Q4

Delårsrapport januari–december 2022

STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q4 samt januari-december 2022	4
Kvartalsöversikt	6
Nyckeltal	7
Affärsidé, mål och strategi	8
Hållbarhet	10
Fastighetsportfölj	12
Transaktioner	20
Befintliga intressebolag och samägda bolag	24
Projektportfölj	25
Finansiering	28
Aktien och ägarna	31
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	32
Finansiell information	36
Övriga upplysningar	43
Styrelsens försäkran	48
Definitioner av nyckeltal	49
Bedömd intjäningsförmåga	50
Kalendarium / Kontaktuppgifter	52

Marknadsvärde fastigheter
14 259
mkr

Uthyrningsgrad
95,8
%

Uthyrningsbar yta
964 297
kvm

Hyresduration
6,2
år

Net LTV
54,8
%

Antal fastigheter
180
st

Förvaltningsresultat per aktie[1]
0,99
kr/st

1 Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Delårsrapport Q4 samt januari-december 2022

Stenhus Fastigheters expansion har varit stor under 2022. Under det fjärde kvartalet har fokus varit integrationsarbetet mellan Stenhus och Randviken.

Operationell sammanfattning av kvartalet

Fastighetskostnaderna har ökat till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning samt på grund av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Dock debiteras merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor på hyresgästerna.

Under kvartal fyra har huvudfokus fortsatt varit integrationsarbetet mellan Stenhus och Randviken, såväl operativt som administrativt. Del av de ökade kostnaderna är av engångskaraktär, varför kostnaden för central administration framöver väntas vara lägre givet oförändrad organisation.

Bolagets långsiktiga intjäningsförmåga är stark trots den utmanande räntemiljön vilket även visar vikten av att ha stort fokus på kassaflöde.

Fastigheter/Projekt

Under kvartal fyra har värdeförändringen varit negativ med cirka 2% beroende på ökade avkastningskrav i marknaden. Direktavkastningskravet i portföljen har ökat från 5,35% till 5,6%. Stenhus har till största del indexerade hyresavtal vilket har reducerat värdeminskningseffekten. På projektsidan har Bolaget under fjärde kvartalet färdigställt Ö&B:s nya butik i Köping. Övriga projekt löper enligt budget och plan.

Transaktioner

Under kvartalet har Stenhus sålt fastigheten Örnen 4 i Karlstad till ett underliggande fastighetsvärde om 196 miljoner kronor vilket motsvarar det bokförda värdet i kvartal tre 2022. Efter avdrag för latent skatt och transaktionskostnader uppgick försäljningsvärdet till 179,7 miljoner kronor vilket ger en realiserad värdeförändring för transaktionen om -16,3 miljoner kronor. Stenhus har också förvärvat fem fastigheter för totalt cirka 277 miljoner kronor.

Förvärvet av Randviken som gjordes i kvartal tre har under kvartal fyra klassificerats om från rörelseförvärv till tillgångsförvärv.

Finansiering

Bolaget har under kvartal fyra amorterat 150 miljoner kronor av Randvikens brygglån, som därmed i sin helhet är återbetalt. Ytterligare räntesäkring har skett med 500 miljoner kronor för att tillse att Bolaget följer sin fastslagna finansieringspolicy.

Väsentliga händelser under oktober-december

- Den 11 oktober meddelade Stenhus att man avyttrat en fastighet i Karlstad med underliggande värde om cirka 196 miljoner kronor.
- Den 26 oktober höll Stenhus extrastämma där det beslutades att införa ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget, samt i nytillkomna bolag i koncernen.
- Den 2 november meddelade Stenhus att man tillträtt de fyra fastigheter där avtal om förvärv slöts under kvartal tre. I samband med detta emitterade Stenhus aktier till kursen 17,50 kronor per aktie, till ett sammanlagt värde om 10 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter perioden

- Den 16 februari 2023 meddelade Stenhus Fastigheter om förtidsinlösen av, genom dotterbolaget MaxFastigheter i Sverige AB (publ), utestående obligationslån om 200 miljoner kronor.
- Den 17 februari 2022 meddelade Stenhus Fastigheter att omklassificering skett rörande förvärvet av Randviken vilket påverkar den finansiella rapporteringen avlämnad avseende kvartal tre 2022.

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

Randviken konsolideras med Stenhus från 1 juli 2022.

Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 235,3 (110,1) mkr. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen till 100 procent indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 168,2 (86,3) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 80,3 (50,2) mkr, motsvarande 0,22 (0,20) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -306,2 (206,8) mkr varav orealiserade -289,8 (206,8) mkr motsvarande -2,0 (3,0) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -270,8 (204,7) mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 496,8 (276,6) mkr varav 277,3 (205,0) mkr avsåg förvärv av 5 (12) fastigheter och 219,5 (71,6) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av -1 (-) fastigheter uppgick netto till -179,6 (-) mkr.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 83,2 (11,8) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande -0,78 (0,79) kr per aktie efter utspädning.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 712,4 (283,6) mkr. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen till 100 procent indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 531,8 (224,8) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 311,0 (142,1) mkr, motsvarande 0,99 (0,75) kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -39,7 (899,1) mkr varav orealiserade -20,5 (897,1) mkr motsvarande -0,1 (14,3) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till 246,6 (801,3) mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 8 092,3 (4 720,3) mkr varav 7 618,2 (4 558,0) mkr avsåg förvärv av 78 (103) fastigheter och 474,0 (162,3) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av -16 (-1) fastigheter uppgick netto till -961,8 (-85,0) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 14 259,2 (7 168,4) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 292,9 (138,8). Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 294,4 (333,9) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 3,53 (2,70) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 40,7 (49,4) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 54,8 (45,5) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 57,1 (50,2) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,58 (3,68) gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,8 (95,1) procent.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 0,68 (4,18) kr per aktie efter utspädning.
- Ingen utdelning föreslås till aktieägarna.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

Belopp i mkr	**2022** okt-dec	**2022** juli-sept	**2022** april-juni	**2022** jan-mars	**2021** okt-dec
Hyresintäkter	235,3	235,6	123,9	117,6	110,1
Fastighetskostnader	-67,1	-55,6	-28,2	-29,7	-23,8
Driftnetto	**168,2**	**180,0**	**95,7**	**87,9**	**86,3**
Central administration	-17,4	-16,5	-9,9	-8,9	-14,1
Resultat från intresseföretag	6,0	9,3	8,3	2,6	–
Finansnetto	-76,5	-70,1	-25,4	-22,5	-22,0
Förvaltningsresultat	**80,3**	**102,8**	**68,8**	**59,2**	**50,2**
Transaktions- och omstruktureringskostnader	–	-4,5	–	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-306,2	35,6	5,9	224,9	206,8
Värdeförändringar av finansiella instrument	-2,7	18,4	24,3	40,7	3,9
Resultat före skatt	**-228,6**	**152,3**	**99,0**	**324,8**	**260,8**
Skatt	-42,2	28,7	-17,6	-69,7	-56,2
Periodens resultat	**-270,8**	**180,9**	**81,4**	**255,1**	**204,7**
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-289,6	175,7	81,4	244,9	196,1
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	18,8	5,2	0	10,1	8,5

Balansräkning

Belopp i mkr	**2022** 31 dec	**2022** 30 sept	**2022** 30 juni	**2022** 31 mars	**2021** 31 dec
Förvaltningsfastigheter	14 259,2	14 248,2	7 767,9	7 588,4	7 168,4
Nyttjanderättstillgångar	187,1	186,6	148,9	143,0	134,4
Immateriella anläggningstillgågnar	3,5	–	–	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,1	0,1	0,1	0,1	0,5
Andelar i intresseföretag	277,8	275,8	229,0	141,5	–
Finansiella placeringar	–	32,1	155,5	258,8	110,5
Derivat	98,2	93,0	32,1	16,0	4,7
Övriga omsättningstillgångar	236,0	205,3	165,7	126,7	318,4
Likvida medel	294,4	316,4	424,4	249,8	333,9
Totalt tillgångar	**15 357,4**	**15 357,4**	**8 923,5**	**8 524 3**	**8 070,7**
Eget kapital	6 124,6	6 413,8	4 297,4	4 216,7	3 904,1
Innehav utan bestämmande inflytande	45,2	35,4	0,2	0,2	13,6
Uppskjuten skatt	266,3	229,0	285,9	275,9	213,7
Räntebärande skulder	8 306,5	8 098,0	3 969,5	3 673,0	3 596,8
Skuld nyttjanderätter	187,1	186,6	148,9	143,0	134,4
Övriga skulder	427,7	394,6	221,6	215,5	208,2
Totalt eget kapital och skulder	**15 357,4**	**15 357,4**	**8 923,5**	**8 524 3**	**8 070,7**

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2022 31 dec	2021 31 dec
Uthyringsbar area, kvm	964 297	434 625
Antal fastigheter, st	180	116
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	14 259,2	7 168,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	91,0	95,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,1
Hyresduration, år	6,2	6,4
Finansiella		
Balansomslutning, mkr	15 357,4	8 070,7
Genomsnittlig ränta, %	4,12	2,49
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,10	0,75
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,53	2,70
Soliditet vid periodens utgång, %	40,7	49,4
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	54,8	45,5
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	57,1	50,2
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 363,2	4 139,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	17,14	16,13
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 876,9	3 920,5
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,83	15,27

