

STENHUS

Fastigheter

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2020



Bild: www.mattiasedwall.com

Bokslutskommuniké 2020

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

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

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 19,3 Mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,0 Mkr, motsvarande 0,1 kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 75,9 Mkr.
- Resultatet uppgick till 71,0 Mkr, motsvarande 0,71 kr per aktie.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 181,8 Mkr varav 181,5 Mkr avsåg förvärv och 0,3 Mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,0 gånger.

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.
- 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.
- Ingen utdelning föreslås till aktieägarna.

Finansiella mål

	Mål	2020 okt-dec	2020 sept-dec	2020 31 dec
<i>Räntetäckningsgrad</i>	2,0	3,5	3,6	
<i>Genomsnittlig kapitalbindning, år</i>	2,5			2,17
<i>Soliditet, %</i>	35			64,7
<i>Belåningsgrad</i>	60			42,5

För definition se Definitioner av nyckeltal

Väsentliga händelser under oktober-december

- 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 MSEK.
- 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 MSEK.
- Den 16 december förvärvade Bolaget fastigheten Märsta 21:72 med ett fastighetsvärde om 8,5 MSEK 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 MSEK.
- Den 17 december ingick Bolaget avtal om förvärv av en fastighet inom segmentet sällanköpshandel i Tornby, Linköping, med ett fastighetsvärde på 75 MSEK.

- 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 sammanlagde fastighetsvärdet uppgår till 108,25 MSEK.
- Den 30 december ingick Stenhus avtal om förvärv av en fastighet inom segmentet sällanköpshandel i Norrtälje, fastighetsvärdet uppgick till om 72,5 MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens 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 MSEK 496 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 MSEK 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 MSEK.

Nyckeltal i sammandrag

	2020 okt-dec	2020 sep-dec
Hyresintäkter, Mkr	19,3	20,7
Driftöverskott, Mkr	16,1	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	9,0	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	75,9	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	71,0	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,1	0,1
Resultat per aktie, kr	0,71	1,10
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6
		2020 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, Mkr		1 634
Antal fastigheter, st		14
Hyresduration, år		8,8
Belåningsgrad fastigheter, %		42,5
För definition se Definitioner av nyckeltal		

VD har ordet

Under september månad 2020 togs de första stegen mot att bygga ett nytt fastighetsbolag i Sverige, Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 4 september och per den 30 september lämnades en noteringsansökan in till Nasdaq First North Growth Market.

Inför noteringen genomfördes av bolaget en nyemission om 600 miljoner som mottogs väl av marknaden och följaktligen blev kraftigt övertecknad. Inringningen och handelsstarten skede på morgonen den 24 november via en lyckad och för tiden anpassad ceremoni.

I och med noteringen har bolaget nu fått många nya aktieägare som vi alla i bolaget vill välkomna och tacka för det förtroende ni har givit oss.

Det är även glädjande att se att bolagets aktie har tagits emot väl av marknaden och som följd av detta kunnat uppvisa en starkt positiv utveckling på drygt 50 procent sedan noteringen. Marknaden har även bedömt aktien så intressant att vi kan erbjuda den som betalning vid fastighetsförvärv.

Vi vill också hälsa vår nya styrelseledamot Malin af Petersens välkommen. 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).

Mycket starkt resultat

Bolaget har gjort ett mycket starkt resultat under den korta tid det funnits. För helåret, dvs från och med 24 september 2020, blev resultatet före skatt 82,8 miljoner kronor varav förvaltningsresultatet uppgick till 9,8 miljoner kronor. Positiva värdeförändringarna hänförliga till bolagets fastigheter uppgick till 76,2 miljoner kronor vilket är en ökning på 4,9 procent. Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 miljoner kronor kr dvs 1,10 kronor per aktie.

” Bolaget har gjort ett mycket starkt resultat under den korta tid det funnits. Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 miljoner kronor dvs 1,10 kronor per aktie.”

Transaktioner

Tiden efter noteringen fram till idag har varit intensiv och full av möjligheter.

Under kvartal fyra eller rättare sagt de sista 38 dagarna av året, avtalades om åtta transaktioner till ett underliggande värde av 531,3 miljoner kronor. Tre av dessa med ett underliggande fastighetsvärde om 188,5 miljoner kronor tillträdades redan innan året var slut.

