

# Q1

*Delårsrapport januari-mars 2022*



# STENHUS

*Fastigheter*



# Innehåll

---

Delårsrapport Q1, januari-mars 2022	4
VD har ordet	7
Affärsidé, mål och strategi	8
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	10
Fastighetsportfölj	12
Projektportfölj	18
Finansiering	20
Finansiell information	21
Hållbarhet	28
Övriga upplysningar	29
Styrelsens försäkran	33
Nyckeltal	34
Definitioner av nyckeltal	35
Fastighetsförteckning	36
Bedömd intjäningsförmåga	38
Kalendarium / Kontaktuppgifter	39

---

Marknads-  
värde fastigheter,  
**7 588**  
mkr

Uthyrnings-  
grad,  
**95,6 %**

Uthyrningsbar  
yta,  
**447 872**  
Kvm

Hyresduration  
**6,2 år**

# Delårsrapport Q1, januari-mars 2022

---

*Stenhus Fastigheters expansion har fortsatt, under det första kvartalet 2022 har bolaget förvärvat tre fastigheter samt förvärvat två intressebolag.*

---

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport. Kvartalet avser 1 januari-31 mars 2022 med jämförelsetal 1 januari-31 mars 2021.

## Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 117,6 (27,8) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 59,2 (14,9) mkr, motsvarande 0,23 (0,11) kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 224,9 (114,4) mkr varav realiserade 224,9 mkr (114,4) mkr motsvarande 3,1 (4,6) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till 255,1 (102,7) mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 195,1 (870,1) mkr varav 152,1 (863,0) mkr avsåg förvärv av 3 (20) fastigheter och 43,0 (7,1) mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 0,95 (0,79) kr per aktie.
- Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 7 588,4 (2 618,5) mkr vid periodens slut.
- Nettokassaflödet uppgick till -84,1 (-300) mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 249,8 (151,6) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,08 (1,95) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 50,3 (55,7) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 45,1 (38,0) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 48,4 (43,8) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,59 (5,52) gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,6 (94,6) procent.

## Nyckeltal i sammandrag

	2022 jan- mars	2021 jan- mars	Rullande 12 månader april 2021- mars 2022	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Hyresintäkter, mkr	117,6	27,8	373,4	283,6	20,7
Driftöverskott, mkr	87,9	21,4	291,4	224,8	17,3
Förvaltningsresultat, mkr	59,2	14,9	186,3	142,1	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	224,9	114,4	1 009,6	899,1	76,2
Resultat efter skatt, mkr	255,1	102,7	953,6	801,3	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, efter utspädning, kr	0,23	0,11	0,84	0,75	0,13
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	0,95	0,79	4,23	4,18	0,93
Räntetäckningsgrad, ggr	3,59	5,52	3,56	3,68	3,56
	<b>2022</b> 31 mars	<b>2021</b> 31 mars		<b>2021</b> 31 dec	<b>2020</b> 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	7 588,4	2 618,5		7 168,4	1 634,0
Antal fastigheter, st	119	34		116	14
Hyresduration, år	6,2	7,5		6,4	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,08	1,95		2,70	2,17
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,1	38,0		45,5	14,9
Belåningsgrad fastigheter (LTV), %	48,4	43,8		50,2	42,5
Soliditet, %	50,3	55,7		49,4	64,7
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	17,24	11,65		16,13	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, per aktie, kr	16,31	11,56		15,27	10,55

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

### Väsentliga händelser under januari-mars

- Bolaget har under perioden förvärvat tre fastigheter inom segmenten Offentlig samt Lager/lätt industri/logistik. Uthyrningsbar yta uppgår till 5 148 respektive 7 276 kvadratmeter och det totala förvärvsvärdet uppgick till 152,1 miljoner kronor.
- Bolaget har under kvartalet emitterat drygt 10,6 miljoner stycken nya aktier, varav 7,1 miljoner beslutades om på extrastämma i dec 2021. Snittkursen på emitterade aktier uppgår till 27,90 kronor per aktie.
- Stenhus har under kvartalet förvärvat aktier i Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB. Ägandet uppgår per 31 mars till 15,49 respektive 16,69 procent av aktierna varför Stenhus bedöms ha en betydande inflytande och förvärven klassificeras som intresseföretag.
- Det första kvartalet 2022 har drabbat världen hårt. Europa upplever krig samtidigt som Covid-19 leder till nedstängning av delar av Asien. Vi ser stigande inflation, ökade räntor och vi får också en brist på råvaror. Vi har fortsatt fokus på långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster, indexerade hyror och kostnads-kontroll i förvaltning och projekt. Utöver det har vi låg skuldsättningsgrad vilket minskar ränterisken.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Mot bakgrund av att Halmslätten offentliggjort att Halmslätten ingått bindande avtal avseende försäljning av sin fastighetsportfölj har Stenhus Fastigheter per 1 april beslutat att inte förlänga acceptfristen i Erbjudandet ytterligare. Stenhus Fastigheter kontrollerar 33,84 procent av aktierna i Halmslätten efter genomförandet av det offentliga uppköps-erbjudandet.
- Den 19 april 2022 meddelade Stenhus att man lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Randviken Fastigheter AB (publ) om att förvärva samtliga aktier i bolaget mot ett kombinerat vederlag om nyemitterade aktier i Stenhus samt kontantvederlag. Ägare till över 50,1 procent av aktierna i Randviken Fastigheter AB har lämnat bindande accepter varför villkoren är uppfyllda och erbjudandet anses accepterat.



Fastighetsbeteckning: **Roserberg 11:143** Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **3 079 kvm**.

## VD har ordet

---

Trots stor oro och en turbulent omvärld bland annat p g a kriget i Ukraina, stigande räntor och inflation startade Stenhus året framgångsrikt och bolaget är starkare både finansiellt och resultatmässigt än någonsin. Vi kommer fortsätta arbeta mot våra mål att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och hållbar tillväxt tack vare dagens låga Net LTV på 45,1 %, en snittavkastning på 5,42%, och en WAULT på 6,2 år.

Efter en sammanslagning med Randviken kommer vi att nå hyresintäkter på närmare 1 miljard kronor, en total yta på cirka 1 miljon

---

*”Turbulent marknad och oro på börsen påverkar inte Stenhus tillväxtresa och stabilitet. Vi står starkare idag än någonsin, säger VD Elias Georgiadis”.*

---

kvadratmeter och en stark bas på ungefär 560 stabila hyresgäster med olika strategiska inriktningar. Med Randviken växer vi med ytterligare 12 duktiga och erfarna medarbetare som har åstadkommit utmärkta resultat i bolaget på kort tid. Detta innebär att vår organisation blir ännu starkare och redo för nya utmaningar.