Finansiella	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	235,3	110,1	712,4	283,6
Driftnetto, mkr	168,2	86,3	531,8	224,8
Förvaltningsresultat, mkr	80,3	50,2	311,0	142,1
Transaktions- och omstruktureringskostnader, mkr	–	–	-4,5	-30,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-306,2	206,8	-39,7	899,1
Resultat efter skatt, mkr	-270,8	204,7	246,6	801,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,04	3,22	2,58	3,68
Avkastning på eget kapital, %	-18,3	22,43	4,9	30,36
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,22	0,20	0,99	0,75
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,22	0,20	0,99	0,75
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,78	0,79	0,68	4,19
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,78	0,79	0,68	4,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,22	0,05	0,93	0,73

	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	248 980 323	370 628 606	248 980 323
Antal utestående aktier efter utspädning, st	371 223 606	256 676 311	371 223 606	256 676 311
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 342 892	246 920 348	313 347 459	189 616 712
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	370 937 892	250 768 342	313 949 959	193 464 706
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 436 059	247 207 733	313 480 940	189 159 034
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 024 848	247 763 135	314 077 872	189 299 025

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

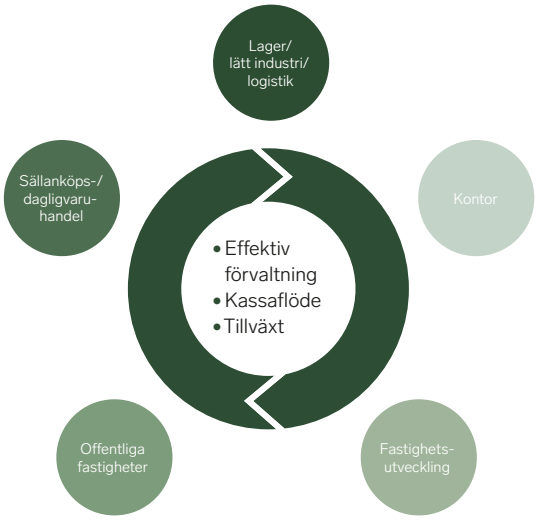
Affärsidé, mål och strategi

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera högsta 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 finansieringsstrategin.



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 kombinera 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),
- sällanköps-/dagligvaruhandel,
- kontor i regionstäder samt
- fastighetsutveckling som 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 räntenisker 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 motsvara 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.

Hållbarhet

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

Stenhus investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling där hållbarhetsstrategin utgår från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030 för hållbar utveckling. 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.

Stenhus ramverk för hållbarhetsarbetet är
- Miljö och resurseffektivitet
- Professionella och engagerade medarbetare
- Ekonomisk uthållighet och affärsetik

Område	FN:s delmål	Stenhus delmål
Miljö och resurseffektivitet		
3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.	Stenhus anser det viktigt att främja hälsa och välmående hos nuvarande och kommande generationer.
	Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar.	I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomför Stenhus kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Stenhus till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.
7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	Öka andelen förnybar energi i världen.	Genom att nyttja fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt konvertera till förnybara energikällor bidrar Stenhus till hållbar energi. Stenhus minskar även energianvändningen i fastigheterna genom att tillsammans med hyresgästerna åtgärda styr- och reglerutrustning, installation av energieffektivare ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.	Inom Stenhus förvaltning finns en strävan efter att samarbeta med hyresgäster i miljöfrågor. Genom långa hyreskontrakt minskar onödigt nyttjande av resurser i samband med av- in- och omflytt. Genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Stenhus till en mer hållbar förvaltning och produktion.
Professionella och engagerade medarbetare		
10 MINSKAD OJÄMLIKHET	Säkerställ lika rättigheter för alla och utrota diskriminering.	Stenhus accepterar inte någon form av diskriminering eller särbehandling utan verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
Ekonomisk uthållighet och affärsetik		
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	Hållbar ekonomisk tillväxt.	Stenhus affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade Bolagets långsiktiga värdeskapande och hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen. Stenhus uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan vilket är grundläggande för att Stenhus långsiktigt ska kunna generera den högsta möjliga riskjusterade avkastningen till aktieägarna.
	Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla.	Stenhus erbjuder goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver erbjuder Bolaget samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram.
16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN	Bekämpa korruption och mutor.	God affärsmoral är även det en grundförutsättning för Stenhus långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller tar emot gåvor som kan liknas vid mutor.

Örebro Expeditören 13 & 17 Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Mälardalen** Uthyrningsbar yta: **3 893 kvm.**

Fastighetsportfölj

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 14 259 miljoner kronor vid periodens slut.

Fastigheterna

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

Den 31 december 2022 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 180 (116) fastigheter varav 11 (11) tomträtter. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 25 (40) procent av hyresintäkterna.

De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 022,9, inklusive projekt, (427,0) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,8 (95,1) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2022 uppgick till cirka 6,2 (6,4) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med 6 306 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 484 miljoner kronor inom detta segment.

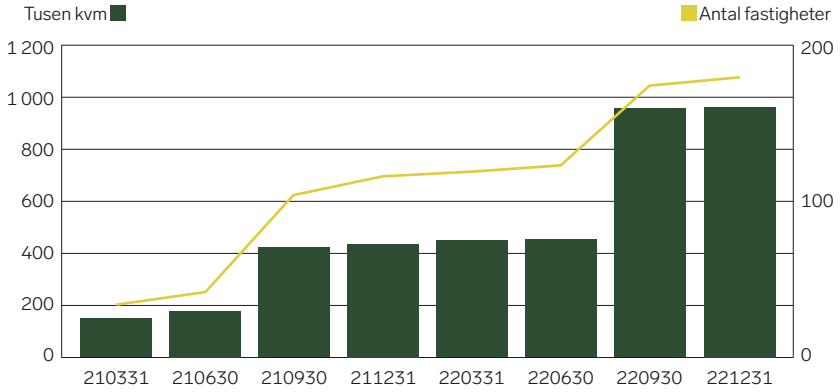
Nya fastighetsaffärer under kvartalet

Under det fjärde kvartalet har Stenhus förvärvat fem fastigheter och sålt en fastighet. Efter kvartalets utgång har Stenhus sålt två fastigheter genom två separata transaktioner. Se vidare under avsnitt ”Transaktioner”.

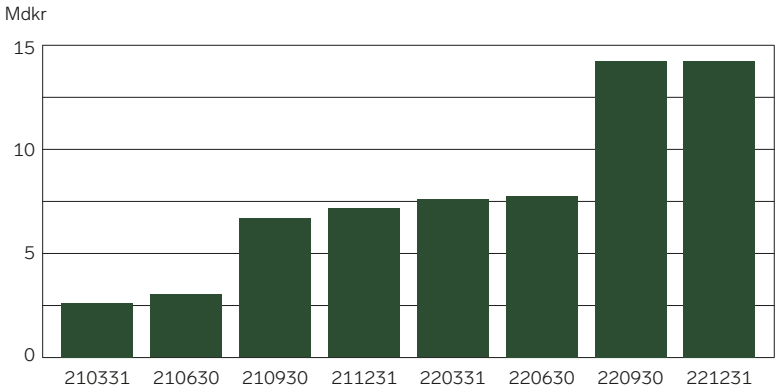
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**14 248,2**	**6 685,1**	**7 168,4**	**1 634,0**	**–**
Förvärv	277,3	205,0	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-179,6	–	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	-289,8	206,7	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-16,5	–	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	219,5	71,6	474,0	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	**14 259,2**	**7 168,4**	**14 259,2**	**7 168,4**	**1 634,0**
Orealiserad värdeförändring, %	**-2,0**	**3,0**	**-0,1**	**14,3**	**4,9**
Antal fastigheter IB	**174**	**104**	**116**	**14**	**–**
Förvärv	5	12	78	103	14
Försäljning	-1	–	-16	-1	–
Omklassificering	2	–	2	–	–
Antal fastigheter UB	**180**	**116**	**180**	**116**	**14**

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

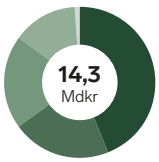


Fastighetsvärde



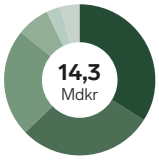
Fastighetsvärde per segment

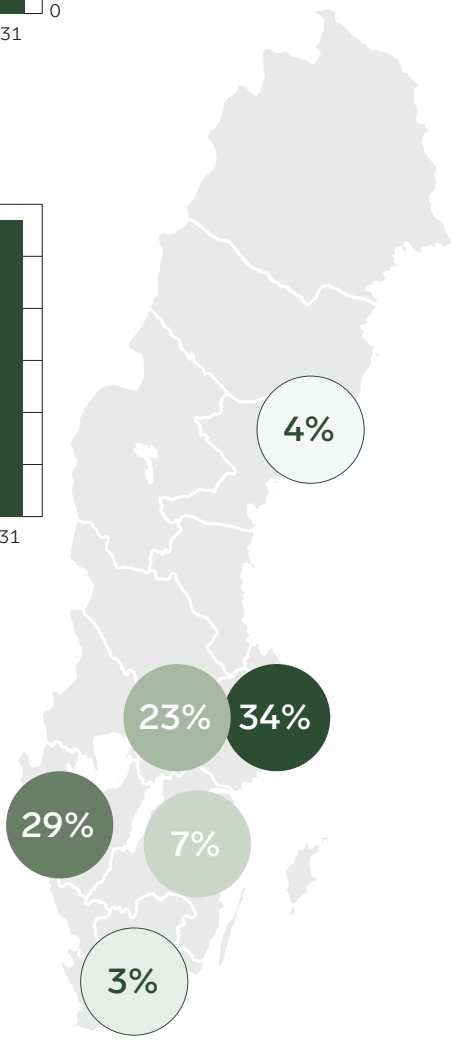
Lager/lätt Industri/logisitk	44%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	21%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	14%
Byggrätt	1%



Fastighetsvärde per geografiskt område

Stockholm	34%
Väst	29%
Mälardalen	23%
Öst	7%
Syd	3%
Norr	4%





Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2022 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 2,9 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 1,95 år.

