

Q1

Delårsrapport 2021



STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q1 2021	4
VD har ordet	8
Affärsidé, mål och strategi	10
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde	12
Hållbarhet	14
Fastighetsportfölj	16
Fastighetslista	22
Projektportfölj	26
Finansiering	28
Finansiell information	29
Övriga upplysningar	36
Styrelsens försäkran	39
Nyckeltal	40
Definitioner av nyckeltal	41
Bedömd intjäningsförmåga	42
Kalendarium	42

Marknads-
värde fastigheter,
2 618,5
mkr

Uthyrnings-
grad,
94,6 %

Uthyrningsbar
yta,
149 300
kvm

Hyresduration
7,5 år

Delårsrapport Q1 2021

Stenhus Fastigheters första kvartal 2021 har varit transaktionsintensivt. Bolaget har förvärvat 20 fastigheter, emitterat nya aktier samt lagt bud på Maxfastigheter i Sverige AB.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 27,8 Mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14,9 Mkr, motsvarande 0,1 kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 114,4 Mkr.
- Resultatet uppgick till 102,7 Mkr, motsvarande 0,77 kr per aktie.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 870,1 Mkr varav 863 Mkr avsåg förvärv av 20 fastigheter som tillträtts under kvartalet och 7,1 Mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 2 618,5 Mkr vid periodens slut.
- Nettokassaflödet uppgick till -300,0 Mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 151,6 Mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,69 år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 55,7 procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 43,8 procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 5,6 gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,0 gånger.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94,6 procent.

Nyckeltal i sammandrag

	2021 jan-mars	2020 sep-dec
Hyresintäkter, Mkr	27,8	20,7
Driftöverskott, Mkr	21,4	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	14,9	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	114,4	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	102,7	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,1	0,1
Resultat per aktie, kr	0,77	1,10
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	3,6
	2021 31 mars	2020 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, Mkr	2 618,5	1 634
Antal fastigheter, st	34	14
Hyresduration, år	7,5	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,69	2,17
Belåningsgrad fastigheter, %	43,8	42,5
Soliditet	55,7	64,7
<i>För definition se Definitioner av nyckeltal</i>		



Fastighetsbeteckning: **Månskäran 1** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **3 924 kvm**

Väsentliga händelser under januari-mars

- 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 21 januari tillträds fastigheterna Norrtälje Vattumannen 3 samt Linköping Glaskulan 17. Båda tillträden avser tidigare aviserade förvärv och tillträds efter genomförd DD.
- 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 uppköpserbudande 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. 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 uppköpserbudandet och det totala antalet aktieägare i Maxfastigheter som accepterat uppköpserbudandet uppgår till 52,72 procent och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandet 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 %.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 27 april har uppgår det totala antalet aktieägare i Maxfastigheter som accepterat uppköpserbudandet till 72,1 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandet uppgår till 67,8 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.



Fastighetsbeteckning: **Kyrkbyn 2** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **2 233 kvm**

VD har ordet

Transaktionsintensivt kvartal

Kvartal ett 2021 är Bolagets första hela kvartal som noterade på Nasdaq First North Growth Market. Vi har fortsatt att vara transaktionsintensiva.

”Alla förutsättningar finns för att nå våra mål.”

Vi har under perioden tillträtt 20 fastigheter varav två av fastigheterna förvärvats med dellikvid i Stenhus aktier. Under kvartal ett har vi emitterat aktier till ett värde av 100 miljoner kronor. Det är glädjande att marknaden har bedömt aktien så intressant att vi kan erbjuda den som betalning vid fastighetsförvärv. Fastigheternas bokförda värde per 31 mars är drygt 2,6 miljarder. Med förvärv tillträdde till dags datum uppgår värdet på fastighetsportföljen till knappt 2,8 miljarder.

Vi har också under perioden lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Sverige AB. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 miljoner kronor. Per den 27 april uppgår det totala antalet aktieägare i Maxfastigheter som accepterat uppköpserbjudandet till 72,1 procent och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgår till 67,8 procent.

Det finns stora likheter mellan Stenhus Fastigheter och MaxFastigheter avseende geografi, lokalslag, hyresgästssammansättning och fokus på långsiktigt hållbara kassaflöden. Vi bedömer att detta förvärv skulle vara mycket fördelaktigt

ur ett aktieägarperspektiv. Vi ser med stor spänning fram emot resultatet av detta uppköpserbjudande.

Starkt resultat

Bolaget har gjort ett starkt resultat under första kvartalet. Under perioden uppgick resultatet till 129,4 miljoner kronor före skatt varav driftnettot uppgick till 21,4 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 14,9 miljoner kronor. De positiva värdeförändringarna hänförliga till bolagets fastigheter uppgick till 114,4 miljoner kronor vilket är en ökning med 4,6 procent.