En annan viktig del i bolaget är att vi alltid har varit konservativa med våra värderingar på våra fastigheter vilket gör att bolaget står väl förberett inför de följder som stigande räntor och inflation kan komma att innebära, i jämförelse med andra fastighetsbolag.

Vårt fokus har alltid varit att utveckla våra fastigheter genom att förbättra driftnettot vilket vi åstadkommer med ökade hyresintäkter, sänkta kostnader samt att vi idag har 100% index på över 97 % av hyresvärdet. Tillsammans med framtida noga utvalda förvärv är vi övertygande att vi kommer uppnå en genomsnittlig avkast-

ning i portföljen som överskrider 6% i den närmaste framtiden. Ytterligare ett viktigt mål är att säkerställa att LTV inte ska överstiga 55%.

Slutligen kan jag konstatera att Stenhus står väl förberett inför nya utmaningar. Ambitionen är att göra Stenhus till ett av Sveriges starkaste fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. 2022 kommer att vara ett år då det gäller att vara tålmodig, strategisk och ödmjuk. Det kommer även vara ett år med många nya möjligheter för Stenhus.

Detta är sista gången vi har med VD ordet i kvartalsrapporten. Fortsättningsvis kommer VD-ordet endast finnas med i årsredovisningen. Vår ambition är att låta bolagets siffror tala för sig själva löpande under året.

Jag vill avsluta med ett stort tack till alla våra aktieägare, investerare och banker som har ett stort förtroende för oss på Stenhus. Vi lovar att göra vårt bästa för att fortsätta leverera starka resultat framöver.



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.
- Räntetäckningsgraden 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/lätt industri/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 255,1 (102,7) miljoner kronor efter skatt. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 3,1 (4,6) procent. Hyresdurationen uppgick till 6,2 (7,5) år. Nettokassaflödet uppgick till -84,1 (-300,0) miljoner kronor och utgjordes främst av likvideffekten av de förvärvade fastigheterna, investeringar i intressebolag och finansiella investeringar samt nyemission och nyupptagna lån.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 mars 2022 med jämförelsetal 1 januari-31 mars 2021.

Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

## Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 117,6 (27,8) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,6 (94,6) procent och hyresdurationen uppgick till 6,2 (7,5) år.

## Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 29,7 (6,4) miljoner kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 8,9 (3,2) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -22,5 (-3,3) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 1,0 (0,1) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 143,0 (30,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,61 (1,83) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 45,1 (38,0) procent. Soliditeten var 50,3 (55,7) procent och räntetäckningsgraden var 3,59 (5,52) gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

## Resultat från intresseföretag

Bolaget redovisade intäkter från intresseföretag om 2,6 (-) miljoner kronor. Intresseföretagen består av Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB.

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 224,9 (114,4) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 224,9 (114,4) miljoner kronor. Den realiserade värdeökningen var 3,1 (4,6) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 36 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till 40,7 (-) miljoner kronor varav 11,3 (-) miljoner kronor avser derivat och 29,4 (-) miljoner kronor avser övriga finansiella placeringar.

## Koncernens resultat i sammandrag, mkr

	2022 jan- mars	2021 jan- mars	Rullande 12 månader april 2021- mars 2022	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Belopp i tkr					
Hyresintäkter	117,6	27,8	373,4	283,6	20,7
Förvaltningskostnader	-61,0	-12,9	-189,7	-141,5	-10,9
Noteringskostnader	-	-	-	-	-3,3
Omstruktureringskostnader	-	-	-7,0	-7,0	-
Kostnader förtidslösen lån	-	-	-23,3	-23,3	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	224,9	114,4	1 009,6	899,1	76,2
Värdeförändringar finansiella instrument	40,7	-	45,4	4,6	-
Skatt	-69,7	-26,7	-257,4	-214,4	-10,7
<b>Resultat</b>	<b>255,1</b>	<b>102,7</b>	<b>953,6</b>	<b>801,3</b>	<b>72,0</b>

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till 69,7 (26,7) miljoner kronor, varav 7,7 (0,3) miljoner kronor var aktuell skatt. Den redovisade skatten i relation till resultat före skatt uppgick för perioden till 21,5 (20,6) procent.

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 har lett till att den aktuella skatten är låg. Aktuell skatt har uppkommit till följd av att befintliga underskottsavdrag varit inlåsta och därmed inte kunnat nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag har beräknats till 101,6 (36,8) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 20,9 (7,5) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag har för perioden har netto redovisats under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 4 077,0 (1 322,5) miljoner kronor, varav 2 715,3 (1 109,7) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 361,7 (212,8) miljoner kronor, motsvarande 280,5 (43,8) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförliga till eliminering av obeskattade reserver om 7,2 (1,6) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 9,1 (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 59,2 (14,9) miljoner kronor, motsvarande 0,23 (0,11) kr per aktie efter utspädning. Resultatet efter skatt uppgick till 255,1 (102,7) miljoner kronor, motsvarande 0,95 (0,79) kr per aktie efter utspädning.

## Kassaflöde

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -453,6 (-870,1) miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av förvärvade

och försålda fastigheterna samt investeringar om -194,5 (-870,1) miljoner kronor, investeringar i finansiella tillgångar om -120,2 (-0,6) miljoner kronor samt investeringar i intresseföretag om -138,9 (-) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 342,9 (553,4) miljoner kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 237,3 (458,0) miljoner kronor, nyemission om 295,5 (100,0) miljoner kronor samt amortering av lån på -161,0 (-4,6) miljoner kronor. Transaktioner med minoritetsandelsägare har skett med -28,9 (0) miljoner kronor.

Nettokassaflödet uppgick till -84,1 (300,0) miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 249,8 (151,6) miljoner kronor.

## Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 8,8 (5,5) miljoner kronor. Det fanns 10 anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till 0,9 (-2,1) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 186,6 (100,1) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 2 723,4 (1 218,6) miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 21,6 (3,0) miljoner kronor och likvida medel uppgick till 64,3 (62,1) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 338,5 (1 381,3) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 mars till 12,0 (2,5) miljoner kronor.

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



# Fastighetsportfölj

---

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.  
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 7 588,4 miljoner kronor vid periodens slut.*

---

## Fastigheterna

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

Den 31 mars 2022 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 119 (116) fastigheter varav 11 (5) tomträtter. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 26 (44) procent av hyresintäkterna.

De totala hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till 464,3 (157,7) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,6 (94,6) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 mars 2022 uppgick till cirka 6,2 (7,5) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet sällanköps-/dagligvaruhandel med 2 974 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick till drygt 204,1 miljoner kronor.

Per 31 mars 2022 fanns förpliktelser gällande Bolagets projekt om 295 miljoner kronor.

