

# Q3

---

*Delårsrapport januari-september 2021*



# STENHUS

---

*Fastigheter*

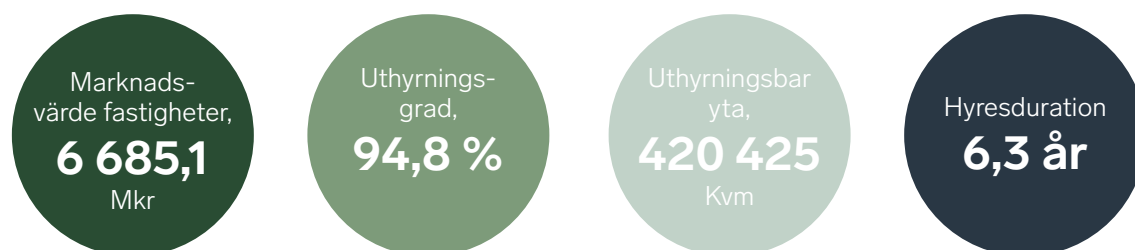


# Innehåll

---

Delårsrapport Q3 samt januari-september 2021	4
VD har ordet	8
Affärsidé, mål och strategi	10
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	12
Fastighetsportfölj	14
Projektportfölj	20
Finansiering	22
Förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB	23
Finansiell information	24
Hållbarhet	31
Övriga upplysningar	32
Styrelsens försäkran	36
Revisors granskningsrapport	37
Nyckeltal	38
Definitioner av nyckeltal	39
Fastighetsförteckning	40
Bedömd intjäningsförmåga	42
Kalendarium / Kontaktuppgifter	43

---



# Delårsrapport Q3 samt januari-september 2021

*Stenhus Fastigheters expansion har fortsatt, under de första nio månaderna 2021 har bolaget förvärvat 91 fastigheter, varav 62 fastigheter under Q3. Under Q3 har Stenhus även tillträtt aktierna i MaxFastigheter i Sverige AB.*

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport. Kvartalet avser 1 juli-30 september 2021 med jämförelsetal 4 september-30 september 2020 då bolaget bildades. Perioden avser 1 januari-30 september 2021 med jämförelsetal 4 september-30 september 2020.

## Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 103,7 (1,4) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55,5 (0,8) Mkr, motsvarande 0,29 (0,0) kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 461,0 (0) Mkr varav orealiserade 461,0 Mkr (0) Mkr motsvarande 7,4 (0) procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 381,7 (1,0) Mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 3 205,6 (1 376,0) Mkr varav 3 139,2 (1 376,0) Mkr avsåg förvärv av 62 (10) fastigheter och 66,4 (0) Mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Nettokassaflödet uppgick till 9,3 (53,7) Mkr
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 1,98 (0,03) kr per aktie.
- Resultatet uppgick till 596,6 (1,0) Mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 4 443,7 (1 376,0) Mkr varav 4 353,0 (1 376,0) Mkr avsåg förvärv av 91 (10) fastigheter och 90,7 (0) Mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 6 685,1 (1 376,0) miljoner kronor vid periodens slut.
- Nettokassaflödet uppgick till -268,3 (53,7) Mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 183,2 (53,7) Mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,5 (2,4) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 48,5 (48,6) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 48,0 (50,6) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 45,3 (46,7) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.

## Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 173,5 (1,4) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 91,9 (0,8) Mkr, motsvarande 0,49 (0,0) kr per aktie före utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 692,3 (0) Mkr varav orealiserade 690,4 (0) motsvarande 11,5 (0) procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 4,00 (5,10) gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94,8 (90) procent.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 3,18 (0,03) kr per aktie.

## Nyckeltal i sammandrag

	2021 juli- sept	2020 4 sept- sept	2021 jan- sept	2020 4 sept- sept	Rullande 12 månader okt 2020- sept 2021	2020 4 sept- dec
Hysesintäkter, Mkr	103,7	1,4	173,5	1,4	192,8	20,7
Driftöverskott, Mkr	84,2	1,2	138,5	1,2	154,6	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	55,5	0,8	91,9	0,8	100,9	9,8
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	461,0	0,3	692,3	0,3	768,3	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	381,7	1,0	596,6	1,0	667,6	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,29	0,0	0,49	0,0	0,64	0,15
Resultat per aktie, kr	1,98	0,03	3,18	0,03	4,23	1,10
Räntetäckningsgrad, ggr	3,72	5,10	4,00	5,10	3,56	3,95
			<b>2021</b> 30 sept	<b>2020</b> 30 sept		<b>2020</b> 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr			6 685,1	1 376,0		1 634,0
Antal fastigheter, st			104	10		14
Hyesduration, år			6,3	9,1		8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år			2,5	2,4		2,2
Belåningsgrad fastigheter (LTV), %			48,0	50,6		42,5
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %			45,3	46,7		14,9
Soliditet, %			48,5	48,6		64,7
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr			14,51	9,97		10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, per aktie, kr			13,69	9,97		10,55

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

---

### Väsentliga händelser under juli-sept

- Den 2 juli avtalar Stenhus om förvärv av två fastigheter inom segmentet lager/lättindustri/logistik. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bilia AB med en hyresduration på 14,3 år.
- Den 6 juli genomför Stenhus 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.
- Den 7 juli beslutar styrelsen för Stenhus om en 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.
- Per den 18 augusti kontrollerar Stenhus 99,57 procent av aktierna i Maxfastigheter och påkallar tvångsinlösenförfarande. Stenhus konsoliderar Maxfastigheter från den 1 juli 2021.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 12 oktober avnoteras MaxFastigheter i Sverige AB.
- Den 13 oktober lämnar Stenhus en omvänd vinstvarning då resultatet beräknas öka med 430 Mkr, motsvarande 1,75 kronor per aktie.
- Den 15 oktober ingår Stenhus avtal om förvärv av en utvecklingsfastighet i Uppsala som är uthyrd enligt ett 15-årigt trippel-net avtal till Hedin Bil. Förvärvet sker genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Del av köpeskillingen regleras genom nyemitterade Stenhusaktier, vilka emitteras till en teckningskurs om 20,00 kr per aktie.

- Den 18 oktober ingår Stenhus avtal om förvärv av fyra fastigheter samt en utvecklingsfastighet, samtliga via bolagsförvärv. Investeringen beräknas uppgå till ca 175 Mkr. Bolaget har också ingått ett samarbetsavtal med JSR AB där ett gemensamt JV bildas med syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidare överlåtelse till Stenhus efter färdigställande.
- Den 21 oktober förvärvar Stenhus sju fastigheter inom segmentet lager/lättindustri/logistik. Fem av fastigheterna har bilbesiktningar som hyresgäster, de två andra fastigheterna har Byggmax respektive Hedin Bil som hyresgäster. Förvärvet av fastigheterna uppgår till ca 47 Mkr. Del av köpeskillingen betalas av Stenhus genom nyemitterade Stenhusaktier till en teckningskurs om 20,80 kr per aktie.
- Den 19 november meddelar Stenhus att långsiktigt kreditbetyg om BB erhållits från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Stenhus meddelar även att man ämnar undersöka möjligheten att emittera seniora icke-säkerställda SEK-obligationer om minimum 500 Mkr, med en löptid om tre år. I samband med emissionen av dessa obligationer erbjuds innehavare av nuvarande obligation i MaxFastigheter i Sverige AB, med utestående volym om 200 Mkr, att delta i ett återköp.
- Den 19 november meddelar Bolaget även att man höjer målet för värdet på fastighetsportföljen till minst 20 000 Mkr per utgången av 2025, samt att finansiella nyckeltal justeras.



Fastighetsbeteckning: **Fanfare 5 Segment: Offentlig** Region: **Karlstad** Uthyrningsbar yta: **5 192 kvm**.  
Fastigheten tillträdde av Stenhus 1 juli 2021 i samband med förvärvet av aktierna i MaxFastigheter i Sverige AB.

# VD har ordet

---

## Vår första 12 månader

För ett år sedan ringde vi in Stenhus Fastigheter på Nasdaq First North Growth Market. Jag sa då att jag med spänning såg fram emot en intressant framtid full av möten och möjligheter. Vi satte ett offensivt övergripande mål att generera en långsiktigt hög och hållbar avkastning med fokus på tillväxt och nöjda kunder. Vår ledstjärna var förvaltning i egen regi för att lära känna våra kunder och tillsammans arbeta långsiktigt. Vi satte målet att vi inom fem år skulle uppnå ett värde på vår fastighetsportfölj om 10 miljarder kronor.



Nu, ett år senare, släpper vi vår delårsrapport för kvartal tre och perioden januari till september 2021. För oss är det också en mycket intressant rapport då den innehåller vårt första hela verksamhetsår.