Efter periodens slut har ytterligare 3 avtal ingåtts till ett underliggande värde av 719 miljoner kronor. Av dessa är det extra intressant att nämna att två av transaktionerna ska genomföras genom att säljarna får en del av köpeskillingen som en riktad nyemission av bolagets aktie.

I och med dessa förvärv har vi nu, per dags datum, passerat 1 miljard i förvärvsvärde sedan börsnoteringen. Tillträtt av detta är 356,3 miljoner och resterande tillträden sker löpande.

Projektportfölj

En del i bolagets affärsmodell är att skapa nya kassaflöden genom projektutveckling inom den befintliga fastighetsportföljen. Ett bra exempel på detta är avtalet mellan Stenhus Fastigheter och Ö&B där vi planerar för att uppföra en ny byggnad om 2 000 kvm åt hyresgästen på ett 10-årigt hyresavtal. 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.

Hållbarhet

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

Ett utmärkt sådant exempel är bolagets förvärv i Vimmerby där bolaget tillsammans med en av hyresgästerna tar vara på spillvirket från produktionen och använder det i uppvärmningen av fastigheten genom att omvandla det till flis.

COVID

Pandemin som härjat i snart ett år har satt fokus på samhällsstrukturers känslighet mot framtida störningar av likartad karaktär. Stenhus Fastigheters affärsmodell har visat sig vara motståndskraftig mot sådana störningar. Som exempel kan nämnas att bolaget inte har haft något konstaterat hyresintäktsbortfall p.g.a. COVID-19 samt att flera större uthyrningar trots detta har avtalats. Detta styrker förtroendet för bolagets affärsmodell.

Framtidsutsikter & marknadskommentarer

Stenhus Fastigheters affärsmodell där inriktningen är att äga och förvalta fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager och lätt industri samt sällanköp- och livsmedelshandel fortsätter utvecklas positivt. Vår bedömning är följande:

- COVID-19 har haft begränsad inverkan på de segment vilka bolaget är verksamt i.
- Svenska kapitalmarknaden ter sig stark med en stabil och förutsägbar ekonomisk politik som grund för att attrahera inhemsk och utländskt kapital.
- Ränteläget är stabilt.
- Vakansrisken hänförlig till att bolagets hyresgäster hamnar i obestånd är låg.
- Bolagets viktade genomsnittliga hyresduration, WALT, är hög.
- Svenska transaktionsmarknaden är välutvecklad och stabil.

Med dessa goda förutsättningar gör vi bedömningen att bolaget kommer uppnå sina satta mål.

Sammanfattningsvis

Vi kan nu se tillbaka på en oerhört intressant och intensiv period där vi är stolta över vad vi har åstadkommit på denna korta tid. Vårt arbete möter väl upp de mål vi har satt för vår verksamhet. Per den 31 december 2020 har vi en hyresduration på 8,8 år i snitt där vårt längsta kontrakt löper på 12,7 år. Vår soliditet uppgår till drygt 64,7 procent och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,17 år.

"Det är med stor tillförsikt och mycket positiv energi vi fortsätter vår resa mot våra mål."



Elias Georgiadis
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

Bolagets affärsidé och modell

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 fastighetsutveckling.

Affärsmodell

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

Mål

Övergripande mål

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

Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Fastighetsvärdet ska 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.

Koncernens resultat i sammandrag, Mkr

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

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde

Moderbolaget och koncernen är nybildade under 2020 varför inga jämförelseposter finns. Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden september till och med 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 vad 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 9 "Fastighetsportfölj").

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -10,7 miljoner, 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 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.

Moderbolag

Inga fastigheter ägdes direkt av moderbolaget. Det fanns två anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -5,0 miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 25 tusen kronor och hade en koncernintern fordran på 897,3 miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 1,4 miljoner kronor och likvida medel uppgick till 387,0 miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 1 283,4 miljoner kronor och skulder till koncernföretag uppgick till 1,5 miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december till 0,8 miljoner kronor.

