aktie, kr</i>	1,10
<i>Räntetäckningsgrad, ggr</i>	3,6
	2020 31 dec
<i>Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, Mkr</i>	1 634
<i>Antal fastigheter, st</i>	14
<i>Hyresduration, år</i>	8,8
<i>Genomsnittlig kapitalbindning, år</i>	2,17
<i>Belåningsgrad fastigheter, %</i>	42,5
<i>Soliditet</i>	64,7
<i>För definition se Definitioner av nyckeltal</i>	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stenhus Fastigheter i Norden AB registrerades hos bolagsverket den 4 september 2020.
- Den 24 september gjordes en nyemission på motsvarande 697 Mkr.
- Den 24 september upptogs lån på motsvarande 696 Mkr.
- Den 24 september 2020 förvärvades åtta fastighetsbolag innehållande totalt nio registerfastigheter och en tomträtt till fast pris för 1 376 Mkr.
- Den 30 september lämnades noteringsansökan till Nasdaq.
- Den 11 november genomfördes en emission på 600 Mkr.
- Den 24 november noterades Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) på Nasdaq First North Growth Market.
- Den 27 november ingick Stenhus Fastigheter avtal om förvärv av fastigheterna i Kumla, Radion 1 och 3 samt i Vimmerby, Vimmerby 3:314 genom två bolagsförvärv inom segmentet Lager/Industri med ett underliggande fastighetsvärde på 180 Mkr.
- Den 4 december avtalade Stenhus om att förvärva tomträtten Fabrikören 7 i Älvsjö, Stockholm genom bolagsförvärv inom segmentet Lager/Industri med underliggande fastighetsvärde 20,3 Mkr.
- Den 16 december förvärvade Bolaget fastigheten Märsta 21:72 med ett fastighetsvärde om 8,5 Mkr samt tecknar avtal om uthyrning av 2 000 kvm till Ö&B i sin fastighet på Montören 1 i Köping.
- Den 17 december avtalade Stenhus om förvärv av två LSS boende och ett SOL boende i Steninge Slottsby i Sigtuna på forward funding och det underliggande fastighetsvärdet 66,75 Mkr.
- Den 17 december ingick Bolaget avtal om förvärv av en fastighet inom segmentet sällanköpshandel i Tornby, Linköping, med ett fastighetsvärde på 75 Mkr.
- Den 18 december har Bolaget ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter inom segmentet Lager/Industri varav tre är belägna i Huddinge (Stockholm) och en i Uppsala. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgår till 108,25 Mkr.
- Den 30 december ingick Stenhus avtal om förvärv av en fastighet inom segmentet sällanköpshandel i Norrtälje, fastighetsvärdet uppgick till om 72,5 Mkr.



Stenhus Fastigheter i Norden AB registrerades hos bolagsverket den 4 september 2020 och 24 november noterades Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) på Nasdaq First North Growth Market

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Den 18 januari 2021 förvärvade Stenhus en fastighetsportfölj bestående av sju fastigheter, två tomträtter och ett arrende i Stockholm och Göteborg med ett sammanlagt värde om 496 Mkr med delbetalning i 7 692 308 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 13,00 kr per aktie.
- Den 18 februari förvärvade Bolaget en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 126 Mkr med delbetalning i 1 071 429 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 14,00 kr per aktier. Fastigheterna är belägna i Nybro, Hörby, Växjö och Hässleholm.
- Den 19 februari förvärvade Stenhus två fastigheter i Norrtälje med ett underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr.
- Den 3 mars lämnar Stenhus ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Sverige AB. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 Mkr. Investment AB Öresund, Berndt Ivarsson med bolag, PriorNilsson Fonder, familjen Qviberg och Catella Holding AB, m.fl. som tillsammans kontrollerar cirka 41,1 procent av aktierna och 46,9 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter, har åtagit sig att acceptera erbjudandet.
- Vederlaget till innehavarna av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter utgörs av aktier i Stenhus Fastigheter. Erbjudandet förutsätter således ingen ytterligare finansiering. Stenhus Fastigheter har erhållit emissionsgarantier från sina två största ägare, Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder, som förbundit sig att vardera teckna högst 15 000 000 nya aktier i Stenhus Fastigheter Nyemissionen, innebärandes att respektive ägare har förbundit sig att tillskjuta Stenhus Fastigheter 225 000 000 kronor genom teckning av 15 000 000 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 15 kronor per teckna aktie. Nyemissionen är därmed fullt ut garanterad.
- Den 22 mars kommunicerar Bolaget om positiva värdeförändringar på fastigheterna. Den totala värdeförändringen om drygt 100 Mkr motsvarar en värdeökning om cirka 0,75 kr per aktie i Bolaget.
- Den 23 mars har Fastighets AB Balder, och Magnus Halvard Torsten Nilsson accepterat uppköpserbjudandet och det totala antalet aktieägare i Maxfastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgår till 52,72 procent och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgår till 60,18 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.
- Den 31 mars tecknar Stenhus ett 15-årigt hyresavtal med AB Karl Hedin Bygghandel i fastigheten Våghagen 1 i Köping. Det nya hyresavtalet som börjar löpa from 2022-01-01 beräknas öka driftnettot med drygt 15 %.
- Den 15 april beslutar Bolaget om att tidigarelägga delårsrapporten för perioden januari-mars 2021. Nytt datum blir 12 maj 2021.
- Den 27 april har uppgår det totala antalet aktieägare i Maxfastigheter som accepterat uppköpserbjudandet till 72,1 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgår till 67,8 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.

VD har ordet

Året som gått

När vi summerar 2020 så kan vi konstatera att vi hunnit med mycket under de fyra månader vi funnits till. Vi registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2020 och knappt tre månader senare, den 24 november 2020, noterades vi på Nasdaq Firth North Growth Market.

Under denna period genomförde vi också en nyemission om 600 miljoner kronor som togs väl emot av marknaden och blev kraftigt övertecknad. Bolagets aktie har haft en starkt positiv utveckling på knappt 50 procent sedan noteringen fram till dags datum. Marknaden har även fortsättningsvis bedömt aktien vara så intressant att vi kan erbjuda den som betalning vid förvärv.

Under 2020 avtalade vi om förvärv av fastigheter för drygt 1 907 miljoner kronor. Under perioden fick vi en positiv värdeförändring på drygt 76 miljoner kronor. Värdet på de tillträdde fastigheterna uppgick vid utgången av året till drygt 1 565 miljoner kronor. Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 miljoner kronor kr dvs 1,10 kronor per aktie, trots kostnader för notering.

”Vi ska vara en stabil
samarbetspartner för våra
befintliga hyresgäster men också
för nya”

En del i vår affärsmodell är att skapa nya kassaflöden genom projektutveckling inom den befintliga fastighetsportföljen. Under 2020 har vi tecknat avtal med Ö&B där vi planerar för att uppföra en ny byggnad om 2 000 kvm åt hyresgästen på ett 10-årigt hyresavtal. Vi har även tecknat avtal om uppförande av tre LSS boenden i Sigtuna där vi i samband med byggstart tecknar 15 åriga avtal med Adela. Vi har även avtalat om att utveckla fastigheten Fabrikören 7 där vi tecknar ett nytt 10-årigt avtal i samband med tillträde. I den befintliga projektportföljen finner vi även outnyttjade och potentiella byggrätter i fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka. Här pågår ett långsiktigt arbete med att förädla dessa byggrätter för att skapa mervärde för bolaget och det lokala samhället.

Covid-19

Under 2020 drabbades vi av en pandemi som fortfarande påverkar många människors liv och resultatet av den samma kan vi fortfarande inte förutspå. I de segment Stenhus Fastigheter är verksam inom har dock påverkan varit minimal. Vi har, pandemin till trots, inte drabbats av hyresförluster utan i stället tecknat flertalet nya hyreskontrakt.

Vår affärsidé och affärsmodell har klarat av denna svåra prövning och vi känner oss trygga med våra strategier och känner oss väl i fas med våra mål. Vi kan också konstatera att det är viktigt att vara lyhörd och engagerad inom de segment vi prioriterat, vi ska vara en stabil samarbetspartner för våra befintliga hyresgäster men också för nya.

Efter årets slut

Efter årets slut har ytterligare tre avtal om förvärv ingåtts till ett underliggande värde av 719 miljoner kronor. Av dessa är det extra intressant att nämna att två av transaktionerna genomförs vid vilken säljaren får en del av köpeskillingen som en riktad nyemission av bolagets aktie.

I och med dessa förvärv har vi nu, per dags datum, passerat 2,6 miljarder kronor i förvärvsvärde sedan bolagets start. Tillträtt av detta är motsvarande 2,4 miljarder kronor och resterande tillträden sker löpande.

Efter årets slut har Stenhus Fastigheter lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Sverige AB. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 miljoner kronor. I samband med detta uppköpserbjudande gjordes en extern värdering av våra fastigheter vilket resulterade i en värdeökning på drygt 100 miljoner kronor, motsvarande cirka 0,75 kronor per aktie.

” Nu fortsätter vi att tillsammans bygga Stenhus Fastigheter för framtiden”

Framtid

Jag är som VD väldigt stolt och tacksam över den prestation som styrelse, ledning, anställda, rådgivare, och alla övriga inblandade utfört under 2020 och även in i 2021. Jag är också lika tacksam för det förtroende vi fått från våra hyresgäster och våra aktieägare.

Vårt mål för framtiden är att värdet på våra fastigheter ska överstiga 10 miljarder kronor inom en 5-års period. Vi är på god väg mot vårt mål så nu fortsätter vi att tillsammans bygga Stenhus Fastigheter för framtiden.



*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 fastighet- 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.



Fastighetsbeteckning: Radion 1 & 3, Region: Kumla
Uthyrningsbar yta: 13 312 kvm, Största hyresgäst: Nitton93

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 överstiga 10 miljarder kronor inom en 5 års period.
- 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 ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 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 och lätt industri i en mix av läge (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden) samt
- sällanköpshandel och livsmedelshandel.
- 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.

Hållbarhet

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

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

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 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.

Primärt fokuserar vi på de områden där vi som fastighetsägare och utvecklare kan göra skillnad och bidra till ökad hållbarhet.