## Fastighetsvärdering

Under perioden har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB och Cushman & Wakefield Sweden AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 31 mars. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 224,9 (114,4) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 224,9 (114,4) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 3,1 (4,6) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 36 miljoner kronor, samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 7 588,4 (2 618,5) miljoner kronor.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell till höger. 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	9,52	7,25
Direktavkastningskravet, %	3,62	7,25	5,42
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	113	6 991	1 332
Långsiktig vakans, %	0,00	11,00	4,60
Drift och underhåll, kr/kvm	15	362	119

## Känslighetsanalys

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-276,1	291,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-335,5	410,0
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	299,9	-299,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-96,0	80,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-100,1	100,1

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2022 jan- mars	2021 jan- mars	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
<b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>	<b>1 634,0</b>	–
Förvärv	152,1	863,0	4 558,0	1 557,5
Försäljning	–	–	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	224,9	114,4	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	–	–	2,0	–
Investering	43,0	7,1	162,3	0,3
<b>Verkligt värde vid utgången av perioden</b>	<b>7 588,4</b>	<b>2 618,5</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>
<b>Orealiserad värdeförändring, %</b>	<b>3,1</b>	<b>4,6</b>	<b>14,3</b>	<b>4,9</b>
<b>Antal fastigheter IB</b>	<b>116</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	–
Förvärv	3	20	103	14
Försäljning	–	–	1	–
<b>Antal fastigheter UB</b>	<b>119</b>	<b>34</b>	<b>116</b>	<b>14</b>

### Fördelning per segment, per 2022-03-31

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter <sup>1</sup>		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	tkr	Andel %	mkr	Andel %
Offentlig	42 494	9	69 387	15	1 557	21
Lager/lätt industri/logistik	221 714	50	190 801	41	2 887	38
Sällanköps-/dagligvaruhandel	183 664	41	204 090	44	2 974	39
<b>Totalt</b>	<b>447 872</b>	<b>100</b>	<b>464 277</b>	<b>100</b>	<b>7 418</b>	<b>98</b>
Byggrätter					170	2
<b>Totalt</b>					<b>7 588</b>	<b>100</b>

### Fastighetsbeståndet per region, per 2022-03-31

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	33	100 442	153 490	1 528	3 033	30 200
Mälardalen	32	131 717	131 061	995	1 840	13 973
Karlstad	21	83 973	80 625	960	1 254	14 928
Linköping	8	62 562	36 885	590	519	8 295
Övriga Sverige	25	69 178	62 216	899	942	13 617
<b>Totalt</b>	<b>119</b>	<b>447 872</b>	<b>464 277</b>	<b>1 037</b>	<b>7 588</b>	<b>16 943</b>

### Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2022-03-31

Region	Offentlig kvm	Lager/lätt industri/logistik kvm	Sällanköps-/dagligvaruhandel kvm	Totalt kvm	Andel av totalt %
Stockholm	28 569	40 022	31 851	100 442	22
Mälardalen	3 591	71 029	57 097	131 717	29
Karlstad	9 110	28 247	46 616	83 973	19
Linköping	1 224	39 637	21 701	62 562	14
Övriga Sverige	–	42 779	26 399	69 178	15
<b>Totalt</b>	<b>42 494</b>	<b>221 714</b>	<b>183 664</b>	<b>447 872</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Avser kontrakterade hyresintäkter per 2022-03-31

<sup>2</sup> Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

## Hyresintäkter<sup>1</sup>, fördelning per segment och region, per 2022-03-31

Region	Offentlig tkr	Lager/ lätt industri/ logistik tkr	Sällanköps-/ dagligvaruhandel tkr	Total tkr	Andel av totalt %
Stockholm	48 655	60 574	44 261	153 490	33
Mälardalen	2 556	54 901	73 604	131 061	28
Karlstad	16 585	21 116	42 924	80 625	17
Linköping	1 591	16 325	18 969	36 885	8
Övriga Sverige	–	37 885	24 331	62 216	13
<b>Totalt</b>	<b>69 387</b>	<b>190 801</b>	<b>204 090</b>	<b>464 277</b>	<b>100</b>

## Största hyresgäster, per 2022-03-31

Region	Area kvm	Hyres- intäkter <sup>1</sup> tkr	Hyres- intäkter <sup>1</sup> Kr/kvm	Andel %	Hyres- duration År
Dollarstore	37 088	35 144	948	8	5,6
Botkyrka Kommun	12 935	31 749	2 454	7	11,1
Bilia AB	15 515	21 714	1 400	5	11,4
Willys	15 187	18 720	1 233	4	3,0
City Gross	10 763	14 587	1 355	3	1,5
<b>Top 5</b>	<b>91 488</b>	<b>121 914</b>	<b>1 333</b>	<b>26</b>	<b>7,5</b>
Övriga	327 962	342 364	1 044	74	5,7
<b>Totalt</b>	<b>419 450</b>	<b>464 277</b>	<b>1 107</b>	<b>100</b>	<b>6,2</b>
Uthyrningsgrad %	93,7	95,6			

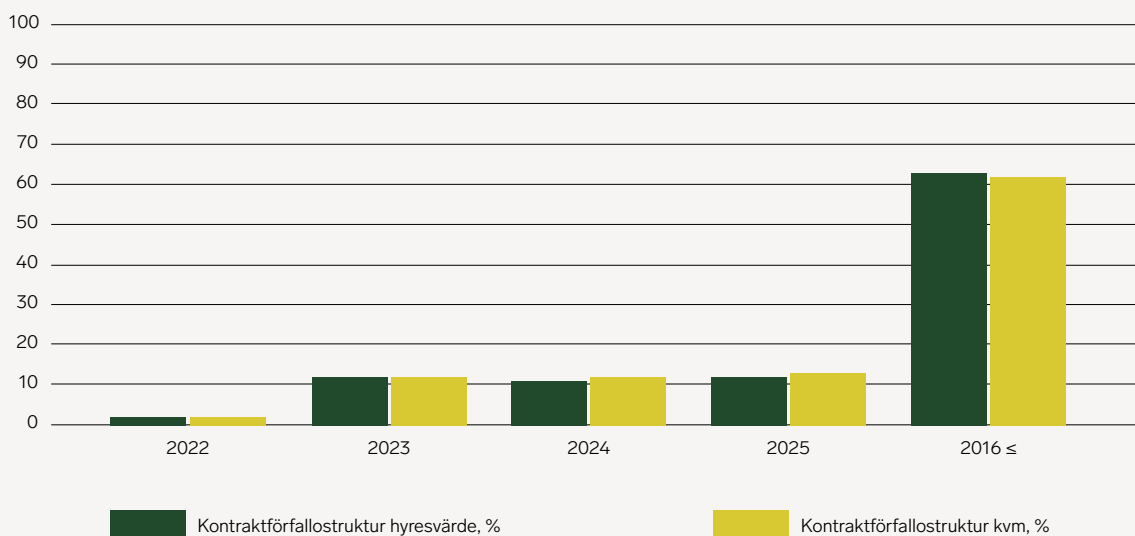
<sup>1</sup> Avser kontrakterade hyresintäkter per 2022-03-31

