

Q2

Delårsrapport januari-juni 2021



STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q2 2021	4
VD har ordet	8
Affärsidé, mål och strategi	10
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde	12
Hållbarhet	14
Fastighetsportfölj	16
Fastighetslista	22
Projektportfölj	28
Finansiering	30
Förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB	31
Finansiell information	32
Övriga upplysningar	39
Styrelsens försäkran	43
Nyckeltal	44
Definitioner av nyckeltal	45
Bedömd intjäningsförmåga	46
Kalendarium	47

Marknads-
värde fastigheter,
3 018,5
Mkr

Uthyrnings-
grad,
95,2 %

Uthyrningsbar
yta,
177 033
Kvm

Hyresduration
7,0 år

Delårsrapport Q2 januari-juni 2021

Stenhus Fastigheters första halvår 2021 har fortsatt varit transaktionsintensivt. Bolaget har förvärvat 28 fastigheter, sålt en fastighet, emitterat nya aktier och teckningsoptioner samt uppnått villkoret om mer än 90 procents anslutningsgrad i Erbjudandet gällande budet på MaxFastigheter i Sverige AB vilket således är uppfyllt.

Inga jämförelsesiffror för föregående års period eller kvartal finns eftersom såväl moderbolag som koncern är bildade under kvartal 3 2020.

Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 42,0 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,5 Mkr, motsvarande 0,2 kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 116,9 Mkr varav realiserade 115,0 Mkr, motsvarande 4,0%.
- Resultat efter skatt uppgick till 112,2 Mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 368,0 Mkr varav 350,8 Mkr avsåg förvärv av 8 fastigheter och 17,2 Mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Nettokassaflödet uppgick till 22,3 Mkr
- Resultat efter skatt uppgick till motsvarande 0,81 kr per aktie.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 238,1 Mkr varav 1 213,8 Mkr avsåg förvärv av 28 fastigheter och 24,3 Mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 3 018,5 Mkr vid periodens slut.
- Nettokassaflödet uppgick till -277,6 Mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 173,9 Mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,52 år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 52,6 procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 46,1 procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,0 gånger.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 69,8 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36,4 Mkr, motsvarande 0,3 kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 231,4 Mkr varav realiserade 229,4 Mkr, motsvarande 8,2%.
- Resultat efter skatt uppgick till 214,9 Mkr.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,2 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till motsvarande 1,59 kr per aktie.

Nyckeltal i sammandrag

	2021 april-juni	2021 jan-juni	2020 sep-dec
Hysesintäkter, Mkr	42,0	69,8	20,7
Driftöverskott, Mkr	33,0	54,3	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	21,5	36,4	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	116,9	231,4	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	112,2	214,9	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,2	0,3	0,1
Resultat per aktie, kr	0,81	1,59	1,10
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	3,6
		2021 30 juni	2020 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, Mkr		3 018,5	1 634,0
Antal fastigheter, st		42	14
Hysesduration, år		7,0	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år		2,52	2,17
Belåningsgrad fastigheter, %		46,1	42,5
Soliditet		52,6	64,7
<i>För definition se Definitioner av nyckeltal</i>			



Fastighetsbeteckning: **Sextanten 5** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **2 893 kvm**. Avtalat förvärv per 2 juli 2021

Väsentliga händelser under april-juni

- Den 27 april uppgick 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 uppgick till 67,8 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.
- Den 7 maj avtalade Stenhus Fastigheter om förvärv av Spinnaren 4 och Spinnaren 6 i Köping med ett underliggande fastighetsvärdet på 57 Mkr med delbetalning i 909 091 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 16,50 kr per aktie. Fastigheterna inrymmer lager/lätt industri samt byggrätter och den huvudsakliga hyresgästen är NCS AB.
- 10 maj förvärvas fastigheten Burlöv Tågarp 16:38 i Malmö. Fastigheten är fullt uthyrd till Hedson Technologies AB. Stenhus förlänger också sitt avtal med Rusta i Norrtälje. Förlängningen är ca 8,5 år. Stenhus kommer som ett led i sin hållbarhetsstrategi investera i ledbelysning i lokalen.
- 12 maj anställdes Michael Johansson som affärsområdeschef för segmentet sällanköp/dagligvaruhandel. Michael Johansson har tidigare bland annat varit verkställande direktör för ICA Fastigheter Sverige AB och haft en rad styrelseuppdrag. Michael Johansson kommer ingå i bolagets ledningsgrupp. Tillträde sker senast under hösten 2021.
- Den 19 maj uppgick det totala antalet aktieägare i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandet till 77,4 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandet uppgick till 70,6 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.
- Den 19 maj säljer Stenhus fastigheten Cirkeln 1 i Kungens Kurva, Stockholm. Överenskommet värde på fastigheten uppgår till 87 MSEK vilket var cirka fem procent över senaste värdering.
- Den 27 maj godkände Finansinspektionen Erbjudandehandlingen avseende Stenhus uppköp av MaxFastigheters samtliga aktier och teckningsoptioner.
- Den 28 maj inleds acceptfristen för Erbjudandet och avslutas den 28 juni 2021. Förutsatt att acceptfristen avslutas den 28 juni 2021 förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 7 juli 2021. Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet.
- Den 4 juni avtalas om förvärv av fastigheterna Andersberg 14:50 i Gävle samt Magnetfältet 1 i Västerås. Del av köpeskillingen för aktierna i Fastighetsbolagen om cirka 6,5 MSEK, ska betalas av Stenhus genom att Stenhus emitterar 393 938 stycken nyemitterade aktier till Säljaren till en teckningskurs om 16,50 kr per aktie. Huvudsakliga hyresgäster är Asfalt och Mark i Gävle AB samt Byggmäster i Mälardalen AB.
- Den 6 juni avtalas om förvärv av två LSS boenden i Norrköping på forward funding med underliggande fastighetsvärde av 44,5 Mkr. Uppförandet av LSS boendena beräknas ske under 2022/23, hyresgästen på båda dessa är Liv Ihop AB och säljaren är G17 Gruppen AB. Partena har vidare avtalet om ett långsiktigt samarbete för framtida offentliga fastigheter i Mälardalen med en målsättning om minst fem till tio ytterligare projekt under 2021/22.
- Den 16 juni ingås avtal om förvärv av Kardanen 13 i Örebro inom segmentet sällanköps-/livsmedelshandel. Fastigheten är fullt uthyrd till City Gross och Systembolaget.