*Fastighetsbeteckning: Våghagen 1, Region: Köping
Uthyrningsbar yta: 6 645 kvm,
Största hyresgäst: AB Karl Hedin Bygghandel*

Hållbarhetsaktiviteter

Nedan följer exempel på våra hållbarhetsaktiviteter

- Vi eftersträvar ett långsiktigt samarbete med våra hyresgäster för att möjliggöra långa kontrakt. Detta leder till en lägre miljöpåverkan som kan uppstå t ex vid om- och avflyttningar.
- Det pågår en generell översyn av fastigheterna i bolaget för att se om det är möjligt att energieffektivisera fastigheterna på ett hållbart sätt tillsammans med hyresgästerna.
- I samband med planerat underhåll eller investeringar i fastigheterna ser vi även över möjligheten att utföra hållbarhetsåtgärder exempelvis installation av isolerglas, ledbelysning, tilläggsisolering mm.
- Vi undersöker möjliga alternativa energikällor som t ex solpaneler.
- I projektet med uppförande av tre LSS boenden i Sigtuna kommer alla tre boenden utrustas med bergvärme vilket leder lägre energiförbrukning.
- Bolagets förvärv i Vimmerby där bolaget tillsammans med en av hyresgästerna tar vara på och återvinner spillvirket från produktionen. Spillvirket omvandlas till flis och används vid uppvärmningen av fastigheten.

Fastighetsportfölj

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 1 634 miljoner kronor vid årets slut.

Fastigheterna

Tyngdpunkten ligger värdemässigt inom offentliga fastigheter med 870 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till knappt 44 miljoner kronor. De offentliga fastigheterna är belägna i Stockholm.

De kommersiella fastigheterna inrymmer huvudsakligen lokaler inom lager/industri och sällanköpshandel. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till cirka 52 miljoner kronor och fastighetsvärdet värderades till cirka 654 miljoner kronor.

Den 31 december 2020 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 14 fastigheter varav en tomträtt. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 60 procent av hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden per 31 december uppgick till cirka 8,8 år.

På Montören 1 i Köping avtalades om nybyggnation åt Ö&B under förutsättning att bygglov beviljas. Inga andra väsentliga åtaganden gällande ytterligare investeringar fanns i förvaltningsportföljen.

Fastighetsvärdering

Bolaget kommer varje kvartal marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet inklusive projektportfölj, varav i genomsnitt 20-30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att samtliga fastigheter under en tolv månaders-period ska ha externvärderats av oberoende part.

Värderingsmodellen som används av såväl Bolaget som de externa värderarna, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan samt i enlighet med de principer som beskrivs i not 2 (Förvaltningsfastigheter).

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Per den 31 december har cirka 28 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB. Övriga fastigheter har värderats internt. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 31 december. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 1 634 miljoner kronor.

Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,76	9,00	6,28
Direktavkastningskravet, %	4,33	7,00	5,15
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	391	1 780	1 419
Långsiktig vakans, %	0	7	4
Drift och underhåll, kr/kvm	14	361	252

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr +	Värdepåverkan Mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-60,5	63,8
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-74,2	91,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	58,5	-58,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-21,2	20,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-31,7	31,7

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, per 2020-12-31

	Mkr
Verkligt värde vid ingången av året	0
Förvärv	1 557,5
Värdeförändring	76,2
Investering	0,3
Verkligt värde vid utgången av året	1 634,0

Fastighetsförteckning, per 2020-12-31

Fastighet	Region	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
<i>Samariten 1</i>	<i>Stockholm</i>	Offentlig	21 942
<i>Företagaren 1</i>	<i>Stockholm</i>	Lager/industri	5 783
<i>Cirkeln 1</i>	<i>Stockholm</i>	Lager/industri	3 741
<i>Kumlaknekten 2</i>	<i>Stockholm</i>	Sällanköpshandel	2 372
<i>Kyrkbyn 2</i>	<i>Stockholm</i>	Offentlig	2 233
<i>Alby kvarn 1, 3 & 4</i>	<i>Stockholm</i>	Lager/industri	1 780
<i>Märsta 21:72</i>	<i>Stockholm</i>	Lager/industri	1 125
<i>Vimmerby 3:314</i>	<i>Vimmerby</i>	Lager/industri	34 944
<i>Radion 1 & 3</i>	<i>Kumla</i>	Lager/industri	13 312
<i>Montören 1</i>	<i>Köping</i>	Lager/industri	8 330
<i>Våghagen 1</i>	<i>Köping</i>	Lager/industri	6 645
Totalt			102 207

Fördelning per segment, per 2020-12-31

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter ¹		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	Tkr	Andel %	Mkr	Andel %
<i>Offentlig</i>	24 175	24	43 727	46	870	54
<i>Lager/industri</i>	75 660	74	48 605	51	604	37
<i>Sällanköpshandel</i>	2 372	2	3 398	4	50	3
Totalt	102 207	100	95 730	100	1 524	94
<i>Byggrätter</i>					110	6
Totalt					1 634	100

Fastighetsbeståndet per region, per 2020-12-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hyresintäkter ¹ Tkr	Hyresintäkter ¹ Kr/kvm	Fastighetsvärde ² Mkr	Fastighetsvärde ² Kr/kvm
<i>Stockholm</i>	9	38 976	66 519	1 707	1 294	33 526
<i>Övriga Sverige</i>	5	63 231	29 211	462	340	5 377
Totalt/Snitt	14	102 207	95 730	937	1 634	15 987

¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2020-12-31

² Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2020-12-31

Region	Offentlig	Lager/industri	Sällanköpshandel	Total	Andel av totalt %
Stockholm	24 175	12 429	2 372	38 976	38
Övriga Sverige	-	63 231	-	63 231	62
Totalt	24 175	75 660	2 372	102 207	100

Resultatposter per segment

Tkr	Hyresintäkter 2020 sept-dec	Förvaltningsresultat 2020 sept-dec	Värdeförändringar 2020 sept-dec	Resultat före skatt 2020 sept-dec
Offentlig	10 729	5 676	0	5 676
Lager/industri	9 072	5 749	72 242	77 991
Sällanköpshandel	911	438	4 000	4 438
Delsumma	20 712	11 863	76 242	88 105
Övrigt, ej fördelat ³	-	-2 053		-5 325
Summa	20 712	9 810	76 242	82 780

Hyresintäkter¹, fördelning per segment och region, per 2020-12-31

Region	Offentlig Tkr	Lager/industri Tkr	Sällanköpshandel Tkr	Total Tkr	Andel av totalt %
Stockholm	43 727	18 587	3 398	66 519	69
Övriga Sverige	-	28 546	-	29 211	31
Totalt	43 727	47 133	3 398	95 730	100

Största hyresgäster, per 2020-12-31

	Area kvm	Hyresintäkter ¹ Tkr	Hyresintäkter ¹ Kr/kvm	Andel %	Hyresduration År
Botkyrka Kommun	12 172	29 975	2 463	31	12,7
Iskuben Coldstore AB	5 783	9 572	1 655	10	10,2
Nitton93 AB	12 181	6 372	523	7	11,6
Copix AB	3 294	5 885	1 787	6	4,8
Aura Light International AB	11 338	5 796	511	6	5,0
Top 5	44 768	57 600	1 287	60	10,5
Övriga	57 439	38 130	664	40	6,1
Totalt/Snitt	102 207	95 730	937	100	8,8

¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2020-12-31

³ Avser viss ej fördelad central administration samt kostnader av engångskaraktär i samband med notering

Resultat och balansposter per segment

2020 sept- dec, Tkr	Offentlig	Lager/industri	Sällanköpshandel	Koncerngemensamma poster och elimineringsar	Koncernen totalt
<i>Hysesintäkter</i>	10 729	9 072	911	—	20 712
Förvaltningsresultat	5 676	5 749	438	-2 053	9 810
<i>Värdeförändringar</i>	—	72 242	4 000	—	76 242
Resultat före skatt	5 676	77 991	4 438	-5 325	82 780
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	980 000	604 000	50 000	—	1 634 000
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	475 445	191 598	27 351	—	694 394
<i>Investeringar</i>	980 000	531 758	46 000	—	1 557 758

Koncernen har sin verksamhet i Sverige

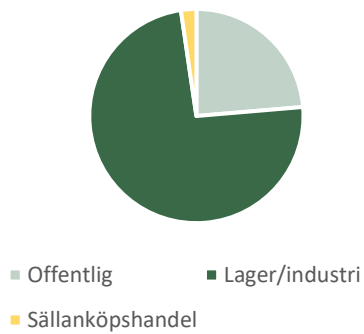


*Fastighetsbeteckning: Samariten 1, Region: Stockholm, Segment: Offentlig, Uthyrningsbar yta: 21 942 kvm,
Största hyresgäst: Botkyrka kommun, Stockholms läns landsting*

Fastighetslista, per segment per 2020-12-31

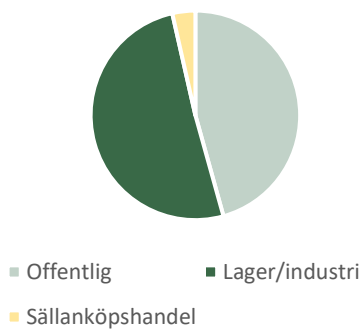
Offentlig	Sällanköpshandel
 Fastighetsbeteckning: Kyrkbyn 2 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 2 233 kvm	 Fastighetsbeteckning: Kumlaknekten 2 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 2 372 kvm
 Fastighetsbeteckning: Samariten 1 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 21 942 kvm	
Lager/industri	Lager/industri
 Fastighetsbeteckning: Vimmerby 3:314 Region: Vimmerby Uthyrningsbar yta: 34 944 kvm	 Fastighetsbeteckning: Våghagen 1 Region: Köping Uthyrningsbar yta: 6 645 kvm
 Fastighetsbeteckning: Radion 1 & 3 Region: Kumla Uthyrningsbar yta: 13 312 kvm	 Fastighetsbeteckning: Företagaren 1 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 5 783 kvm
 Fastighetsbeteckning: Montören 1 Region: Köping Uthyrningsbar yta: 8 330 kvm	 Fastighetsbeteckning: Cirkeln 1 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 3 741 kvm
 Fastighetsbeteckning: Alby Kvarn 1, 3 & 4 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 1 780 kvm	 Fastighetsbeteckning: Märsta 21:72 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 1 125 kvm

Uthyrningsbar yta per segment



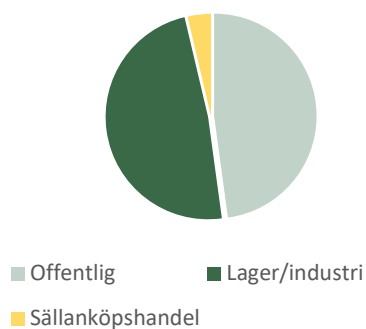
Av uthyrningsbar yta avser ca 74 procent lager/industri, ca 24 procent offentlig samt ca 2 procent sällanköpshandel

Kontrakterad hyra på årsbasis



Av kontrakterad hyra på årsbasis avser ca 51 procent lager/industri, ca 46 procent offentlig samt ca 4 procent sällanköpshandel

Förvaltningsresultat per segment sept-dec



Av förvaltningsresultatet uppgår ca 48 procent lager/industri, ca 48 procent offentlig och ca 4 procent sällanköpshandel

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. Utvecklingen av projekten är primärt kund och marknadsdriven. Fokus ligger på befintliga eller nya hyresgäster som är i behov av större eller nya lokaler där behovet kan mötas genom kundanpassade tilläggsinvesteringar eller genom nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras.