<sup>2</sup> Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

## Kontraktfallostruktur i fastighetsinnehav i koncernen

Löptid	tkr	%	Kvm	%
2022	8 305	2	7 117	2
2023	57 269	12	50 748	12
2024	51 713	11	49 391	12
2025	54 859	12	52 466	13
2026 ≤	292 131	63	259 728	62
<b>Totalt</b>	<b>464 277</b>	<b>100</b>	<b>419 450</b>	<b>100</b>

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



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

2022 jan-mars	Belopp tkr	Procent %
<b>Offentlig</b>		
Botkyrka Kommun	8 248	47
<b>Lager/lätt industri/logistik</b>		
Bilia AB	5 462	11
<b>Sällanköpshandel</b>		
Dollarstore	8 786	17

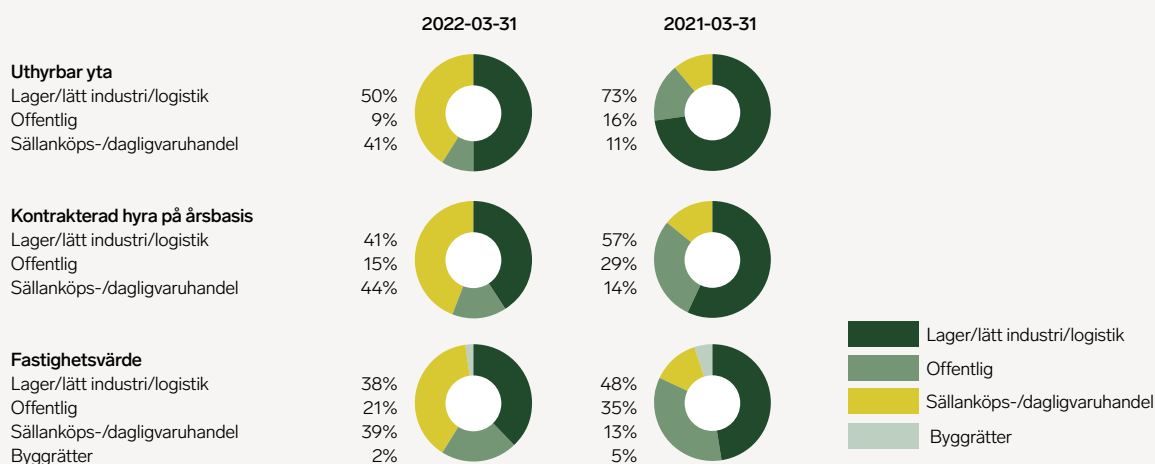


## Resultat och balansposter per segment

2022 jan-mars tkr	Offentlig	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Koncerngemensamma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hysesintäkter	17 596	48 978	51 019	–	117 593
Resultat från intresseföretag	–	–	–	2 599	2 599
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 829</b>	<b>25 950</b>	<b>24 093</b>	<b>1 289</b>	<b>59 161</b>
Orealiserade värdeförändringar	57 256	114 091	53 577	–	224 924
Realiserade värdeförändringar	–	–	–	–	–
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	40 722	40 722
<b>Resultat före skatt</b>	<b>65 085</b>	<b>140 041</b>	<b>77 670</b>	<b>42 011</b>	<b>324 807</b>
Förvaltningsfastigheter	1 667 100	2 892 129	3 029 124	–	7 588 353
Räntebärande skulder	569 100	1 252 717	1 358 672	492 531	3 673 020
Förvärv	100 412	48 480	3 220	–	152 112
Försäljning	–	–	–	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	2 032	34 859	5 978	–	42 869

## Resultat och balansposter per segment

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



# 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 2022

Stenhus driver tre typer av projekt:

- Planprojekt
- Fastighetsutveckling/byggrätt
- Samarbetsprojekt

### 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 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.

### Samarbetsprojekt

Stenhus driver tillsammans med JSR AB ett bolag med syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidare överlåtelse till Stenhus efter färdigställande. 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

Segment: Lager/lätt industri/logistik

Projekttyp: Nyproduktion

Projektyta: preliminärt ca 5 785 kvm

Byggstart: 2022

Uthyrat vid projektstart: 100%

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	Bedömd	Upp-	Kvar-	Hyres-	Uthyr-	Hyresgäst	Dura- tion år	Färdig- ställande
			invest- ering mkr	arbetat mkr	stående mkr	värde mkr	nings- grad %			
<b>Planprojekt</b>										
Samariten 1	–	33 000	–	–	–	–	–	–	–	–
Fanfaren (Etapp 4 och 5)	–	33 000	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Fastighetsutveckling/Byggrätt</b>										
Montören 1	Köping	2 000	33	7	26	2,4	100	Ö&B	10	Q3 -22
Steninge 1:66	Sigtuna	470	22	21	1	1,3	100	Adela LSS	15	Hyresgäst inflyttad Q1 -22
Steninge 1:217	Sigtuna	470	22	19	3	1,3	100	LSS	15	Q2 -22
Kolgården 14	Visby	675	30	–	30	1,9	100	LSS	15	-23
Kumla 2:175	Tyresö	470	27	–	27	1,4	100	LSS	15	-23
Spinnaren 6 (Etapp 1)	Köping	3 684	55	3	52	3,6	100	Rusta, Stadium Outlet		-23
Spinnaren 6 (Etapp 2)	Köping	3 600	–	–	–	–	–	–	–	-22/-23
Fyrislund 12:2	Uppsala	5 785	125	10	115	10,3	100	Hedin Bil	15	-23
Fanfaren 4, hus 5 (Etapp 3)	Karlstad	3 918	145	145	–	8,4	100	Globala Gymnasiet, Medborgar- skolan mfl.		Samtliga hyresgäster inflyttade per Q1 -22
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	12 000	–	–	–	–	–	–	–	-22/-23
Fyrislund 14:2	Uppsala	3 800	45	5	40	5,6	100	XL Bygg	12	-23
Fotografen 4	Tyresö	3 168	55	54	1	4,8	100	Liselotte Löof	12	Hyresgäst inflyttad Q1 -22
<b>Samarbetsprojekt</b>										
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Summa</b>		<b>106 040</b>	<b>559</b>	<b>264</b>	<b>295</b>	<b>41</b>				

# 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 2022-03-31 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 673,0 (1 147,8) miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 2 312,2 (591,6) miljoner kronor och kortfristig del till 1 360,9 (556,1) miljoner kronor. Bolaget hanterar refinansieringsrisken om 1 360,9 miljoner kronor med finansiella placeringar om 258,8 miljoner kronor, likvida medel om 249,8 miljoner kronor samt en utnyttjad back-up facilitet som vid periodens utgång uppgick till 132,3 miljoner kronor. Under 2022 pågår även flera refinansieringsprocesser med svenska storbanker, vilket kommer minska den kortfristiga finansieringen. 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 48,4 (43,8) 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 45,1 (38,0) procent vilket väl översenstämmer med det långsiktiga målet att det ska understiga 55 procent över tid.