Under perioden har vi tecknat ett nytt 15-årigt hyresavtal med AB Karl Hedin Bygghandel. Det nya hyresavtalet som börjar löpa from 2022-01-01 beräknas öka driftnettot med drygt 15 %.

Vi har en snittduration på 7,5 år där över 80% av våra kontrakt har längre löptid än till 2025 eller senare, detta ger oss ett stabilt och långsiktigt kassaflöde.

”Vi har en snittduration på 7,5 år där över 80% av våra kontrakt har längre löptid än till 2025 eller senare, detta ger oss ett stabilt och långsiktigt kassaflöde.”

Projektportfölj

Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del i verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt.

På Fabrikören 7 pågår en hyresgäst Anpassning av hela fastigheten. Här har ett nytt 10-årigt avtal tecknats med hyresgästen och projektet beräknas vara färdigt under kommande månader.

Vi planerar också tre LSS-boenden i Sigtuna varav ett av dem påbörjats. Denna fastighet beräknas vara färdigställd under året. I samband med byggstart tecknas 15-åriga hyresavtal.

Projektering av Montören 1 med nyproduktion åt Ö&B fortlöper. Här löper ett 10-årigt hyresavtal.

Covid-19

Pandemin påverkar fortfarande många människors liv och vi kan ännu inte se det slutliga resultatet av densamma i vårt samhälle. Vårt bolag, som faktiskt bara funnits till under pandemin, har klarat av denna svåra prövning och vi känner oss trygga med vår affärsmodell och våra strategier. Vi kan dock inte nog trycka på vikten av att vara lyhörd och engagerad inom de segment vi prioriterat, vi ska vara en stabil samarbetspartner för våra befintliga hyresgäster men också för nya.

”Vi ser med spänning fram emot resultatet av vårt bud till Maxfastigheters aktie- och teckningsoptionsägare.”

Sammanfattningsvis

Vi har nu under vårt första hela kvartal på Nasdaq arbetat vidare inom vår affärsidé att skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för bolagets aktieägare. Tillväxten ska huvud-

sakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighet- och projektutveckling inom segmenten offentlig, lager/industri samt sällan-köpshandel.

Trots pandemin har vi under kvartal ett fortsatt med att skapa goda förutsättningar genom våra förvärv, vår projektutveckling och våra långa hyreskontrakt inom ramen för vår affärsmodell. Alla förutsättningar finns för att nå våra mål och vi ser med spänning fram emot resultatet av vårt bud till Maxfastigheters aktie- och teckningsoptionsägare.



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.

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.

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för perioden uppgick till 102,7 miljoner kronor efter skatt. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 114,4 miljoner kronor. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -870,1 miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna.

Koncernen bildades 2020. Resultat- samt kassaflödesposter för 2020 avser perioden 4 september till och med 31 december 2020. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 27,8 miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 procent och hyresdurationen uppgick till 7,5 år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 6,4 miljoner kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 3,2 miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -3,3 miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till 104 tusen kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 30,6 miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,83 procent. Belåningsgraden på fastigheterna var 43,8 procent. Soliditeten var 55,7 procent och

räntetäckningsgraden var 5,6 gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 114,4 miljoner kronor vilket är en ökning på 4,6 procent.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -26,7 miljoner varav 0,3 miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 %.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag leder till att den betalda skattekostnaden är låg. 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 36,8 miljoner kronor. Vidare finns obeskattade reserver om 7,8 miljoner kronor.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 1 322,5 miljoner

Koncernens resultat i sammandrag, Mkr

	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Hyresintäkter	27,8	20,7
Förvaltningskostnader	-12,9	-10,9
Noteringskostnader	—	-3,3
Värdeförändringar	114,4	76,2
Skatt	-26,7	-10,7
Resultat	102,7	72,0

kronor, varav 1 109,7 kronor var hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisades full nominell skatt om 20,6 % av nettot av dessa poster, d.v.s. 212,8 miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 14,9 miljoner kronor, motsvarande 0,1 kr per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 102,7 miljoner kronor, motsvarande 0,77 kr per aktie.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 15,0 miljoner kronor. Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 1,7 miljoner kronor uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 16,7 miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -870,1 miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 553,4 miljoner

kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 458,0 miljoner kronor, nyemission om 100 miljoner kronor samt amortering av lån på -4,6 miljoner kronor.