- Den 29 juni uppgick det totala antalet aktieägare i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandets till 96,49 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandets uppgick till 96,16 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.
- Villkoret om mer än 90 procents anslutningsgrad i Erbjudandet är således uppfyllt. Samtliga övriga villkor konstateras vara uppfyllda eller har frångåtts. Bolaget genomför därmed även den riktade nyemissionen till Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder som det beslutades om vid årsstämman. Nyemissionen sker till en teckningskurs om 15 kronor per aktie, innebärande en ökning av aktiekapitalet med 30 Mkr kronor, och tillför Bolaget 450 Mkr kronor.
- För att ge de återstående aktieägarna och innehavarna av teckningsoptioner i MaxFastigheter, som inte lämnat in sina aktier respektive teckningsoptioner, tid att acceptera Erbjudandet kommer acceptperioden förlängas, till och med den 13 juli 2021.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 2 juli avtalar Stenhus om förvärv av två fastigheter, Sextanten 5 i Södertälje samt Ivalo 1 i Stockholm. Fastigheterna är fullt uthyrd till Bilia AB med en hyresduration på cirka 14,3 år.
- Den 6 juli genomfördes den beslutade riktade kontanta nyemissionen om totalt 30 000 000 stycken aktier till kursen 15 kr till de två största ägarna Sterner Stenhus Holding AB samt Fastighets AB Balder. Denna emission tillför bolaget 450 Mkr i enlighet med årsstämmobeslutet.
- Styrelsen för Stenhus Fastigheter beslutade om riktad nyemission av högst 74 829 422 aktier till aktieägarna och teckningsoptions-

innehavarna i MaxFastigheter, mot betalning med apportegendom i form av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter.

- Den 13 juli löpte den förlängda acceptperioden ut och det totala antalet aktieägare i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandets uppgick till 98,44 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandets uppgick till 98,58 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter. Erbjudandet förlängdes acceptperioden till och med den 16 augusti 2021.
- Den 16 juli offentliggjorde Stenhus ett tillägg till Erbjudandehandlingen ("Tillägget"), vilket har upprättats med anledning av (i) att MaxFastigheter offentliggjorde sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 den 14 juli 2021 samt (ii) att MaxFastigheter offentliggjorde att årsstämman den 28 juni 2021 bland annat beslutat om ändring av styrelsen i MaxFastigheter. Tillägget godkändes och registrerats av Finansinspektionen.
- Den 16 augusti uppgick det totala antalet aktieägare i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandets till 99,57 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbudandets uppgick till 99,88 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter. Ingen ytterligare förlängning av acceptfristen görs.

VD har ordet

Transaktionsintensivt halvår

Idag då denna rapport släpps har Stenhus varit noterade på Nasdaq First North Growth Market i exakt nio månader. Vi kan konstatera att det varit en intensiv period fram tills nu. Under 2020 förvärvades 14 fastigheter, under kvartal ett 2021 förvärvades 20 fastigheter och under kvartal två 2021 har ytterligare åtta fastigheter förvärvats. Vi har vid denna rapportens offentliggörande också erhållit över 98 procents accept på vårt bud på MaxFastigheter i Sverige AB. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 miljoner kronor.

Det samlade värdet på Stenhus fastigheter har från notering ökat från 1,4 miljarder kronor till 3,0 miljarder kronor per 30 juni 2021 och inkluderar vi MaxFastigheter som konsolideras första gången 1 juli 2021 så uppgår fastighetsvärdet till 6,0 miljarder kronor. Inkluderas samtliga aviserade förvärv fram till dagens datum uppgår fastighetsvärdet till över 6,3 miljarder kronor. Det innebär att Stenhus Fastigheter nu är mer än 4,5 gånger så stort efter de första nio månader som noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Det är fortsatt glädjande att marknaden har bedömt aktien så intressant att vi kan erbjuda den som betalning vid fastighetsförvärv, nu senast till ett värde om 16,50 kronor per aktie. Under perioden har Stenhus emitterat aktier till ett värde av 130 miljoner kronor för detta ändamål.

I samband med budet på MaxFastigheter villkorades om en riktad nyemission vilket tillfört bolaget 450 miljoner kronor efter periodens utgång. Detta stärker Stenhus möjligheter till ytterligare expansiv tillväxt och fortsatt fokus framåt mot målet på 10 miljarder i fastighetsvärde.

”Stenhus Fastigheter är nu mer än 4,5 gånger så stort efter de första nio månader”

Starkt resultat och kassaflöde

Under kvartal två har hyresintäkter och driftöverskott ökat med över 50 procent jämfört med kvartal ett. Hyresintäkterna uppgår till 69,8 miljoner kronor och driftöverskottet uppgår till 54,3 miljoner kronor. Denna ökning är i huvudsak hänförlig till den snabba tillväxten och gjorda förvärv.

Under kvartalet har vi i förtid förlängt två större hyresavtal i Norrtälje med Rusta och Jysk. Dessa avtal är nu förlängda med 10 år.

Som ett resultat av ovan så har kassaflödet från den löpande verksamheten ökat med nästan 90 procent under kvartal två jämfört med kvartal ett.

Vi har också en snittduration på 7,0 år där över 72% av våra kontrakt har löptid till 2025 eller längre, uthyrningsgraden uppgår till 95,2 procent vilket ger oss ett starkt, stabilt och långsiktigt kassaflöde.

De positiva värdeförändringar hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 231,4 miljoner kronor, varav orealiserade värdeförändringar ökat med 8,2 procent.

”Med ett fortsatt starkt kassaflöde finns alla förutsättningar för att fortsätta att förvärva ytterligare fastigheter.”

Projektportfölj

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

Under kvartalet har två nya avtal gällande LSS-boenden tecknats; ett i Visby och ett i Norrköping. Dessa kommer tillträdas då bygglov erhållits. Byggnation av två LSS-boenden i Sigtuna har påbörjats och 15-åriga hyresavtal är tecknade.

På Fabrikören 7 pågick en hyresgästanpassning av hela fastigheten. Projektet avslutades i juli och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Här har ett nytt 10-årigt avtal tecknats med hyresgästen.

Under kvartalet förvärvades Spinnaren 6 innehållande ca 7 000 kvm byggrätter huvudsakligen för sällanköps- och dagligvaruhandel. Förhandling gällande uthyrning pågår för samtliga ytor. Byggnation startar då bindande hyresavtal tecknats.

Projektering av Montören 1 med nyproduktion åt Ö&B fortlöper. Ett 10-årigt hyresavtal är tecknat.