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inkl ränteswappar och kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 2,61 (1,83) procent. Bolaget har under det första kvartalet refinansierat ett antal lån, vilket bidragit till att minska den genomsnittliga räntan med 0,05 procentenheter jämfört med föregående kvartal.

Den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden, inklusive amorteringar, uppgick vid periodens utgång till 2,08 (1,95) år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år. Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och swappar. Ränteswappar uppgår till 588,7 miljoner kronor och fasträntelån med en räntebindning längre än tre månader uppgick till 805,3 miljoner kronor. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Bolagets ränteförfallostruktur inkl effekt av ränteswapparna genererar en ränteförfallostruktur enligt tabell nedan.

## Ränte- och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2022-03-31

Förfallostruktur inkl löpande amorteringar <sup>1</sup>	Ränteförfallostruktur <sup>2</sup>					
	Period	Belopp, mkr	Ränta %	Andel %	Belopp, mkr	Andel %
≤ 12 månader <sup>3</sup>		1 317,7	1,98	36	2 383,1	65
13-24 månader		723,0	2,99	20	488,5	13
25-36 månader		1 031,5	3,13	28	304,8	8
36 ≤ månader		600,8	2,14	16	496,7	14
		<b>3 673,0</b>		<b>100%</b>	<b>3 673,0</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Exklusive ränteswappar

<sup>2</sup> Inklusive ränteswappar

<sup>3</sup> Utöver kreditförfall om 1 318 mkr ≤12 månader redovisar koncernen i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 43,2 mkr under kortfristiga räntebärande skulder.

# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2022 jan- mars	2021 jan- mars	Rullande 12 månader april 2021- mars 2022	2021 jan- dec
Hysesintäkter	117 593	27 799	373 437	283 643
Fastighetskostnader	-29 664	-6 434	-82 093	-58 864
<b>Driftöverskott</b>	<b>87 929</b>	<b>21 365</b>	<b>291 344</b>	<b>224 779</b>
Centrala administrationskostnader	-8 910	-3 154	-36 075	-30 319
Resultat från intresseföretag	2 599	–	2 599	–
Finansnetto	-22 457	-3 283	-71 522	-52 348
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>59 161</b>	<b>14 928</b>	<b>186 346</b>	<b>142 112</b>
Omstruktureringskostnader	–	–	-7 000	-7 000
Kostnader förtidslösen lån	–	–	-23 250	-23 250
<b>Förvaltningsresultat efter kostnader av engångskaraktär</b>	<b>59 161</b>	<b>14 928</b>	<b>156 096</b>	<b>111 862</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	224 924	114 422	1 009 623	899 122
Värdeförändringar av finansiella instrument	40 722	–	45 359	4 637
<b>Resultat före skatt</b>	<b>324 807</b>	<b>129 350</b>	<b>1 211 078</b>	<b>1 015 621</b>
Skatt	-69 743	-26 661	-257 449	-214 367
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>255 064</b>	<b>102 689</b>	<b>953 629</b>	<b>801 254</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	244 942	102 689	934 302	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande	10 122	–	19 327	9 205
<b>Data per aktie</b>				
Årets resultat	244 942	102 689	934 302	792 049
Viktat genomsnittligt antal aktier, tusental	257 863	130 509	220 662	189 299
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier, kr</b>	<b>0,95</b>	<b>0,79</b>	<b>4,45</b>	<b>4,19</b>
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr</b>	<b>0,95</b>	<b>0,79</b>	<b>4,23</b>	<b>4,18</b>

## Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2022 jan- mars	2021 jan- mars	Rullande 12 månader april 2021- mars 2022	2021 jan- dec
Periodens/Årets resultat	255 064	102 689	954 401	801 254
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>255 064</b>	<b>102 689</b>	<b>954 401</b>	<b>801 254</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	244 942	102 689	934 388	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande	10 122	–	19 327	9 205

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 588 353	2 618 500	7 168 448
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	143 044	30 637	134 359
Övriga materiella anläggningstillgångar	90	27	540
Andelar i intresseföretag	141 479	–	–
Finansiella placeringar	258 841	–	110 483
Derivat	15 950	–	4 664
Uppskjutna skattefordringar	–	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 147 757</b>	<b>2 649 164</b>	<b>7 418 494</b>
Skattefordringar	21 077	1 616	13 117
Kundfordringar	4 381	6 194	6 112
Tecknat men ej inbetalt kapital	–	–	222 500
Fordringar hos koncernföretag	–	1 046	–
Övriga fordringar	77 005	22 284	59 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 258	3 102	16 638
Likvida medel	249 784	151 598	333 869
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>376 505</b>	<b>185 840</b>	<b>652 222</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 524 262</b>	<b>2 835 004</b>	<b>8 070 716</b>
<b>Balansräkning för koncernen</b>			
Belopp i tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	259 595	130 253	248 980
Pågående nyemission	–	100 000	222 500
Övrigt tillskjutet kapital	3 083 524	1 158 161	2 798 669
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	873 541	174 732	633 981
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>4 216 660</b>	<b>1 563 146</b>	<b>3 904 130</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	207	–	13 554
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 216 867</b>	<b>1 563 146</b>	<b>3 917 684</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	2 312 168	591 631	2 201 920
Långfristig leasingsskuld	143 044	30 637	134 359
Uppskjutna skatteskulder	275 865	37 934	213 746
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 731 077</b>	<b>660 202</b>	<b>2 550 025</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 360 852	556 142	1 394 846
Leverantörsskulder	32 787	4 727	28 742
Skulder till koncernföretag	–	34	–
Skatteskulder	26 934	1 370	26 972
Övriga skulder	36 434	8 021	38 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 311	40 876	113 704
Avsättningar	–	486	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 576 318</b>	<b>611 656</b>	<b>1 603 007</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 307 395</b>	<b>1 271 858</b>	<b>4 153 032</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 524 262</b>	<b>2 835 004</b>	<b>8 070 716</b>

## Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	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>							–
Årets resultat				792 049	792 049	9 205	<b>801 254</b>
<b>Årets totalresultat</b>				<b>792 049</b>	<b>792 049</b>	<b>9 205</b>	<b>801 254</b>
Nyemission	118 727	222 500	1 641 026		1 982 253		<b>1 982 253</b>
Emissionskostnader			-1 059		-1 059		<b>-1 059</b>
Aktieägartillskott						588	<b>588</b>
Utgivande av teckningsoptioner			541		541		<b>541</b>
Förvärvade minoritetsandelar						4 662	<b>4 662</b>
Inlösen av hybridobligation				-230 111	-230 111	-901	<b>-231 012</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-21-31</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 798 669</b>	<b>633 981</b>	<b>3 904 130</b>	<b>13 554</b>	<b>3 917 684</b>

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 798 669</b>	<b>633 981</b>	<b>3 904 130</b>	<b>13 554</b>	<b>3 917 684</b>
<b>Årets totalresultat</b>							–
Årets resultat				244 942	244 942	10 122	<b>255 064</b>
<b>Årets totalresultat</b>				<b>244 942</b>	<b>244 942</b>	<b>10 122</b>	<b>255 064</b>
Nyemission	3 529		70 033		73 562		<b>73 562</b>
Avslutad pågående nyemission	7 086	-222 500	215 414		0		<b>0</b>
Emissionskostnader			-579		-579		<b>-579</b>
Inlösen av teckningsoptioner			-13		-13		<b>-13</b>
Förvärvade minoritetsandelar						12	<b>12</b>
Transaktion med minoritetsandelsägare				-5 382	-5 382	-23 481	<b>-28 863</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-03-31</b>	<b>259 595</b>	–	<b>3 083 524</b>	<b>873 541</b>	<b>4 216 660</b>	<b>207</b>	<b>4 216 867</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022 jan- mars	2021 jan- mars	Rullande 12 månader april 2021- mars 2022	2021 jan- dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	324 807	129 350	1 211 078	1 015 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-266 941	-114 421	-1 056 208	-903 688
	57 866	14 929	154 870	111 933
Betald inkomstskatt	-15 725	87	-11 364	4 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>42 141</b>	<b>15 016</b>	<b>143 506</b>	<b>116 381</b>
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-22 908	-23 453	-73 018	-73 563
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklassificeringar	7 445	25 151	132 337	150 043
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>26 678</b>	<b>16 714</b>	<b>202 825</b>	<b>192 861</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-582	-582
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	443	-	443	-
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-194 981	-870 077	-4 045 103	-4 720 199
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	84 873	84 873
Investeringar i intresseföretag	-138 880	-	-138 880	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-120 218	-	-231 313	-111 095
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	584	584
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-453 636</b>	<b>-870 077</b>	<b>-4 329 978</b>	<b>-4 746 419</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	295 483	100 000	1 954 718	1 759 235
Erhållna aktieägartillskott	-	-	588	588
Förvärvade minoritetsandelar	12	-	4 674	4 662
Transaktion med minoritetsandelsägare	-28 863	-	-28 863	-
Upptagna lån	237 292	457 973	3 504 685	3 725 366
Amortering av lån	-161 038	-4 594	-979 438	-822 994
Inlösen teckningsoptioner	-13	-	-13	-
Inlösen hybridobligation	-	-	-231 012	-231 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>342 873</b>	<b>553 379</b>	<b>4 225 339</b>	<b>4 435 845</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>-84 085</b>	<b>-299 984</b>	<b>98 186</b>	<b>-117 713</b>
Likvida medel ingående balans	333 869	451 582	151 598	451 582
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>249 784</b>	<b>151 598</b>	<b>249 784</b>	<b>333 869</b>



## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2022 jan- mars	2021 jan- mars	2021 jan- dec
Nettoomsättning	8 769	5 499	34 325
Övriga externa kostnader	-6 332	-7 129	-34 500
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-10	–	-13
Personalkostnader	-4 487	-986	-7 961
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 060</b>	<b>-2 616</b>	<b>-8 149</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	-100
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1 297	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 713	–	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2	–	-4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>948</b>	<b>-2 616</b>	<b>-5 405</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>948</b>	<b>-2 616</b>	<b>-5 405</b>
Skatt på årets resultat	-76	539	4 622
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>872</b>	<b>-2 077</b>	<b>-783</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	186 568	100 050	186 568
Andelar i intressebolag	138 880	–	–
Finansiella placeringar	230 702	–	110 483
Fordringar hos koncernföretag	2 708 579	1 211 305	2 690 089
Nyttjanderättstillgångar	210	–	220
Uppskjutna skattefordringar	4 546	539	4 622
	3 269 485	1 311 894	2 991 982
	<b>3 269 485</b>	<b>1 311 894</b>	<b>2 991 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	–	–	7
Tecknat men ej inbetalt kapital	–	–	222 500
Fordringar hos koncernföretag	14 883	7 340	28 095
Övriga fordringar	27	1 585	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 972	914	1 547
	16 882	9 839	253 125
Kassa och bank	64 294	62 098	28 201
	64 294	62 098	28 201
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 350 661</b>	<b>1 383 831</b>	<b>3 273 308</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	259 595	130 253	248 980
	259 595	130 253	248 980
<i>Pågående nyemission</i>			
Aktiekapital	–	7 692	7 086
Överkursfond	–	92 308	215 414
Balanserat resultat	–	–	–
	–	100 000	222 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	3 081 477	1 155 761	2 796 608
Balanserat resultat	-3 420	-2 637	-2 637
Årets resultat	872	-2 077	-783
	3 078 929	1 151 047	2 793 188
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 338 524</b>	<b>1 381 300</b>	<b>3 264 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leasingskuld	210	–	220
Leverantörsskulder	1 989	1 572	4 844
Skulder till koncernföretag	110	34	300
Övriga kortfristiga skulder	1 415	149	1 776
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	8 413	776	1 500
	12 137	2 531	8 640
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 350 661</b>	<b>1 383 831</b>	<b>3 273 308</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserat- resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>130 253</b>	–	<b>1 155 761</b>	<b>2 400</b>	<b>-5 037</b>	<b>1 283 377</b>
Omföring av föregående års resultat				-5 037	5 037	
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat					-783	-783
<b>Årets totalresultat</b>					<b>-783</b>	<b>-783</b>
Nyemission	118 727	222 500	1 641 026			1 982 253
Emissionskostnader			-1 059			-1 059
Utgivande av teckningsoptioner			880			880
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 796 608</b>	<b>-2 637</b>	<b>-783</b>	<b>3 264 668</b>