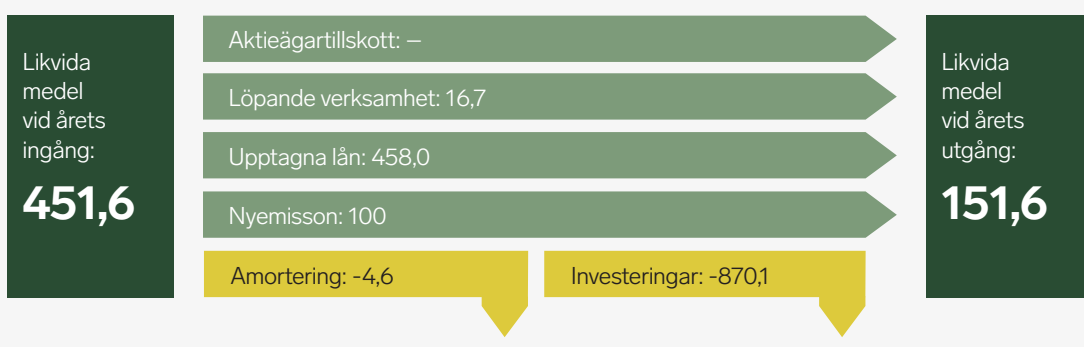
Nettokassaflödet uppgick till -300,0 miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 151,6 miljoner kronor.

Moderbolag

Inga fastigheter ägdes direkt av moderbolaget. Det fanns två anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -2,1 miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 100,1 miljoner kronor och hade en koncernintern fordran på 1 218,6 miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 3,0 miljoner kronor och likvida medel uppgick till 62,1 miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 1 381,3 miljoner kronor och skulder till koncernföretag uppgick till 0 miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 mars till 2,5 miljoner kronor.

Koncernens kassaflöd i sammandrag, Mkr



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.

Hållbarhetsaktiviteter

Nedan följer exempel på våra hållbarhetsaktiviteter

- Vi eftersträvar ett långsiktigt samarbete med våra kunder för att möjliggöra långa kontrakt. Detta leder till en lägre belastning på miljön då det minskar miljöpåverkan som uppstår t ex vid om- och avflyttningar.
- 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.
- Bolagets förvärv av tre LSS boenden i Sigtuna där alla tre boenden kommer att utrustas med bergvärmeanläggning vilket leder mindre energiförbrukning.
- 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 i samband med dessa arbeten exempelvis utfasning av asbest, pcb, fönsterbyten, tilläggsisoleringar, byte av armaturer mm.



Fastighetsportfölj

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 2 618,5 miljoner kronor vid periodens slut.*

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten Offentlig, Lager/industri samt Sällanköpshandel.

Den 31 mars 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 34 fastigheter varav fyra tomträtter. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 44 procent av hyresintäkterna.

De totala hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgår till 157,7 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 mars 2021 uppgick till cirka 7,5 år.

Tyngdpunkten av fastigheterna ligger, i och med periodens förvärv, värdemässigt inom segmentet lager/industri med 1 245 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till knappt 90 miljoner kronor.

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.

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.

Under mars månad har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB, Cushman & Wakefield Sweden AB samt Nordier Property Advisors AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 31 mars. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 2 618,5 miljoner kronor.

Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,00	9,00	7,14
Direktavkastningskravet, %	4,10	7,00	5,36
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	381	2 360	1 398
Långsiktig vakans, %	0	7	3
Drift och underhåll, kr/kvm	10	361	209

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr +	Värdepåverkan Mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-94,7	99,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-120,0	146,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	110,5	-110,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-34,5	33,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-42,0	42,0

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

	2021 31 mars	2020 31 dec
Mkr		
Verkligt värde vid ingången av året	1 634,0	—
Förvärv	863,0	1 557,5
Värdeförändring	114,4	76,2
Investering	7,1	0,3
Verkligt värde vid utgången av året	2 618,5	1 634,0

Fastighetsförteckning, per 2021-03-31

Fastighet	Region	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Samariten 1	Stockholm	Offentlig	21 942
Vattumannen 2,3 & 4	Stockholm	Sällanköpshandel	9 927
Företagaren 1	Stockholm	Lager/industri	5 783
Månskäran 1	Stockholm	Lager/industri	3 924
Cirkeln 1	Stockholm	Lager/industri	3 741
Rosersberg 11:143	Stockholm	Lager/industri	3 079
Kumlaknekten 2	Stockholm	Sällanköpshandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Lager/industri	2 255
Kyrkbyn 2	Stockholm	Offentlig	2 233
Boländerna 32:7	Stockholm	Lager/industri	2 154
Fotocellen 6	Stockholm	Lager/industri	1 842
Alby kvarn 1, 3 & 4	Stockholm	Lager/industri	1 780
Rektangeln 2	Stockholm	Lager/industri	1 547
Slipskivan 1 & 2	Stockholm	Lager/industri	1 475
Märsta 21:72	Stockholm	Lager/industri	1 125
Jordbromalm 2:2	Stockholm	Lager/industri	564
Steninge 1:66	Stockholm	Offentlig	0
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Göteborg	Lager/industri	13 831
Backa 31:1, 31:2 & 766:723	Göteborg	Lager/industri	2 360
Radion 1 & 3	Kumla	Lager/industri	13 312
Montören 1	Köping	Lager/industri	8 330
Våghagen 1	Köping	Lager/industri	6 645
Glaskulan 17	Linköping	Sällanköpshandel	4 135
Vimmerby 3:314	Vimmerby	Lager/industri	34 944
Totalt			149 300