Fokus och utveckling 2021

Bolagets projektverksamhet kommer under 2021 att fokusera primärt på att utveckla befintliga fastigheter där vi tillsammans växer med våra befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer.

Planprojekt/byggrätter

Fastighet: Samariten 1 i Tumba, Botkyrka

- Cirka 8 000 kvadratmeter BTA outnyttjade byggrätter som huvudsakligen utgörs av vårdlokaler.
- Cirka 25 000 kvadratmeter BTA potentiella attraktiva bostadsbyggrätter för både nybyggnation och påbyggnation. Planstatus: Positivt planbesked erhållet från Botkyrka kommun.
- Byggrätterna värderades till cirka 110 miljoner kronor.

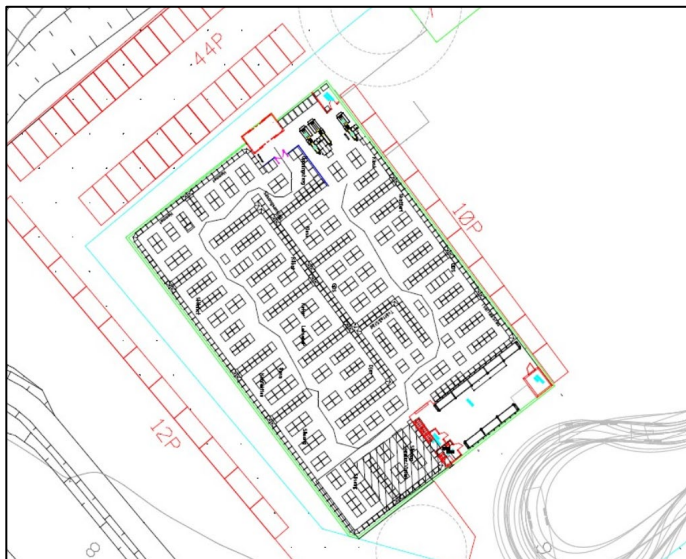
Fastighetsutveckling

- Montören 1
- Fabrikören 7
- Steninge Slottsby

Kommun	Fastighet	Typ	Förvärv/ Avtal	Yta, kvm	Investering, Mkr	Ökat hyres- värde, Mkr	Uthyrning s-grad %	Färdig- ställande prel	Status	Villkor ¹
Planprojekt										
Botkyrka	Samariten 1	Ny	20-09-24	33 000						
Fastighets- utveckling										
Köping	Montören 1	Ny	20-12-16	2 000	33	2,4	100	2022	Projektering	DP/BL
Stockholm	Fabrikören 7	HGA	20-12-14	2 055	7	2,5	100	2021	Pågå	
Sigtuna	Steninge 1:66	Ny	20-12-17	470	22,25	1,3	100	2021	Pågå	Uppfyllt
Sigtuna		Ny	20-12-17	470	22,25	1,3	100	2022	Ej startad	HA/BL
Sigtuna		Ny	20-12-17	470	22,25	1,3	100	2022/2023	Ej startad	HA/BL
Summa				38 465						

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

Fastighetsutveckling



Montören 1, Köping

Fastighetskategori: Sällanköpshandel

Projekttyp: Nyproduktion

Projektyta: ca 2 000 kvm

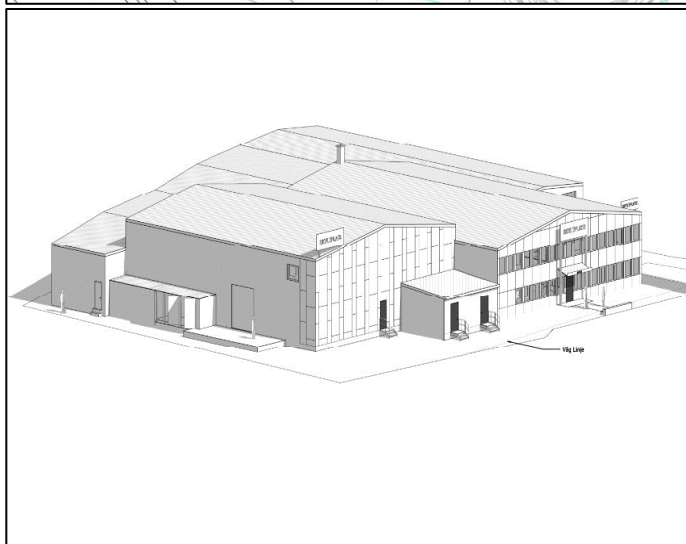
Byggstart: 2021

Uthyr vid projektstart: 100%

Projektbeskrivning: Stenhus fastigheter utvecklar den befintliga fastigheten Montören 1, Köping i en nyproduktion åt hyresgästen Ö&B.

Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med Ö&B och projektet beräknas vara färdigställt under sommaren/hösten 2022.

Villkor: Hyresavtalet och byggstart är villkorat av bygglov och detaljplan.



Fabrikören 7, Stockholm

Fastighetskategori: Lager/industri

Projekttyp: Hyresgästanpassning

Projektyta: ca 2 055 kvm

Byggstart: 2021

Uthyr vid projektstart: 100%

Projektbeskrivning: Stenhus fastigheter hyresgästanpassar hela befintliga industrifastigheten Fabrikören 7 för hyresgästen NR Entreprenad, Bygg & Plåt AB. Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med hyresgästen och projektet beräknas färdigställt sommaren 2021.

Villkor: Inga



Tre LSS enheter i Sigtuna

Fastighetskategori: Offentlig

Projekttyp: Forward Funding - Nyproduktion

Projektyta: ca 470 kvm per enhet

Byggstart: 2021-2023

Uthyr vid projektstart: 100%

Projektbeskrivning: Stenhus fastigheter utvecklar i samarbete med G17 Gruppen AB tre LSS boenden i Steninge Slottsby i Sigtuna. I samband med byggstart tecknas ett 15 årigt hyresavtal med hyresgästen Adela. Projekten beräknas färdigställas 2021 - 2023.

Villkor: Villkor för tillträde och byggstart är bygglov samt hyresavtal.

Villkoren för Steninge 1:66 är uppfyllda och byggnation har startats.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507, avger härmed årsredovisning avseende räkenskapsåret 4 september till 31 december 2020 för koncernen och moderbolaget.

Information om verksamheten

Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på Storstockholmsregionen.

Bolagets affärsidé är att investera i fastigheter och att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare.

Fastigheterna återfinns inom segmenten Offentlig, Lager/industri och Sällanköpsandel. Stenhus Fastigheter arbetar även aktivt med projektverksamhet vilken inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Totalt äger Stenhus Fastigheter, per 31 december 2020, 14 fastigheter med ett sammanlagt värde om 1 634 miljoner kronor.

Bolagets ambition är att på sikt bygga upp en egen förvaltningsorganisation men bedömer, med anledning av Bolagets initiala storlek, att det i dagsläget är mer kostnadseffektivt att lägga dessa tjänster på en extern leverantör.

Hållbarhetsarbetet

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, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppförande 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 Bolaget tillsammans med sina kunder arbetar för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i Bolagets fastigheter, och därigenom arbetar för miljö och resurseffektivitet.

Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt vilket leder till en lägre belastning på miljön.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stenhus Fastigheter i Norden AB registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2020 och per den 24 september noterades Bolaget på Nasdaq First Growth Market.

Under året genomfördes två nyemissioner till ett sammanlagt värde av 1 297 miljoner kronor.

Bolaget förvärvade fastigheter till ett underliggande värde av motsvarande 1 907 miljoner kronor varav motsvarande 1 565 miljoner kronor tillträtts under 2020.

Framtida utveckling

För framtiden ska Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling. Fastighetsvärdet ska överstiga tio miljarder SEK inom en femårsperiod. Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling. Händelser efter räkenskapsårets utgång tyder på att målen kommer uppnås.

Förvärven har uppgått till motsvarande 719 miljoner kronor i underliggande fastighetsvärde och ett bud har lämnats om uppköp av MaxFastigheter i Sverige AB. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 miljoner kronor. Stenhus Fastigheter har i samband med lämnat bud värderat sina fastigheter externt vilket gett en värdeökning på ca 100 miljoner kronor. Detta innebär totalt en ökning av fastighetsvärdet med 1 926 miljoner kronor.

Bolagets projektverksamhet kommer under 2021 att fokusera primärt på att utveckla befintliga fastigheter där vi tillsammans växer med våra befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer.

Koncernens resultat i sammandrag, Mkr

	2020 4 sept-31 dec
Hyresintäkter	20,7
Förvaltningskostnader	-10,9
Noteringskostnader	-3,3
Värdeförändringar	76,2
Skatt	-10,7
Resultat	72,0

Moderbolaget och koncernen är nybildade under 2020 varför inga jämförelseposter finns. Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden 4 september till och med 31 december 2020.

Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 20,7 miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent och hyresdurationen uppgick till 8,8 år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 3,4 miljoner kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 3,7 miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -3,8 miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till 79 tusen kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,84 procent. Belåningsgraden på fastigheterna var 42,5 procent. Soliditeten var 64,7 procent och räntetäckningsgraden var 3,6 gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen (se sid 5 "Finansiella mål").

Noteringskostnader uppgick till -3,3 miljoner kronor och avsåg kostnader i samband med Bolagets notering på Nasdaq First North Growth Market den 24 november 2020.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 76,2 miljoner kronor vilket är en ökning på 4,9 procent. (se sid 8 "Fastighetsportfölj").