Fastighetsportfölj

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter. 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	Uthyrningsbar area, kvm
Samariten 1	Stockholm	21 942
Företagaren 1	Stockholm	5 783
Cirkeln 1	Stockholm	3 741
Kumlaknekten 2	Stockholm	2 372
Kyrkbyn 2	Stockholm	2 233
Alby kvarn 1, 3 & 4	Stockholm	1 780
Märsta 21:72	Stockholm	1 125
Vimmerby 3:314	Vimmerby	34 944
Radion 1 & 3	Kumla	13 312
Montören 1	Köping	8 330
Våghagen 1	Köping	6 645
Totalt		102 207

Fördelning per segment, per 2020-12-31

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter ¹		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	Tkr	Andel %	Mkr	Andel %
Offentlig	24 175	24	43 727	46	870	54
Lager/industri	75 660	74	48 605	51	604	37
Sällanköpshandel	2 372	2	3 398	4	50	3
Totalt	102 207	100	95 730	100	1 524	94
Byggrätter					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
Stockholm	9	38 976	66 519	1 707	1 294	33 526
Övriga Sverige	5	63 231	29 211	462	340	5 377
Totalt	14	102 207	95 730	937	1 634	15 987

¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2020-12-31² 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

	Hysesintäkter 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

Hysesintäkter¹, fördelning per segment och region, per 2020-12-31

Region	Offentlig	Lager/industri	Sällanköpshandel	Total	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	Hysesintäkter ¹ Tkr	Hysesintäkter 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	102 207	95 730	937	100	8,8

¹ Avser kontrakterade hysesintäkter per 2020-12-31

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

Projektportfölj

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

Projekten

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.

Fastighet: Montören 1 i Köping

- Cirka 2 000 kvadratmeter LOA nyproduktion av butikslokal till Ö&B. Beräknad hyresintäkt 2,4 miljoner per år men 10-årigt hyresavtal. Bedömd investering cirka 33 miljoner kronor. Planstatus: Bygglövsprocess inledd.

Byggrätterna värderades till cirka 110 miljoner kronor.

Finansiering

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. Bolaget har även lämnat borgensåtaganden och ställt pant i fastigheter. Samtliga åtaganden är per 2020-12-31 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 694 394 miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 606 388 miljoner kronor och kortfristig del till 88 006 miljoner 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.

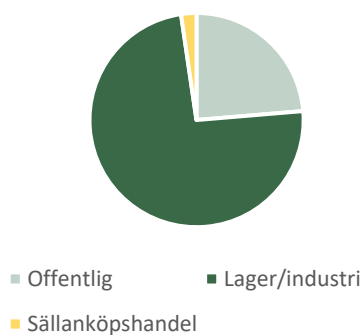
Ränte-och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2020-12-31

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	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

Fastighetslista, per segment per 2020-12-31

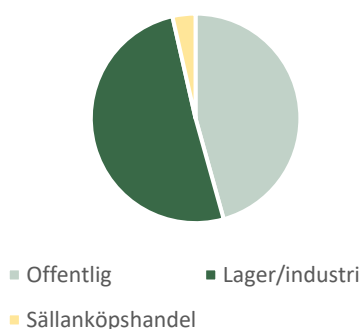
Offentlig	Sällanköpsandel
 Fastighetsbeteckning: Kyrkbyn 2 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 2 233 kvm  Fastighetsbeteckning: Samariten 1 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 21 942 kvm	 Fastighetsbeteckning: Kumlaknekten 2 Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: 2 372 kvm
Lager/industri	Lager/industri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

Uthyrningsbar yta per segment



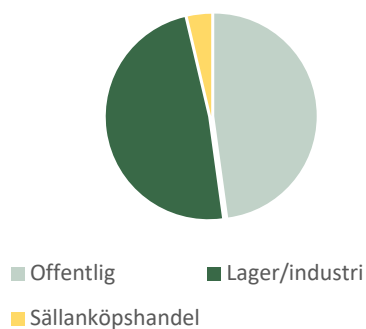
Av uthyrningsbar yta avser ca 74 procent lager/industri, ca 24 procent offentlig samt ca 2 procent sällanköpshandel