*”Inom den närmaste tiden
ligger stort fokus på att
konsolidera MaxFastigheter
med Stenhus.”*

Framtiden

Vi fortsätter vår resa mot målet att uppnå 10 miljarder i fastighetsvärde.

Inom den närmaste tiden ligger stort fokus på att konsolidera MaxFastigheter med Stenhus. Med avstamp i den delårsrapport MaxFastigheter publicerat för perioden bedömer vi att vårt hyresvärde och vårt driftöverskott kommer öka till det dubbla.

Med ett fortsatt stabilt kassaflöde finns alla förutsättningar för att fortsätta att förvärva ytterligare fastigheter inom ramen för bolagets affärsmodell där målet är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt och där även förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.



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.

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 per utgången av 2025.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden 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
- Sällanköp-/dagligvaruhandel.
- Projektutveckling kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

Finansieringsstrategi

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

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

Utdelningspolicy

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

Hållbarhet

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

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

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

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

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för perioden uppgick till 214,9 miljoner kronor efter skatt. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 8,2 procent. Hyresdurationen uppgick till 7,0 år. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 153,2 miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade och försålda fastigheterna samt investeringar.

Moderbolaget och koncernen är nybildade under 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 69,8 miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,2 procent och hyresdurationen uppgick till 7,0 år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 15,5 miljoner kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 7,8 miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -10,1 miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till 308 tusen kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 30,6 miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,85 procent. Belåningsgraden på fastigheterna var

46,1 procent. Soliditeten var 52,6 procent och räntetäckningsgraden vad 4,6 gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 231,4 miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 229,4 miljoner kronor. Den realiserade värdeökningen är 8,2 procent. Den kan förklaras av ändrade avkastningskrav framför allt inom segmenten sällanköpshandel samt lager/industri, förbättrade kassaflöden och en förbättrad kontraktstruktur.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -52,9 miljoner kronor, varav 2,3 miljoner kronor är aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 %. Den effektiva skatten för perioden uppgår till 19,8%, skillnaden mot den nominella skatten om 20,6 % hänförs främst till skattefri försäljning av näringsbetingade andelar. Övriga skillnader avser skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskott.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt

Koncernens resultat i sammandrag, Mkr

	2021 april-juni	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Hyresintäkter	42,0	69,8	20,7
Förvaltningskostnader	-20,5	-33,4	-10,9
Noteringskostnader	—	—	-3,3
Värdeförändringar	116,9	231,4	76,2
Skatt	-26,3	-52,9	-10,7
Resultat	112,2	214,9	72,0

nyttjande av underskottsavdrag leder till att den aktuella skatten är låg. Aktuell skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 41,1 miljoner kronor. Vidare finns obeskattade reserver om 7,3 miljoner kronor.

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 1 728,4 miljoner kronor, varav 1 393,5 miljoner kronor är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 % av nettot av dessa poster, d.v.s. 334,9 miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, noteringskostnader och skatt, uppgick för perioden till 36,4 miljoner kronor, motsvarande 0,3 kr per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 214,9 miljoner kronor, motsvarande 1,59 kr per aktie.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 36,5 miljoner kronor. Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 11,8 miljoner kronor uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 48,3 miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 153,2 miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade och försålda fastigheterna -1 128,8 miljoner kronor samt investeringar i fastigheter -24,3 miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 827,2 miljoner kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 877,9 miljoner kronor, nyemission om 130,3 miljoner kronor samt amortering av lån på -181,0 miljoner kronor.

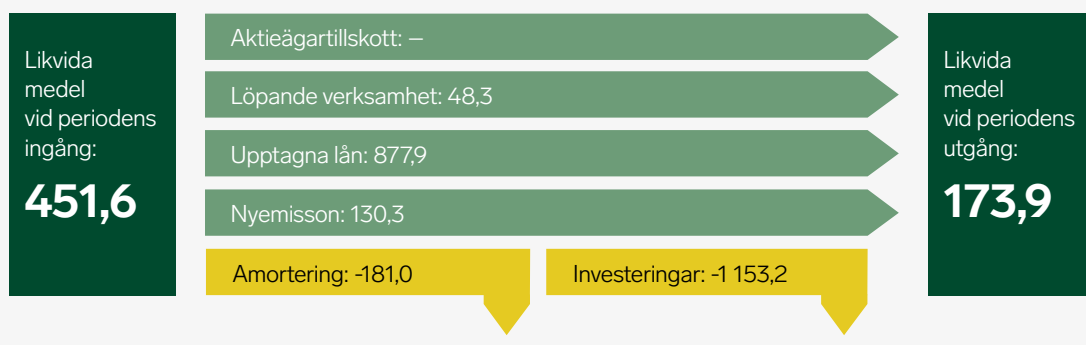
Nettokassaflödet uppgick till -277,6 miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 173,9 miljoner kronor.

Moderbolag

Inga fastigheter ägdes direkt av moderbolaget. Det fanns fyra anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -5,1 miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 100,2 miljoner kronor och hade en koncernintern fordran på 1 197,8 miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 10,7 miljoner kronor och likvida medel uppgick till 112,1 miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 1 409,1 miljoner kronor och skulder till koncernföretag uppgick till 0 miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 juni till 1,6 miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde 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. Vi arbetar också för att i framtiden göra ett så litet negativt klimatavtryck som möjligt.

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 ombyggnationer, om- och avflyttningar
- På bolagets fastighet i Vimmerby tar bolaget tillsammans med en av hyresgästerna tillvara på och återvinner spillvirket från produktionen. Spillvirket används vid uppvärmning via fastighetens egna fjärrvärmeanläggning. På detta sätt undviker vi onödiga CO2 utsläpp i samband med transporter och bortforsling av spillvirke samt är egenförsörjande på värme.
- Bolagets förvärv av två LSS boenden i Sigtuna samt ett i vardera Norrköping och Visby där alla fyra 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.



Fastigheten **Vimmerby 3:314** omfattande **35 649 kvm** med egen fjärrvärmeanläggning.

Fastighetsportfölj

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 3 018,5 miljoner kronor vid årets slut.*

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten Offentlig, Lager/industri samt Sällanköp/daglig-varuhandel.

Den 30 juni 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 42 fastigheter varav fyra tomträtter. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 41 procent av hyresintäkterna.

De totala hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgår till 183,4 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,2 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 juni 2021 uppgick till cirka 7,0 år.

Tyngdpunkten av fastigheterna ligger, i och med periodens förvärv, värdemässigt inom segmentet lager/industri med 1 256 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till knappt 91 miljoner kronor.