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -10,7 miljoner kronor, varav 69 tusen kronor är aktuell skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 % medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6 % som gäller från och med 2021.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag leder till att den betalda skattekostnaden är låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 39,1 miljoner kronor. Vidare finns obeskattade reserver om 6,1 miljoner kronor.

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 929,2 miljoner kronor, varav 842,1 miljoner kronor är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv.

Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 % av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 87,1 miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, noteringskostnader och skatt, uppgick för perioden till 9,8 miljoner kronor, motsvarande 0,1 kr per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 miljoner kronor, motsvarande 1,10 kr per aktie.

Kassaflöde

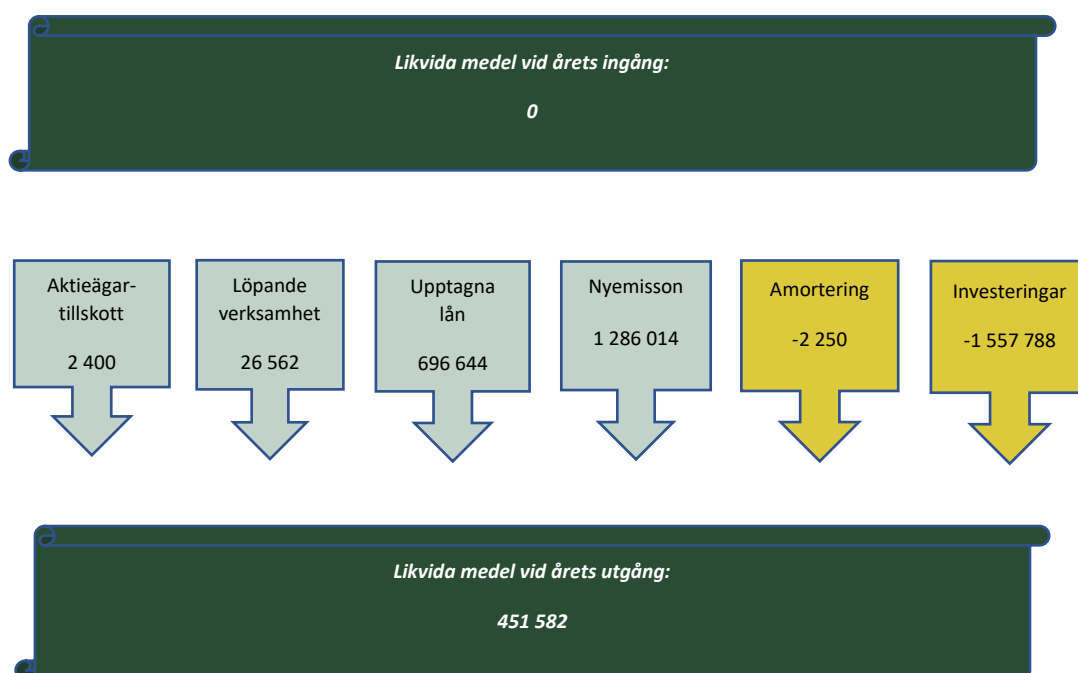
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 8,7 miljoner kronor. Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 17,8 miljoner kronor uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 26,5 miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 557,8 miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 982,8 miljoner kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 696,6 miljoner kronor, nyemission om 1 286,0 miljoner kronor, erhållet aktieägartillskott om 2,4 miljoner kronor samt amortering av lån på -2,2 miljoner kronor.

Nettokassaflödet uppgick till 451,6 miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 451,6 miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, Tkr



Förslag till vinstdisposition

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.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	1 155 761
Balanserat resultat	2 400
Årets resultat	-5 037
Disponibla vinstmedel	1 153 124

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	1 153 124
Summa	1 153 124

Årsöversikt

	2020 sep-dec
Hyresintäkter, Mkr	20,7
Driftöverskott, Mkr	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,1
Resultat per aktie, kr	1,10
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6

	2020 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, Mkr	1 634
Antal fastigheter, st	14
Hyresduration, år	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,17
Belåningsgrad fastigheter, %	42,5
Soliditet	64,7
För definition se Definitioner av nyckeltal	

Finansiering

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 2020-12-31 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 694 394 tusen kronor, varav långfristig del uppgick till 606 388 tusen kronor och kortfristig del till 88 006 tusen kronor. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter och/eller borgensåtagande.

Belåningsgraden på fastigheterna, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 42,5 procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att belåningsgraden ska understiga 60 procent.

Den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,17 år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,84 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr jämfört med det långsiktiga målet på 2,0 ggr. Genomsnittlig viktad räntebindningstid uppgick till 2,10 år.

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 64,7 procent och ska enligt långsiktigt mål överstiga 35 procent.

Ränte-och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2020-12-31

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Tkr	Ränta %	Andel %	Tkr	Andel %
2021	114 443	1,88	17	88 006	13
2022	143 231	1,90	21	190 305	27
2023	416 083	1,80	62	416 083	60
Summa/Genomsnitt	673 757	1,84	100	694 394	100

Risker

Risker relaterade till branschen och verksamheten

Värdeförändringar på Bolagets fastigheter

Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Stenhus Fastigheter följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen.

Konjunkturutvecklingen / Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostäder och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en stor kostnadspost. Förändringar av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Det kan i sin tur medföra negativa följd effekter.

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen

Hyresintäkterna utgör Bolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna

indexuppräknings, minskade ytbehov, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån.

Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Stenhus Fastigheter är därvid beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyresavgifter i tid. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster inte förlänger ett hyresavtal som gått ut, kommer det resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om Koncernen inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.

Bristande betalningsförmåga hos fastigheternas hyresgäster

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är viktig. Om fastigheternas hyresgäster hamnar på obestånd, till exempel på grund av Covid-19, och därför inte har möjlighet att fullgöra förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Bolagets intäkter. I en lågkonjunktur ökar risken för att hyresgäster går i konkurs, vilket kan leda till intäktsbortfall för Koncernen.

Förändring i underhålls- och driftskostnader

Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Eftersom Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme och reparation och underhåll.

Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför

underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader.

Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, påverkar Koncernens fastigheters attraktionskraft negativt, kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minskar uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

Nyckelpersoner i ledande ställning med anledning av Bolagets storlek

Bolagets verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Stenhus Fastigheter är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek är Koncernen och dess verksamhet beroende av ett antal nyckelpersoner. Det kan inte garanteras att Stenhus Fastigheter kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredställande villkor i den konkurrens som råder med andra bolag i branschen eller närstående branscher. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget, eller om framtida vakanser inte kan fyllas, kan det få negativ inverkan på verksamheten och Bolagets ekonomiska utveckling. Detta kan från tid till annan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ påverkan på Bolagets ekonomiska utveckling som följd.

Förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB och andra väsentliga avtal

Det finns en osäkerhet om Koncernens förvaltningskapacitet för det fall förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB inte förnyas efter dess löptid. Koncernen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan. Om förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB, eller andra avtal som är viktiga för Bolagets verksamhet, sägs upp kan det

innebära en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till utbrottet av Covid-19

Utbrottet av Covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Stenhus Fastigheter är verksamt. Stenhus Fastigheter påverkas av primärt indirekt, genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget har fastigheter.

Koncernens hyresgäster kan utsättas för effekter av utbrottet av Covid-19 och en följd av det kan vara att Bolaget påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader. Detta kan ha negativa konsekvenser för Bolaget och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning. En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell.

Oavsett fortsättningen för och utvecklingen av utbrottet av Covid-19 är det rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer att vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid. Det finns således en risk att aktiekursen på aktierna kommer att följa sådan allmän marknadsvolatilitet.

Försäkringsrisk

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Stenhus Fastigheter kan dessutom bli

ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker

Ränterisk och finansieringsrisk

Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för Bolaget. Förändringar i räntenivåer får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av Koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördröjas. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För det fall Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter.

Legala och regulatoriska risker

Skatter och ändrad lagstiftning

I den verksamhet Koncernen bedriver finns ett flertal områden som beskattas och skatt är en betydande kostnadspost för bolagen i Koncernen. Förutom inkomstskatt som belastar de i Koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighetsskatter, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Bolagets skattesituation förändras negativt.

Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket innebär att det finns en risk att Bolaget kan behöva lägga betydande resurser på att anpassa sig därefter.

Twister

Ett av Bolagets helägda dotterbolag har varit involverad i en numera avslutad tvist med Botkyrka kommun. Parterna tecknade förlikningsavtal den 17 juni 2020, där parterna träffade en överenskommelse om att slutligt reglera samtliga tvistiga frågor. Parterna har återkallat sina respektive käromål och tingsrätten har den 30 oktober 2020 skrivit av målen. Förutom vad som anges ovan har Stenhus Fastigheter inte varit inblandat i någon rättslig tvist eller skiljeförfarande som har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk för att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Twister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Bolaget, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden.

Följaktligen kan tvister m.m. få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

Risker som är specifika för aktierna

Handeln med Bolagets aktier

Marknadskursen som Bolagets aktier kommer att handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav vissa är specifika för Bolaget och dess verksamhet medan andra är generella för bolag som är noterade på Nasdaq First North och som således är utanför Bolagets kontroll. Noteringen och upptagandet till handel på Nasdaq First North bör inte tolkas som att det kommer att utvecklas en aktiv och likvid handel för Bolagets aktier. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter för innehavarna att avyttra aktier i Bolaget, snabbt eller överhuvudtaget. Det finns vidare en risk för att priset på Bolagets aktier blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North. Om någon av dessa risker skulle förverkligas skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på aktiernas marknadskurs och möjligheten för innehavare att få tillbaka investerat kapital.

Aktieförsäljning från befintliga aktieägare

Försäljning av ett betydande antal aktier, särskilt försäljningar gjorda av Stenhus Fastigheters styrelse, ledande befattningshavare eller större aktieägare, kan påverka kursen för aktierna negativt.

Huvudägaren, Sterner Stenhus Holding AB, har ingått lock-up avtal som sträcker sig till och med den dag som infaller 12 månader efter första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North. Efter utgången av lock-up avtalet kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka kursen på aktierna.