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

Rapport över resultat för koncernen i sammandrag

<i>Belopp i tkr</i>	2020 okt-dec	2020 sept-dec
Hyresintäkter	19 314	20 712
Fastighetskostnader	-3 207	-3 415
Driftöverskott	16 107	17 297
Centrala administrationskostnader	-3 544	-3 682
Finansnetto	-3 600	-3 805
Förvaltningsresultat	8 963	9 810
Noteringskostnader	-3 272	-3 272
Förvaltningsresultat efter noteringskostnader	5 691	6 538
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	75 934	76 242
Resultat före skatt	81 625	82 780
Skatt	-10 603	-10 737
Periodens/Årets resultat	71 022	72 043
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	71 022	72 043
Resultat per aktie (kr)	0,71	1,10
Ingen utspädningseffekt föreligger		

Rapport över koncernens totalresultat

<i>Belopp i tkr</i>	2020 okt-dec	2020 sept-dec
Periodens/Årets resultat	71 022	72 043
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens/Årets totalresultat	71 022	72 043
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	71 022	72 043

Balansräkning för koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	2020-12-31
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	29
Uppskjutna skattefordringar	8 048
Summa anläggningstillgångar	1 653 657
Skattefordringar	973
Kundfordringar	250
Fordringar hos koncernföretag	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 781
Övriga fordringar	6 467
Likvida medel	451 582
Summa omsättningstillgångar	461 728
Summa tillgångar	2 115 385
Eget kapital	
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	606 388
Långfristig leasingskuld	11 580
Uppskjutna skatteskulder	19 253
Summa långfristiga skulder	637 221
Kortfristiga räntebärande skulder	88 006
Leverantörsskulder	3 761
Skulder till koncernföretag	1 037
Skatteskulder	350
Övriga skulder	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 181
Avsättningar	486
Summa kortfristiga skulder	117 707
Summa skulder	754 928
Summa eget kapital och skulder	2 115 385

Förändringar i koncernens 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

Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i tkr	2020 okt-dec	2020 sept-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	81 625	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-75 933	-76 241
	5 692	6 539
Betald inkomstskatt	2 176	2 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 868	8 715
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-70 451	-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	54 983	27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 600	26 562
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-181 758	-1 557 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 788	-1 557 788
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	588 883	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott	-	2 400
Upptagna lån	-	696 644
Amortering av lån	-1 639	-2 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	587 244	1 982 808
Periodens/Årets kassaflöde	397 856	451 582
Likvida medel ingående balans	53 726	0
Likvida medel utgående balans	451 582	451 582

Resultaträkning för moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	2020 okt-dec	2020 sept-dec
Nettoomsättning	1 692	1 692
Övriga externa kostnader	-6 050	-6 050
Personalkostnader	-679	-679
Rörelseresultat	-5 037	-5 037
Resultat före skatt	-5 037	-5 037
Skatt på årets resultat	-	-
Periodens/Årets resultat	-5 037	-5 037

Balansräkning för moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	2020-12-31
Tillgångar	
Anläggningstillgångar	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	
Andelar i koncernföretag	25
Fordringar hos koncernföretag	895 258
	895 283
	895 283
Omsättningstillgångar	
<i>Kortfristiga fordringar</i>	
Fordringar hos koncernföretag	2 064
Övriga fordringar	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157
	3 457
Kassa och bank	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>	
Balanserat resultat	1 158 161
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	689
	2 333
Summa eget kapital och skulder	1 285 710

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	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	1 158 161	-5 037	1 283 377

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.

Not 2

Allmänna redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen (1995:1554).

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.

Bokslutskommunikén 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. De väsentligaste skillnaderna beskrivs nedan under "Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper".

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 på samtliga perioder 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. Samtliga rörelseförvärv har redovisats enligt förvärvsmetoden.

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 nettoredovisas 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. Upplysning 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 hänförligt 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 på samtliga perioder 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 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, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

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 kostnadposter 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 fallet 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.