Fastighetsvärdering

Bolaget kommer varje kvartal marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet. Gällande pågående projekt upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering sker.

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 perioden 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 30 juni. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 231,4 miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 229,4 miljoner kronor. Den orealiserade värdeökningen är 8,2 procent. Den kan förklaras av ändrade avkastningskrav framför allt inom segmenten sällanköpshandel samt lager/industri, förbättrade kassaflöden och en förbättrad kontraktstruktur. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 3 018,5 miljoner kronor.

Värderingsparametrar jan-juni 2021

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,00	8,90	7,15
Direktavkastningskravet, %	4,10	6,80	5,40
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	381	2 360	1 087
Långsiktig vakans, %	–	7	4
Drift och underhåll, kr/kvm	35	361	205

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr +	Värdepåverkan Mkr –
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-110,6	117,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-162,0	197,9
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	123,8	-123,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-38,9	22,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-48,5	48,5

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2021 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	1 634,0	1 634,0	–
Förvärv	1 213,8	863,0	1 557,5
Försäljning	-85,0	–	–
Orealiserad värdeförändring	229,4	114,4	76,2
Realiserad värdeförändring	2,0	–	–
Investering	24,3	7,1	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	3 018,5	2 618,5	1 634,0

Fastighetsförteckning, per 2021-06-30

Fastighet	Region	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Samariten 1	Stockholm	Offentlig	21 942
Vattumannen 2,3 & 4	Stockholm	Sällanköp/dagligvaruhandel	9 927
Företagaren 1	Stockholm	Lager/industri	5 783
Månskäran 1	Stockholm	Lager/industri	3 924
Rosersberg 11:143	Stockholm	Lager/industri	3 079
Kumlaknekten 2	Stockholm	Sällanköp/dagligvaruhandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Lager/industri	2 350
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	–
Steninge 1:217	Stockholm	Offentlig	–
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Göteborg	Lager/industri	13 680
Backa 31:1, 31:2 & 766:723	Göteborg	Lager/industri	2 360
Kuggen 18	Hässleholm	Sällanköp-/dagligvaruhandel	312
Borrestad 1	Hörby	Sällanköp/dagligvaruhandel	2 979
Radion 1 & 3	Kumla	Lager/industri	13 312
Montören 1	Köping	Lager/industri	8 330
Våghagen 1	Köping	Lager/industri	6 645
Spinnaren 4 & 6	Köping	Lager/industri	8 903
Glaskulan 17	Linköping	Sällanköp/dagligvaruhandel	4 135
Burlöv Tågarp 16:38	Malmö	Lager/industri	4 304
Ängen 2	Nybro	Sällanköp/dagligvaruhandel	2 030
Vimmerby 3:314	Vimmerby	Lager/industri	35 649
Österled 3	Växjö	Sällanköp/dagligvaruhandel	390
Kardanen 13	Örebro	Sällanköp/dagligvaruhandel	11 907
Totalt			177 033

Fördelning per segment, per 2021-06-30

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter ¹		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	Tkr	Andel %	Mkr	Andel %
Offentlig	24 175	14	45 547	25	946	31
Lager/industri	118 806	67	90 914	50	1 256	42
Sällanköp/dagligvaruhandel	34 052	19	46 894	25	696	23
Totalt	177 033	100	183 355	100	2 897,5	96
Byggrätter					121	4
Totalt					3 018,5	100

Fastighetsbeståndet per region, per 2021-06-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hyresintäkter ¹ Tkr	Hyresintäkter ² Kr/kvm	Fastighetsvärde ² Mkr	Fastighetsvärde ² Kr/kvm
Stockholm	22	62 097	101 748	1 639	1 871,0	30 130
Övriga Sverige	20	114 936	81 606	710	1 148	9 984
Totalt	42	177 033	183 355	1 036	3 018,5	17 050

Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2021-06-30

Region	Offentlig Kvm	Lager/industri Kvm	Sällanköp/dagligvaruhandel Kvm	Total kvm	Andel av totalt %
Stockholm	24 175	25 623	12 299	62 097	35
Övriga Sverige	–	93 183	21 753	114 936	65
Totalt	24 175	118 806	34 052	177 033	100

Hyresintäkter¹, fördelning per segment och region, per 2021-06-30

Region	Offentlig Tkr	Lager/industri Tkr	Sällanköp-/dagligvaruhandel Tkr	Total Tkr	Andel av totalt %
Stockholm	45 547	39 219	16 982	101 748	55
Övriga Sverige	–	51 695	29 911	81 606	45
Totalt	45 547	90 914	46 894	183 355	100

Största hyresgäster, per 2021-06-30

	Area kvm	Hyresintäkter ¹ Tkr	Hyresintäkter ¹ Kr/kvm	Andel %	Hyresduration År
Botkyrka Kommun	12 935	31 091	2 404	17	11,9
City Gross	10 763	14 211	1 320	8	2,3
Rusta AB	6 721	10 662	1 586	6	7,5
Sortera koncernen	7 050	10 417	1 478	6	4,2
Iskuben Coldstore AB	5 783	9 598	1 660	5	9,8
Top 5	43 252	75 979	1 757	41	9,6
Övriga	125 301	107 376	857	59	5,1
Totalt	168 553	183 355	1 088	100	7,0

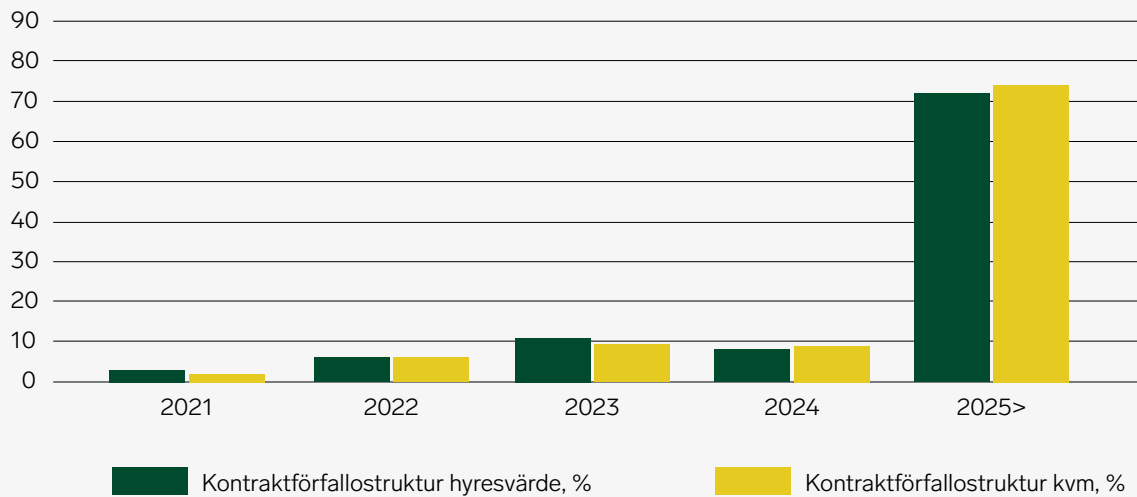
¹ Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-06-30

² Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

Kontraktsförfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen

Löptid	tkr	%	Kvm	%
2021	4 762	3	2 913	2
2022	11 852	6	10 741	6
2023	20 726	11	15 681	9
2024	13 977	8	14 883	9
2025>	132 038	72	124 335	74
Totalt	183 355	100	168 553	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-juni	Belopp tkr	Procent %
Offentlig		
Botkyrka Kommun	16 350	73
Lager/Industri		
Iskuben Coldstore AB	4 799	13
Sällanköp-/dagligvaruhandel		
Rusta AB	5 349	48
Willys Dagab inköp och logistik AB	1 995	18
Jysk AB	1 291	12

Resultat och balansposter per segment

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

Resultat och balansposter per segment

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

Fastighetslista

Fastighetslista, per segment per 2021-06-30

Offentlig



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



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



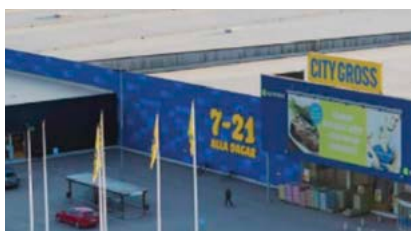
Fastighetsbeteckning: **Steninge 1:66**
Region: **Sigtuna**
Uthyrningsbar yta: **– kvm**



Fastighetsbeteckning: **Steninge 1:217**
Region: **Sigtuna**
Uthyrningsbar yta: **– kvm**

Fastighetslista, per segment per 2021-06-30

Sällanköp-/dagligvaruhandel



Fastighetsbeteckning: **Kardanen 13**
Region: **Örebro**
Uthyrningsbar yta: **11 907 kvm**



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



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



Fastighetsbeteckning: **Borrestad 1**
Region: **Hörby**
Uthyrningsbar yta: **2 979 kvm**



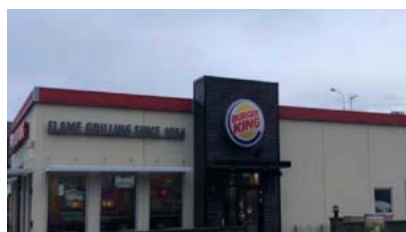
Fastighetsbeteckning: **Kumlaknekten 2**
Region: **Stockholm**
Uthyrningsbar yta: **2 372 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Ängen 2**
Region: **Nybro**
Uthyrningsbar yta: **2 030 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Österled 3**
Region: **Växjö**
Uthyrningsbar yta: **390 kvm**



Fastighetsbeteckning: **Kuggen 18**
Region: **Hässleholm**
Uthyrningsbar yta: **312 kvm**

Fastighetslista, per segment per 2021-06-30

Lager/industri



Fastighetsbeteckning: **Vimmerby 3:314**
Region: **Vimmerby**
Uthyrningsbar yta: **35 649 kvm**



Fastighetsbeteckning:
Backa 27:1, 27:48 & 866:771
Region: **Göteborg**
Uthyrningsbar yta: **13 680 kvm**



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



Fastighetsbeteckning: **Spinnaren 4 & 6**
Region: **Köping**
Uthyrningsbar yta: **8 903 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: **Burlöv Tågarp 16:38**
Region: **Malmö**
Uthyrningsbar yta: **4 304 kvm**

Fastighetslista, per segment per 2021-06-30

Lager/industri



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



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



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



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



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



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



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



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

Fastighetslista, per segment per 2021-06-30

Lager/industri



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



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



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



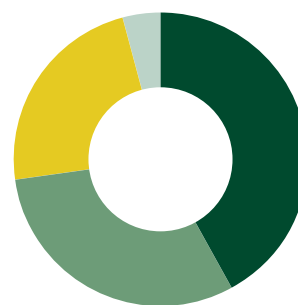
Uthyrningsbar yta per segment

Av uthyrningsbar yta avser
ca 67 procent lager/industri,
ca 14 procent offentlig samt
ca 19 procent sällanköp-/
dagligvaruhandel



Kontrakterad hyra på årsbasis

Av kontrakterad hyra på årsbasis
avser ca 50 procent lager/industri,
ca 25 procent offentlig samt
ca 25 procent sällanköp-/
dagligvaruhandel



Fastighetsvärde per segment

Av fastighetsvärdet uppgår
ca 42 procent lager/industri,
ca 31 procent offentlig,
ca 23 procent sällanköp-/
dagligvaruhandel samt
ca 4 procent byggrätter





Fastighetsbeteckning: **Vimmerby 3:314** Region: **Vimmerby** Uthyrningsbar yta: **35 649 kvm**

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

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 externt till cirka 110 miljoner kronor.

Fastighet: Spinnaren 6, Köping

- Cirka 7 000 kvadratmeter BTA outnyttjade byggrätter som huvudsakligen utgörs av sällanköpshandel och dagligvaruhandel.

Fastighetsutveckling

- Montören 1
- Fabrikören 7
- Steninge 1:66, 1:217
- Grånestad 4:3
- Kolgården 14

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	2020-09-24	33 000						
Fastighets- utveckling										
Köping	Montören 1	Ny	2020-12-16	2 000	33	2,4	100	2022	Projektering	DP/BL
Stockholm	Fabrikören 7	HGA	2020-12-14	2 055	7	2,5	100	2021	Pågår	
Sigtuna	Steninge 1:66	Ny	2020-12-17	470	22,25	1,3	100	2022	Pågår	Uppfyllt
Sigtuna	Steninge 1:217	Ny	2020-12-17	470	22,25	1,3	100	2022	Pågår	Uppfyllt
Norrköping	Grånestad 4:3	Ny	2021-06-04	500	22,5	1,35	100	2022	ej tillträtt	HA/BL
Visby	Kolgården 14	Ny	2021-06-04	675	29,85	1,85	100	2022/2023	ej tillträtt	DP/HA/BL
Köping	Spinnaren 6	Bygg- rätt	2021-06-01	7 150	90,0 ²	8	0	2022/2023	Uthyrning pågår	
Summa				46 820						

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

² Investering är ännu ej beslutad

Fastighetsutveckling



Montören 1, Köping

Fastighetskategori: Sällanköp-/dagligvaruhandel

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



Fem LSS enheter - nyproduktion

Fastighetskategori: Offentlig

Projekttyp: Forward Funding - Nyproduktion

Projektyta: ca 470 kvm per enhet

Byggstart: 2021-2022

Uthyr vid projektstart: 100%

Projektbeskrivning: Stenhus fastigheter utvecklar i samarbete med G17 Gruppen AB fem LSS boenden, varav två i Sigtuna, två i Norrköping och ett i Visby. Innan byggstart tecknas 15 åriga hyresavtal med hyresgästen. Projekten beräknas färdigställas 2021 - 2023.