Fastighetsbeståndet per 2022-12-31

Region	Antal fastig-heter	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt[1] mkr	Hyresintäkt[1] kr/kvm[2]	Hyresintäkt[1] Andel total, %	Fastighetsvärde mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Fastighetsvärde Andel total, %
Stockholm	42	172 485	306	1 889	30	4 866	28 213	34
Väst	55	356 392	312	922	31	4 167	11 693	29
Mälardalen	38	207 287	259	1 343	25	3 251	15 684	23
Öst	20	129 849	88	714	9	1 022	7 869	7
Syd	7	57 213	18	905	2	457	7 993	3
Norr	18	41 071	40	976	4	496	12 067	4
Total	**180**	**964 297**	**1 023**	**1 166**	**100**	**14 259**	**14 787**	**100**

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2022-12-31

mkr	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Byggrätt	Total	Del av total, %
Stockholm	1 485	601	2 313	407	60	4 866	34
Väst	1 881	684	416	1 174	12	4 167	29
Mälardalen	1 726	1 066	35	409	14	3 251	23
Öst	536	402	84	–	–	1 022	7
Syd	378	79	–	–	–	457	3
Norr	299	197	–	–	–	496	3
Total	**6 306**	**3 030**	**2 847**	**1 990**	**86**	**14 259**	**100**

Hyresintäkter, fördelning per segment och region per 2022-12-31

mkr	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	103	49	121	34	306	30
Väst	152	52	28	80	312	31
Mälardalen	141	88	3	27	259	25
Öst	51	30	6	–	88	9
Syd	13	5	–	–	18	2
Norr	25	15	–	–	40	4
Total	**484**	**239**	**158**	**141**	**1 023**	**100**

Uthyrningsbar area, fördelning per segment och region per 2022-12-31

kvm	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	64 146	31 991	57 855	18 493	172 485	18
Väst	230 126	54 694	16 047	55 525	356 392	37
Mälardalen	133 428	60 398	3 056	10 405	207 287	21
Öst	97 597	28 362	3 890	–	129 849	13
Syd	53 922	3 291	–	–	57 213	6
Norr	23 251	17 820	–	–	41 071	4
Total	**602 470**	**196 556**	**80 848**	**84 423**	**964 297**	**100**

1 Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 2,9 mkr per år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.
2 Baserat på uthyrd area.

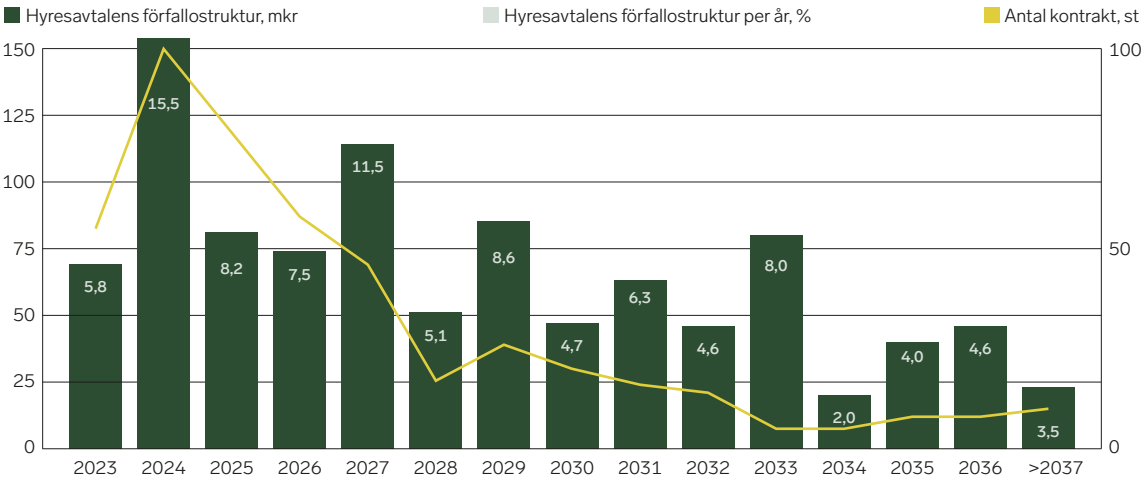
Antal kontrakt[1], fördelning per segement och region per 2022-12-31

Antal	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	48	30	109	18	205	24
Väst	117	32	18	127	294	35
Mälardalen	137	56	13	1	207	25
Öst	33	38	22	–	93	11
Syd	7	3	–	–	10	1
Norr	21	9	–	–	30	4
Total	**363**	**168**	**162**	**146**	**839**	**100**

Hyresavtalens förfallostruktur [2]

			Årshyra	
Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt	mkr	Andel, %
2023	52 272	54	57	5,8
2024	129 643	100	154	15,5
2025	71 997	79	81	8,2
2026	64 109	58	74	7,5
≥ 2027	535 987	179	627	63,0
Totalt	**854 008**	**470**	**994**	**100,0**

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr



Största hyresgäster per 2022-12-31

Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt[1] st	Hyres-duration År
Bombardier Transportation Sweden AB (Alstom)	25 795	2	6,5
Ahlberg-Dollarstore AB	37 088	11	5,3
Botkyrka Kommun	12 935	3	10,4
Bilia AB	21 716	7	9,1
Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	15 187	4	2,4
Capio Legevisitten AB	7 808	3	12,1
IAC Group Sweden AB	38 438	1	10,5
City Gross Sverige AB	10 763	1	1,4
Granngården AB	18 802	10	3,4
Rusta AB	8 721	4	6,2
Top 10	**197 253**	**46**	**7,0**
Övriga	767 044	980	
Totalt	**964 297**	**1 026**	**6,2[2]**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8		
Areamässig uthyrningsgrad, %	91,0		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.
2 Exkluderar bostadskontrakt.

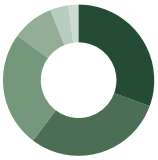
2022-12-31

Uthyrbar yta

Lager/lätt industri/logistik	63%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	20%
Kontor	9%
Offentlig	8%
Byggrätter	-

Kontrakterad hyra per region

Väst	31%
Stockholm	30%
Mälardalen	25%
Öst	9%
Norr	4%
Syd	2%



Kontrakterad hyra per segment

Lager/lätt industri/logistik	48%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	23%
Offentlig	15%
Kontor	14%
Byggrätter	-

Västerås Finnslätten 6 Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Mälardalen** Uthyrningsbar yta: **61 615 kvm.**

Fastighetsvärdering

Under perioden har 100 procent av förvaltningsfastigheterna värderats av Newsec Advise AB, Cushman & Wakefield Sweden AB och Novier Property Advisory AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -39,7 (899,1) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -20,5 (897,1) miljoner kronor. Nyförhyrningar/omförhandlingar har ökat fastigheternas värden med cirka 82 miljoner kronor. Dock har antaganden om höjda avkastningskrav lett till en minskning av fastigheternas värden med cirka -102,5 miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -0,1 (14,3) procent. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 14 259,2 (7 168,4) 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, %	5,0	10,0	7,3
Direktavkastningskravet, %	3,18	7,60	5,6
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	117	7 750	999
Långsiktig vakans, %	0,0	12,5	4,8
Drift och underhåll, kr/kvm	25	604	170

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-584,3	579,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-607,1	734,3
Marknadshyra lokaler, +- 5 procent	599,2	-599,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-193,5	176,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-298,3	298,3

Norrtälje Vattumannen 2, 3 & 4 Segment: **Sällanköps-/dagligvaruhandel** Region: Stockholm Uthyrningsbar yta: **9 920 kvm.**

Transaktioner

Stenhus är ett transaktionsintensivt bolag som ständigt utvärderar och optimerar fastighetsportföljen i syfte att skapa ett bestånd som långsiktigt genererar den högsta möjliga riskjusterade avkastningen till aktieägarna.

Fastigheter som förvärvats och/eller avyttrats under fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet har Stenhus avyttrat en fastighet. Fastighetens uthyrbara yta är ca 6 600 kvm och har en årlig hyresintäkt om ca 12 miljoner kronor. Bolaget har förvärvat fem fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 13 768 kvm och en årlig hyresintäkt om ca 24 miljoner kronor.