## Fastigheterna

Under de 12 månader vi nu kan summera kan konstateras att vi ökat vårt värde på fastighetsportföljen från 1,4 till knappt 6,7 miljarder kronor. Vi har förvärvat och investerat drygt 4,5 miljarder kronor i fastigheter varav cirka 40 procent har finansierats via nyemitterade aktier och resterande del genom upptagna lån och egna medel. Trots ett transaktionsintensivt år uppgår nettobelåningsgraden per 30 september endast till 45,3 procent vilket ligger väl under de 55 procenten vi satt som mål på lång sikt. Den realiserade värdeökningen per 30 september uppgick till 11,5 procent. Vi har per 30 september 104 fastigheter och ett antal intressanta projekt i portföljen.

## MaxFastigheter

Vårt i särklass största förvärv var förvärvet av aktierna i Maxfastigheter i Sverige AB som konsolideras med oss från och med 1 juli 2021. Detta förvärv innebar tillträde av 60 nya fastigheter och affären finansierades till fullo med nyemitterade aktier. I samband med detta förvärv löstes en hybridobligation som fanns i MaxFastigheter samt genomfördes en nyemission till huvudägarna Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder om 450 miljoner kronor. Vi har även beslutat att refinansiera majoriteten av MaxFastigheters räntebärande skulder vilket vi reserverat för till en kostnad om 23,3 miljoner kronor i denna rapport. Vi genomför också i samband detta en omstrukturering av organisatorisk karaktär för vilken vi beräknat en kostnad om 7 miljoner kronor, även denna reserverad för i denna rapport.

## Resultat och kassaflöde

Förvaltningsresultatet under dessa våra första 12 månader uppgår till 100,9 miljoner kronor, varav 55,5 miljoner kronor hänförligt till kvartal tre i år. Resultatet efter skatt uppgår till drygt 667,6 miljoner kronor, varav 381,7 miljoner kronor är hänförligt till kvartal tre i år. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 142 miljoner kronor, varav 101,7 miljoner kronor avser kvartal tre i år. Som synes var utvecklingen under kvartal tre i år mycket stark.

---

*”De finansiella förutsättningarna kommer ge oss ett starkt kassaflöde att investera i framtiden.”*

---

Utvecklingen under kvartal tre återspeglas även i den framtida bedömda intjäningsförmågan. Förvaltningsresultatet i framtiden bedöms efter dessa 12 månader öka från, i Q3 2020, bedömda 38,5 miljoner kronor till nu bedömda 256,2 miljoner kronor, en ökning med över 5,5 gånger. Förvaltningsresultatet per aktie beräknas öka från 0,30 till 1,05 kronor per aktie, det vill säga med dryga 2,4 gånger. Ökningen av förvalt-



---

ningsresultatet beräknas kunna ske trots att de centrala omkostnaderna endast bedöms öka med knappt 1,8 gånger.

Sammantaget bedöms de finansiella förutsättningarna ge ett starkt kassaflöde att investera i framtiden.

#### **Organisation och hållbarhet**

Stenhus har under första året vuxit som organisation med ett antal mycket kompetenta personer som brinner för fastigheter på samma sätt som de som var på plats för 12 månader sedan. Vi är kompetenta, har ett stort nätverk och arbetar aktivt i marknaden. Många av våra affärer når aldrig marknaden utan sker direkt till oss, off market. Vår organisation har också en stor förmåga att se till hyresgästernas intressen och att skapa långsiktiga relationer vilket ger en ekonomisk stabilitet.

---

*”Vi är kompetenta, har ett stort nätverk och arbetar aktivt i marknaden.”*

---

Långsiktiga relationer är även viktigt för en framtida hållbar planet. Vi har under året i vårt hållbarhetsarbete tagit fasta på att långsiktiga relationer med kunden även ger en lägre miljöpåverkan till exempel genom färre ombyggnader eller anpassningar som krävs vid omflyttningar och nyförhyrningar. Detta blir tydligt om man ser till hela byggnationsprocessen med till exempel transporter inräknat. Under verksamhetsåret har en hållbarhetskommitté tillsatts och hållbarhetsmålen har prioriterats börjat konkretiseras.

#### **Framtidens mål**

På Stenhus är vi mycket tacksamma för det stora förtroende vi har i marknaden, bland våra investerare och aktieägare. Vi har kunnat använda vår aktie som likvid vid förvärv vilket öppnar upp för intressanta samarbeten. Vår trovärdighet på marknaden sammantaget med vår finansiella styrka, vår kompetenta

organisation och vår affärsmodell gör att vi nu känner vi oss trygga i att revidera vårt mål om värdet på vår fastighetsportfölj inför framtiden.

---

*”Vi bedömer som nytt mål att vi till utgången av 2025 har ett värde på vår fastighetsportfölj om minst 20 miljarder kronor.”*

---

Vi bedömer nu som nytt mål att vi till utgången av 2025 ska ha ett värde på vår fastighetsportfölj om minst 20 miljarder kronor.

Vi fortsätter vår tillväxtresa inom ramen för vår investerings- och finansieringspolicy och med den affärsmodell som hittills varit framgångsrik för oss. Vi har per 30 september 2021 en fördelning inom våra segment där sällanköps-/dagligvaruhandel uppgår till cirka 42 procent av fastighetsvärdet. Närmaste tiden kommer vi fokusera på tillväxt inom segmenten offentlig samt lager/lättindustri/logistik men självklart prioriteras alltid en bra affär oavsett segment.

#### **Avslutningsvis**

Som jag sa för ett år sedan, likadant känner jag idag. När vi nu fått ett facit över våra insatser under första året som ”börsbolaget Stenhus Fastigheter” så är spänningen inför framtidens intressanta möten och möjligheter om möjligt ännu större!



Elias Georgiadis  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategi

---

*Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighets- och projektutveckling.*

---

## Affärsidé

---

### Affärsmodell

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

## Mål

---

### Övergripande mål

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

### Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Fastighetsvärdet ska uppgå till minst 20 miljarder vid utgången av 2025.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

### Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Rättetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

---

## Strategi

---

### Investeringsstrategi

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

Att mixa fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika fastighetstyperna kommer att vara

- offentliga fastigheter (trygg långsiktig avkastning),
- lager/lättindustri/logistik i en mix av läge (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden) samt
- sällanköps-/dagligvaruhandel.
- Projektutveckling kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

### Finansieringsstrategi

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

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

### Utdelningspolicy

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

### Hållbarhet

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

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

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

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

# Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Bolagets resultat för perioden uppgick till 596,6 (1,0) miljoner kronor efter skatt. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 11,5 (0) procent. Hyresdurationen uppgick till 6,3 (9,1) år. Nettokassaflödet uppgick till -268,3 (53,7) miljoner kronor och utgjordes främst av likviditetseffekten av de förvärvade och försålda fastigheterna och investeringar samt nyemission och nyupptagna lån.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-30 september 2021 med jämförelsetal 4 september-30 september 2020 då bolaget bildades.

Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

## Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 173,5 (1,4) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 (90,0) procent och hyresdurationen uppgick till 6,3 (9,1) år.

## Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 35,0 (0,2) miljoner kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 16,2 (0,1) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -30,2 (-0,2) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 0,9 (0) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 134,7 (11,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,67 (1,84) procent. Belåningsgraden på fastigheterna var 48,0 (50,6) procent. Soliditeten var 48,5 (48,6) procent och räntetäckningsgraden var 4,00 (5,10) gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

## Kostnader av engångskaraktär

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

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 692,3 (0) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 690,4 (0) miljoner kronor. Den realiserade värdeökningen är 11,5 (0) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 38 miljoner kronor, försäljningar om ca 2 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment.

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till -158,2 (0,13) miljoner kronor, varav 8,9 (0,07) miljoner kronor är aktuell

## Koncernens resultat i sammandrag, Mkr

	2021 juli- sept	2020 4 sept- sept	2021 jan- sept	2020 4 sept- sept	Rullande 12 månader okt 2020- sept 2021	2020 4 sept- dec
Belopp i tkr						
Hyresintäkter	103,7	1,4	173,5	1,4	192,8	20,7
Förvaltningskostnader	-48,2	-0,6	-81,6	-0,6	-91,9	-10,9
Noteringskostnader	-	-	-	-	-3,3	-3,3
Omstruktureringskostnader	-7,0	-	-7,0	-	-7,0	-
Kostnader förtidslösen lån	-23,3	-	-23,3	-	-23,3	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	461,0	0,3	692,3	0,3	768,3	76,2
Värdeförändringar finansiella instrument	0,8	-	0,8	-	0,8	-
Skatt	-105,3	-0,1	-158,2	-0,1	-168,8	-10,7
<b>Resultat</b>	<b>381,7</b>	<b>1,0</b>	<b>596,6</b>	<b>1,0</b>	<b>667,6</b>	<b>72,0</b>

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 97,1 (0) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 20 (0) miljoner kronor.

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 3 425,4 (720,4) miljoner kronor, varav 2 583,4 (720,1) miljoner kronor avser temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisas. Uppskjuten skatteskuld redovisas på nettot på dessa poster, 842 (0,3) miljoner kronor, motsvarande 173,4 (0) miljoner kronor.