Villkor: Villkor för tillträde och byggstart är eventuell detaljplan, bygglov samt hyresavtal. Villkoren för de två enheterna i Sigtuna är uppfyllda och byggnation har startats.

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 2021-06-30 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 1 391,3 miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 729,7 miljoner kronor och kortfristig del till 661,6 miljoner kronor. Säkerställning av långfristig lån i bank sker i normalfallet via pant-

brev i fastigheter och/eller borgensåtagande.

Belåningsgraden på fastigheterna, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 46,1 procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att belåningsgraden ska understiga 60 procent.

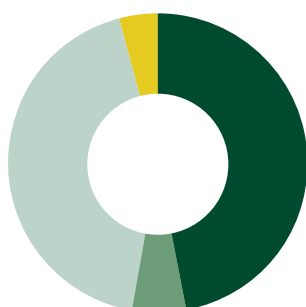
Den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,52 år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år.

Stenhus har tecknat en ränteswap till ett nominellt belopp om 95,9 miljoner kronor med startdag 30 juni 2021 och förfallodag 30 maj 2024. Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna.

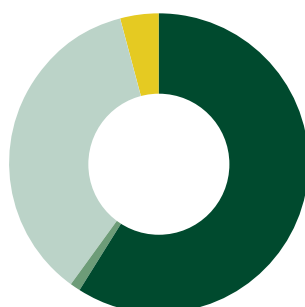
Ränte- och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2021-06-30

Förfallostruktur inkl löpande amorteringar ¹

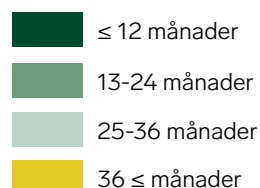
Period	Belopp	Andel %	Belopp	Ränta %	Andel %
≤ 12 månader	661,6	47	787,6	1,84	59
13-24 månader	87,2	6	13,3	1,92	1
25-36 månader	592,9	43	481,1	1,78	36
36 ≤ månader	49,6	4	49,5	2,07	4
¹ Inklusive ränteswappar	1 391,3	100%	1 331,5		100%



Förfallostruktur inkl löpande amorteringar



Ränteförfallostruktur



Förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB

I linje med Stenhus affärsidé har Bolaget under perioden lagt bud på MaxFastigheter i Sverige AB.

Bakgrund

MaxFastigheter i Sverige AB är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Per den 3 mars 2021 lämnade Stenhus Fastigheter ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter om att förvärva samtliga aktier och teckningsoptioner i bolaget. För vidare information se vidare på Stenhus hemsida. MaxFastigheter är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till regionstäder i Mellansverige.

Accept

Villkoret om mer än 90 procents anslutningsgrad är uppfyllt och Stenhus kommer konsolidera MaxFastigheter från och med 1 juli 2021. Acceptfristen avslutades den 16 augusti 2021. Per den 3 augusti uppgick det totala antalet

aktier i Stenhus Fastigheter 243 599 230 varav de fem största aktieägarna äger 70,82 procent.

Konsolidering

Med anledning av fullföljandet av Erbjudandet bedöms kontroll över MaxFastigheter erhållits per 1 juli 2021 bolaget kommer således att konsolideras med Stenhus Fastigheter koncernen från och med 1 juli 2021. Vid klassificeringen av förvärvet har utgångspunkten varit de redovisningsprinciper som framgår i Stenhus Fastigheters årsredovisning för 2020 vilket finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Fastighetsbeståndet efter förvärvet

Baserat på MaxFastigheters och Stenhus delårsrapporter avseende 30 juni uppgår det totala antalet fastigheter till 102 stycken med ett marknadsvärde om 6 010,8 miljoner kronor. Total uthyrnings area uppgår till 403 904 kvm.

Fastighetsbeståndet, per 2021-06-30

	Stenhus Fastigheter	MaxFastigheter ¹	Total
Antal, st	42	60	102
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	3 018,5	2 992,3	6 010,8
Uthyrningsbar yta, kvm	177 033	226 871	403 904
Driftöverskott enligt bedömd intjäningsförmåga ² , Mkr	171,6	179,2	350,7

¹ För MaxFastigheter baseras siffrorna på deras publicerade delårsrapport för januari-juni 2021.

² Se vidare avsnitt intjäningsförmåga.

Största ägare, per 2021-08-03

	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding	84 902 384	34,85%
Fastighets AB Balder	49 209 297	20,20%
Öresund Investment	19 443 432	7,98%
Länsförsäkringar fastighetsfond	18 972 824	7,79%
Swedbank försäkring AB	8 398 015	3,45%
Summa 5 största ägarna	180 925 952	74,27%
Övriga aktieägare	62 673 278	25,73%
Summa	243 599 230	100,00%

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2021 april-juni	2021 jan-juni	2020 4 sept-31 dec
Hyresintäkter	42 009	69 808	20 712
Fastighetskostnader	-9 028	-15 463	-3 415
Driftöverskott	32 981	54 345	17 297
Centrala administrationskostnader	-4 665	-7 819	-3 682
Finansnetto	-6 814	-10 097	-3 805
Förvaltningsresultat	21 502	36 429	9 810
Noteringskostnader	—	—	-3 272
Förvaltningsresultat efter noteringskostnader	21 502	36 429	6 538
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	116 943	231 366	76 242
Resultat före skatt	138 445	267 795	82 780
Skatt	-26 268	-52 929	-10 737
Periodens/Årets resultat	112 177	214 866	72 043
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	112 177	214 866	72 043
Data per aktie			
Årets resultat	112 177	244 866	72 043
Genomsnittligt antal aktier, tusental	138 936	135 090	65 427
Resultat per aktie (kr)	0,81	1,59	1,10
Ingen utspädningsseffekt föreligger			