Avtalade fastighetsförvärv och/eller försäljningar under fjärde kvartalet

Stenhus har under fjärde kvartalet avtalat om försäljning av en fastighet. Total uthyrningsbar area för denna fastighet uppgår till cirka 1 641 kvm.

Per 31 december 2022 fanns inga förpliktelser gällande Stenhus transaktioner.

Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under fjärde kvartalet [1]

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Islingby 22:318	Borlänge	Lager/lätt industri/logistik	3 392	100
Karossen 24	Örebro	Lager/lätt industri/logistik	4 194	100
Likströmmen 3	Västerås	Lager/lätt industri/logistik	2 501	100
Valhalla 2:33	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	3 203	100
Kolgården 14	Visby	Offentliga fastigheter	478	100
Örnen 4	Karlstad	Kontor	-6 633	100
Total			**7 135**	**100**

Avtalade fastighetsförvärv och försäljningar under fjärde kvartalet [2]

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Storsten	Norrtälje	Sällanköps-/ dagligvaruhandel	- 1 641	100
Total			**-1 641**	**100**

Fastighetstransaktioner efter fjärde kvartalet

Stenhus har efter kvartalets utgång avyttrat två fastigheter. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om ca 2 200 kvm och en årlig hyresintäkt om 2,7 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv och försäljningar efter fjärde kvartalet [3]

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Gymnasten 1	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	- 575	80
Storsten 1	Norrtälje	Sällanköps-/ dagligvaruhandel	- 1 641	100
Total			**2 216**	**95**

1 Fastigheter som tillträtts eller frånträtts under kvartalet
2 Endast signade, ej tillträdda eller frånträdda
3 Endast signade markeras med *

Förvärvet av Randviken

Under året lämnade Stenhus ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Randviken Fastigheter AB (Publ) om att förvärva samtliga aktier i Bolaget. Budet var en kombination av kontant - och aktievederlag. För vidare information av budet se Stenhus hemsida.

Med anledning av fullföljandet av Erbjudandet bedöms kontroll över Randviken erhållits per 1 juli 2022. Randviken har således konsoliderats med Stenhuskoncernen från och med 1 juli 2022.

Klassificering av förvärv

Under kvartal 4 2022 genomfördes en ytterligare genomlysning av förvärvet och i denna process ändrades bedömningen gällande klassificeringen av förvärvet från rörelseförvärv som var den initiala bedömningen till ett tillgångsförvärv. De redovisningsmässiga effekterna hänförliga till denna omklassificering är följande:

Uppskjuten skatt
Vid ett tillgångsförvärv elimineras samtliga förvärvade temporära skillnader och vid ett rörelseförvärv redovisas full uppskjuten skatt på mellanskillnaderna av fastigheternas verkliga värde och dess skattemässiga restvärdet.

Transaktionskostnader/goodwill
Transaktionskostnaderna i ett tillgångsförvärv hänförs till anskaffningspriset för tillgången och vid ett rörelseförvärv hanteras dessa kostnader i resultaträkningen som transaktionskostnader. I och med att både köpeskilling samt transaktionskostnader hänförs till anskaffningspriset för tillgången vid ett tillgångsförvärv uppstår ej någon goodwill vid redovisningen av ett tillgångsförvärv.

IFRS 2
När det finns ett aktievederlag vid ett tillgångsförvärv skall emissionsvärdet bestämmas av de förvärvade tillgångarna enligt IFRS 2. Detta bidrar till att det redovisade emissionsvärdet skiljer sig mellan koncernen och moderbolaget.

I efterföljande tabeller framgår effekterna av omklassificeringen på resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen samt väsentliga nyckeltal som rapporterades för kvartal 3 2022.

Förvärvsanalys

De effekterna som omklassificeringen har haft på förvärvsanalysen av Randviken är att de uppskjutna skatteskulderna hänförliga till förvaltningsfastigheter har eliminerats vilket resulterar i att de förvärvade nettotillgångarna uppgår till 2 830 872 tkr. Transaktionskostnader om 24 250 tkr har inkluderats i köpeskillingen samt har en IFRS 2 effekt om ett belopp på 728 013 tkr uppkommit. Se förvärvsanalys och köpeskillingsberäkning i tabell nedan:

Förvärvsanalys

	tkr
Förvaltningsfastigheter	7 036 499
Övriga tillgångar	419 654
Innehav utan bestämmande inflytande	-15 532
Räntebärande skulder	-4 403 806
Övriga skulder	-205 943
Förvärvade nettotillgångar	**2 830 872**
Innehav utan bestämmande inflytande	-14 437
Total köpeskilling	**2 816 435**

Köpeskilling

	tkr
Aktievederlag	1 212 839
Effekt av IFRS 2	728 013
Kontantvederlag	851 333
Transaktionskostnader	24 250
Total köpeskilling	**2 816 435**

Resultaträkning

tkr	Q3 rapporterad	Q3 justering	Q3 omarbetad
Hyresintäkter	477 061	–	477 061
Fastighetskostnader	-113 475	–	-113 475
Centrala administrationskostnader	-35 271	–	-35 271
Resultat från intresseföretag	20 290	–	20 290
Finansnetto	-117 889	–	-117 889
Transaktionskostnader	-24 250	24 250	–
Omstruktureringskostnader	-4 500	–	-4 500
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	266 485	–	266 485
Upplösning goodwill vid försäljning av förvaltningsfastigheter	-19 805	19 805	–
Värdeförändring av finansiella instrument	83 391	–	83 391
Skatt	-58 720	–	-58 720
Upplösning uppskjuten skatt hänförlig till goodwill	19 805	-19 805	–
Periodens resultat	**493 122**	**24 250**	**517 372**

Balansräkning

tkr	Q3 rapporterad	Q3 justering	Q3 omarbetad
Förvaltningsfastigheter	14 248 167	–	14 248 167
Goodwill	239 422	-239 422	–
Övriga tillgångar	1 109 259	–	1 109 259
Summa tillgångar	**15 596 848**	**-239 422**	**15 357 426**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 661 296	752 513	6 413 809
Innehav utan bestämmande inflytande	35 361	–	35 361
Räntebärande skulder	8 097 959	–	8 097 959
Uppskjutna skatteskulder	1 220 935	-991 935	229 000
Övriga skulder	581 297	–	581 297
Summa eget kapital och skulder	**15 596 848**	**-239 422**	**15 357 426**

Kassaflöde

tkr	Q3 rapporterad	Q3 justering	Q3 omarbetad
Löpande verksamheten	185 462	24 250	209 712
Investeringsverksamheten	-448 518	-24 250	-472 768
Finanseringsverksamheten	245 597	–	245 597
Periodens KFA	**-17 459**	–	**-17 459**

Nyckeltal

	Q3 rapporterad	Q3 omarbetad
Soliditet vid periodens utgång, %	37,0	42,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 619,5	6 619,5
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	6 111,3	6 111,3
Resultat per genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	1,68	1,71
Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	1,67	1,70

Södertälje Sextanten 5 Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **2 893 kvm.**

Befintliga intressebolag och samägda bolag

I syfte att skapa ytterligare affärsmöjligheter och kontaktytor på fastighetsmarknaden investerar Stenhus i intressebolag och samägda bolag där Stenhus har ett majoritetsägande.

Krona Public Real Estate AB

Bolaget är noterat och äger det norska utbildnings- och kulturcentret Krona i Kongsberg. Största hyresgästerna är Norska Staten och Kongsberg kommun som tillsammans står för ca 85% av hyresintäkten. Bolaget utgör ett intressebolag.

Fastighetsvärde:	1 500 mkr
Driftnetto:	60 mkr
Ägarandel:	29,9%

Backaheden Fastighets AB

Bolaget är noterat och äger Santa Marias europiska distributionslager beläget i Kungsbacka. Största hyresgästen är Santa Maria som star för ca 85% av hyresintäkten. Bolaget utgör ett intressebolag.

Fastighetsvärde:	884 mkr
Driftnetto:	39 mkr
Ägarandel:	29,9%

Uttern AB

Bolaget är onoterat och äger 15 fastigheter belägna i Lidköping, Uddevalla, Tidaholm och Nyköping. Ca 83% av beståndets hyresintäkter kommer från lager/lätt industri. Bolaget konsolideras i sin helhet i Stenhus Fastigheter.

Fastighetsvärde:	460 mkr
Driftnetto:	32 mkr
Ägarandel:	70,0%

Verfast AB

Bolaget är onoterat och äger 5 fastigheter belägna i Skellefteå och Örnsköldsvik. Ca 100% av beståndets hyresintäkter kommer från lager/lätt industri. Bolaget konsolideras i sin helhet i Stenhus Fastigheter.

Fastighetsvärde:	107 mkr
Driftnetto:	7 mkr
Ägarandel:	70,0%

Projektportfölj

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

Bolaget 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 ambitionen är att det alltid ska finnas tecknade hyresavtal innan ett projekt byggstartas. Vidare strävar Stenhus efter att teckna totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget skall, där möjlighet finns, koppla hyresnivån till entreprenadkostnaden.

Per 31 december 2022 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 287,1 miljoner kronor.

Fokus och utveckling

Stenhus driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka och Affärsmannen 2 i Karlstad.