Bolagsstyrning

Allmänt

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden behöver i dagsläget inte tillämpas av bolag vars aktier är listade på Nasdaq First North. Den är således inte bindande för Bolaget, men för det fall Koden blir bindande för Bolaget kommer Bolaget att tillämpa den. Bolaget kan dock även frivilligt välja att tillämpa vissa av bestämmelserna i Koden.

Valberedning

Bolaget har, vid extra bolagsstämman den 24 september 2020 antagit följande instruktion för valberedningen.

Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att, med utgångspunkt från Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång, kontakta de tre största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Styrelseordföranden ska vara sammankallande till det första mötet där valberedningen konstitueras och ordförande utses.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storlek beredas tillfälle att utse ledamot till

valberedningen. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras på bolagets webbplats så snart de utsetts, dock senast sex månader före årsstämman.

Om ledamot utsetts av viss ägare ska ägarens namn anges. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum.

Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Förändringar i valberedningen ska offentliggöras omedelbart. Valberedningen ska inför årsstämma lämna förslag till (i) val av ordförande vid årsstämma, (ii) val av styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse, (iii) styrelsearvode för styrelseordförande samt ledamöter, (iv) val av, samt arvode till, revisor, (v) beslut om instruktion för valberedningen.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår ska aktieägarna hålla årsstämma, där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen. Bolagets årsstämma 2021 planeras att hållas den 27 maj 2021.

Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2020 offentliggörs den 23 februari 2021 och koncernredovisning den 29 april 2021.

Beskrivning av intern kontroll

Bolaget har antagit en finanspolicy, informations- och insiderpolicy, en delegationsordning och en arbetsordning för styrelsen samt en VD-instruktion.

Legal struktur

Stenhus Fastigheter är moderbolag i en koncern i vilken fastigheter ägs och förvaltas av Bolagets dotterbolag. Per dagen för Bolagsbeskrivningen hade Stenhus Fastigheter nio (9) helägda dotterbolag genom vilka verksamheten bedrivs. Eftersom Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dessa dotterbolag är Bolaget beroende av dotterbolagen för att kunna generera vinst och kassaflöde.

I nedanstående förteckning anges Bolagets samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Företagsnamn	Org nr
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)	559269-9507
Stenhus Kungens Kurva Cirkeln 1 AB	559222-7184
Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	559153-7294
Stenhus Tumba Samariten 1 AB	559081-3092
Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB	559240-1540
Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	559029-9490
Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	556176-3151
Stenhus Köping Montören 1 AB	559159-1531
Stenhus Köping Våghagen 1 AB	559271-4447

Styrelse och ledning

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Bolagets styrelse består per den 31 december 2020 av fem ordinarie ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2021.

Styrelseutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott bestående av Frank Roseen, Malin af Petersens och Tomas Georgiadis.

Ersättning till styrelsen

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman.

Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period om ett år.

Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor sedan Bolagets bildande.

Adress:

Ernst & Young Aktiebolag
Box 7850 103 99
Stockholm

Aktier och aktiekapital

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 50 000 000 SEK och högst 200 000 000 SEK fördelat på lägst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier. Bolagets aktiekapital uppgår till 130 253 100 SEK, fördelat på 130 253 100 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Bolagets Styrelse



Rickard Backlund

Styrelseordförande sedan 2020

Född: 1950

Arbetslivserfarenhet: VD för Fastigheter Aberdeen Asset Management, Styrelseordförande för Cityhold AB och senare VD, Styrelseordförande NP3 Fastigheter AB (publ) och Styrelseordförande för Amasten Fastigheter AB (publ)

Utbildning: Civilingenjör VoV från KTH

Andra pågående uppdrag: VD Grön Bostad AB



Frank Roseen

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1962

Arbetslivserfarenhet: CEO GE Capital Real Estate Germany and Central & Eastern Europe, CFO GE Capital Real Estate Asia Pacific, CFO GE Capital Real Estate Nordic, styrelseledamot Ronson Developement, Chief Investment Officer & CFO WCM AG

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Stockholms Universitet

Andra pågående uppdrag: Executive Director Capital Markets och Styrelseledamot

Aroundtown SA, Styrelseordförande TLG Immobilien, Styrelseledamot Bonava AB (publ),

Vice Styrelseordförande Premia Properties SA



Elias Georgiadis

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Född: 1978

Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhus-gruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag. Styrelseordförande Premia Properties SA.



Malin af Petersens

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1967

Arbetslivserfarenhet: Malin har sedan 1998 haft flera ledande befattningar inom Aberdeen Standard Investments, bland annat som Head of Fund Operations Real Estate EMEA, Managing Director Aberdeen Asset Managers Ltd Filial Sverige, AAM Country Head Sverige och grupp-CFO (fastigheter).

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: CFO Swib Holding AB



Erik Borgblad

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1981

Arbetslivserfarenhet: Erik är specialiserad inom M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen

Utbildning: Jur. kand. från Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: Advokat och partner på Advokatfirman Glimstedt,

Styrelseordförande i Svenska Krämfabriken AB

Bolagets Ledning



Elias Georgiadis

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Född: 1978

Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhus-gruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag. Styrelseordförande Premia Properties SA.



Mikael Nicander

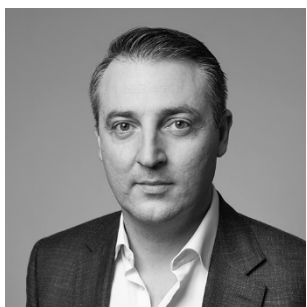
Vice VD sedan 2020

Född: 1971

Arbetslivserfarenhet: VD Stendörren Fastigheter AB (publ), vVD Kvalitena AB (publ), VD Lantmännen Fastigheter AB, Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot Admiral Capital A/S (publ)

Utbildning: Teknisk Kandidatexamen fastighetsekonomi och bygg KTH

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande MiloMnA Real Estate AB samt styrelseledamot Fair Investments Sweden AB



Tomas Georgiadis

CFO sedan 2020

Född: 1976

Arbetslivserfarenhet: Tomas har drivit sina egna verksamheter som vVD, CFO och arbetschef i Sterner Stenhus koncernen i 20 år, med ansvar för ekonomi, kalkyl och projektledning. Tomas är även styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB samt har varit styrelseledamot i SPEF en branschförening.

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik & elektroteknik LiTH

Andra pågående uppdrag: vVD & CFO Sterner Stenhus-gruppen



Mattias Leksell

Projekt-/hållbarhetschef sedan 2020

Född: 1976

Arbetslivserfarenhet: 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Ledande befattningar såsom Regionchef Öst för Serneke projektutveckling, affärsområdeschef Fastighetsutveckling NAI Svefa, olika befattningar på Jernhusen AB.

Utbildning: Byggnadsingenjörsprogrammet, Högskolan i Halmstad. Med inriktning på internationell produktion och projektledning

Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2020 4 sept-31 dec
Hysesintäkter	6	20 712
Fastighetskostnader	7	-3 415
Driftöverskott		17 297
Centrala administrationskostnader	8, 11	-3 682
Finansnetto	9, 13	-3 805
Förvaltningsresultat		9 810
Noteringskostnader	8, 10	-3 272
Förvaltningsresultat efter noteringskostnader		6 538
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	12	76 242
Resultat före skatt		82 780
Skatt	13	-10 737
Periodens/Årets resultat		72 043
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare		72 043
Data per aktie		
Årets resultat		72 043
Genomsnittligt antal aktier, tusental		65 427
Resultat per aktie (kr)		1,10
Ingen utspädningseffekt föreligger		

Rapport över koncernens totalresultat

<i>Belopp i tkr</i>	2020 4 sept-31 dec
Periodens/Årets resultat	72 043
Övrigt totalresultat	-
Periodens/Årets totalresultat	72 043
Hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	72 043

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr		2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	14	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	29
Uppskjutna skattefordringar	13	8 048
Summa anläggningstillgångar		1 653 657
Skattefordringar	13	973
Kundfordringar	17	250
Fordringar hos koncernföretag	18	675
Övriga fordringar	19	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 781
Likvida medel	25	451 582
Summa omsättningstillgångar		461 728
Summa tillgångar		2 115 385
Eget kapital		27
Aktiekapital		130 253
Övrigt tillskjutet kapital		1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat		72 043
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 360 457
Summa eget kapital		1 360 457
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	21	606 388
Långfristig leasingskuld	14	11 580
Uppskjutna skatteskulder	13	19 253
Summa långfristiga skulder		637 221
Kortfristiga räntebärande skulder	21	88 006
Leverantörsskulder		3 761
Skulder till koncernföretag		1 037
Skatteskulder		350
Övriga skulder		2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	21 181
Avsättningar		486
Summa kortfristiga skulder		117 707
Summa skulder		754 928
Summa eget kapital och skulder		2 115 385

Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Totalt eget kapital
Årets totalresultat				
Årets resultat			72 043	72 043
Årets totalresultat			72 043	72 043
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Nybildning	600			600
Nyemission	129 653	1 166 878		1 296 531
Emissionskostnader		-11 117		-11 117
Aktieägartillskott		2 400		2 400
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	130 253	1 158 161		1 288 414
Utgående eget kapital 2020-12-31	130 253	1 158 161	72 043	1 360 457

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2020 4 sept-31 dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	25	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-76 241
		6 539
Betald inkomstskatt		2 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 715
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 562
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 557 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 557 788
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		1 286 014
Erhållna aktieägartillskott		2 400
Upptagna lån		696 644
Amortering av lån		-2 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 982 808
Periodens/Årets kassaflöde		451 582
Likvida medel ingående balans		0
Likvida medel utgående balans		451 582

Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2020
		4 sep- 31 dec
Nettoomsättning	6	1 692
Övriga externa kostnader	8	-6 050
Personalkostnader	11	-679
Rörelseresultat		-5 037
Resultat före skatt		-5 037
Skatt på årets resultat	13	-
Periodens/Årets resultat		-5 037

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr		2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	16	25
Fordringar hos koncernföretag	18	895 258
		895 283
		895 283
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	18	2 064
Övriga fordringar	19	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	157
		3 457
Kassa och bank	25	386 970
		390 427
Summa tillgångar		1 285 710
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		130 253
		130 253
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		1 155 761
Balanserat resultat		2 400
Årets resultat		-5 037
		1 153 124
Summa eget kapital		1 283 377
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		23
Skulder till koncernföretag		1 457
Övriga kortfristiga skulder		164
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	22	689
		2 333
Summa eget kapital och skulder		1 285 710

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets total 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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2020 4 sep- 31 dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	25	-5 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	0
		-5 037
Betald inkomstskatt		0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar		-5 037
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm		-3 457
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar		2 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 161
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag		-25
Investeringar i finansiella tillgångar		-895 258
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-895 283
Finansieringsverksamheten		
Nybildning		600
Nyemission		1 285 414
Erhållna aktieägartillskott		2 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 288 414
Periodens/Årets kassaflöde		386 970
Likvida medel ingående balans		0
Likvida medel utgående balans		386 970

Koncernens och moderbolagets noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2020-09-04 – 2020-12-31 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. Detta är bolagets första räkenskapsår därav även första gången tillämpning av IFRS sker. Styrelsen har den 29 april 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas framför antagande vid årsstämma den 27 maj 2021.