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserat- resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>248 980</b>	<b>222 500</b>	<b>2 796 608</b>	<b>-2 637</b>	<b>-783</b>	<b>3 264 668</b>
Omföring av föregående års resultat				-783	783	
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat					872	872
<b>Årets totalresultat</b>					<b>872</b>	<b>872</b>
Nyemission	3 529		70 033			73 562
Avslutad pågående nyemission	7 086	-222 500	215 414			0
Emissionskostnader			-578			-578
<b>Utgående eget kapital 2022-03-31</b>	<b>259 595</b>	<b>0</b>	<b>3 081 477</b>	<b>-3 420</b>	<b>872</b>	<b>3 338 524</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 utrustas med bergvärme.
- På fastigheten i Vimmerby tas spillvirket från produktionen tillvara och återvinns till uppvärmning via fastighetens fjärrvärmearläggning.
- Omställning till LED-belysning i fastigheterna fortsätter tillsammans med våra hyresgäster.
- Arbetet med energikartläggning av fastigheterna fortlöper.
- Under perioden har ett antal hyresavtal förlängts med 10-15 år med befintliga hyresgäster i befintliga lokaler.
- Projektet Spinnaren 6 kommer genomföras enligt "Green building".



- 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".

- Ett antal policyer har tagits fram och publicerats på Bolagets hemsida.
- 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.
- Erhålla kreditrating minst BBB- senast 2026.

- Finansiell Stabilitet och utveckling.
- Eftersträva långa hyresrelationer.
- Första kreditratingen erhållen, BB.

# Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

## Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-03-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

## Allmänna redovisningsprinciper

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

Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2021 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 8,9 (1,9) miljoner kronor varav 6,5 (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 2,4 (2,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

Koncerninterna tjänster inom Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen består av förvaltningstjänster samt due diligence kostnader vilka elimineras i koncernen.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2022 jan-mars	2021 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	8 967	1 903
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	1 046
Skuld på balansdagen	7 619	34

### Styrelse och ledning, tkr

	2022 jan-mars	2021 jan-mars
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	2 425	1 975
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 002	257

## Närståendetransaktioner

### Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av teknisk- och kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta består dessa tjänster av hyra för Bolagets lokaler samt due diligence tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 2,4 (1,9) miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 8,8 (5,5) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 2,0 (2,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2022 jan-mars	2021 jan-mars
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	2 435	1 903
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	2 435	34

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2022 jan-mars	2021 jan-mars
Försäljning av varor/ tjänster	8 769	5 499
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	2 723 462	1 218 645
Skuld på balansdagen	110	–

### Styrelse och ledning, tkr

	2022 jan-mars	2021 jan-mars
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	2 030	1 975
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	806	257

---

## 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 8).

### Hållbarhetsrisker

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

---

## Aktien och ägarerna

Totalt fanns 259 594 842 (137 945 408) aktier utestående före utspädning per 31 mars 2022.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,23 (0,11) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,95 (0,79) kronor per aktie.

### Beslut om optionsprogram

Årsstämman beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Deltagarna erbjuds att 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 0,4 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget vid beslutstillfället.

### Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 260 189 842 (137 945 408) aktier efter utspädning utestående per 31 mars 2022. Förvaltningsresultatet per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,23 (0,11) kronor. Resultat per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,95 (0,79) kronor per aktie.

### Största aktieägare per 2022-03-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sternner Stenhus Holding AB	88 701 378	34,2
Fastighets AB Balder	52 752 291	20,3
Öresund Investment AB	20 729 777	8,0
Länsförsäkringar fastighetsfond	19 089 466	7,4
Swedbank försäkring	9 563 697	3,7
Brobryggen Intressenter AB	5 388 263	2,1
Priornilsson Realinvest	4 743 762	1,8
Karlsarvet Capital AB	4 596 708	1,8
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	3 985 872	1,5
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3 573 333	1,4
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>213 124 547</b>	<b>82,1</b>
Övriga aktieägare	46 470 295	17,9
<b>Summa</b>	<b>259 594 842</b>	<b>100</b>

#### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Mot bakgrund av att Halmslätten offentliggjort att Halmslätten ingått bindande avtal avseende försäljning av sin fastighetsportfölj har Stenhus Fastigheter per 1 april beslutat att inte förlänga acceptfristen i Erbjudandet ytterligare. Stenhus Fastigheter kontrollerar 33,84 procent av aktierna i Halmslätten efter genomförandet av det offentliga uppköpserbjudandet.
- Den 19 april 2022 meddelade Stenhus att man lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Randviken Fastigheter AB (publ) om att förvärva samtliga aktier i bolaget mot ett kombinerat vederlag om nyemitterade aktier i Stenhus samt kontantvederlag. Ägare till över 50,1 procent av aktierna i Randviken Fastigheter AB har lämnat bindande accepter varför villkoren är uppfyllda och erbjudandet anses accepterat.



# 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 19 maj 2022  
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 19 maj 2022, klockan 08.00 CEST.

---

# Nyckeltal

	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyringsbar area, kvm	447 872	149 300	434 625
Antal fastigheter, st	119	34	116
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	7 588,4	2 618,5	7 168,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	93,7	95,2	95,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	94,6	95,1
Hysesduration, år	6,2	7,5	6,4
<b>Finansiella</b>			
Balansomslutning, mkr	8 524,3	2 835,0	8 070,7
Genomsnittlig ränta, %	2,61	1,83	2,49
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,38	1,17	0,75
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,08	1,95	2,70
Soliditet vid periodens utgång, %	50,3	55,7	49,4
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,1	38,0	45,5
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	48,4	43,8	50,2
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	4 484,7	1 607,0	4 139,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie,kr	17,24	11,65	16,13
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	4 244,2	1 594,4	3 920,5
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	16,31	11,56	15,27

	2022 jan- mars	2021 jan- mars	Rullande 12 månader april 2021- mars 2022	2021 jan- dec
<b>Finansiella</b>				
Hysesintäkter, mkr	117,6	27,8	373,4	283,6
Driftnetto, mkr	87,9	21,4	291,3	224,8
Förvaltningsresultat, mkr	59,2	14,9	186,3	142,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	224,9	114,4	1 009,6	899,1
Resultat efter skatt, mkr	255,1	102,7	953,6	801,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,59	5,52	3,56	3,68
Avkastning på eget kapital, %	25,1	28,1	33,0	30,4
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,23	0,11	0,89	0,75
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,23	0,11	0,84	0,75
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,95	0,79	4,45	4,19
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,95	0,79	4,23	4,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,10	0,12	0,92	1,02
Antal utestående aktier före utspädning, st	259 594 842	137 945 408	259 594 842	248 980 323
Antal utestående aktier efter utspädning, st	260 189 842	137 945 408	260 189 842	256 676 311
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	257 830 577	134 099 254	198 770 125	189 616 712
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	258 433 077	134 099 254	199 067 625	193 464 706
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	257 259 953	130 509 510	209 830 470	189 159 034
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	257 862 786	130 509 510	220 662 375	189 299 025