Samariten 1

De potentiella byggrätterna uppgår till ca 33 000 kvm. Planarbetet omfattar ca 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter för påbyggnad av befintliga byggnader och ca 8 000 kvm BTA byggrätter med tillbyggnad för huvudsak segmentet offentlig verksamhet. Den externa värderingen av detta projekt uppgår till ca 95 miljoner kronor.

Affärsmannen 2

Positivt förhandsbesked om planändring har inkommit och fortsatta arbete med bl a utredningar för planarbetet pågår.

Planarbetet innebär utveckling av handelsverksamheten i markplan med minst 1 500 kvm och utveckling med påbyggnad för bostadsrätter på ca 7 000 kvm BTA. I Bolagets balansräkning har inget värde åsatts denna potentiella byggrätt

Fastighetsutveckling

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

Hållbarhetsprojekt

Miljöcertifieringar av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan. Certifieringarna bidrar till mer hållbara fastigheter med bättre miljöprestanda.

Stenhus mål är att öka antalet certifierade fastigheter såväl som certifierade projekt. Stenhus utvärderar löpande fastigheter och projekt som är lämpliga att certifiera.

Stenhus strävar efter att miljöcertifiera fastigheterna enligt Green Building. Åtgärderna innebär bl a ingrepp och investeringar gällande solpaneler, driftstyrning, ventilationsaggregat och undercentraler. Stenhus mål är även att fasa ut fossila bränslekällor som är installerade i fastigheterna.

Utöver certifieringar genomför Stenhus kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad.

Bolagets projektverksamhet[1]

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt-kostnader mkr	Upp-arbetat mkr	Kvar-stående mkr	Hyre-värde mkr	Uthyr-nings-grad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig-ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	–	7,2	–	–	–	–	–	–	
Affärsmannen 2	Karlstad	8 500	–	0,6	–	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Finnslätten 6	Västerås	10 600	261	106	155	27,1	100	Alstom	10	Q3 2023	LEED Gold
Montören 1	Köping	2 000	34	33,5	0,5	2,6	100	ÖoB	10	HG inflyttad Q4 2022	
Fyrislund 14:2	Uppsala	3 800	45	35	10	5,1	100	XL bygg	12	Q1 2023	
Fyrislund 12:2	Uppsala	7 000	125	119	6	10,3	100	Hedin Bil	15	Q2 2023	
Spinnaren 6, etapp 1 &2	Köping	3 600	63	43	20	3,8	100	Rusta, Stadium Outlet	10	Q3 2023	Green Buildning
Skiftinge	Eskilstuna	1 200	30	0,5	29,5	2,2	100	Blomsterlandet	15	Q1 2024	
Skiftinge	Eskilstuna	400	18	14	4	1,3	100	Yum Yum	10	Q1 2023	
Dikesrenen 12	Västberga	1 310	10	0,1	9,9	2,7	100	Cramo	12	Q3 2023	
Librobäck (2 etapper)	Uppsala	2 920	32	7,2	24,8	5,6	100	Polismyndigheten	6	Q3 2023	
Kolgården 14	Visby	478	25	0	25	1,6	100	Adela LSS AB	15	Q4 2023	
Hållbarhetsprojekt											
Hammaren 1, solceller	Tibro		2,3	–	2,3	0,3		LGT		Q1 2023	
Fabrikören 7, Driftstyrning	Älvsjö		0,2	0,1	0,1	–		NR Bygg & Plåt AB		Q1 2023	
Summa		**74 808**	**645,5**	**366,2**	**287,1**	**62,6**					

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

Finnslätten 6, Västerås

Fastighetskategori: Kontor
Area: 10 600 BTA
Status: Pågående produktion
Miljöcertifiering: LEED Gold
Kommentar: Stenhus uppför en ny kontorsbyggnad, som certifieras i enlighet med LEED Gold, om cirka 10 600 kvm i området Finnslätten i Västerås. Ett långt hyresavtal är tecknat för hela ytan med hyresgästen Alstom, som är en världsledande producent av tåg, tunnelbana och andra gröna transportmedel. Hyresgästen förväntas tillträda de nya lokalerna under första delen av kvartal tre 2023.

Fyrislund 14:2, Uppsala

Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik
Area: 3 800 kvm BTA
Status: Pågående produktion
Kommentar: Denna byggnad inrymmer en butiksyta på cirka 1 000 kvm och en större lagerlokal. Hyresgäst är XL Bygg där ett 12 årigt hyresavtal är tecknat. Fastigheten är även utbyggnadsbar med 1 500 kvm för framtida utveckling.

Fyrislund 12:2, Uppsala

Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik
Area: 7 000 kvm BTA
Status: Pågående produktion
Kommentar: Byggnad uppförs åt hyresgäst Hedin Bil som är återförsäljare för Ford "Ford Store". Denna byggnad är koncept-anpassad enligt generalagentens senaste krav. Hyresavtalet är skrivet med en längd om 15 år.

Hammaren 1, Tibro

Hållbarhetsprojekt: Solceller
Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik
Area: 2 000 kvm Solceller
Status: Pågående produktion
Kommentar: Solcellerna beräknas producera cirka 289 000 kWh per år vilket motsvarar ungefär 40% av elkonsumtionen i fastigheten. Anläggningen har en förväntad återbetalningstid på 7 år och en direktavkastning på 10-12%. CO_2-besparingen som anläggningen bidrar med under garantitiden uppgår till cirka 2 400 000 kg CO_2.

Finansiering

Stenhus långsiktiga kapitalförsörjning är prioriterad och Bolaget arbetar proaktivt med hantering av kapital- och ränterisker.

Kapitalstruktur
Bolagets kapitalstruktur utgörs av en kombination av säkerställda banklån, brygglån, obligationer samt eget kapital. Stenhus externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån, byggnadskreditiv och brygglån. En mindre del av den totala skuldportföljen utgjordes av icke säkerställda obligationer.

Finansieringsstrategi
En väl avvägd finansieringsstruktur och tillgång till extern finansiering är centralt för Bolaget. Genom detta säkerställs en god tillgång till kapital på såväl kort som lång sikt. Stenhus finansieringsstrategi innebär mot bakgrund av detta att arbeta proaktivt med god framförhållning mot olika kreditgivare med mål att säkerställa en diversifierad låneportfölj med avseende på såväl varierande kapital- och räntebindning som olika finansieringskällor och kreditgivare.

Räntebärande finansiering
Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 8 306 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 203 miljoner kronor, checkräkningskredit om 44 miljoner kronor, brygglån om 564 miljoner kronor och obligationer om 496 miljoner kronor. I de säkerställda banklånen ingår nyttjade byggkreditiv med 363 miljoner kronor.

Vid rapportperiodens utgång var Stenhus tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) och Danske Bank A/S, Sverige Filial.

Seniora banklån
De säkerställda banklånen bestod av fastighetssäkrade seniorlån om 6 744 miljoner kronor, förvärvslån om 96 miljoner kronor och byggnadskreditiv om 363 miljoner kronor. Förvärvslånen förväntas refinansieras till fastighetssäkrade seniorlån så snart de pågående fusionerna är färdigställda vilket förväntas ske under de närmaste månaderna. Allt annat lika kommer refinansieringen innebära en lägre räntekostnad om cirka 50 baspunkter på de relevanta lånebeloppen.

Brygglån
Totala brygglån uppgick per 31 december till 564 miljoner kronor. Under det fjärde kvartalet har det återstående brygglån om 150 miljoner kronor som Randviken tog upp i december 2021 amorterats. Det lånebeloppet var ursprungligen 500 miljoner kronor. Det återstående brygglånet avser det lån Stenhus tog upp i samband med förvärvet av Randviken, där 564 miljoner kronor är utestående. Det ursprungliga lånebeloppet var 676 miljoner kronor, varav 112 miljoner kronor amorterades under det tredje kvartalet. Lånet har givits ut av en svensk storbank och förfaller 2023-06-19.

I villkoren för brygglånen finns en succesiv ökning av aktuell kreditmarginal. För Stenhus brygglån ökade kreditmarginalen till 5,50% den 19 oktober för att slutligen öka till 6,50% den 16 januari 2023.

Obligationslån
Bolaget hade per 31 december 2022 två obligationslån om 199 respektive 296 miljoner kronor. Dessa är hänförliga till MaxFastigheter-strukturen som förvärvades av Stenhus under 2021. Obligationerna förfaller i maj 2023 respektive juni 2024 och löper med marginalen 5,25 procent respektive 5,95 procent.

Efter kvartalets utgång har bolaget valt att kalla på förtidsinlösen av obligationslånet om 199 mkr, som därigenom kommer att återbetalas den 23 mars. Inlösen kommer att ske till ett belopp motsvarande 100 procent av det nominella beloppet.

Outnyttjade kreditfaciliteter
Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 169 miljoner kronor, varav 5 miljoner kronor avsåg outnyttjad del av checkkredit, 128 miljoner kronor outnyttjade byggkreditiv samt 36 miljoner kronor avsåg en outnyttjad del av en revolverande kreditfacilitet (RCF) om totalt 150 miljoner kronor.