Not 2

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Årsredovisningen för moderföretaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Skillnader mellan moderbolagets och koncernens tillämpade redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft eller godkänts av EU och som inte har tillämpats i förtid av koncernen:

Koncernen har bedömt att ingen av dessa nya och ändrade redovisningsregler har fått någon väsentlig effekt på Bolagets finansiella rapporter.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, avrundas till närmaste tusental.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Värdering av tillgångar och skulder sker utifrån historiska anskaffningsvärden. Följande tillgångar och skulder värderas på annat sätt:

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.
- Värdering av uppskjutna skattefordringar och skulder baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas blir realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent för perioden som presenteras i koncernens och moderbolagets finansiella rapporter.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Moderbolaget nybildades 4 september 2020. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 procent av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över.

Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning t o m tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

Bolagsförvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning måste göras för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets egentliga förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid bolagsförvärv görs först ett så kallat koncentrationstest, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Fallerar detta görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnader som finns vid förvärvstidpunkten, vanligen relaterat till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. I perioden har bolaget värderat 100 procent av fastighetsbeståndets totala värde externt. Värderingsmodellen som används, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hysesintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäkter. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Avyttring av fastighet redovisas då kontrollen av fastigheten övergår till köparen, vilket ofta sker på tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktions tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker

och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder och skulder till koncernbolag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkningen samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificering av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat. Koncernen innehar inte heller några finansiella tillgångar som utgör skuldinstrument klassificerade till verkligt värde via resultatet.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång redovisad till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen innehar inga derivatinstrument och tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Tilläggsköpeskilling relaterad till tillgångsförvärv klassificeras och redovisas som en finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultatet/upplupet anskaffningsvärde.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta på betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntas förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar (inklusive hyresfordringar) samt avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid

(stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

Värdeförändringar

För förvaltningsfastigheter som fanns såväl vid ingången av som vid utgången av året utgörs värdeförändringen av skillnaden i värde mellan dessa tillfällen. För förvaltningsfastigheter som realiserats under året utgör värdeförändringen av skillnad mellan erhållen likvid och värdet vid senaste värderingstillfället.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Uppllysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter.

Koncernen som leasetagare – Tomträtter

Koncernen innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingkulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där

den underliggande tillgången är av lågt värde.

Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier.

Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även undantaget att inte skilja ut ickeleasingkomponenter från leasingkomponenter i leasingavtal. Således redovisas leasingkomponenter och tillhörande ickeleasingkomponenter som en enda leasingkomponent.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då skatten är hänförlig till poster som redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat. Inkomstskatter redovisas direkt mot eget kapital då skatten är hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt utgörs av skatt baserad på taxerad inkomst avseende aktuellt år samt eventuella korrigeringar avseende tidigare år.

Uppskjuten skatt beräknas på skillnaderna (temporära skillnader) mellan å ena sidan tillgångars och skulders skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisande värden. Den uppskjutna skatten beräknas med tillämpning av gällande och aviserade skattesatser och lagar per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas endast när det är troligt att den avdragsgilla temporära skillnaden kommer att kunna utnyttjas och leda till en minskad framtida skattebetalning.

Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av

rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten. I kassaflödesanalysen redovisas kortfristiga placeringar som likvida medel då placeringarna har kort löptid och endast är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget upprättar sina finansiella rapporter enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent för den period som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning eller anteciperad utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Byggnader	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper.

Förväntade kreditförluster för likvida medel har inte redovisats, då beloppet bedömts vara oväsentligt.

Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt

lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande perioder. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller de resurser "input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar koncernen det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Samtliga av koncernens förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvaren avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter (som förvärvas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring). Externvärderingarna har utförts av Newsec Advise AB.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Vid tillämpningen av värderingsprinciperna görs antaganden och uppskattningar över faktorer som är osäkra vid tiden då beräkningarna görs. Ändringar i antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. I ovanstående

stycke beskrivs värderingsprinciper som erfordrar antaganden och uppskattningar.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernen tillämpar sina metoder på ett konsekventa sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde kräver alltid en betydande grad av bedömningar. Baserat på de kontroller som tillämpas anser Bolaget att de verkliga värdena som redovisas i balansräkningen och förändringar i verkligt värde som redovisas i resultaträkningen är väl genomarbetade och avvägda och återspeglar de underliggande ekonomiska värdena.

Koncernen har en låg andel osäkra hyres- och kundfordringar och bedömer att det inte föreligger någon väsentlig risk då kreditförlusterna är mycket små.

Not 3

Bildandet av Bolaget

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) registrerades den 4 september 2020 och koncernen uppstod i samband med Bolagets första bolagsförvärv den 15 september 2020. Den 24 september 2020 förvärvades nio fastigheter och en tomträtt från Sterner Stenhus Holding AB koncernen för en köpeskilling om 696,5 miljoner kronor vilket finansierades genom en riktad nyemission med en teckningskurs på 10 kr per aktie. I samband med denna transaktion fick Sterner Stenhus Holding AB bestämmande inflyttande över Bolaget. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 1 376 miljoner kronor.

Den 11 november genomförde Bolaget ytterligare en nyemission på 600 miljoner kronor på en teckningskurs på 10 kr per aktie. Vid denna emission erhöll Bolaget 588,8 miljoner kronor i likvider efter avdrag för emissionskostnaderna på 11,2 miljoner kronor. Bolaget fick i samband med emissionen även en större ägarspridning som möjliggjorde en notering på Nasdaq First North Growth Market. Den 24 november genomfördes noteringen och Bolaget handlas sedan dess på Nasdaq First North Growth Market under namnet SFAST.

Not 4

Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncern står under bestämmande inflyttande från Sterner Stenhus Holding AB. Koncerninterna tjänster från Sterner Stenhus Holding AB koncernen består av inköp av teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta består de koncerninterna tjänsterna av hyra för Bolagets lokaler samt Due Diligence tjänster som inköps från Sterner Stenhus Holding AB koncernen. Kostnaden för de koncerninterna tjänsterna uppgick under perioden till 1,2 miljoner kronor.

Koncernen har under perioden förvärvat nio fastigheter och en tomträtt genom förvärv av åtta bolag inom Sterner Stenhus Holding AB koncernen vilket finansierades genom en nyemission. Utgiften för detta förvärv uppgick till 696,5 miljoner kronor.

Koncerninterna tjänster inom Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen består av förvaltningstjänster.

Ersättning till övriga närstående uppgick till 3 miljoner kronor och avsåg kostnader i samband med notering, Due Diligence kostnader, kostnader för till- och ombyggnationer samt kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Utöver detta har inga närstående transaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen

Tkr	2020 4 sept-31 dec
Försäljning av varor/ tjänster	-
Inköp av varor/tjänster	1 176
Övrigt	696 531
Fordran på balansdagen	675
Skuld på balansdagen	1 037

Övrig post ovan avser utgifter för förvärv av nio fastigheter och en tomträtt från Sterner Stenhus Holding AB koncernen

Styrelse och ledning

Tkr	2020 4 sept-31 dec
Försäljning av varor/ tjänster	-
Inköp av varor/tjänster	2 986
Övrigt	-
Fordran på balansdagen	-
Skuld på balansdagen	402

Moderbolaget

De tjänster som moderbolaget köper in från Sterner Stenhus Holding AB koncernen består av inköp av teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta består de koncerninterna tjänsterna av hyra för Bolagets lokaler samt Due Diligence tjänster som inköps från Sterner Stenhus Holding AB koncernen. Kostnaden för de koncerninterna tjänsterna uppgick under perioden till 1,2 miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltningstjänster till bolagets direkt eller indirekta dotterbolag till ett belopp om 1,7 miljoner kronor

Ersättning till övriga närstående uppgick till 2,8 miljoner kronor och avsåg kostnader i samband med notering, Due Diligence kostnader, kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD.

Utöver detta har inga närstående transaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen

Tkr	2020 4 sept-31 dec
<i>Försäljning av varor/ tjänster</i>	-
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	1 176
<i>Övrigt</i>	-
<i>Fordran på balansdagen</i>	-
<i>Skuld på balansdagen</i>	1 457

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen

Tkr	2020 4 sept-31 dec
<i>Försäljning av varor/ tjänster</i>	1 692
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	-
<i>Övrigt</i>	-
<i>Fordran på balansdagen</i>	897 322
<i>Skuld på balansdagen</i>	-

Styrelse och ledning

Tkr	2020 4 sept-31 dec
<i>Försäljning av varor/ tjänster</i>	-
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	2 782
<i>Övrigt</i>	-
<i>Fordran på balansdagen</i>	-
<i>Skuld på balansdagen</i>	402

Not 5

Rörelsesegment

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna

funktion identifierats som VD. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på den interna strukturen av koncernens affärsverksamheter, vilket innebär att koncernens verksamhet har delats in i tre rapporterbara segment: Offentlig, Lager/industri och Sällanköpshandel.