Vidare finns uppskjuten skatt hänförliga till eliminering av obeskattade reserver om 3,4 (0,4) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till derivat vilket uppgår till 0,3 (0) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

### Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, kostnader av engångskaraktär och skatt, uppgick för perioden till 91,9 (0,8) miljoner kronor, motsvarande 0,49 (0,0) kr per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 596,6 (1,0) miljoner kronor, motsvarande 3,18 (0,03) kr per aktie.

### Kassaflöde

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -4 359,7 (-1 376) miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av förvärvade och försålda fastigheterna samt investeringar om -4 359,1 (-1 376) samt investeringar i finansiella tillgångar om -0,6 (0) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 3 941,4 (1 395,6) miljoner kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 2 720,8 (696,6) miljoner kronor, nyemission om 1 650,4 (697,1) miljoner kronor, erhållet aktieägartillskott 0 (2,4) miljoner kronor samt amortering av lån på -203 (-0,6) miljoner kronor. Under perioden har även hybridobligationer om -231 (0) lösts samt att minoritetsandelar upptagits till 4,7 (0) miljoner kronor.

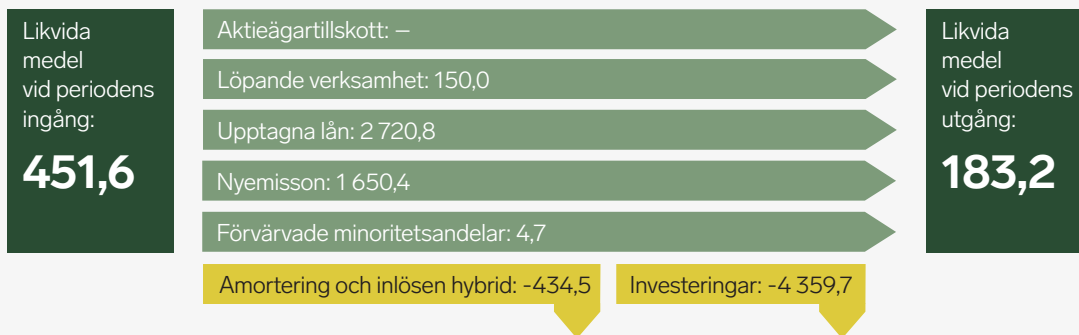
Nettokassaflödet uppgick till -268,3 (53,7) miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 183,2 (53,7) miljoner kronor.

### Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgår till 21,8 (0) miljoner kronor. Det fanns fem anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -4,4 (0) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 100,2 (0) miljoner kronor och hade en koncernintern fordran på 2 767,0 (696,5) miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 8,3 (0) miljoner kronor och likvida medel uppgick till 59,6 (2,9) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 2 929,8 (699,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 september till 5,5 (0) miljoner kronor.

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, Mkr



# Fastighetsportfölj

---

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.  
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 6 685,1 miljoner kronor vid periodens slut.*

---

## Fastigheterna

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

Den 30 september 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 104 (10) fastigheter varav 10 (1) tomträtter. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 28 (73) procent av hyresintäkterna.

De totala hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgår till 412,9 (72,9) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 (90,0) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 september 2021 uppgick till cirka 6,3 (9,1) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna ligger, i och med periodens förvärv, värdemässigt inom segmentet sällanköps-/dagligvaruhandel med 2 837 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till drygt 194,2 miljoner kronor.

Inga ytterligare avtalsenliga förpliktelser föreligger per 30 september gällande förvärv av bolag eller fastigheter.

## Fastighetsvärdering

Under perioden har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB, Cushman & Wakefield Sweden AB samt Nordier Property Advisors AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 30 september. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 692,4 (0) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 690,4 (0) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 11,5 (0) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 38 miljoner kronor, försäljningar om ca 2 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 6 685,1 (1 376,0) miljoner kronor.

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

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

## Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,00	10,15	7,69
Direktavkastningskravet, %	3,95	8,00	5,61
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	112	5 342	954
Långsiktig vakans, %	0	10	4,5
Drift och underhåll, kr/kvm	15	362	119

## Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr +	Värdepåverkan Mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-253,5	272,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-303,3	365,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	260,0	260,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-90,4	77,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-88,0	88,0

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2021 juli- sept	2020 4 sept- sept	2021 jan- sept	2020 4 sept- sept	2020 4 sept- dec
<b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>	<b>3 018,5</b>	–	<b>1 634,0</b>	–	–
Förvärv	3 139,2	1 376,0	4 353,0	1 376,0	1 557,5
Försäljning	–	–	-85,0	–	–
Orealiserad värdeförändring	461,0	–	690,4	–	76,2
Realiserad värdeförändring	–	–	2,0	–	–
Investering	66,4	–	90,7	–	0,3
<b>Verkligt värde vid utgången av perioden</b>	<b>6 685,1</b>	<b>1 376,0</b>	<b>6 685,1</b>	<b>1 376,0</b>	<b>1 634,0</b>
<b>Orealiserad värdeförändring, %</b>	<b>7,4</b>	–	<b>11,5</b>	–	<b>4,9</b>
<b>Antal fastigheter IB</b>	<b>42</b>	–	<b>14</b>	–	–
Förvärv	62	10	91	10	14
Försäljning	–	–	-1	–	–
<b>Antal fastigheter UB</b>	<b>104</b>	<b>10</b>	<b>104</b>	<b>10</b>	<b>14</b>

## Fördelning per segment, per 2021-09-30

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter <sup>1</sup>		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	Tkr	Andel %	Mkr	Andel %
Offentlig	32 502	8	54 112	13	1 291,6	19
Lager/lättindustri/logistik	205 001	49	164 547	40	2 386,1	36
Sällanköps-/dagligvaruhandel	182 922	43	194 261	47	2 837,4	42
<b>Totalt</b>	<b>420 425</b>	<b>100</b>	<b>412 920</b>	<b>100</b>	<b>6 515,1</b>	<b>97</b>
Byggrätter					170,0	3
<b>Totalt</b>					<b>6 685,1</b>	<b>100</b>

## Fastighetsbeståndet per region, per 2021-09-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hyresintäkter <sup>1</sup> Tkr	Hyresintäkter <sup>1</sup> Kr/kvm	Fastighetsvärde <sup>2</sup> Mkr	Fastighetsvärde <sup>2</sup> Kr/kvm
Stockholm	29	94 641	139 153	1 470	2 573,6	27 193
Mälardalen	28	126 978	116 655	919	1 678,6	13 220
Karlstad	21	80 054	70 986	887	1 174,5	14 671
Linköping	7	61 287	34 945	570	467,8	7 633
Övriga Sverige	19	57 465	51 181	891	790,6	13 758
<b>Totalt</b>	<b>104</b>	<b>420 425</b>	<b>412 920</b>	<b>982</b>	<b>6 685,1</b>	<b>15 901</b>

## Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2021-09-30

Region	Offentlig kvm	Lager/lättindustri/logistik kvm	Sällanköps-/dagligvaruhandel kvm	Total kvm	Andel av totalt %
Stockholm	24 175	38 772	31 694	94 641	22
Mälardalen	3 135	67 330	56 513	126 978	30
Karlstad	5 192	28 247	46 615	80 054	19
Linköping	–	39 586	21 701	61 287	15
Övriga Sverige	–	31 066	26 399	57 465	14
<b>Totalt</b>	<b>32 502</b>	<b>205 001</b>	<b>182 922</b>	<b>420 425</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-09-30

<sup>2</sup> Fastighetsvärde inkluderar byggrätter



## Hyresintäkter<sup>1</sup>, fördelning per segment och region, per 2021-09-30

Region	Offentlig Tkr	Lager/ lättindustri/ logistik Tkr	Sällanköps-/ dagligvaruhandel Tkr	Total Tkr	Andel av totalt %
Stockholm	42 670	54 384	42 098	139 152	34
Mälardalen	1 510	47 819	67 326	116 655	28
Karlstad	9 932	18 660	42 394	70 986	17
Linköping	–	15 876	19 070	34 946	9
Övriga Sverige	–	27 808	23 373	51 181	12
<b>Totalt</b>	<b>54 112</b>	<b>164 547</b>	<b>194 261</b>	<b>412 920</b>	<b>100</b>

## Största hyresgäster, per 2021-09-30

Region	Area kvm	Hyres- intäkter <sup>1</sup> Tkr	Hyres- intäkter <sup>1</sup> Kr/kvm	Andel %	Hyres- duration År
Dollarstore	37 088	33 729	909	8	6,2
Botkyrka Kommun	12 935	31 081	2 403	8	11,6
Bilia AB	14 947	20 616	1 379	5	12,2
Willys	14 760	17 945	1 216	4	3,4
City Gross	10 763	14 211	1 320	3	2,0
<b>Top 5</b>	<b>90 493</b>	<b>117 582</b>	<b>1 299</b>	<b>28</b>	<b>9,6</b>
Övriga	306 753	295 338	963	72	5,7
<b>Totalt</b>	<b>397 246</b>	<b>412 920</b>	<b>1 039</b>	<b>100</b>	<b>6,3</b>