Efter kvartalets utgång har Bolaget erhållit ytterligare en revolverande kreditfacilitet om 100 miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2022-12-31

	Säkerställda banklån mkr	Icke säkerställda banklån mkr	Obligationslån mkr	Totalt mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år [1]	882	608	199	1 689	5,05	20
1–2 år	1 944	–	297	2 241	4,55	27
2–3 år	2 815	–	–	2 815	4,04	34
3–4 år	715	–	–	715	4,57	9
4–5 år	132	–	–	132	4,21	2
> 5 år	714	–	–	714	2,92	9
Summa/genomsnitt	**7 203**	**608**	**496**	**8 306**	**4,33**	**100**

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2022-12-31

	Kapital mkr	Derivat mkr	Netto-belopp mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	8 073	-1 917	6 156	5,00	74
1–2 år	–	228	228	0,15	3
2–3 år	88	1 074	1 161	1,12	14
3–4 år	20	115	135	0,66	2
4–5 år	–	250	250	2,81	3
> 5 år	125	250	375	3,47	5
Summa/genomsnitt	**8 306**	–	**8 306**	**4,12**	**100**

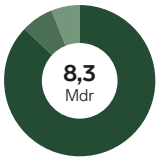
1 Utöver kreditförfall om 1 689 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 168 mkr under kortfristiga räntebärande skulder.

Eget kapital och skulder

- Räntebärande skulder (8 306 mkr) 54%
- Aktiekapital (371 mkr) 2%
- Fritt eget kapital (5 754 mkr) 37%
- Övriga skulder (615 mkr) 4%
- Uppskjuten skatt (266 mkr) 2 %
- Minoritsintressen (45 mkr) 0 %

Räntebärande finansiering

- Säkerställda banklån (7 203 mkr) 87%
- Icke-säkerställda banklån (608 mkr) 7%
- Obligationslån (493mkr) 6%



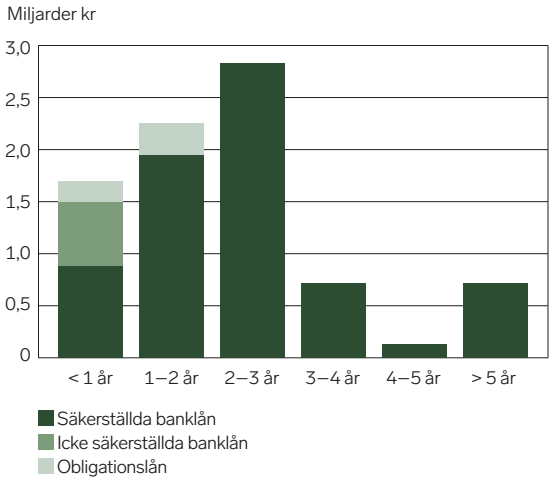
Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 3,53 år. Detta är i linje med Stenhus finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga kapitalbindningstiden inte ska understiga 2,50 år.

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 689 miljoner kronor, varav brygglån utgjorde 564 miljoner kronor och obligationslån 199 miljoner kronor. Under kvartalet genomförda refinansieringar och nyupplåningar har bidragit till att minska andelen lån som förfaller inom tolv månader från 26 procent till 20 procent av total räntebärande skuld.

Brygglån och obligationer förväntas refinansieras med en kombination av eget kapital och säkerställda banklån. Det egna kapitalet förväntas komma från operativt kassaflöde, realisering av projektvinster samt fastighetsförsäljningar.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 1 917 miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 542 miljoner kronor. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 december uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 98 miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inkl effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,10 år. Bolagets räntestrategi är att varje kvartal uppta nya ränteswappar i syfte att upprätthålla en genomsnittlig räntebindningstid om 1,5 år och som aldrig understiger 1,0 år. Under det fjärde kvartalet upptogs två nya ränteswappar med ett nominellt belopp om 250 mkr vardera på löptiderna 4 och 5 år. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen ovan.

Genomsnittlig låneränta

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar, byggkreditiv och kreditfaciliteter uppgick vid periodens utgång till 4,12 procent. Denna baserade sig på en genomsnittlig STIBOR 3M om 2,18 procent.

Finansiella riktlinjer

I syfte att säkerställa en sund och väl riskavvägd finansiering, stipulerar Stenhus finanspolicy ett antal begränsningar kopplat till nettobelåningsgrad, soliditet, räntetäckningsgrad och kapitalbindning. Per 31 december 2022 ligger utfallet gällande samtliga nyckeltal inom ramen för de finansiella begränsningarna enligt Bolagets finanspolicy.

Banklånen är upptagna mot sedvanliga säkerheter såsom bland annat pant i fastigheter, pant över aktier och i förekommande fall borgensåtaganden från moderbolaget. Avtalen kan även innehålla informations- och finansiella åtaganden (s.k. kovenanter). De finansiella kovenanterna innebär restriktioner kring belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Efterlevnaden av Bolagets generella finanspolicy och lånefaciliteternas kovenanter övervakas löpande och rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis. De finansiella riskbegränsningarna enligt finanspolicyn jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 31 december uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2022 31 dec
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55% över tid	**54,8**
Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger	**2,58**
Soliditeten ska överstiga 35%	**40,7**
Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,5 år	**3,53**

Aktien och ägarna

Totalt fanns 370 628 606 (248 980 323) aktier utestående före utspädning per 31 december 2022.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,99 (0,75) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,68 (4,19) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Årsstämman den 27 maj 2021 beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Optionsprogrammet omfattar högst 1 000 000 teckningsoptioner. Deltagarna erbjöds att förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och med 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.

Extrastämman den 26 oktober 2022 beslutade om ett ytterligare optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget, samt i nytillkomna bolag i koncernen. Optionsprogrammet omfattar högst 3 000 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna överlåtes vederlagsfritt till ett dotterbolag till Bolaget, Stenhus TEOP AB, med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till Bolagets samtliga anställda. Deltagarna kommer att erbjudas förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och äger rätt att under perioden från och med den 1 november 2025 till och med den 30 november 2025 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 130 procent av genomsnittet av den för varje handelsdag noterade volymviktade betalkursen för Bolagets aktie under den period om fyra veckor som föregår den extra bolagsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Teckningsoptionerna omfattas av sedvanliga omräkningsvillkor.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 3 000 000 kronor genom utgivande av 3 000 000 aktier, var och en med kvotvärde om 1 krona, dock med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner, m.m.

Vid fullt utnyttjande var utspädningseffekten av de nya aktierna motsvarande cirka 1,1 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget per 2022-12-31.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 371 223 606 (256 676 311) aktier efter utspädning utestående per 31 december 2022.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,99 (0,75) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,68 (4,18) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2022-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 301 378	24,4
Fastighets AB Balder	69 041 556	18,6
Investment AB Öresund	23 500 000	6,3
Länsförsäkringar Fonder	23 194 157	6,3
FastPartner AB	10 359 254	2,8
PriorNilsson Fonder	9 661 416	2,6
Creades AB	9 375 000	2,5
Nötudden Fastigheter Holding AB	9 295 244	2,5
Conny Ryk	8 617 308	2,3
Danske Invest Sverige Småbolag	7 675 000	2,1
Summa 10 största ägarna	**261 020 313**	**70,4**
Övriga aktieägare	109 608 293	29,6
Summa	**370 628 606**	**100,0**

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Bolagets resultat för perioden uppgick till 246,6 (801,3) miljoner kronor efter skatt. Hyresdurationen uppgick till 6,2 (6,4) år. Nettokassaflödet uppgick till -39,5 (-117,7) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2022 med jämförelsetal 1 januari-31 december 2021. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Bolaget har under perioden befunnit sig i en expansiv fas och antalet fastigheter har ökat med netto 64 fastigheter. Detta avspeglas i företagets intäkter, kostnader och resultat jämfört med samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 712,4 (283,6) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,8 (95,1) procent och hyresdurationen uppgick till 6,2 (6,4) år. I genomsnitt var cirka 95 procent av bashyresvolymen till 100 procent indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 180,6 (58,9) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. Fastighetskostnaderna har ökat till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning samt på grund av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 52,7 (30,3) miljoner kronor. Del av denna ökning hänförs till kostnader av engångskaraktär till följd av samgåendet med Randviken, varför kostnaden för central administration framöver väntas vara lägre givet oförändrad organisation.

Finansnetto uppgick till -194,4 (-52,3) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till -4,6 (-2,1) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 187,1 (134,4) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,12 (2,49) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 54,8 (45,5) procent. Soliditeten var 40,7 (49,4) procent och räntetäckningsgraden var 2,58 (3,68) gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

Driftöverskott och förvaltningsresultat

Driftöverskottet uppgick under perioden till 531,8 (224,8) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 311,0 (142,1) miljoner kronor, motsvarande 0,99 (0,75) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Bolaget redovisade intäkter från intresseföretag om 26,3 (-) miljoner kronor. Intresseföretagen består av Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB. Ett Impairment test har genomförts i enlighet med föreskrifterna i IAS 36 och bedömningen är att kassaflödet från utdelningen ger att Stenhus kan försvara värdet på de uppbokade andelarna.