Resultat och balansposter per segment

2020 4 sept-31 dec, Tkr	Offentlig	Lager/industri	Sällanköpshandel	Koncerngemensamma poster och eliminerings	Koncernen totalt
Hysesintäkter	10 729	9 072	911	-	20 712
Förvaltningsresultat	5 676	5 749	438	-2 053	9 810
Värdeförändringar	-	72 242	4 000	-	76 242
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
Investeringar	980 000	531 758	46 000	-	1 557 758

Koncernen har sin verksamhet i Sverige

Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2020-12-31

Region	Offentlig, Kvm	Lager/industri, Kvm	Sällanköpshandel, Kvm	Total, Kvm	Andel av totalt %
Stockholm	24 175	12 429	2 372	38 976	38
Övriga Sverige	-	63 231	-	63 231	62
Totalt	24 175	75 660	2 372	102 207	100

Fördelning per segment, per 2020-12-31

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter ¹		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	Tkr	Andel %	Mkr	Andel %
<i>Offentlig</i>	24 175	24	43 727	46	870	54
<i>Lager/industri</i>	75 660	74	48 605	51	604	37
<i>Sällanköpshandel</i>	2 372	2	3 398	4	50	3
Totalt	102 207	100	95 730	100	1 524	94
<i>Byggrätter</i>					110	6
Totalt					1 634	100

Hyresintäkter¹, fördelning per segment och region, per 2020-12-31

Region	Offentlig, Tkr	Lager/industri, Tkr	Sällanköpshandel, Tkr	Total, Tkr	Andel av totalt %
<i>Stockholm</i>	43 727	18 587	3 398	66 519	69
<i>Övriga Sverige</i>	-	28 546	-	29 211	31
Totalt	43 727	47 133	3 398	95 730	100

¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2020-12-31

Not 6

Intäkter

Intäkternas fördelning

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Hysesintäkter	20 712	-
Förvaltningsarvoden	-	1 692
Övriga intäkter	-	-
Totalt	20 712	1 692

Kontraktsförfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen, Tkr

Löptid	Offentlig	Lager/industri	Sällanköpshandel	Koncernen totalt
2021	41 447	48 267	3 534	93 248
2022	41 298	40 001	3 418	84 717
2023	41 337	38 316	3 418	83 071
2024	41 418	37 753	855	80 026
2025>	310 264	156 042	0	466 306
Totalt	475 764	320 379	11 225	807 368

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

Hyresgäster med mer än 10% av omsättningen, per segment

4 sept-31 dec 2020	Belopp, Tkr	Procent, %
Offentlig		
Botkyrka Kommun	8 178	76
JPK Education AB	1 125	10
Lager/Industri		
Iskuben Coldstore AB	2 566	28
Copix AB	1 577	17
Bilia AB	1 161	13
Sällanköpshandel		
Rusta AB	911	100

Not 7

Fastighetskostnader

Fastighetskostnadernas fördelning

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Driftskostnader	2 183	-
Reparations- och underhållskostnader	1 232	-
Totalt	3 415	-

Not 8

Ersättning till revisor

Ersättning till revisionsbyråer

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Revisionsuppdrag	892	650
Revision utöver revisionsuppdraget	242	242
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	80	80
Totalt	1 214	972

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser kostnader för kvalitetsgranskningar, t ex översiktlig granskning av delårsrapporter, prospektgranskningar. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, Revisorsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt skatterådgivning.

Av koncernens totala ersättningar om 1 214 tkr avser all ersättning Ernst & Young.

Not 9

Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande poster

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter	-	-
Ränteintäkter koncernföretag	-	-
Andra placeringar:		
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella placeringar	-	-
Totalt	-	-
Varav koncernföretag		
Varav övriga		

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande poster

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Räntekostnader		
Ränta på räntebärande skulder	-3 805	-
Andra placeringar:		
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella placeringar	-	-
Totalt	-3 805	-
Varav koncernföretag	-	-
Varav övriga	-3 805	-

Not 10

Noteringskostnader

Den 11 november genomförde bolaget en nyemission på 600 000 tkr och den 24 november 2020 genomfördes en notering på Nasdaq First North Growth Market. De totala kostnaderna för emissionen och noteringen uppgick till 14 389 tkr varav 11 117 tkr avsåg kostnader för emissionen och 3 272 tkr avsåg kostnader för noteringen.

Kostnaderna för noteringen om 3 272 tkr redovisas i resultaträkningen och emissionskostnaderna om 11 117 tkr redovisas direkt mot det egna kapitalet.

Emission - och noteringskostnaderna bedöms vara av engångskaraktär.

Not 11

Personal och Styrelse

Antal anställda

	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Medeltalet anställda	2	2
varav kvinnor	-	-
Antal i ledningsgruppen 31/12	4	4
Varav kvinnor	-	-
Styrelsen 31/12	5	5
Varav kvinnor	1	1

Löner, arvoden och förmåner

Löner, arvoden och förmåner Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Styrelseordföranden	40	40
Övriga styrelseledamöter	50	50
Verkställande direktör	238	238
Övriga ledande befattningshavare ¹	190	190
Övriga anställda	-	-
Summa	518	518
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt Tkr		
Styrelseordföranden	4	4
Övriga styrelseledamöter	16	16
Verkställande direktör	75	75
Övriga ledande befattningshavare	60	60
Övriga anställda	-	-
Summa	155	155
Totalt	673	673

¹ Utöver ovan ersättning till ledningen köper bolaget in tjänsten som vice VD och projekt - och hållbarhetschef. Totalt ersättning för dessa tjänster uppgår till ett belopp om 479 tkr respektive 560 tkr för perioden.

Inga pensionsersättningar utgår i koncernen. För anställningsavtalet ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte.

Ersättning till styrelsen

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Rickard Backlund	40	40
Frank Roseen	20	20
Elias Georgiadis	-	-
Malin af Petersens	10	10
Erik Borgblad	20	20
Totalt	90	90

Not 12

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

Bolaget kommer varje kvartal marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet inklusive projektportfölj, varav i genomsnitt 20-30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att samtliga fastigheter under en tolv månadersperiod ska ha externvärderats av oberoende part.

Värderingsmodellen som används av såväl Bolaget som de externa värderarna, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan samt i enlighet med de principer som beskrivs i not 2 (Förvaltningsfastigheter).

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Per den 31 december har cirka 28 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB. Övriga fastigheter har värderats internt. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 31 december. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 1 634 miljoner kronor.

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2020 till 704,8 miljoner kronor.

Mkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Verkligt värde vid årets början	-	-
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	1 557,5	-
Investeringar i befintligt bestånd	0,3	-
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	76,2	-
Verkligt värde vid årets slut	1 634,0	-

Mkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Taxeringsvärden byggnader	163,8	-
Taxeringsvärden mark	75,8	-
Summa taxeringsvärden	239, 6	-

Värderingsmetodik

Nuvärdesberäkning

Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används tioåriga kassaflödeskalkyler.

Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans. Fastighetskostnaderna baseras på respektive fastighets bedömda kostnader.

Direktavkastningskrav

Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter.

Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektiviteten, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,76	9,00	6,28
Direktavkastningskravet, %	4,33	7,00	5,15
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	391	1 780	1 419
Långsiktig vakans, %	0	7	4
Drift och underhåll, kr/kvm	14	361	252

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr +	Värdepåverkan Mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-60,5	63,8
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-74,2	91,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	58,5	-58,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-21,2	20,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-31,7	31,7

Not 13

Skatter

Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

Aktuell och uppskjuten skatt

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Periodens skattekostnad	-69	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt	-10 668	-
Totalt redovisad skattekostnad	-10 737	

Avstämning av effektiv skatt

Tkr	Skatte- sats %	Koncernen 2020	Skatte- sats %	Moderbolag 2020
Resultat före skatt		82 780		-5 037
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-17 715	21,4%	1 077
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-291		-
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		235		-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskotts-avdrag		4 274		-
Skatt hänförlig till tidigare år		-		-
Effekt av ändrade skattesatser/skatteregler		384		-
Övriga skattemässiga justeringar		2 376		-1 077
Redovisad effektiv skatt		-10 737		0

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skatteskulder hänför sig till följande:

Redovisade uppskjutna skatteskulder

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Förvaltningsfastigheter	17 940	-
Periodiseringsfonder	1 313	-
Totalt	19 253	-

Redovisade uppskjutna skattefordringar

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Hänförligt till skattemässiga underskott	8 048	-
Totalt	8 048	-

Not 14

Leasingavtal

Leasegivare

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Stenhus Fastigheter är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasingavtal per 31 december 2020

Löptid	Tkr	Andel
2021	93 248	12%
2022	84 717	10%
2023	83 071	10%
2024	80 026	10%
2025>	466 306	58%
Totalt	807 368	100%

Som leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter.

Leasingavtal per 31 december 2020

Tkr	Tomträtt	Totalt	Leasing-skuld
Ingående balans	-	-	-
Tillkommande avtal	11 580	11 580	11 580
Avskrivningar	-	-	-
Avslutade avtal	-	-	-
Omvärdering	-	-	-
Räntekostnader	-	-	-
Leasingavgifter	-	-	-
Utgående balans per 31 dec 2020	11 580	11 580	11 580

Räntekostnader hänförliga till tomträtt uppgår för hela perioden till 79 tkr.

Not 15

Inventarier, verktyg och installationer

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>	-	-
<i>Förvärv vid köp av dotterbolag</i>	42	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	42	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>	-	-
<i>Förvärv vid köp av dotterbolag</i>	-12,6	0
<i>Årets avskrivningar</i>	-0,7	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13,3	0
Redovisat värde	28,7	0

Not 16

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB's direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår enligt nedan.