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2021 april-juni	2021 jan-juni	2020 4 sept-31 dec
Periodens/Årets resultat	112 177	214 866	72 043
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens/Årets totalresultat	112 177	214 866	72 043
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	112 177	214 866	72 043

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2021-06-30	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 018 500	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	30 637	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	94	29
Uppskjutna skattefordringar	–	8 048
Summa anläggningstillgångar	3 049 231	1 653 657
Skattefordringar	3 099	973
Kundfordringar	2 251	250
Fordringar hos koncernföretag	–	675
Övriga fordringar	28 458	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 515	1 781
Likvida medel	173 930	451 582
Summa omsättningstillgångar	221 253	461 728
Summa tillgångar	3 270 484	2 115 385
Eget kapital		
Aktiekapital	139 926	130 253
Övrigt tillskjutet kapital	1 278 844	1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	286 909	72 043
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 705 679	1 360 457
Summa eget kapital	1 705 679	1 360 457
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	729 684	606 388
Långfristig leasingskuld	30 637	11 580
Uppskjutna skatteskulder	62 077	19 253
Summa långfristiga skulder	822 398	637 221
Kortfristiga räntebärande skulder	661 642	88 006
Leverantörsskulder	27 608	3 761
Skulder till koncernföretag	–	1 037
Skatteskulder	4 875	350
Övriga skulder	7 789	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 493	21 181
Avsättningar	–	486
Summa kortfristiga skulder	742 407	117 707
Summa skulder	1 564 805	754 928
Summa eget kapital och skulder	3 270 484	2 115 385

Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Totalt eget kapital
Årets totalresultat				
Årets resultat			72 043	72 043
Årets totalresultat			72 043	72 043
Transaktioner med koncernens ägare				
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	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			214 866	214 866
Årets totalresultat			214 866	214 866
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värde- överföringar till ägare				
Nyemission	9 673	120 327		130 000
Utgivande av teckningsoptioner		356		356
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	9 673	120 683		130 356
Utgående eget kapital 2021-06-30	139 926	1 278 844	286 909	1 705 679

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021 april-juni	2021 jan-juni	2020 4 sept-31 dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	138 445	267 795	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-116 941	-231 362	-76 241
	21 504	36 433	6 539
Betald inkomstskatt	11	98	2 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 515	36 531	8 715
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-11 598	-35 051	-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	21 632	46 783	27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 549	48 263	26 562
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69	-69	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-368 020	-1 238 097	-1 557 758
Försäljning av förvaltningsfastigheter	84 963	84 963	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-283 126	-1 153 203	-1 557 788
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	30 356	130 356	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott	—	—	2 400
Upptagna lån	419 969	877 942	696 644
Amortering av lån	-176 416	-181 010	-2 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	273 909	827 288	1 982 808
Periodens/Årets kassaflöde	22 332	-277 652	451 582
Likvida medel ingående balans	151 598	451 582	—
Likvida medel utgående balans	173 930	173 930	451 582

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2021 april-juni	2021 jan-juni	2020 4 sept-31 dec
Nettoomsättning	4 732	10 231	1 692
Övriga externa kostnader	-7 210	-14 339	-6 050
Personalkostnader	-1 345	-2 331	-679
Rörelseresultat	-3 823	-6 439	-5 037
Resultat före skatt	-3 823	-6 439	-5 037
Skatt på årets resultat	786	1 325	—
Periodens/Årets resultat	-3 037	-5 114	-5 037

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2021-06-30	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	100 168	25
Fordringar hos koncernföretag	1 191 666	895 258
Uppskjutna skattefordringar	1 325	–
	1 293 159	895 283
	1 293 159	895 283
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	6 150	2 064
Övriga fordringar	2 461	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 203	157
	16 814	3 457
Kassa och bank	112 054	386 970
	112 054	386 970
Summa tillgångar	1 422 027	1 285 710
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	139 926	130 253
	139 926	130 253
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	1 276 968	1 155 761
Balanserat resultat	-2 637	2 400
Årets resultat	-5 114	-5 037
	1 269 217	1 153 124
Summa eget kapital	1 409 143	1 283 377
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	11 245	23
Skulder till koncernföretag	–	1 457
Övriga kortfristiga skulder	262	164
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	1 377	689
	12 884	2 333
Summa eget kapital och skulder	1 422 027	1 285 710

Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets total resultat	Totalt eget kapital
Årets totalresultat					
Årets resultat				-5 037	-5 037
Årets totalresultat				-5 037	-5 037
Nybildning	600				600
Nyemission	129 653	1 166 878			1 296 531
Emissionskostnader		-11 117			-11 117
Aktieägartillskott			2 400		2 400
Utgående eget kapital 2020-12-31	130 253	1 155 761	2 400	-5 037	1 283 377

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
Belopp i tkr	Aktie- kapital	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				-5 114	-5 114
Årets totalresultat				-5 114	-5 114
Nyemission	9 673	120 327			130 000
Utgivande av teckningsoptioner		880			880
Utgående eget kapital 2021-06-30	139 926	1 276 968	-2 637	-5 114	1 409 143

Övriga upplysningar

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-06-30 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncern står under bestämmande inflyttande från Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflyttande över består av teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster. I dessa tjänster inkluderas även hyra för Bolagets lokaler. Utöver detta köps tjänster för Due Diligence samt till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 10 miljoner kronor varav 5 miljoner kronor är hänförligt till till- och ombyggnationer.

Från och med den 15 juni 2021 är Sterner Stenhus Holding AB indirekt ägare i hyresgästen Hyrex AB. Därav hänförs 0,15 miljoner av de totala hyresintäkterna för perioden från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflyttande över uppgick under perioden till 4,8 miljoner kronor och avsåg Due Diligence kostnader, kostnader för projektledning, kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD.

Koncerninterna tjänster inom Stenhus Fastigheter

i Norden AB koncernen består av förvaltningstjänster samt Due Diligence kostnader vilka elimineras i koncernen.

Utöver detta har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	142	–
Inköp av varor/tjänster	9 996	1 176
Övrigt	–	696 531
Fordran på balansdagen	669	675
Skuld på balansdagen	8 734	1 037

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 842	2 986
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 872	402

Närståendetransaktioner

Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av inköp av teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta består dessa tjänster av hyra för Bolagets lokaler samt Due Diligence tjänster. Totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 5,0 miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt Due Diligence tjänster till bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 10,2 miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,7 miljoner kronor och avsåg Due Diligence kostnader, kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD.