Övriga externa resultatposter

Omstruktureringskostnader uppgick till -4,5 (-7,0) miljoner kronor och avsåg organisatoriska omstruktureringar i samband med förvärvet av Randviken.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -39,7 (899,1) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -20,5 (897,1) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -0,1 (14,3) procent. Nyförhyrningar/omförhandlingar har ökat fastigheternas värden med cirka 82 miljoner kronor. Dock har antaganden om höjda avkastningskrav lett till en minskning av fastigheternas värden med cirka -102,5 miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -0,1 (14,3) procent.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgår till 80,7 (4,6) miljoner kronor varav 51,1 (4,6) miljoner kronor avser derivat och 32,0 (0) miljoner är hänförliga till Halmslätten bestående av utdelning samt realiserat resultat vid inlösenförfarande av aktier i Halmslätten. I övrigt avser -2,4 (0) miljoner realiserat resultat från det syntetiska återköpsprogrammet.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -100,9 (-214,4) miljoner kronor, varav -27,9 (-10,0) miljoner kronor var aktuell skatt. Den redovisade skatten i relation till resultat före skatt uppgick för perioden till 29,0 (21,1) procent. Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Att den redovisade skatten överstiger 20,6 procent av resultat före skatt hänförs främst till ej avdragsgilla räntor samt effekten av att det ej redovisas någon

uppskjuten skattefordran om skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde understiger de förvärvade temporära skillnaderna hänförliga till genomförda tillgångsförvärv.

Att aktuell skatt har uppkommit i perioden är till följd av att befintliga underskottsavdrag har varit inlåsta och därmed inte kunnat nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag har beräknats till 167,8 (96,7) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 34,6 (19,9) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag har för perioden nettoredovisats under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 8 241,6 (3 712,5) miljoner kronor, varav 6 924,0 (2 617,6) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 317,6 (1 094,9) miljoner kronor, motsvarande 271,4 (225,5) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 9,2 (7,1) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 20,3 (1,0) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 246,6 (801,3) miljoner kronor, motsvarande 0,68 (4,18) kr per aktie efter utspädning.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 61,5 (34,3) miljoner kronor. Det fanns 33 (6) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -10,2 (-0,8) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 192,0 (186,6) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 4 581,2 (2 717,9) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 261,3 (-) miljoner kronor och långfristiga finansiella placeringar uppgick till - (110,5) miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 3,9 (229,7) miljoner kronor och likvida medel till 46,2 (28,2) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 549,2 (3 264,7) miljoner kronor. Räntebärande skulder uppgick till 563,6 (-). Övriga skulder uppgick per 31 december till 26,6 (8,3) miljoner kronor.

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

	2022 okt-dec	**2021** okt-dec	**2022** jan-dec	**2021** jan-dec	**2020** 4 sept-dec
Hyresintäkter	235,3	110,1	712,4	283,6	20,7
Förvaltningskostnader[1]	-84,5	-37,9	-233,3	-89,2	-7,1
Resultat från intresseföretag	6,0	–	26,3	–	–
Finansnetto	-76,5	-22,0	-194,4	-52,3	-3,8
Noteringskostnader	–	–	–	–	-3,3
Omstruktureringskostnader	–	–	-4,5	-7,0	–
Kostnader förtidslösen lån	–	–	–	-23,3	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-306,2	206,8	-39,7	899,1	76,2
Värdeförändringar finansiella instrument	-2,7	3,9	80,7	4,6	–
Skatt	-42,2	-56,2	-100,9	-214,4	-10,7
Resultat	**-270,8**	**204,7**	**246,6**	**801,3**	**72,0**

1 I förvaltningskostnader ingår fastighetskostnader samt centrala omkostnader.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 292,9 (138,8) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till ökat driftöverskott som en följd av större fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -782,1 (-1 346,2) miljoner kronor. Förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -1 176,1 (-955,3) miljoner kronor varav värdet på de förvärvade fastigheterna uppgick till -7 618,2 (-4 278,2) miljoner kronor, se tabell Förvärv av dotterbolag. Försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 953,7 (83,2) miljoner kronor varav värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 961,8 (84,9) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag. Fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd uppgick till - (-279,8) respektive -474,2 (-162 ,2) miljoner kronor.

Övriga större investeringar avsåg förvärven av intresseföretagen Backaheden Fastighets AB och Krona Public Real Estate AB till ett belopp av -261,3 (-) miljoner kronor. Investeringar i finansiella tillgångar avsåg förvärvet av Halmslätten till ett belopp av -121,7 (-32,4) med avdrag för emissionsdel 63,6 (-) miljoner kronor. Utdelning från finansiella tillgångar om 114,2 (-) miljoner kronor avsåg utdelning från Halmslätten. Avyttring av finansiella tillgångar om 123,5 (0,5) miljoner kronor varav majoriteten hänförs till inlösenförfarandet av Halmslätten.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 449,8 (1 089,7) varav upptagna lån uppgår till 3 628,2 (1 693,6) och amorteringar har skett med -3 327,0 (-823,0) miljoner kronor. Nyemission uppgick till 220,8 (449,5) miljoner kronor och övriga finansiella poster uppgick till -72,2 (-230,4) miljoner kronor. Periodens kassaflöde uppgick till -39,5 (-117,7) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr

Förvärv av dotterbolag, tkr

	2022 jan-dec	2021 jan- dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7 618 248	-4 278 170
Apportemission	1 960 852	1 231 688
Övertagnade av räntebärande skulder	4 403 806	2 031 764
Övertagande av övriga tillgångar	-132 906	-101 464
Övertagande av övriga Skulder	210 445	160 857
Kassaflöde påverkande	**-1 176 051**	**-955 325**

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Försäljning av förvaltningsfastigheter	961 756	84 873
Överlåtande av övriga tillgångar	2 752	864
Överlåtande av övriga skulder	-10 807	-2 509
Kassaflöde påverkande	**953 701**	**83 228**

Botkyrka Samariten 1 Segment: **Offentliga fastigheter** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **21 912 kvm.**

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	235 341	110 119	712 402	283 643
Fastighetskostnader	-67 103	-23 840	-180 578	-58 864
Driftöverskott	**168 238**	**86 279**	**531 824**	**224 779**
Centrala administrationskostnader	-17 412	-14 082	-52 683	-30 319
Resultat från intresseföretag	6 038	–	26 328	–
Finansnetto	-76 534	-22 020	-194 423	-52 348
Förvaltningsresultat	**80 330**	**50 177**	**311 046**	**142 112**
Omstruktureringskostnader	–	–	-4 500	-7 000
Kostnader förtidslösen lån	–	–	–	-23 250
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-306 233	206 797	-39 748	899 122
Värdeförändringar av finansiella instrument	-2 671	3 865	80 720	4 637
Resultat före skatt	**-228 574**	**260 839**	**347 518**	**1 015 621**
Skatt	-42 222	-56 173	-100 942	-214 367
Periodens/Årets resultat	**-270 796**	**204 666**	**246 576**	**801 254**
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-289 604	196 147	212 488	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande	18 808	8 519	34 088	9 205
Data per aktie				
Årets resultat	-289 604	196 147	212 488	792 049
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	370 436	247 208	313 481	189 159
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	**-0,78**	**0,79**	**0,68**	**4,19**
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	**-0,78**	**0,79**	**0,68**	**4,18**

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Periodens/Årets resultat	-270 796	204 666	246 576	801 254
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	**-270 796**	**204 666**	**246 576**	**801 254**
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-289 604	196 147	212 488	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande	18 808	8 519	34 088	9 205

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	14 259 215	7 168 448
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	187 101	134 359
Immateriella anläggningstillgångar	3 524	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 079	540
Andelar i intresseföretag	277 808	–
Finansiella placeringar	–	110 483
Derivat	98 237	4 664
Summa anläggningstillgångar	**14 826 964**	**7 418 494**
Skattefordringar	–	13 117
Kundfordringar	15 512	6 112
Tecknat men ej inbetalt kapital	–	222 500
Finansiella placeringar	49 143	–
Övriga fordringar	97 924	59 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 401	16 638
Likvida medel	294 414	333 869
Summa omsättningstillgångar	**530 394**	**652 222**
Summa tillgångar	**15 357 358**	**8 070 716**

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	370 629	248 980
Pågående nyemission	–	222 500
Övrigt tillskjutet kapital	4 922 274	2 798 669
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	831 671	633 981
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**6 124 574**	**3 904 130**
Innehav utan bestämmande inflytande	45 174	13 554
Summa eget kapital	**6 169 748**	**3 917 684**
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	6 449 679	2 201 920
Långfristig leasingskuld	187 101	134 359
Uppskjutna skatteskulder	266 316	213 746
Summa långfristiga skulder	**6 903 096**	**2 550 025**
Kortfristiga räntebärande skulder	1 856 796	1 394 846
Leverantörsskulder	115 584	28 742
Skatteskulder	37 662	26 972
Övriga skulder	66 094	38 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 378	113 704
Summa kortfristiga skulder	**2 284 514**	**1 603 007**
Summa skulder	**9 187 610**	**4 153 032**
Summa eget kapital och skulder	**15 357 358**	**8 070 716**

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
Ingående eget kapital 2021-01-01	**130 253**	**–**	**1 158 161**	**72 043**	**1 360 457**	**–**	**1 360 457**
Årets totalresultat							
Årets resultat				792 049	792 049	9 205	**801 254**
Årets totalresultat				**792 049**	**792 049**	**9 205**	**801 254**
Nyemission	118 727	222 500	1 641 026		1 982 253		**1 982 253**
Emissionskostnader			-1 059		-1 059		**-1 059**
Aktieägartillskott						588	**588**
Utgivande av teckningsoptioner			541		541		**541**
Förvärvade minoritetsandelar						4 662	**4 662**
Inlösen av hybridobligation				-230 111	-230 111	-901	**-231 012**
Utgående eget kapital 2021-21-31	**248 980**	**222 500**	**2 798 669**	**633 981**	**3 904 130**	**13 554**	**3 917 684**