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 2022-03-31

Fastighet	Ort	Region	Typ	Yta
Samariten 1	Botkyrka	Stockholm	Offentlig fastighet	21 942
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Bro	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	17 226
Vattumannen 2,3 & 4	Norrtälje	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 927
Ivalo 1	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	7 088
Företagaren 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	5 783
Månskäran 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 924
Stångberga 4:4	Vallentuna	Stockholm	Offentlig fastighet	3 924
Fotografen 4	Tyresö	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 168
Rosersberg 11:143	Sigtuna	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 079
Sextanten 5	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 893
Kumlaknekten 2	Botkyrka	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 350
Kyrkbyn 2	Botkyrka	Stockholm	Offentlig fastighet	2 233
Boländerna 32:7	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 154
Fotocellen 6	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 842
Alby kvarn 1, 3 & 4	Botkyrka	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 780
Storsten 1	Norrtälje	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 641
Rektangeln 2	Huddinge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 547
Slipskivan 1 & 2	Huddinge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 475
Dikesrenen 12	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 250
Märsta 21:72	Sigtuna	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 125
Jordbromalm 2:2	Haninge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	564
Steninge 1:66	Sigtuna	Stockholm	Offentlig fastighet	470
Danmark Säby 11:3	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Berthåga 11:33	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	295
Steninge 1:217	Sigtuna	Stockholm	Offentlig fastighet	470
Fyrislund 12:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	0
Fyrislund 14:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	0
		<b>Stockholm</b>		<b>100 442</b>
Radion 1 & 3	Kumla	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	13 312
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	13 308
Köpmanen 12	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	12 513
Kardanen 13	Örebro	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	11 907
Spinnaren 4 & 6	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	8 807
Montören 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	8 330
Köpmanen 7	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 040
Tele 1	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	7 573
Våghagen 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	6 645
Skiftinge 1:5 1:6	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	5 737
Expeditören 13 & 17	Örebro	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	3 850
Dagny 4	Fagersta	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 762
Vissberga 11:5	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 268
Barken 25	Katrineholm	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 200
Läkaren 9	Fagersta	Mälardalen	Offentlig fastighet	3 135
Torshälla 5:44	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 704
Torshälla 5:43	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 555
Köpmanen 15	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 000
Ormvråken 2	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 836
Slagsta 1:27	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 706
Magnetfältet 1	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 621
Kjula-Blacksta 1:14	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 583
Reparatören 4	Köping	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 125
Vissberga 11:7	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 100
Dragaren 4	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	672
Gärdet 6	Sala	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	611
Kräftan 4	Sala	Mälardalen	Offentlig fastighet	456
Valhalla 2:37	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	360
		<b>Mälardalen</b>		<b>131 717</b>

**Fastighetsförteckning, per 2022-03-31 (forts)**

Fastighet	Ort	Region	Typ	Yta
Gräsvallen 4	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	10 280
Fanfare 6	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 391
Släggan 3	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	7 458
Säffle 6:50	Säffle	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	6 165
Fanfare 5	Karlstad	Karlstad	Offentlig fastighet	5 192
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 823
Brårud 1:120	Sunne	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 513
Gräsvallen 5	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 199
Silon 3	Arvika	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 161
Karlberg 2:281	Grums	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 974
Fanfare 7	Karlstad	Karlstad	Offentlig fastighet	3 918
Blandaren 1	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 573
Sargen 3	Arvika	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Vasserud 3:10	Torsby	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 062
Släggan 2	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 853
Grinemo 1:180	Hagfors	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 758
Släggan 1	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 155
Blästern 2	Arvika	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	729
Västerängen 23	Filipstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	646
Skäggeberg 15:72	Sunne	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	624
Neken 7	Hagfors	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	415
		<b>Karlstad</b>		<b>83 973</b>
Vimmerby 3:314	Vimmerby	Linköping	Lager/lätt industri/logistik	35 700
Blyet 6	Norrköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 463
Prisuppgiften 2	Linköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 716
Glaskulan 17	Linköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 135
Föraren 4	Norrköping	Linköping	Lager/lätt industri/logistik	3 937
Hårstorp 1:100	Finspång	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hårstorp 1:96	Finspång	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 303
Orrekulla 1:56	Norrköping	Linköping	Offentlig fastighet	1 224
		<b>Linköping</b>		<b>62 562</b>
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Göteborg	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	13 507
Prometeus 16	Nybro	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	7 276
Traktor 1:1	Skövde	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	5 200
Tågarp 16:38	Burlöv	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	4 304
Hemlingby 49:28	Gävle	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 092
Gammelbyn 75:1	Östhammar	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 014
Märilan 2	Borlänge	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	3 822
Mobyarna 5:9	Malung	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hedemora 6:1	Hedemora	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 049
Borrestad 1	Hörby	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 979
Laxåskogen 2:56	Laxå	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 868
Backa 31:1, 31:2 & 766:723	Göteborg	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	2 360
Ången 2	Nybro	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 030
Sanviken Tuna 3:3	Sanviken	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 886
Andersberg 14:50	Gävle	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 700
Ludvikaby 2:22	Luddvika	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 695
Tierp 102:2	Tierp	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 695
Sandåker 2:1	Lysekil	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 085
Blocket 2	Hedemora	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	836
Gamlebyn 1:74	Östhammar	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	523
Muttern 1	Avesta	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	471
Österled 3	Växjö	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Kuggen 18	Hässelholm	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	312
		<b>Övriga Sverige</b>		<b>69 178</b>
		<b>Summa Totalt</b>		<b>447 872</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 484,7 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 nedan och är baserad på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2022-03-31.

Central administration utgörs till största delen av ersättning till personal, administrativ förvaltning av bolaget, och kontorshyra. Finansieringskostnad är uppskattad initial räntekostnad givet Bolagets kapitalstruktur och nuvarande referensräntenivå.

### Aktuell intjäningsförmåga, tkr

Justerat hyresvärde	506 182
Vakans	-21 496
Hyresintäkter	484 686
Fastighetskostnader	-90 777
<b>Driftöverskott</b>	<b>393 909</b>
Central administration	-30 573
Resultat från intresseföretag	13 489
Finansnetto	-94 500
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>282 325</b>

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

# Kalendarium

---

Årsstämma  
24 maj  
2022

Delårsrapport  
Q2  
24 augusti  
2022

Delårsrapport  
Q3  
23 november  
2022

Boksluts-  
kommuniké  
21 februari  
2023

# 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