Fördelning per segment, per 2021-03-31

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter ¹		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	Tkr	Andel %	Mkr	Andel %
Offentlig	24 175	16	45 249	29	923,5	35
Lager/industri	108 691	73	89 990	57	1245	48
Sällanköpshandel	16 434	11	22 454	14	329	13
Totalt	149 300	100	157 694	100	2 497,5	95
Byggrätter					121	5
Totalt					2 618,5	100

Fastighetsbeståndet per region, per 2021-03-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hyresintäkter ¹ Tkr	Hyresintäkter ² Kr/kvm	Fastighetsvärde ² Mkr	Fastighetsvärde ² Kr/kvm
Stockholm	21	65 743	105 831	1 610	1 933,5	29 410
Övriga Sverige	14	83 557	51 862	621	685	8 198
Totalt	34	149 300	157 694	1 056	2 618,5	17 539

¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-03-31

² Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2021-03-31

Region	Offentlig Kvm	Lager/industri Kvm	Sällanköpshandel Kvm	Total kvm	Andel av totalt %
Stockholm	24 175	29 269	12 299	65 743	44
Övriga Sverige	–	79 422	4 135	83 557	56
Totalt	24 175	108 691	16 434	149 300	100

Hyresintäkter¹, fördelning per segment och region, per 2021-03-31

Region	Offentlig Tkr	Lager/industri Tkr	Sällanköpshandel Tkr	Total Tkr	Andel av totalt %
Stockholm	45 249	43 896	16 686	105 831	67
Övriga Sverige	–	46 094	5 768	51 862	33
Totalt	45 249	89 990	22 454	157 694	100

¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-03-31

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

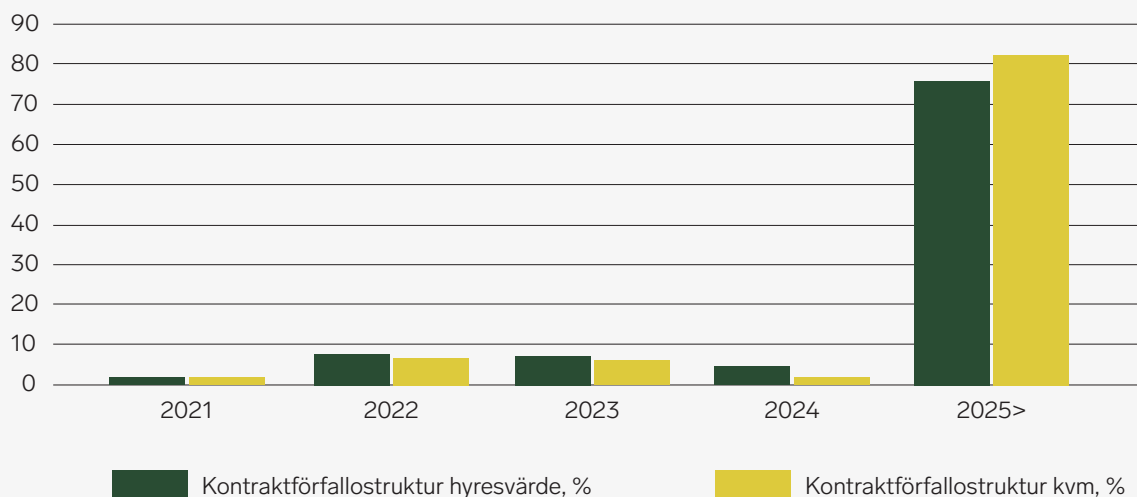
Största hyresgäster, per 2021-03-31

	Area kvm	Hyresintäkter ¹ Tkr	Hyresintäkter ¹ Kr/kvm	Andel %	Hyresduration År
Botkyrka Kommun	12 172	30 901	2 539	20	12,4
Sortera koncernen	7 060	11 541	1 635	7	4,5
Rusta AB	6 721	10 364	1 542	7	5,4
Iskuben Coldstore AB	5 783	9 598	1 660	6	10,0
Nitton93 AB	12 181	6 380	524	4	11,3
Top 5	43 917	68 784	1 566	44	9,6
Övriga	96 174	88 910	924	56	5,7
Totalt	140 091	157 694	1 126	100	7,4

Kontraktsfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen

Löptid	tkr	%	Kvm	%
2021	3 581	2	3 109	2
2022	12 669	8	9 528	7
2023	13 008	8	9 228	7
2024	8 134	5	2 843	2
2025>	120 302	76	115 383	82
Totalt	157 694	100	140 091	100

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



Hyresgäster med mer än 10% av omsättningen, per segment

2021 jan-mars	Belopp tkr	Procent %
Offentlig		
Botkyrka Kommun	8 576	74
Lager/Industri		
Iskuben Coldstore AB	2 400	18
Nitton93 AB	1 583	12
Aura Light AB	1 554	12
Copix AB	1 471	11
Sällanköpshandel		
Rusta AB	2 103	71
Jysk AB	644	22

Resultat och balansposter per segment

2021 jan-mars tkr	Offentlig	Lager/ industri	Sällanköps- handel	Koncerngemen- samma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	11 516	13 337	2 946	–	27 799
Förvaltningsresultat	6 476	8 736	2 328	-2 612	14 928
Värdeförändringar	44 950	43 495	25 978	–	114 422
Resultat före skatt	51 426	52 231	28 306	-2 612	129 350
Förvaltningsfastigheter	1 033 500	1 256 000	329 000	–	2 618 500
Skulder till kreditinstitut	473 014	647 549	27 210	–	1 147 773
Förvärv	5 582	604 435	253 022	–	863 039
Investeringar i befintliga fastigheter	2 968	4 070	–	–	7 038

Resultat och balansposter per segment

2020 sept-dec tkr	Offentlig	Lager/ industri	Sällanköps- handel	Koncerngemen- samma poster och elimineringar	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
Förvärv	979 700	531 758	46 000	–	1 557 458
Investeringar i befintliga fastigheter	300	–	–	–	300

Fastighetslista

Fastighetslista, per segment per 2021-03-31

Offentlig



Fastighetsbeteckning: **Samariten 1**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **21 942 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Kyrkbyn 2**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **2 233 kvm**

Sällanköpshandel



Fastighetsbeteckning: **Vattumannen 2,3 & 4**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **9 927 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Glaskulan 17**
Region: **Linköping**
Uthyrningsbar yta: **4 135 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Kumlaknekten 2**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **2 372 kvm**

Fastighetslista, per segment per 2021-03-31

Lager/industri



Fastighetsbeteckning: **Vimmerby 3:314**
Region: **Vimmerby**
Uthyrningsbar yta: **34 944 kvm**



Fastighetsbeteckning:
Backa 27:1, 27:48 & 866:771
Region: **Göteborg**
Uthyrningsbar yta: **13 831 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Radion 1 & 3**
Region: **Kumla**
Uthyrningsbar yta: **13 312 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Montören 1**
Region: **Köping**
Uthyrningsbar yta: **8 330 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Våghagen 1**
Region: **Köping**
Uthyrningsbar yta: **6 645 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Företagaren 1**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **5 783 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Månskärn 1**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **3 924 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Cirkeln 1**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **3 741 kvm**

Fastighetslista, per segment per 2021-03-31

Lager/industri



Fastighetsbeteckning: **Rosersberg 11:143**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **3 079 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Fabrikören 7**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **2 255 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Fotocellen 6**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **1 842 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Rektangeln 2**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **1 547 kvm**



Fastighetsbeteckning:
Backa 31:1, 31:2 & 766:723
Region: **Göteborg**
Uthyrningsbar yta: **2 360 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Boländerna 32:7**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **2 154 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Alby kvarn 1, 3 & 4**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **1 780 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Slipskivan 1 & 2**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **1 475 kvm**

Fastighetslista, per segment per 2021-03-31

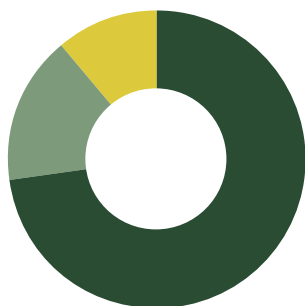
Lager/industri



Fastighetsbeteckning: **Märsta 21:72**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **1 125 kvm**

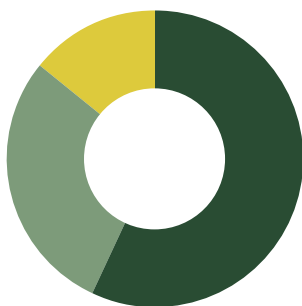


Fastighetsbeteckning: **Jordbromalm 2:2**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **564 kvm**



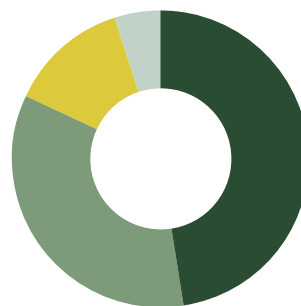
Uthyrningsbar yta per segment

Av uthyrningsbar yta avser
ca 73 procent lager/industri,
ca 16 procent offentlig samt
ca 11 procent sällanköpshandel