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Förvärv	-	25
Aktieägartillskott	-	-
Försäljningar	-	-
Bokfört värde vid årets slut	-	25

Direktägda dotterbolag

Koncernföretag, organisationsnummer, säte	Antal andelar	Kapital andel, rösträtts- andel %	Bokfört värde 2020-12-31 Tkr	Redovisat EK 2020-12-31 Tkr	Redovisat resultat 2020 4 sept-31 dec Tkr
Stenhus Fastigheter 1 AB, 559269-6388, Stockholm	25 000	100	25	36,6	11,6
Redovisat värde	25 000	100	25	36,6	11,6

Indirekt ägda dotterbolag

Koncernföretag, organisationsnummer, säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Köping Våghagen 1 AB, 559271-4447, Stockholm	250	100
Stenhus Vimmerby 3:314 AB, 559281-0666, Stockholm	25	100
Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB, 559181-1566, Stockholm	50 000	100
Stenhus Sigtuna Märsta, 559253-0645, Stockholm	250	100
Stenhus Tumba Samariten 1 AB, 559081-3092, Stockholm	1 000	100
Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, 556176-3151, Stockholm	4 000	100
Stenhus Köping Montören 1 AB, 559159-1531, Stockholm	50 000	100
Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB, 559153-7294, Stockholm	500	100
Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, 559029-9490, Stockholm	500	100
Stenhus Norsborg Alby Kvarn, 559240-1540, Stockholm	250	100
Stenhus Kungens Kurva Cirkeln 1 AB, 559222-7184, Stockholm	50 000	100

Not 17

Kundfordringar

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Fordringar på kunder och hyresgäster	794	-
Avsättning för osäkra fordringar	-544	-
Totalt	250	-

Åldersfördelade kundfordringar

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Ej förfallet	95	-
Förfallna <30 dagar	0	-
Förfallna >31 dagar	699	-
Totalt	794	-

Not 18

Fordringar hos koncernföretag

Kortfristiga fordringar på koncernföretag

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	675	2 064
Totalt	675	2 064

Långfristiga fordringar på koncernföretag

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	-	895 258
Totalt	-	895 258

Not 19

Kortfristiga fordringar och övriga fordringar

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Lämnad handpenning	3 750	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 717	1 236
Totalt	6 467	1 236

Not 20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Förutbetalda försäkring	384	-
Övriga upplupna kostnader	1 397	157
Totalt	1 781	157

Not 21

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	606 388	-
Mellan ett och fem år	606 388	-
Senare än fem år	-	-
Totalt	606 388	-
Kort fristiga räntebärande skulder		
Kortfristiga banklån	88 006	-
Totalt	88 006	-
Totalt	694 394	-

Räntebärande skulder(forts)

Räntebindning, inklusive löpande amorteringar
per 2020-12-31

Förfalloår	Räntebindning		
	Tkr	Ränta %	Andel %
2021	114 443	1,88	17
2022	143 231	1,90	21
2023	416 083	1,80	62
Summa/Genomsnitt	673 757	1,84	100

Kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per
2020-12-31

Förfalloår	Kapitalbindning	
	Tkr	Andel %
2021	88 006	13
2022	190 305	27
2023	416 083	60
Summa/Genomsnitt	694 394	100

Not 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Förutbetalda hyresintäkter	15 730	-
Upplupna räntekostnader	2 211	-
Upplupna lönekostnader	96	96
Övriga upplupna kostnader	3 144	593
Totalt	21 181	689

Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

Not 23

Verkligt värde på finansiella instrument

Redovisat värde på finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med det verkliga värdet.

Värdering av finansiella tillgångar per 31 december 2020

Finansiella tillgångar, Tkr	Redovisat värde	Verkligt värde
Kundfordringar	250	250
Fordringar hos koncernföretag	675	675
Likvida medel	451 582	451 582
Totalt	452 507	452 507

Värdering av finansiella skulder per 31 december 2020

Finansiella skulder, Tkr	Redovisat värde	Verkligt värde
Räntebärande skulder	694 394	694 394
Leverantörsskulder	3 761	3 761
Skulder till koncernföretag	1 037	1 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 428	5 428
Totalt	704 620	704 620

Not 24

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighets-inteckningar	739 947	-
Aktier i dotterbolag	-	-
Totalt	739 947	-
Övriga ställda panter och säkerheter	50	50
Summa ställda säkerheter	739 997	50
Eventalförpliktelser		
Borgen för dotterbolag	694 394	694 394
Summa eventalförpliktelser	694 394	694 394

Not 25**Uppllysningar till kassaflödesanalys****Justering för poster som ej ingår i kassaflödet**

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	1	-
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-76 242	-
Totalt	-76 241	-

Räntebetalningar

Tkr	Koncernen 2020 4 sept-31 dec	Moderbolaget 2020 4 sept-31 dec
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-3 805	-
Totalt	-3 805	-

Likvida medel i kassaflödesanalysen

Tkr	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Likvida medel	451 582	386 970
Totalt	451 582	386 970
Avstämning mot balansräkning		
Likvida medel	451 582	386 970
Totalt	451 582	386 970

Not 26**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 not 2 Allmänna redovisningsprinciper).

Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Bolaget marknadsvärderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Bolaget auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera i genomsnitt 20–30 procent varje kvartal. Detta innebär att samtliga fastigheter under en tolv månaders period har externvärderats.

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

Bolaget är också exponerat för risk gällande oförutsedda öknings 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 5).

Not 27

Eget kapital

Koncernen

Aktiekapital

Moderbolagets aktiekapital

Antalet aktier i bolaget vid räkenskapsårets början och slut uppgick till 130 253 100 stamaktier som alla har lika värde. Bolaget innehar inga egna aktier. Kvotvärdet uppgår till 1 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner efter avdrag för emissionskostnader.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Moderbolaget

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier i bolaget vid räkenskapsårets början och slut uppgick till 130 253 100 stamaktier som alla har lika värde. Bolaget innehar inga egna aktier. Kvotvärdet uppgår till 1 kronor.

Fritt eget kapital

Överkursfond

Avser det inhämtade kapitalet från bolagets emissioner som överstiger aktiens kvotvärde med avdrag för emissionskostnader.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget.

Överkursfond och balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, vilket är disponibelt för utdelning till aktieägarna.

Not 28

Aktien och ägarna

Per den 24 november noterades Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget hade vid periodens utgång 1 865 aktieägare. Totalt fanns vid perioden utgång 130 253 100 aktier utestående. Genomsnittligt antal aktier var under räkenskapsåret 65 426 550, ingen utspädning förelåg.

Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,1 kronor. Resultat per aktie uppgick till 1,10 kronor per aktie.

Stenhus Fastigheter i Norden AB ägs till 53,6% av Sterner Stenhus Holding AB, org nr 556771-9033, med säte i Stockholm. Sterner Stenhus Holding AB har det slutliga bestämmande inflytandet samt upprättar koncernredovisning där Stenhus Fastigheter i Norden AB ingår.

Största aktieägare per 2020-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
<i>Sterner Stenhus Holding</i>	69 753 000	53,6
<i>Fastighets AB Balder</i>	25 000 000	19,2
<i>Länsförsäkringar fastighetsfond</i>	12 500 000	9,6
<i>Försäkringsaktiebolaget Avanza pension</i>	3 153 657	2,4
<i>Ålandsbanken</i>	2 475 000	1,9
<i>Futur Pension</i>	1 680 000	1,3
<i>AM Karlsson i Kvicksund</i>	1 325 451	1,0
<i>Risudden Bostad AB</i>	800 000	0,6
<i>Hansson, Marcus</i>	700 000	0,5
<i>Waldaeus, Hans</i>	550 000	0,4
Summa 10 största ägarna	117 937 108	90,5
<i>Övriga aktieägare</i>	12 315 992	9,5
Summa	130 253 100	100

Not 29

Förslag till vinstdisposition

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.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	1 155 761
Balanserat resultat	2 400
Årets resultat	-5 037
Disponibla vinstmedel	1 153 124

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	1 153 124
Summa	1 153 124

Not 30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Den 18 januari 2021 förvärvade Stenhus en fastighetsportfölj bestående av sju fastigheter, två tomträtter och ett arrende i Stockholm och Göteborg med ett sammanlagt värde om Mkr 496 med delbetalning i 7 692 308 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 13,00 kr per aktie.
- Den 18 februari förvärvades en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 126 Mkr med delbetalning i 1 071 429 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 14,00 kr per aktier. Fastigheterna är belägna i Nybro, Hörby, Växjö och Hässleholm.
- Den 19 februari förvärvades två fastigheter i Norrtälje med ett underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr.
- Den 3 mars lämnar Stenhus ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Sverige AB. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 Mkr.
- Den 22 mars kommunicerar Bolaget om positiva värdeförändringar. Den totala värdeförändringen om drygt 100 Mkr motsvarar en värdeökning om cirka 0,75 kr per aktie i Bolaget.
- Den 23 mars uppgår det totala antalet aktier i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet till 52,72 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgår till 60,18 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.
- Den 31 mars tecknar Stenhus ett 15-årigt hyresavtal med AB Karl Hedin Bygghandel i fastigheten Våghagen 1 i Köping. Det nya hyresavtalet som börjar löpa from 2022-01-01 beräknas öka driftnettot med drygt 15 %.
- Den 15 april beslutar Bolaget om att tidigarelägga delårsrapporten för perioden januari-mars 2021. Nytt datum blir 12 maj 2021.
- Den 27 april har uppgår det totala antalet aktieägare i Maxfastigheter som accepterat uppköpserbjudandet till 72,1 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgår till 67,8 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna årsredovisning 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 29 april 2021

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Elias Georgiadis

VD och styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269–9507

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2020-09-04 – 2020-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17–27 och 30–62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–16, 28–29 och 65–69. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2020-09-04 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 april 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Övrig information

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2020 31 dec
Uthyringsbar area, kvm	102 207
Antal fastigheter, st	14
Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr	1 634
Areamässig uthyrningsgrad, %	93,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5
Hysesduration, år	8,8
Finansiella	2020 sept-dec
Hysesintäkter, Mkr	20,7
Driftnetto, Mkr	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	72,0
Räntetäckningsgrad vid periodens utgång, ggr	3,6
	2020 31 dec
Balansomslutning, Mkr	2 115
Genomsnittlig ränta, %	1,84
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,10
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,17
Soliditet vid periodens utgång, %	64,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång, %	42,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA, Mkr	1 378 398
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA per aktie, kr	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, Mkr	1 374 252
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	10,55
Aktierelaterade	2020 sept-dec
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,1
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,10
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,10
Antal utestående aktier före utspädning, st	130 253 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	130 253 100
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	65 426 550
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	65 426 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	6,90
För definition se Definitioner av nyckeltal	

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 5,5 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.

Balansomslutning

Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter 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.

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 2021 redovisas till cirka 162 011 tusen kronor, inklusive hyrestillägg. I detta ingår aviserade förvärv med tillträde fram tom kvartal två 2021.

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 till höger. Avsnittet är baserat på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2020-12-31.

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.

Aktuell intjäningsförmåga (Tkr)

<i>Justerat hyresvärde</i>	169 785
<i>Vakans</i>	-7 774
<i>Hyresintäkter</i>	162 011
<i>Fastighetskostnader</i>	-23 386
<i>Driftöverskott</i>	138 625
<i>Central administration</i>	-12 500
<i>Finansnetto</i>	-21 234
<i>Förvaltningsresultat</i>	104 891

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

Kalendarium

Årsredovisning	29 april 2021
Delårsrapport Q1	12 maj 2021
Årsstämma 2020	27 maj 2021
Delårsrapport Q2	24 augusti 2021
Delårsrapport Q3	23 november 2021

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