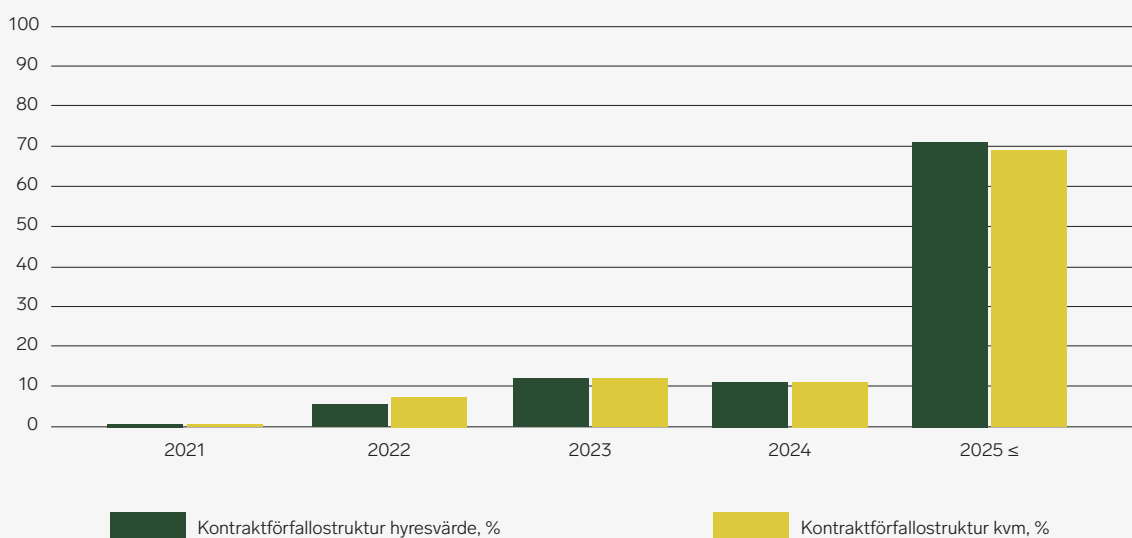
<sup>1</sup> Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-09-30

<sup>2</sup> Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

## Kontraktfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen

Löptid	tkr	%	Kvm	%
2021	1 302	0%	1 175	0%
2022	23 392	6%	30 603	8%
2023	50 049	12%	46 813	12%
2024	47 108	11%	45 417	11%
2025 ≤	291 069	71%	273 238	69%
<b>Totalt</b>	<b>412 920</b>	<b>100%</b>	<b>397 246</b>	<b>100%</b>

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



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

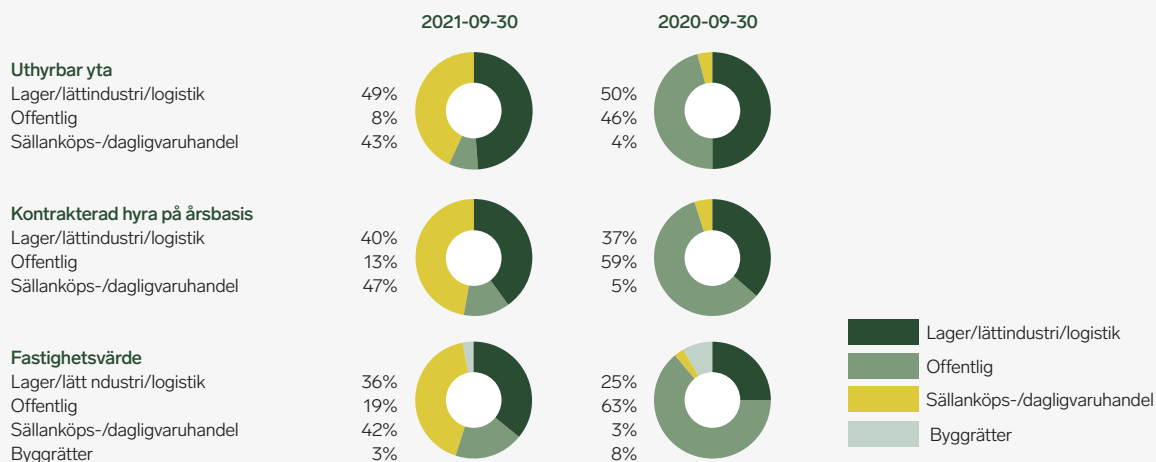
2021 jan-sept	Belopp tkr	Procent %
<b>Offentlig</b>		
Botkyrka Kommun	24 128	67
<b>Sällanköpshandel</b>		
Rusta	8 503	14
Dollarstore	8 432	14
Willys	6 502	11

## Resultat och balansposter per segment

2021 jan-sept tkr	Offentlig	Lager/ lättindustri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Koncerngemensamma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	35 949	77 517	60 058	–	173 524
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>19 292</b>	<b>47 271</b>	<b>31 688</b>	<b>-6 316</b>	<b>91 935</b>
Orealiserade värdeförändringar	98 007	196 103	396 341	–	690 451
Realiserade värdeförändringar	–	1 874	–	–	1 874
Värdeförändringar av finansiella tillgångar	–	–	–	772	772
<b>Resultat före skatt</b>	<b>117 299</b>	<b>245 248</b>	<b>428 029</b>	<b>-35 794</b>	<b>754 782</b>
Förvaltningsfastigheter	1 401 625	2 391 081	2 892 437	–	6 685 143
Skulder till kreditinstitut	544 090	943 763	1 231 435	492 399	3 211 687
Förvärv	265 186	1 658 314	2 429 459	–	4 352 959
Försäljning	–	-84 874	–	–	-84 874
Investeringar i befintliga fastigheter	58 432	15 664	16 637	–	90 733

## Resultat och balansposter per segment

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



# Projektportfölj

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

Vi arbetar löpande med att identifiera utvecklingsmöjligheter och outnyttjade byggrätter inom beståndet. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda kunder med långa avtal och förbättrade kassaflöden även med fokus på en miljömässigt hållbar utveckling.

Stenhus strategi är att riskminimera alla projekt vilket innebär att det alltid finns hyresavtal påtecknat innan byggstart. Entreprenadavtalen är alltid totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget stävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden.

## Fokus och utveckling 2021

Stenhus driver tre typer av projekt:

- Planprojekt
- Fastighetsutveckling/byggrätt
- JV projekt

### Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheterna Samariten 1 i Tumba, Botkyrka samt Fanfaren i Karlstad. Byggrätterna uppgår till ca 66 000 kvm. På Samariten utgörs ca 25 000 kvm BTA av potentiella attraktiva bostadsbyggrätter för både nybyggnation och påbyggnation.

Övriga 41 000 kvm BTA utgörs av byggrätter huvudsakligen inom segmentet offentliga fastigheter.

Den externa värderingen av dessa projekt uppgår till ca 110 miljoner kronor och är i sin helhet allokerad till Samariten.

### Fastighetsutveckling/Byggrätt

Bolagets projektverksamhet under 2021 fokuserar primärt på att utveckla befintliga fastigheter där vi tillsammans växer med våra befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer. Då det alltid finns ett kontrakt innan byggnation påbörjas kan denna typ av projekt likställas med hyresgästanpassningar oavsett om det innefattar en ombyggnation av befintlig fastighet eller en nybyggnation.

### JV projekt

Stenhus har under kvartal tre bildat ett JV-bolag med JSR AB i syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidareöverlåtelse till Stenhus efter färdigställande. JV-bolaget ägs till 51 procent av Stenhus och 49 procent av JSR. Då inflyttning skett kommer Stenhus förvärva de återstående 49 procent av det gemensamma bolaget av JSR AB.



### Fyrislund 12:2, Uppsala

Fastighetskategori: Lager/lättindustri/logistik

Projekttyp: Nyproduktion

Projektyta: preliminärt ca 7 300 kvm

Byggstart: 2022

Uthyrt vid projektstart: 100%

Villkor: Hyresavtal villkoras av bygglov.

Projektbeskrivning: Stenhus Fastigheter utvecklar fastigheten Fyrislund 12:2 åt hyresgästen Hedin Bil. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Hedin Bil och projektet beräknas vara färdigställt 2023. Kostnaden för investeringen är direkt kopplad till hyran.