Kontrakterad hyra på årsbasis

Av kontrakterad hyra på årsbasis
avser ca 57 procent lager/industri,
ca 29 procent offentlig samt ca 14
procent sällanköpshandel



Fastighetsvärde per segment

Av fastighetsvärdet uppgår
ca 48 procent lager/industri,
ca 35 procent offentlig,
ca 13 procent sällanköpshandel
samt ca 5 procent byggrätter



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 värde tillväxt 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

Bolagets projektverksamhet

Kommun	Fastighet	Typ	Förvärv/ Avtal	Yta, kvm	Invest- ering	Ökat hyres- värde	Uthyr- ningsgrad %	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	Pågår	
Sigtuna	Steninge 1:66	Ny	20-12-17	470	22,25	1,3	100	2021	Pågår	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: Sällanköpsandel

Projekttyp: Nyproduktion

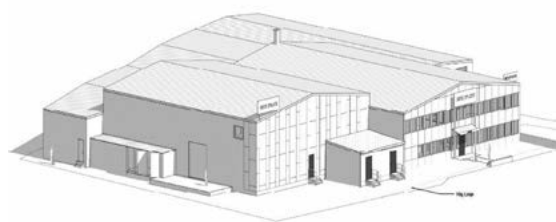
Projektyta: ca 2 000 kvm

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. Projektet beräknas färdigställas 2021-2023.

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



Finansiering

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

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

Bolagets kreditfacilitetsavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, noteringsklausul, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Moderbolaget har även lämnat borgensåtaganden och dotterbolagen har ställt pant i fastigheter. Samtliga åtaganden är per 2021-03-31 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 1 147,8 miljoner kronor, varav långfristig del

uppgick till 591,6 miljoner kronor och kortfristig del till 556,1 miljoner kronor. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter och/eller borgensåtagande.

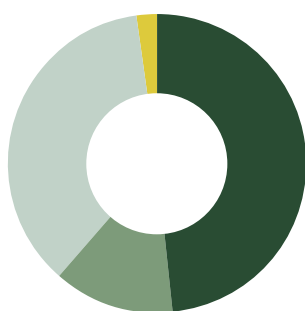
Belåningsgraden på fastigheterna, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 42,5 procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att belåningsgraden ska understiga 60 procent.

Den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,69 år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år.

Ränte-och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2021-03-31

Förfallostruktur inkl löpande amorteringar

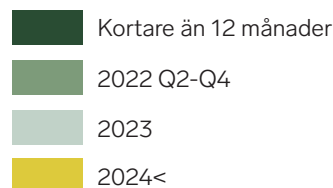
Period	Belopp	Andel	Belopp	Ränta	Andel
kortare än 12 månader	556,1	48%	571,4	1,85%	52%
2022 Q2-Q4	151,0	13%	122,1	1,89%	11%
2023	414,5	36%	413,9	1,80%	37%
2024<	26,1	2%	0		0%
	1 147,8	100%	1 107,3		100%



Förfallostruktur inkl löpande amorteringar



Ränteförfallostruktur



Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2021 jan-mars	2020 4 sept-31 dec
Hyresintäkter	27 799	20 712
Fastighetskostnader	-6 434	-3 415
Driftöverskott	21 365	17 297
Centrala administrationskostnader	-3 154	-3 682
Finansnetto	-3 283	-3 805
Förvaltningsresultat	14 928	9 810
Noteringskostnader	–	-3 272
Förvaltningsresultat efter noteringskostnader	14 928	6 538
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	114 422	76 242
Resultat före skatt	129 350	82 780
Skatt	-26 661	-10 737
Periodens/Årets resultat	102 689	72 043
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	102 689	72 043
Data per aktie		
Årets resultat	102 689	72 043
Genomsnittligt antal aktier ¹ , tusental	134 099	65 427
Resultat per aktie (kr)	0,77	1,10
Ingen utspädningseffekt föreligger		

¹ Antalet aktier är justerat för aktier tillträdde 29 mars 2021 dock ej införda hos Euroclear Sweden AB per 31 mars 2021.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2021 jan-mars	2020 4 sept-31 dec
Periodens/Årets resultat	102 689	72 043
Övrigt totalresultat	–	–
Periodens/Årets totalresultat	102 689	72 043
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	102 689	72 043