Utöver detta har inga närstående transaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	5 047	1 176
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	3 750	1 457

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	10 231	1 692
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 197 816	897 322
Skuld på balansdagen	–	–

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 655	2 782
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 746	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 månaders period har externvärderats.

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

Bolaget är också exponerat för risk gällande oförutsedda 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 139 925 929 aktier utestående justerat för aktier tillträdde per 30 juni 2021.

Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,3 kronor. Resultat per aktie uppgick till 1,59 kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Årsstämman beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Deltagarna kommer att erbjudas förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och äger rätt att under perioden från och med den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024 för en (1) teck-

ningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 000 000 kronor genom utgivande av 1 000 000 aktier med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner med mera. Vid fullt utnyttjande kommer utspädningseffekten av de nya aktierna att motsvara cirka 0,7 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget.

Största aktieägare per 2021-06-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding	69 902 384	50,0
Fastighets AB Balder	25 000 000	17,9
Länsförsäkringar fastighetsfond	12 500 000	8,9
Swedbank försäkring	8 360 363	6,0
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	3 617 506	2,6
Ålandsbanken	2 501 030	1,8
Movestic Livförsäkring	1 565 681	1,1
IKC Fastighetsfond	800 000	0,6
Aktiebolaget Fastator AB	726 777	0,5
Hansson, Marcus	700 000	0,5
Summa 10 största ägarna	125 673 741	89,8
Övriga aktieägare	14 252 188	10,2
Summa	139 925 929	100

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 2 juli avtalar Stenhus om förvärv av två fastigheter, Sextanten 5 i Södertälje samt Ivalo 1 i Stockholm. Fastigheterna är fullt uthyrd till Bilia AB med en hyresduration på cirka 14,3 år.
- Den 6 juli genomfördes den beslutade riktade kontanta nyemissionen om totalt 30 000 000 stycken aktier till kursen 15 kr till de två största ägarna Sterner Stenhus Holding AB samt Fastighets AB Balder. Denna emission tillför bolaget 450 Mkr i enlighet med årsstämmobeslutet.
- Styrelsen för Stenhus Fastigheter beslutade om riktad nyemission av högst 74 829 422 aktier till aktieägarna och teckningsoptionsinnehavarna i MaxFastigheter, mot betalning med apportegendom i form av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter.
- Den 13 juli löpte den förlängda acceptperioden ut och det totala antalet aktieägare i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgick till 98,44 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgick till 98,58 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter.
- Den 16 juli offentliggjorde Stenhus ett tillägg till Erbjudandehandlingen ("Tillägget"), vilket har upprättats med anledning av (i) att MaxFastigheter offentliggjorde sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 den 14 juli 2021 samt (ii) att MaxFastigheter offentliggjorde att årsstämman den 28 juni 2021 bland annat beslutat om ändring av styrelsen i MaxFastigheter. Tillägget godkändes och registrerats av Finansinspektionen.
- Den 16 augusti uppgick det totala antalet aktieägare i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet till 99,57 procent av samtliga aktier i MaxFastigheter, och det totala antalet innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterat uppköpserbjudandet uppgick till 99,88 procent av samtliga teckningsoptioner i MaxFastigheter. Ingen ytterligare förlängning av acceptfristen görs.

Styrelsens försäkran

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

*Stockholm, den 24 augusti 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 24 augusti 2021, klockan 08.00 CET.

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2021 30 juni	2020 31 dec
Uthyringsbar area, tusentals kvm	177 033	102 207
Antal fastigheter, st	42	14
Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr	3 018,5	1 634,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	95,2	93,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	92,5
Hyresduration, år	7,0	8,8
Finansiella	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Hyresintäkter, Mkr	69,8	20,7
Driftnetto, Mkr	54,3	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	36,4	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	231,4	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	214,9	72,0
Räntetäckningsgrad vid periodens utgång, ggr	4,6	3,6
	2021 30 juni	2020 31 dec
Balansomslutning, Mkr	3 270,5	2 115,4
Genomsnittlig ränta, %	1,85	1,84
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,10	2,10
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,52	2,17
Soliditet vid periodens utgång, %	52,6	64,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång, %	46,1	42,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA, Mkr	1 774,7	1 378,4
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA, per aktie, kr	12,68	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, Mkr	1 754,9	1 374,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	12,54	10,55
Aktierelaterade	2021 jan-juni	2020 sept-dec
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,3	0,1
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,59	1,10
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,59	1,10
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,36	0,41
	2021 30 juni	2020 31 dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	139 925 929	130 253 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	139 925 929	130 253 100
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	135 089 515	65 426 550
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	135 089 515	65 426 550
<i>För definition se Definitioner av nyckeltal</i>		

Definitioner av nyckeltal

Europeiska värdepappers- och marknadsmyn- digheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM). Med alterna- tiva 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 fastighe- ter 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 ut- spädning.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på samtliga räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Ett viktat snitt av återstående räntebindnings- tid avseende räntebärande skulder.

Hyresduration

Viktat genomsnitt av fastigheternas återståen- de kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

Kapitalbindning

Ett viktat snitt av återstående kapitalbind- ningstid avseende räntebärande skulder.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingåen- de 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 stam- aktien 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 exklu- sive 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 208 055 tusen kronor, inklusive hyrestillägg. I detta ingår samtliga aviserade förvärv.

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

Bolagets intjäningsförmåga

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis¹) redovisas i tabellen till höger. Avsnittet är baserat på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2021-06-30.

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

	Stenhus Fastigheter	MaxFastigheter ²	Totalt
Justerat hyresvärde	221 301	240 343	457 644
Vakans	-9 246	-16 207	-25 453
Hyresintäkter	208 055	224 136	432 191
Fastighetskostnader	-36 482	-44 980	-81 462
Driftöverskott	171 573	179 156	350 729
Central administration	-14 700	-21 500	-36 200
Finansnetto	-27 176	-54 360	-81 536
Förvaltningsresultat	129 697	103 296	232 993

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

² Bedömd intjäningsförmåga för MaxFastigheter baseras på deras publicerade delårsrapport för januari-juni 2021.

Kalendarium

Delårsrapport
Q3
23 november
2021

Boksluts-
kommuniké
22 februari
2022

Årsredovisning
27 april
2022

Delårsrapport
Q1
19 maj
2022

Årsstämma
24 maj
2022

Delårsrapport
Q2
24 augusti
2022

Delårsrapport
Q3
23 november
2022

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