## Bolagets projektverksamhet

Fastighet	Kommun	Yta kvm, ca	Investering Mrk, ca	Ökat hyres- värde Mrk, ca	Uthyr- nings- grad %	Färdig- ställande prel	Hyresgäst	Dura- tion	Status	Villkor <sup>1</sup>
<b>Planprojekt</b>										
Samariten 1	Botkyrka	33 000	–	–	–	–			–	DP
Fanfaren (Etapp 4 och 5)	Karlstad	33 000	–	–	–	–			–	DP
<b>Fastighetsutveckling/Byggrätt</b>										
Montören 1	Köping	2 000	33	2,4	100	Q3 2022	Ö&B	10	Projektering	Uppfyllda
Steninge 1:66	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q4 2021	LSS	15	Pågår	Uppfyllda
Steninge 1:217	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q1 2022	LSS	15	Pågår	Uppfyllda
Grånestad 4:3	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022	LSS	15	Ej tillträtt	BL/HA
Timmergatan 1:128	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022	LSS	15	Ej tillträtt	BL/HA
Kolgården 14	Visby	675	29,85	1,85	100	2022/2023	LSS	15	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Kumla 2:175	Tyresö	470	26,5	1,35	100	2022/2023	LSS	15	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Spinnaren 6 (Etapp 1)	Köping	3 400	43,8	3,2	100	2022/2023	Rusta och Stadium Outlet		Projektering	DP/BL
Spinnaren 6 (Etapp 2)	Köping	3 600	–	–	–	2022/2023			Uthyrning pågår	DP/BL/HA
Fyrislund 12:2	Uppsala	Prel 7 300	Prel 170	Prel 10,3	100	2023	Hedin Bil	15	Projektering	BL/HA
Fanfaren 4, hus 5 (Etapp 3)	Karlstad	3 965	145	7,8	93	Q4 2021	Globala Gymnasiet, Medborgar- skolan		Pågår	
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	12 500				2022/2023			Uthyrnings- arbete/ upphandling	
<b>JV-projekt</b>										
Fyrislund 14:2	Uppsala	3 800	75	5,6	100	2022/2023	XL Bygg	12	Projektering	BL
Fotografen 4	Tyresö	3 200	55	4,7	100	Q1 2022	Liselott Löv	12	Projektering	BL
<b>Summa</b>		<b>108 850</b>								

<sup>1</sup> Villkor: DP-Detaljplan, HA-Hyresavtal, BL-Bygglöv

# Finansiering

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

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

Bolagets kreditfacilitetsavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, noteringsklausul, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Moderbolaget har även lämnat borgensåtaganden och dotterbolagen har ställt pant i fastigheter. Samtliga åtaganden är per 2021-09-30 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 211,7 (696,0) miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 1 855,1 (649,7) miljoner kronor och kortfristig del till 1 356,6 (46,3) miljoner kronor. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter och/eller borgensåtagande.

Belåningsgraden på fastigheterna (LTV), dvs

räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 48,0 (50,6) procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att belåningsgraden ska understiga 60 procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna (Net LTV), dvs räntebärande skulder, med säkerhet i fastigheter, minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 45,3 (46,7) procent vilket väl översensstämmer med det långsiktiga målet att det ska understiga 55 procent över tid.

Den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,5 (2,4) år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år.

Stenus hanterar ränterisken med fasträntelån och swapar. Dessa uppgår till 713,7 respektive 635,1 miljoner kronor. Swaparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Detta genererar en ränteförfallostruktur enligt tabell nedan.

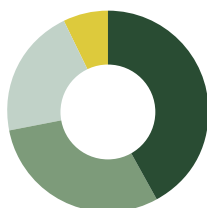
## Ränte- och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2021-09-30

### Förfallostruktur inkl löpande amorteringar<sup>1</sup>

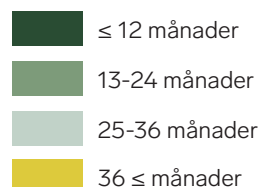
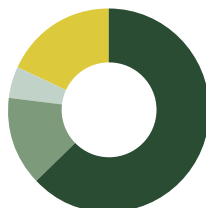
Period	Förfallostruktur inkl löpande amorteringar <sup>1</sup>		Ränteförfallostruktur <sup>1</sup>		
	Belopp	Andel %	Belopp	Ränta %	Andel %
≤ 12 månader	1 356,6	42	1 949,6	2,75	63
13-24 månader	960,8	30	444,4	1,90	14
25-36 månader	669,6	21	141,4	2,79	5
36 ≤ månader	224,7	7	574,9	2,96	18
	<b>3 211,7</b>	<b>100%</b>	<b>3 110,2</b>	<b>2,67</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Inklusive ränteswappar

Förfallostruktur inkl löpande amorteringar



Ränteförfallostruktur



# Förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB

## Bakgrund

I 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. Den initiala acceptfristen avslutades den 28 juni 2021. Stenhus Fastigheter hade då mottagit accepter från 96,49 procent av ägarna av aktierna samt 96,16 procent av ägarna av teckningsoptionerna. Den 29 juni 2021 förklarade Stenhus Fastigheter därav erbjudandet ovillkorat.

## Konsolidering

Med anledning av fullföljandet av Erbjudandet bedöms kontroll över MaxFastigheter erhållits per 1 juli 2021, bolaget har således konsoliderats med Stenhus Fastigheter koncernen från och med 1 juli 2021. I och med detta kommer MaxFastigheters resultat för perioden 1 juli-30 september ingå i koncernens resultaträkning. Från förvärvstillfället till 30 september bidrog MaxFastigheter med 55,6 miljoner kronor av koncernens intäkter och 44,4 miljoner kronor av koncernens driftnetto.

## Förvärvsanalys

Stenhus Fastigheter har totalt förvärvat 21 551 628 aktier och 9 885 621 teckningsoptioner i MaxFastigheter vilka har betalats genom 74 540 505 nyemitterade aktier i Stenhus Fastigheter. Värderingen av dessa aktier har gjort till en kurs om 14,28 kr per aktie. Detta pris motsvarar stängningskurs för Stenhus Fastigheter den 28 juni 2021 vilket var dagen som den initiala acceptfristen utgick. Detta motsvarar ett belopp om 1 064,4 miljoner kronor.

Bolaget har även haft kostnader i samband med transaktionen om 12 miljoner kronor. Det totala anskaffningspriset uppgår därav till 1 076,4 miljoner kronor.

Förvärvet av har klassificerats som ett tillgångsförvärv enligt IFRS 3 genom av bolaget utförd koncentrationstest. Denna klassificering innebär att anskaffningskostnaderna fördelas ut på de enskilda förvärvade tillgångarna samt

att kostnader att genomföra transaktionen inkluderas i anskaffningsvärdet på tillgången. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de förvärvade temporära skillnaderna.

## Förvärvsanalys, tkr

<b>Förvärvsanalys</b>	
Förvärvade förvaltningsfastigheter	2 787 403
Övriga fodringar	157 899
Räntebärande skulder	-1 723 791
Övriga skulder	-140 421
<b>Förvärvsvärde</b>	<b>1 081 090</b>
<b>Köpeskilling</b>	
Emitterade aktier	1 064 438
Transaktionskostnader	12 000
Innehav utan bestämmande inflytande	4 652
<b>Köpeskilling</b>	<b>1 081 090</b>

Som framgår ovan uppgår värdet av de förvärvade förvaltningsfastigheterna till ett belopp om 2 787,4 miljoner kronor.

## Händelser i samband med förvärvet

I anslutning till när kontroll erhöles över MaxFastigheter gjordes en inlösen av den hybridobligation som fanns i MaxFastigheter. Detta resulterade i en minskning av koncernens egna kapital om ett belopp på 231,0 miljoner kronor varv 230,1 miljoner kronor är hänförliga till moderbolagets aktieägare. Återbetalningen av hybridobligationen finansierades uteslutande av den nyemission som gjordes till huvudägarna Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder om 450,0 miljoner kronor

Efter genomförandet av förvärvet har även beslut tagits om att refinansiera majoriteten av MaxFastigheters räntebärande skulder. Kostnaderna för att förtidsinlösa dessa lån beräknas uppgå till ett totalt belopp om 23,3 miljoner kronor vilket har tagits som en kostnad i perioden. Som en följd av förvärvet genomför bolaget en omstrukturering av organisatorisk karaktär och den totala kostnaden för omstruktureringen beräknas uppgå till 7 miljoner kronor.

Per den 18 augusti kontrollerar Stenhus 99,57 procent av aktierna i Maxfastigheter och påkallar tvångsinlösenförfarande. MaxFastigheter avnoterades per 12 oktober 2021.

# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2021 juli- sept	2020 4 sept- sept	2021 jan- sept	2020 4 sept- sept	Rullande 12 månader okt 2020- sept 2021	2020 4 sept- dec
Hyresintäkter	103 716	1 398	173 524	1 398	192 838	20 712
Fastighetskostnader	-19 561	-208	-35 024	-208	-38 231	-3 415
<b>Driftöverskott</b>	<b>84 155</b>	<b>1 190</b>	<b>138 500</b>	<b>1 190</b>	<b>154 607</b>	<b>17 297</b>
Centrala administrationskostnader	-8 418	-138	-16 237	-138	-19 781	-3 682
Finansnetto	-20 231	-205	-30 328	-205	-33 928	-3 805
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>55 506</b>	<b>847</b>	<b>91 935</b>	<b>847</b>	<b>100 898</b>	<b>9 810</b>
Noteringskostnader	–	–	–	–	-3 272	-3 272
Omstruktureringskostnader	-7 000	–	-7 000	–	-7 000	–
Kostnader förtidslösen lån	-23 250	–	-23 250	–	-23 250	–
<b>Förvaltningsresultat efter kostnader av engångskaraktär</b>	<b>25 256</b>	<b>847</b>	<b>61 685</b>	<b>1 155</b>	<b>67 376</b>	<b>6 538</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	460 959	308	692 325	308	768 259	76 242
Värdeförändringar av finansiella instrument	772	–	772	–	772	–
<b>Resultat före skatt</b>	<b>486 987</b>	<b>1 155</b>	<b>754 782</b>	<b>1 155</b>	<b>836 407</b>	<b>82 780</b>
Skatt	-105 265	-134	-158 194	-134	-168 797	-10 737
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>381 722</b>	<b>1 021</b>	<b>596 588</b>	<b>1 021</b>	<b>667 610</b>	<b>72 043</b>
<b>Hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	381 036	1 021	595 902	1 021	666 924	72 043
Innehav utan bestämmande inflytande	686	–	686	–	686	–
<b>Data per aktie</b>						
Årets resultat	381 036	1 021	595 902	1 021	666 924	72 043
Genomsnittligt antal aktier, tusental	192 393	35 427	187 556	35 427	157 557	65 427
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier, kr</b>	<b>1,60</b>	<b>0,05</b>	<b>3,52</b>	<b>0,05</b>	<b>4,42</b>	<b>0,93</b>
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr</b>	<b>1,60</b>	<b>0,05</b>	<b>3,52</b>	<b>0,05</b>	<b>4,42</b>	<b>0,93</b>

## Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2021 juli- sept	2020 4 sept- sept	2021 jan- sept	2020 4 sept- sept	Rullande 12 månader okt 2020- sept 2021	2020 4 sept- dec
Periodens/Årets resultat	381 722	1 021	596 588	1 021	667 610	72 043
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>381 722</b>	<b>1 021</b>	<b>596 588</b>	<b>1 021</b>	<b>667 610</b>	<b>72 043</b>
<b>Hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	381 036	1 021	595 902	1 021	666 924	72 043
Innehav utan bestämmande inflytande	686	–	686	–	686	–



## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 685 143	1 376 000	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	134 722	11 580	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	284	–	29
Derivat	1 384	–	–
Uppskjutna skattefordringar	–	–	8 048
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 821 533</b>	<b>1 387 580</b>	<b>1 653 657</b>
Skattefordringar	15 095	3 097	973
Kundfordringar	7 371	2 060	250
Fordringar hos koncernföretag	–	–	675
Övriga fordringar	53 902	6 498	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 885	720	1 781
Likvida medel	183 247	53 726	451 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>277 500</b>	<b>66 101</b>	<b>461 728</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 099 033</b>	<b>1 453 681</b>	<b>2 115 385</b>
<b>Balansräkning för koncernen</b>			
Belopp i tkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	244 860	600	130 253
Pågående nyemission	–	696 531	–
Övrigt tillskjutet kapital	2 693 963	2 400	1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	437 834	1 021	72 043
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 376 657</b>	<b>700 552</b>	<b>1 360 457</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	4 449	–	–
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 381 106</b>	<b>700 552</b>	<b>1 360 457</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 855 095	649 718	606 388
Långfristig leasingskuld	134 722	11 580	11 580
Övriga långfristiga skulder	–	25	–
Uppskjutna skatteskulder	157 125	417	19 253
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 146 942</b>	<b>661 740</b>	<b>637 221</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 356 592	46 315	88 006
Leverantörsskulder	30 978	24 139	3 761
Skulder till koncernföretag	–	–	1 037
Skatteskulder	27 448	170	350
Övriga skulder	34 075	2 210	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 892	18 069	21 181
Avsättningar	–	486	486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 570 985</b>	<b>91 389</b>	<b>117 707</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 717 927</b>	<b>753 129</b>	<b>754 928</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 099 033</b>	<b>1 453 681</b>	<b>2 115 385</b>

## Koncernens förändring i eget kapital

### Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat			72 043	72 043		<b>72 043</b>
<b>Årets totalresultat</b>			<b>72 043</b>	<b>72 043</b>		<b>72 043</b>
Nybildning	600			600		<b>600</b>
Nyemission	129 653	1 166 878		1 296 531		<b>1 296 531</b>
Emissionskostnader		-11 117		-11 117		<b>-11 117</b>
Aktieägartillskott		2 400		2 400		<b>2 400</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>130 253</b>	<b>1 158 161</b>	<b>72 043</b>	<b>1 360 457</b>	<b>0</b>	<b>1 360 457</b>

### Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>130 253</b>	<b>1 158 161</b>	<b>72 043</b>	<b>1 360 457</b>		<b>1 360 457</b>
<b>Årets totalresultat</b>						<b>0</b>
Årets resultat			595 902	595 902	686	<b>596 588</b>
<b>Årets totalresultat</b>			<b>595 902</b>	<b>595 902</b>	<b>686</b>	<b>596 588</b>
Nyemission	114 607	1 536 332		1 650 939		<b>1 650 939</b>
Emissionskostnader		-947		-947		<b>-947</b>
Utgivande av teckningsoptioner		417		417		<b>417</b>
Förvärvade minoritetsandelar					4 664	<b>4 664</b>
Inlösen av hybridobligation			-230 111	-230 111	-901	<b>-231 012</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>244 860</b>	<b>2 693 963</b>	<b>437 834</b>	<b>3 376 657</b>	<b>4 449</b>	<b>3 381 106</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021 juli- sept	2020 4 sept- sept	2021 jan- sept	2020 4 sept- sept	Rullande 12 månader okt 2020- sept 2021	2020 4 sept- dec
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före skatt	486 987	1 155	754 782	1 155	836 407	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-461 728	-1 478	-693 090	-1 478	-767 853	-76 241
	25 259	-323	61 692	-323	68 554	6 539
Betald inkomstskatt	3 941	–	4 039	–	6 215	2 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29 200</b>	<b>-323</b>	<b>65 731</b>	<b>-323</b>	<b>74 769</b>	<b>8 715</b>
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-34 934	61 279	-69 985	61 279	-140 436	-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklassificeringar	107 474	-26 794	154 257	-26 794	208 070	27 019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>101 740</b>	<b>34 162</b>	<b>150 003</b>	<b>34 162</b>	<b>142 403</b>	<b>26 562</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-192	–	-261	–	-291	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-3 205 595	-1 376 000	-4 443 692	-1 376 000	-4 625 450	-1 557 758
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-90	–	84 873	–	84 873	–
Investeringar i finansiella tillgångar	-612	–	-612	–	-612	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 206 489</b>	<b>-1 376 000</b>	<b>-4 359 692</b>	<b>-1 376 000</b>	<b>-4 541 480</b>	<b>-1 557 788</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission	1 520 053	697 131	1 650 409	697 131	2 239 292	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott	–	2 400	–	2 400	–	2 400
Förvärvade minoritetsandelar	4 664	–	4 664	–	4 664	–
Upptagna lån	1 842 828	696 644	2 720 770	696 644	2 720 770	696 644
Amortering av lån	-22 467	-611	-203 477	-611	-205 116	-2 250
Inlösen hybridobligation	-231 012	–	-231 012	–	-231 012	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 114 066</b>	<b>1 395 564</b>	<b>3 941 354</b>	<b>1 395 564</b>	<b>4 528 598</b>	<b>1 982 808</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>9 317</b>	<b>53 726</b>	<b>-268 335</b>	<b>53 726</b>	<b>129 521</b>	<b>451 582</b>
Likvida medel ingående balans	173 930	–	451 582	–	53 726	–
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>183 247</b>	<b>53 726</b>	<b>183 247</b>	<b>53 726</b>	<b>183 247</b>	<b>451 582</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2021 jan- sept	2020 4 sep- sept	2020 4 sept- dec
Nettoomsättning	21 781	0	1 692
Övriga externa kostnader	-26 993	0	-6 050
Personalkostnader	-4 808	0	-679
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10 020</b>	<b>0</b>	<b>-5 037</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-10 023</b>	<b>0</b>	<b>-5 037</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 023</b>	<b>0</b>	<b>-5 037</b>
Skatt på årets resultat	5 582	-	-
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-4 441</b>	<b>0</b>	<b>-5 037</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	100 218	25	25
Fordringar hos koncernföretag	2 754 031	696 531	895 258
Nyttjanderättstillgångar	229	–	–
Uppskjutna skattefordringar	5 582	–	–
	2 860 060	696 556	895 283
	<b>2 860 060</b>	<b>696 556</b>	<b>895 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	–	–
Fordringar hos koncernföretag	12 965	–	2 064
Övriga fordringar	2 561	50	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167	–	157
	15 715	50	3 457
Kassa och bank	59 564	2 950	386 970
	59 564	3 000	386 970
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 935 339</b>	<b>699 556</b>	<b>1 285 710</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	244 860	600	130 253
	244 860	600	130 253
<i>Pågående nyemission</i>			
Aktiekapital	–	69 653	–
Balanserat resultat	–	626 878	–
	–	696 531	–
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	2 692 026	–	1 155 761
Balanserat resultat	-2 637	2 400	2 400
Årets resultat	-4 441	–	-5 037
	2 684 948	2 400	1 153 124
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 929 808</b>	<b>699 531</b>	<b>1 283 377</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leasingskulder	229	–	–
Leverantörsskulder	3 876	–	23
Skulder till koncernföretag	–	–	1 457
Övriga kortfristiga skulder	517	25	164
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	909	–	689
	5 531	25	2 333
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 935 339</b>	<b>699 556</b>	<b>1 285 710</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

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

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat- resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	130 253	1 155 761	2 400	-5 037	1 283 377
Omföring av föregående års resultat			-5 037	5 037	
<b>Årets totalresultat</b>					
Årets resultat				-4 441	-4 441
<b>Årets totalresultat</b>				<b>-4 441</b>	<b>-4 441</b>
Nybildning					
Nyemission	114 607	1 536 332			1 650 939
Emissionskostnader		-947			-947
Utgivande av teckningsoptioner		880			880
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>244 860</b>	<b>2 692 026</b>	<b>-2 637</b>	<b>-4 441</b>	<b>2 929 808</b>

# Hållbarhet

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

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar

stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål, lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Stenus Fastigheters första steg är att definiera en målbild för verksamheten som sträcker sig till 2026. En hållbarhetskommitté har tillsatts för att ansvara för denna process.