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2021-03-31	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 618 500	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	30 637	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	27	29
Uppskjutna skattefordringar	–	8 048
Summa anläggningstillgångar	2 649 164	1 653 657
Skattefordringar	1 616	973
Kundfordringar	6194	250
Fordringar hos koncernföretag	1 046	675
Övriga fordringar	22 284	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 102	1 781
Likvida medel	151 598	451 582
Summa omsättningstillgångar	185 840	461 728
Summa tillgångar	2 835 004	2 115 385
Eget kapital		
Aktiekapital	130 253	130 253
Pågående nyemission	100 000	–
Övrigt tillskjutet kapital	1 158 161	1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	174 732	72 043
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 563 146	1 360 457
Summa eget kapital	1 563 146	1 360 457
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	591 631	606 388
Långfristig leasingskuld	30 637	11 580
Uppskjutna skatteskulder	37 934	19 253
Summa långfristiga skulder	660 202	637 221
Kortfristiga räntebärande skulder	556 142	88 006
Leverantörsskulder	4 727	3 761
Skulder till koncernföretag	34	1 037
Skatteskulder	1 370	350
Övriga skulder	8 021	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 876	21 181
Avsättningar	486	486
Summa kortfristiga skulder	611 656	117 707
Summa skulder	1 271 858	754 928
Summa eget kapital och skulder	2 835 004	2 115 385

Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Totalt eget kapital
Årets totalresultat					
Årets resultat				72 043	72 043
Årets totalresultat				72 043	72 043
Transaktioner med koncernens 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

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	130 253		1 158 161	72 043	1 360 457
Årets totalresultat					
Årets resultat				102 689	102 689
Årets totalresultat				102 689	102 689
Transaktioner med koncernens ägare					
Tillskott från och värde- överföringar till ägare					
Nyemission		100 000			100 000
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare		100 000			100 000
Utgående eget kapital 2021-03-31	130 253	100 000	1 158 161	174 732	1 563 146

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021 jan-mars	2020 4 sept-31 dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	129 350	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-114 421	-76 241
	14 929	6 539
Betald inkomstskatt	87	2 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 016	8 715
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-23 453	-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	25 151	27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 714	26 562
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-870 077	-1 557 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-870 077	-1 557 788
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	100 000	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott	–	2 400
Upptagna lån	457 973	696 644
Amortering av lån	-4 594	-2 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	553 379	1 982 808
Periodens/Årets kassaflöde	-299 984	451 582
Likvida medel ingående balans	451 582	0
Likvida medel utgående balans	151 598	451 582

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2021 jan-mars	2020 4 sep- 31 dec
Nettoomsättning	5 499	1 692
Övriga externa kostnader	-7 129	-6 050
Personalkostnader	-986	-679
Rörelseresultat	-2 616	-5 037
Resultat före skatt	-2 616	-5 037
Skatt på årets resultat	539	—
Periodens/Årets resultat	-2 077	-5 037

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2021-03-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	100 050	25
Fordringar hos koncernföretag	1 211 305	895 258
Uppskjutna skattefordringar	539	–
	1 311 894	895 283
	1 311 894	895 283
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	7 340	2 064
Övriga fordringar	1 585	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	914	157
	9 839	3 457
Kassa och bank	62 098	386 970
	62 098	386 970
Summa tillgångar	1 383 831	1 285 710
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	130 253	130 253
	130 253	130 253
<i>Pågående nyemission</i>		
Aktiekapital	7 692	–
Överkursfond	92 308	–
	100 000	–
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	1 155 761	1 155 761
Balanserat resultat	-2 637	2 400
Årets resultat	-2 077	-5 037
	1 151 047	1 153 124
Summa eget kapital	1 381 300	1 283 377
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 572	23
Skulder till koncernföretag	34	1 457
Övriga kortfristiga skulder	149	164
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	776	689
	2 531	2 333
Summa eget kapital och skulder	1 383 831	1 285 710

Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	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

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets total resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	130 253		1 155 761	2 400	-5 037	1 283 377
Omföring av föregående års resultat				-5 037	5 037	
Årets totalresultat						
Årets resultat					-2 077	-2 077
Årets totalresultat					-2 077	-2 077
Nyemission		100 000				100 000
Utgående eget kapital 2021-03-31	130 253	100 000	1 155 761	-2 637	-2 077	1 381 300

Övriga upplysningar

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-03-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34

Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2020 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida.

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 1,9 miljoner kronor.

Koncerninterna tjänster inom Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen består av förvaltningstjänster samt Due Diligence kostnader.

Ersättning till övriga närstående uppgick till 2 miljoner kronor och avsåg Due Diligence kostnader, kostnader för till- och ombyggnationer, kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD.

Utöver detta har inga närstående transaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 903	1 176
Övrigt	–	696 531
Fordran på balansdagen	1 046	675
Skuld på balansdagen	34	1 037

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 975	2 986
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	257	402

Närståendetransaktioner

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

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 903	1 176
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	34	1 457

som inköps från Sterner Stenhus Holding AB koncernen. Kostnaden för de koncerninterna tjänsterna uppgick under perioden till 1,9 miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt Due Diligence tjänster till bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 5,5 miljoner kronor.