Huvuddelen 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 värden 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 okt-dec	2020 sept-dec
<i>Försäljning av varor/tjänster</i>	–	–
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	1 176	1 176
<i>Övrigt</i>	–	696 531
<i>Fordran på balansdagen</i>	675	675
<i>Skuld på balansdagen</i>	1 037	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 okt-dec	2020 sept-dec
<i>Försäljning av varor/tjänster</i>	–	–
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	2 986	2 986
<i>Övrigt</i>	–	–
<i>Fordran på balansdagen</i>	–	–
<i>Skuld på balansdagen</i>	402	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 okt-dec	2020 sept-dec
<i>Försäljning av varor/tjänster</i>	–	–
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	1 176	1 176
<i>Övrigt</i>	–	–
<i>Fordran på balansdagen</i>	–	–
<i>Skuld på balansdagen</i>	1 457	1 457

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr	2020 okt-dec	2020 sept-dec
<i>Försäljning av varor/tjänster</i>	1 692	1 692
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	–	–
<i>Övrigt</i>	–	–
<i>Fordran på balansdagen</i>	897 322	897 322
<i>Skuld på balansdagen</i>	–	–

Styrelse och ledning, tkr	2020 okt-dec	2020 sept-dec
<i>Försäljning av varor/tjänster</i>	–	–
<i>Inköp av varor/tjänster</i>	2 782	2 782
<i>Övrigt</i>	–	–
<i>Fordran på balansdagen</i>	–	–
<i>Skuld på balansdagen</i>	402	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.

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

okt-dec 2020	Belopp, tkr	Procent, %
Offentlig		
Botkyrka Kommun	7 626	76
JPK Education AB	1 049	10
Lager/Industri		
Iskuben Coldstore AB	2 393	28
Copix AB	1 471	17
Bilia AB	1 083	13
Sällanköpshandel		
Rusta AB	849	100

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

sept-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

Resultat och balansposter per segment

2020 okt-dec tkr	Offentlig	Lager/industri	Sällanköpshandel	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	10 005	8 460	849	—	19 314
Förvaltningsresultat	5 237	5 379	400	-2 053	8 963
Värdeförändringar	—	71 934	4 000	—	75 934
Resultat före skatt	5 237	77 313	4 400	-5 325	81 625
Förvaltningsfastigheter	980 000	604 000	50 000	—	1 634 000
Skulder till kreditinstitut	475 445	191 598	27 351	—	694 394
Investeringar	—	181 758	—	—	181 758

Koncernen har sin verksamhet i Sverige

Resultat och balansposter per segment

2020 sept-dec tkr	Offentlig	Lager/industri	Sällanköpshandel	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	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

Not 6

Leasingavtal

Leasingavtal per 31 december 2020

	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 samt för perioden okt-dec till 72 tkr

Not 7

Verkligt värde på finansiella instrument

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2020

Finansiella tillgångar	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 tillgångar och skulder per 31 december 2020 (forts)

Finansiella skulder	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 8

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 intäcks- 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 månadersperiod 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).

Hållbarhetsrisker

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

Not 9

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.

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

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	117 937 208	90,5
<i>Övriga aktieägare</i>	12 315 892	9,5
Summa	130 253 100	100

Not 10

Väsentliga händelser efter periodens 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 MSEK 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 MSEK 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 MSEK.

Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna bokslutskommuniké 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 23 februari 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

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

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 februari 2021, klockan 08.30 CET.

Kalendarium

Bokslutskommuniké	23 feb 2021
Årsredovisning	29 april 2021
Kvartalsrapport Q1	20 maj 2021
Årsstämma 2020	27 maj 2021
Kvartalsrapport Q2	24 augusti 2021
Kvartalsrapport 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

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade		2020 31 dec
Uthyringsbar area, tusentals kvm		102 207
Antal fastigheter, st		14
Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr		1 634
Areamässig uthyrningsgrad, %		93,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		92,5
Hyresduration, år		8,8
Finansiella	2020 okt-dec	2020 sept-dec
Hyresintäkter, Mkr	19,3	20,7
Driftnetto, Mkr	16,1	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	9,0	9,8
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	75,9	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	71,0	72,0
Räntetäckningsgrad vid periodens utgång, ggr	3,5	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 okt-dec	2020 sept-dec
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,1	0,1
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,1	0,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,71	1,10
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,71	1,10
Antal utestående aktier före utspädning, st	130 253 100	130 253 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	130 253 100	130 253 100
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	100 253 100	65 426 550
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	100 253 100	65 426 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	n/a	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 miljoner 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 (MSEK)

<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.