## FN:s

### globala mål



### Stenus Fastigheters målbild

- Eftersträva användning av miljösmarta produkter.
- Minimera förekomsten av skadliga ämnen.
- Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc.
- Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön EL alternativt klimatkompensera.
- Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja) senast 2023.
- Eftersträva att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs för att öka energieffektiviteten.
- Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerade lokaler och fastigheter.
- Vid ombyggnation ska hela kedjan tas i beaktande dvs allt från t ex transporter till materialval.
- Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig enligt "green building" eller likvärdigt.
- Eftersträva samverkan med hyresgäster kring källsortering av avfall och återvinnings-lösningar samt ansvarsfull hantering av kemikalier.

### Exempel på pågående/vidtagna åtgärder

- Vid ny-, till-, och ombyggnationer utförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen i byggnad och mark, såsom asbest, pcb eller andra skadliga ämnen.
- Sanering sker vid behov. Våra LSS enheter i Sigtuna och Norrköping kommer att utrustas med bergvärme.
- LSS enheten i Visby kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenätverk.
- På fastigheten i Vimmerby tas spillvirket från produktionen tillvara och återvinns till uppvärmning via fastighetens fjärrvärmeanläggning.
- Under 2021 har investeringar i LED belysning skett i samarbete med våra hyresgäster i flera av våra handelsfastigheter.
- Vi har påbörjat energikartläggningen av fastigheterna.
- Under perioden har ett antal hyresavtal förlängts med 10-15 år med befintliga hyresgäster i befintliga lokaler.



- Eftersträva att anställa medarbetare och anlita leverantörer oberoende av exempelvis: kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och politisk ställning.
- Vi ska alltid ha hög affärsmoral.
- Vi ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och vi accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.
- Under 2022 kommer bolaget att implementera en "Code of Conduct" för medarbetare samt en "visselblåsar funktion".

- Arbete pågår med att ta fram policy för antidiskriminering. Policyn beräknas vara beslutad samt implementerad under våren 2022.
- Arbete pågår med att ta fram policys för Antikorruption, Visselblåsare, Insider, Code of conduct. Samtliga policys beräknas vara beslutade och implementerade under 2022.
- Stenus har tillsatt ett socialt hållbarhetsråd som ska ha en hållbarhetsfond till sitt förfogande.
- Stenus sponsrar Eskilstuna United och Eskilstuna Friidrott som bl a anordnar aktiviteter inom jämställdhets- och integrationsprojekt.



- Eftersträva långsiktiga hyresrelationer.
- Erbjuder medarbetare goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor.
- Individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare.
- Erbjuder medarbetarna att delta incitamentsprogram.
- Erhåller kreditrating minst BBB- senast 2026.

- Finansiell Stabilitet och utveckling.
- Eftersträva långa hyresrelationer.
- Första kreditratingen erhållen, BB.
- Vi har under året erbjudit samtliga anställda att delta bolagets incitamentsprogram.

# Övriga upplysningar

Belopp i Tkr om inget annat anges.

## Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-09-30 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 vilket 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 13,1 (0) miljoner kronor varav 6,4 (0) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflyttande över uppgick under perioden till 6,6 (0) miljoner kronor och avsåg Due Diligence kostnader, kostnader för projektledning, kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Under perioden har vice VD övergått till anställd och därav kommer ersättning för den tjänsten ej faktureras framöver.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-sept	2020 sept-dec
Försäljning av varor/tjänster	993	–
Inköp av varor/tjänster	13 140	1 176
Övrigt	–	696 531
Fordran på balansdagen	669	675
Skuld på balansdagen	3 580	1 037

### Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-sept	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	6 604	2 986
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 244	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 6,7 (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 21,8 (0) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 6,1 (0) miljoner kronor och avsåg Due Diligence kostnader, kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Under perioden har vice VD övergått till anställd och därav kommer ersättning för den tjänsten ej faktureras framöver.

Utöver ovan har inga närstående transaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-sept	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	6 677	1 176
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	2 038	1 457

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2021 jan-sept	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	21 781	1 692
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	2 766 996	897 322
Skuld på balansdagen	–	–

### Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-sept	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	6 140	2 782
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	962	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 intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar (se vidare Allmänna redovisningsprinciper).

### **Fastighetsrelaterade risker**

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Bolaget marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.

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

Bolaget är också exponerat för risk gällande oförutsedda ökning 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 244 860 373 (70 253 100) aktier utestående per 30 september 2021.

Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,49 (0) kronor. Resultat per aktie uppgick till 3,18 (0,03) kronor per aktie.

### **Beslut om optionsprogram**

Årsstämman beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Deltagarna kommer att erbjudas förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och äger rätt att under perioden från och med den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste

betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 000 000 kronor genom utgivande av 1 000 000 aktier med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner med mera. Vid fullt utnyttjande kommer utspädningseffekten av de nya aktierna att motsvara cirka 0,7 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget vid beslutstillfället. Ingen utspädningseffekt föreligger per 30 september 2021.

## Största aktieägare per 2021-09-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	84 902 384	34,7
Fastighets AB Balder	49 209 297	20,1
Öresund Investment AB	20 410 537	8,3
Länsförsäkringar fastighetsfond	19 164 466	7,8
Swedbank försäkring	8 367 063	3,4
TTC Invest AB	5 446 708	2,2
Brobyggen Intressenter AB	5 388 263	2,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	3 991 906	1,6
Priornilsson Realinvest	3 775 284	1,5
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 859 245	1,2
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>203 515 153</b>	<b>83,1</b>
Övriga aktieägare	41 345 220	16,9
<b>Summa</b>	<b>244 860 373</b>	<b>100</b>

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 12 oktober avnoteras MaxFastigheter i Sverige AB.
- Den 13 oktober lämnas Stenhus en omvänd vinstvarning då resultatet beräknas öka med 430 Mkr, motsvarande 1,75 kronor per aktie.
- Den 15 oktober ingår Stenhus avtal om förvärv av en utvecklingsfastighet i Uppsala som är uthyrd enligt ett 15-årigt trippel-net avtal till Hedin Bil. Förvärvet sker genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Del av köpeskillingen regleras genom nyemitterade Stenhusaktier, vilka emitteras till en teckningskurs om 20,00 kr per aktie. Förvärvet finansieras med nyemitterade aktier samt egna medel och förutsätter ingen bankfinansiering.
- Den 18 oktober ingår Stenhus avtal om förvärv av fyra fastigheter samt en utvecklingsfastighet, samtliga via bolagsförvärv. Investeringen beräknas uppgå till ca 175 Mkr. Förvärven finansieras med egna medel och förutsätter ingen bankfinansiering. Bolaget har också ingått ett samarbetsavtal med JSR AB där ett gemensamt JV bildas med syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidareöverlåtelse till Stenhus efter färdigställande.
- Den 21 oktober förvärvar Stenhus sju fastigheter inom segmentet lager/lättindustri/logistik. Fem av fastigheterna har bilbesiktningar som hyresgäster, de två andra fastigheterna har Byggmax respektive Hedin Bil som hyresgäster. Förvärvet av fastigheterna uppgår till ca 47 Mkr. Del av köpeskillingen betalas av Stenhus genom nyemitterade Stenhusaktier till en teckningskurs om 20,80 kr per aktie. Förvärvet förutsätter ingen bankfinansiering.
- Den 19 november meddelar Stenhus att långsiktigt kreditbetyg om BB erhållits från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Stenhus meddelar även att man ämnar undersöka möjligheten att emittera seniora icke-säkerställda SEK-obligationer om minimum 500 Mkr, med en löptid om tre år. I samband med emissionen av dessa obligationer erbjuds innehavare av nuvarande obligation i MaxFastigheter i Sverige AB, med utestående volym om 200 miljoner kronor, att delta i ett återköp.
- Den 19 november meddelar Bolaget även att man höjer målet för värdet på fastighetsportföljen till minst 20 000 Mkr per utgången av 2025, samt att finansiella nyckeltal justeras.