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

Utöver detta har inga närstående transaktioner förelegat.

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	5 499	1 692
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 218 645	897 322
Skuld på balansdagen	–	–

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 975	2 782
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	257	402

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 intäktsoch kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar (se vidare Allmänna redovisningsprinciper).

Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. 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 ökningar i drifts- eller underhållskostnader som inte kan kompenseras fullt ut via hyresavtal med hyresgäster.

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

Finansiella risker

Bolagets finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder. Fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Bolaget är att inte ha tillgång till finansiering. Bolaget har därför tydliga mål gällande soliditet, kapital- och räntebindning (se vidare "Finansiella mål" på sidan 10).

Hållbarhetsrisker

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

Aktien och ägarna

Totalt fanns vid periodens utgång 137 945 408 aktier utestående justerat för aktier tillträdde per 29 mars 2021 dock ej införda hos Euroclear Sweden AB per 31 mars 2021.

Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,1 kronor. Resultat per aktie uppgick till 0,77 kronor per aktie.

Största aktieägare per 2021-03-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding	69 902 384	50,7
Fastighets AB Balder	25 000 000	18,1
Länsförsäkringar fastighetsfond	12 500 000	9,1
Ryk Group AB ¹	7 692 308	5,6
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	3 597 885	2,6
Ålandsbanken	2 499 030	1,8
Futurbox Pension	1 515 369	1,1
Risudden Bostad AB	800 000	0,6
Hansson, Marcus	700 000	0,5
Swedbank försäkring	574 729	0,4
Summa 10 största ägarna	124 781 705	90,5
Övriga aktieägare	13 163 703	9,5
Summa	137 945 408	100

¹ Antalet aktier är justerat för aktier tillträdde 29 mars 2021 dock ej införda hos Euroclear Sweden AB per 31 mars 2021.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 27 april har uppgår det totala antalet aktieägare i Maxfastigheter som accepterat uppköpserbudandet till 72,1 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköps-erbjudandet uppgår till 67,8 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.

Styrelsens försäkran

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

Stockholm, den 6 maj 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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 maj 2021, klockan 08.30 CET.

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2021 jan-mars	2020 31 dec
Uthyringsbar area, tusentals kvm	149 300	102 207
Antal fastigheter, st	34	14
Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr	2 618,5	1 634
Areamässig uthyrningsgrad, %	93,8	93,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	92,5
Hyresduration, år	7,5	8,8
Finansiella	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Hyresintäkter, Mkr	27,8	20,7
Driftnetto, Mkr	21,4	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	14,9	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	114,4	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	102,7	72,0
Räntetäckningsgrad vid periodens utgång, ggr	5,6	3,6
	2021 jan-mars	2020 31 dec
Balansomslutning, Mkr	2 835,0	2 115
Genomsnittlig ränta, %	1,83	1,84
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,17	2,10
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,69	2,17
Soliditet vid periodens utgång, %	55,7	64,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång, %	43,8	42,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA, Mkr	1 607,0	1 378 398
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA per aktie ¹ , kr	11,65	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, Mkr	1 594,4	1 374 252
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie ¹ , kr	11,56	10,55
Aktierelaterade	2021 jan-mars	2020 sept-dec
Förvaltningsresultat per aktie ¹ före utspädning, kr	0,1	0,1
Förvaltningsresultat per aktie ¹ efter utspädning, kr	0,1	0,1
Resultat per aktie ¹ före utspädning, kr	0,77	1,10
Resultat per aktie ¹ efter utspädning, kr	0,77	1,10
Antal utestående aktier ¹ före utspädning, st	137 945 408	130 253 100
Antal utestående aktier ¹ efter utspädning, st	137 945 408	130 253 100
Genomsnittligt antal aktier ¹ före utspädning, st	134 099 254	65 426 550
Genomsnittligt antal aktier ¹ efter utspädning, st	134 099 254	65 426 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier ¹ , kr	0,12	0,41
<i>För definition se Definitioner av nyckeltal</i>		

¹ Antalet aktier är justerat för aktier tillträdde 29 mars 2021 dock ej införda hos Euroclear Sweden AB per 31 mars 2021.

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.

Diftnetto

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 från löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde från löpande verksamhet 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 166 403 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 2021-03-31.

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

Justerat hyresvärde	175 349
Vakans	-8 946
Hyresintäkter	166 403
Fastighetskostnader	-23 549
Driftöverskott	142 854
Central administration	-13 600
Finansnetto	-22 134
Förvaltningsresultat	107 120

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

Kalendarium

Delårsrapport
Q1
6 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