# 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 23 november 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

---

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

---

# Revisors granskningsrapport

---

*Till styrelsen för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)  
Org.nr 559269–9507*

---

## **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning

har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## **Slutsats**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

*Stockholm den 23 november 2021  
Ernst & Young AB*

**Mikael Ikonen**  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

	2021 30 sept	2020 30 sept	2020 31 dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyringsbar area, kvm	420 425	53 826	102 207
Antal fastigheter, st	104	10	14
Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr	6 685,1	1 376	1 634,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	94,5	89,0	93,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	90,0	92,5
Hysesduration, år	6,3	9,1	8,8
<b>Finansiella</b>			
Balansomslutning, Mkr	7 099,0	1 453,7	2 115,4
Genomsnittlig ränta, %	2,67	1,84	1,84
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,53	2,3	2,10
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	2,4	2,2
Soliditet vid periodens utgång, %	48,5	48,6	64,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	48,0	50,6	42,5
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,3	46,7	14,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, Mkr	3 553,5	700,7	1 378,4
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie,kr	14,51	9,97	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, Mkr	3 351,4	700,7	1 374,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	13,69	9,97	10,55

	2021 juli- sept	2020 4 sept- sept	2021 jan- sept	2020 4 sept- sept	Rullande 12 månader okt 2020- sept 2021	2020 4 sept- dec
<b>Finansiella</b>						
Hysesintäkter, Mkr	103,7	1,4	173,5	1,4	192,8	20,7
Driftnetto, Mkr	84,2	1,2	138,5	1,2	154,6	17,3
Förvaltningsresultat, Mkr	55,5	0,8	91,9	0,8	100,9	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	461,0	0,3	692,3	0,3	768,3	76,2
Resultat efter skatt, Mkr	381,7	1,0	596,6	1,0	667,6	72,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,72	5,10	4,00	5,10	3,95	3,56
Avkastning på eget kapital, %	60,0	n/a	33,6	n/a	32,7	33,3
<b>Aktierelaterade</b>						
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,29	0,0	0,49	0,0	0,64	0,15
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,29	0,0	0,49	0,0	0,64	0,15
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,98	0,03	3,18	0,03	4,23	1,10
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,98	0,03	3,18	0,03	4,23	1,10
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,53	1,52	0,80	1,52	0,90	0,41
Antal utestående aktier före utspädning, st	244 860 373	70 253 100	244 860 373	70 253 100	244 860 373	130 253 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	244 860 373	70 253 100	244 860 373	70 253 100	244 860 373	130 253 100
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	192 393 151	35 426 550	187 556 737	35 426 550	157 556 737	65 426 550
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	192 393 151	35 426 550	187 556 737	35 426 550	157 556 737	65 426 550
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	238 111 684	18 658 211	169 596 834	18 658 211	150 803 345	77 706 361
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	238 111 684	18 658 211	169 596 834	18 658 211	150 803 345	77 706 361

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

# Definitioner av nyckeltal

---

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, IFRS. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten.

---

Bolagets ledning har valt att använda nedan definitioner av nyckeltal då de på ett tydligt sätt beskriver Bolagets förvaltningsverksamhet, finansiering samt Bolagets värdeutveckling.

## **Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)**

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,9 procent.

## **Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie**

EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.

## **Antal aktier 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.

## **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## **Balansomslutning**

Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

## **Belåningsgrad fastigheter (LTV)**

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

## **Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)**

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

## **Driftnetto**

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Förvaltningsresultat**

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## **Förvaltningsresultat per aktie**

Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

## **Genomsnittlig ränta**

Genomsnittlig ränta på samtliga räntebärande skulder.

## **Genomsnittlig räntebindning**

Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

## **Hyresduration**

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

## **Kapitalbindning**

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

## **Kassaflöde per aktie**

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

## **Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)**

Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt.

## **Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie**

EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

## **Resultat per aktie**

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

## **Räntebindning**

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder.

## **Räntetäckningsgrad**

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

## **Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.

## Fastighetsförteckning, per 2021-09-30

Fastighet	Region	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Samariten 1	Stockholm	Offentlig	21 942
Lilla Ullevi 1:12	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	17 069
Vattumannen 2,3 & 4	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 927
Ivalo 1	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	7 088
Företagaren 1	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	5 783
Månskäran 1	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	3 924
Fotografen 4	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	3 168
Rosersberg 11:143	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	3 079
Sextanten 5	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	2 893
Kumlaknekten 2	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	2 350
Kyrkbyn 2	Stockholm	Offentlig	2 233
Boländerna 32:7	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	2 154
Fotocellen 6	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 842
Alby kvarn 1, 3 & 4	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 780
Storsten 1	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 641
Rektangeln 2	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 547
Slipskivan 1 & 2	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 475
Märsta 21:72	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 125
Jordbromalm 2:2	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	564
Danmark Säby 11:3	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Berthåga 11:33	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	295
Steninge 1:66	Stockholm	Offentlig	–
Steninge 1:217	Stockholm	Offentlig	–
	<b>Stockholm</b>		<b>94 641</b>
Radion 1 & 3	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	13 312
Torlunda 1:276	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	13 308
Köpmanen 12	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	12 513
Kardanen 13	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	11 907
Spinnaren 4 & 6	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	8 903
Montören 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	8 330
Köpmanen 7	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 050
Tele 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	7 573
Våghagen 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	6 645
Skiftinge 1:5 1:6	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	5 144
Expeditören 13 & 17	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	3 893
Dagny 4	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 762
Vissberga 11:5	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 268
Österleden 4	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 200
Läkaren 9	Mälardalen	Offentlig	3 135
Torshälla 5:44	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	2 704
Köpmanen 15	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 000
Ormvråken 2	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	1 836
Slagsta 1:27	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 706
Magnetfältet 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	1 621
Kjula-Blacksta 1:14	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 583
Reparatören 4	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 125
Vissberga 11:7	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 100
Valhalla 2:37	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	360
Skiftinge 1:5 1:6	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	–
	<b>Mälardalen</b>		<b>126 978</b>



## Fastighetsförteckning, per 2021-09-30

Fastighet	Region	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Gräsullen 4	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	10 280
Fanfaren 6 (1)	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 390
Släggan 3	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	7 458
Säffle 6:50	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	6 165
Fanfaren 5	Karlstad	Offentlig	5 192
Lerum 1:20	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 823
Brårud 1:120	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 513
Gräsullen 5	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 199
Silon 3	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 161
Karlberg 2:281	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	3 974
Blandaren 1	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	3 573
Sargen 3	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Vasserud 3:10	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	3 062
Släggan 2	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	2 853
Grinemo 1:180	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	2 758
Släggan 1	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	2 155
Blästern 2	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	729
Västerängen 23	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	646
Skäggeberg 15:72	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	624
Neken 7	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	415
Nya Fanfaren 4	Karlstad	Offentlig	–
	<b>Karlstad</b>		<b>80 054</b>
Vimmerby 3:314	Linköping	Lager/lättindustri/logistik	35 649
Blyet 6	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 463
Prisuppgiften 2	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 716
Glaskulan 17	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 135
Föraren 4	Linköping	Lager/lättindustri/logistik	3 937
Hårstorp 1:100	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hårstorp 1:96	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 303
	<b>Linköping</b>		<b>61 287</b>
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	13 680
Traktor 1:1	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	5 200
Tågarp	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	4 304
Hemlingby 49:28	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 092
Gammelbyn 75:1	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 014
Märlan 2	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	3 822
Mobyarna 5:9	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hedemora 6:1	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 049
Borrestad 1	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 979
Laxåskogen 2:56	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 868
Backa 31:1, 31:2 & 766:723	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	2 360
Ängen 2	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 030
Sanviken Tuna 3:3	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 886
Andersberg 14:50	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	1 700
Ludvikaby 2:22	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 695
Österled 3	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Kuggen 18	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	312
	<b>Övriga Sverige</b>		<b>57 465</b>
	<b>Totalt</b>		<b>420 425</b>

# 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 helårsbasis<sup>1)</sup> är baserad på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen till höger.

Kontrakterade hyresintäkter för kommande 12 månader redovisas till drygt 457,5 miljoner kronor, inklusive hyrestillägg. I detta ingår samtliga aviserade förvärv.

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

## Bolagets intjäningsförmåga

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis<sup>1)</sup> redovisas i tabellen till höger. Avsnittet är baserat på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2021-09-30.

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

Justerat hyresvärde	480 172
Vakans	-22 666
Hyresintäkter	457 506
Fastighetskostnader	-86 560
<b>Driftöverskott</b>	<b>370 946</b>
Central administration	-29 273
Finansnetto	-85 497
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>256 176</b>

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

# Kalendarium

---

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](mailto:elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se)

## Vice VD

Mikael Nicander

Telefon: +46 708 70 35 91

Email: [mikael.nicander@stenhusfastigheter.se](mailto: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](mailto:info@stenhusfastigheter.se)

+46 8 410 221 00