	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
Ingående eget kapital 2022-01-01	**248 980**	**222 500**	**2 798 669**	**633 981**	**3 904 130**	**13 554**	**3 917 684**
Årets totalresultat							
Årets resultat				212 488	212 488	34 088	**246 576**
Årets totalresultat				**212 488**	**212 488**	**34 088**	**246 576**
Nyemission	114 563		1 909 914[1]		2 024 477		**2 024 477**
Avslutad pågående nyemission	7 086	-222 500	215 414		–		**–**
Emissionskostnader			-1 710		-1 710		**-1 710**
Inlösen av teckningsoptioner			-13		-13		**-13**
Förvärvade minoritetsandelar						29 956	**29 956**
Transaktion med minoritetsandelsägare				-14 798	-14 798	-32 424	**-47 222**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**370 629**	**–**	**4 922 274**	**831 671**	**6 124 574**	**45 174**	**6 169 748**

1 I posten ingår IFRS 2-effekten vid förvärv av tillgångar om ett belopp på 728 013 tkr.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-228 574	260 839	347 518	1 015 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	307 898	-210 598	-52 579	-903 688
	79 324	50 241	294 939	111 933
Betald inkomstskatt	11 358	-615	-3 895	-6 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**90 682**	**49 626**	**291 044**	**105 400**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-34 554	-137 226	-36 964	-110 673
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklssificeringar	27 059	99 367	38 819	144 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**83 187**	**11 767**	**292 899**	**138 832**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-261 606	-138 111	-1 176 051	-955 325
Försäljning av dotterbolag	176 375	–	953 701	83 228
Förvärv av immateriella anläggingstillgångar	-3 524	–	-3 524	–
Förvärv av materiella anläggingstillgångar	-1 018	-319	-1 034	-319
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	–	500	69
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	-28 088	–	-279 787
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-219 565	-71 509	-474 022	-162 242
Investeringar i intresseföretag	–	–	-261 304	–
Investeringar i finansiella tillgångar	–	-32 418	-58 069	-32 418
Utdelning från finansiella tillgångar	–	–	114 227	–
Avyttring av finansiella tillgångar	–	584	123 470	584
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-309 338**	**-269 861**	**-782 106**	**-1 346 210**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-53	11	220 790	449 481
Erhållna aktieägartillskott	–	588	–	588
Transaktion med minoritetsandelsägare	-18 272	–	-47 222	–
Upptagna lån	1 070 330	1 027 634	3 628 192	1 693 602
Amortering av lån	-862 850	-619 517	-3 326 995	-822 994
Inlösen personaloptioner	–	–	-13	–
Inlösen hybridobligation	–	–	–	-231 012
Syntetiskt återköpsprogram	15 000	–	-25 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**204 155**	**408 716**	**449 752**	**1 089 665**
Periodens/Årets kassaflöde	**-21 996**	**150 622**	**-39 455**	**-117 713**
Likvida medel ingående balans	316 410	183 247	333 869	451 582
Likvida medel utgående balans	**294 414**	**333 869**	**294 414**	**333 869**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	61 535	34 325
Övriga externa kostnader	-42 339	-34 500
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-414	-13
Personalkostnader	-31 884	-7 961
Rörelseresultat	**-13 102**	**-8 149**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Resultat från andelar i koncernföretag	-22 900	-100
Resultat från andelar i intresseföretag	10 019	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	29 664	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 405	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 029	-4
Resultat efter finansiella poster	**-5 943**	**-5 405**
Resultat före skatt	**-5 943**	**-5 405**
Skatt på årets resultat	-4 304	4 622
Periodens/Årets resultat	**-10 247**	**-783**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	191 993	186 568
Andelar i intressebolag	261 304	–
Immateriella anläggningstillgångar	3 524	–
Materiella anläggningstillgångar	691	–
Finansiella placeringar	–	110 483
Fordringar hos koncernföretag	4 555 302	2 690 089
Nyttjanderättstillgångar	1 377	220
Uppskjutna skattefordringar	318	4 622
	5 014 509	2 991 982
	5 014 509	**2 991 982**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	214	7
Tecknat men ej inbetalt kapital	–	222 500
Finansiella placeringar	49 143	–
Fordringar hos koncernföretag	25 912	28 095
Övriga fordringar	1	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 401	1 547
	78 671	253 125
Kassa och bank	46 242	28 201
	46 242	28 201
Summa tillgångar	**5 139 422**	**3 273 308**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	370 629	248 980
	370 629	248 980
Pågående nyemission		
Aktiekapital	–	7 086
Överkursfond	–	215 414
	–	222 500
Fritt eget kapital		
Överkursfond	4 192 213	2 796 608
Balanserat resultat	-3 420	-2 637
Årets resultat	-10 247	-783
	4 178 546	2 793 188
Summa eget kapital	**4 549 175**	**3 264 668**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	563 599	–
Leasingskuld	1 377	220
Leverantörskulder	5 884	4 844
Skulder till koncernföretag	42	300
Övriga kortfristiga skulder	7 570	1 776
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	11 775	1 500
	590 247	8 640
Summa eget kapital och skulder	**5 139 422**	**3 273 308**

Moderbolagets förändring i eget kapital

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

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserat-resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**248 980**	**222 500**	**2 796 608**	**-2 637**	**-783**	**3 264 668**
Omföring av föregående års resultat				-783	783	
Årets totalresultat						
Årets resultat					-10 247	**-10 247**
Årets totalresultat					**-10 247**	**-10 247**
Nyemission	114 563		1 181 901			**1 296 464**
Avslutad pågende nyemssion	7 086	-222 500	215 414			**–**
Emissionskostnader			-1 710			**-1 710**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**370 629**	**–**	**4 192 213**	**-3 420**	**-10 247**	**4 549 175**

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (”Koncernen”, ”Bolaget”), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

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.

Kassaflödesanalys

Från och med Q2 2022 har Stenhus ändrat sitt presentationsformat av kassaflödesanalysen till nettoredovisning vid förvärv genom bolagstransaktioner. Tidigare visades bruttoförändringen i kassaflödesanalysen vilket speglade förändringarna i balansposterna. Denna ändring bidrar till att enskilda poster har förändrats i kassaflödesanalysen men kassaflödena för varje period är oförändrade. I tabell nedan framgår effekterna på justeringen.

Verksamhet, belopp i tkr

okt-dec 2021	Tidigare	Omarbetad	Skillnad
Löpande	42 858	11 767	-31 091
Investering	-386 727	-269 861	116 866
Finansiering	494 491	408 716	-85 775
Kassaflöde	**150 622**	**150 622**	**0**
jan-dec 2021			
Löpande	192 861	138 832	-54 029
Investering	-4 746 419	-1 346 210	3 400 209
Finansiering	4 435 845	1 089 665	-3 346 180
Kassaflöde	**-117 713**	**-117 713**	**0**

Resultat och balansposter per segment

2022 jan-dec tkr	Offentlig	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Koncerngemen- samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	117 939	313 732	210 098	70 633	–	712 402
Resultat från intresseföretag	–	–	–		26 328	26 328
Förvaltningsresultat	**49 918**	**132 326**	**83 713**	**18 761**	**26 328**	**311 046**
Orealiserade värdeförändringar	60 367	14 885	-58 314	-37 426	–	-20 488
Realiserade värdeförändringar	5 682	-8 652	–	-16 290	–	-19 260
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	–	80 720	80 720
Resultat före skatt	**115 967**	**138 559**	**25 399**	**-34 955**	**102 548**[1]	**347 518**
Förvaltningsfastigheter	2 907 340[2]	6 305 887	3 043 780	2 002 208	–	14 259 215
Räntebärande skulder	1 350 658	3 044 067	1 745 244	1 063 080	1 103 426	8 306 475
Förvärv	1 799 438	3 619 542	350 319	1 848 949	–	7 618 248
Försäljning	-489 932	-292 114	–	-179 710	–	-961 756
Investeringar i befintliga fastigheter	24 385	277 527	40 426	131 685	–	474 023
Omklassificering av segment	–	–	-255 000	255 000	–	–

Resultat och balansposter per segment

2021 jan-dec tkr	Offentlig	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Koncerngemen- samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	50 810	120 613	112 220	–	–	283 643
Förvaltningsresultat	**24 192**	**65 725**	**52 675**	**–**	**-480**	**142 112**
Orealiserade värdeförändringar	156 667	294 896	445 685	–	–	897 248
Realiserade värdeförändringar	–	1 874	–	–	–	1 874
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	–	4 637	4 367
Resultat före skatt	**180 859**	**362 495**	**498 360**	**–**	**-26 093**[1]	**1 015 621**
Förvaltningsfastigheter	1 507 400	2 694 699	2 966 349	–	–	7 168 448
Skulder till kreditinstitut	540 995	1 192 699	1 370 887	–	492 185	3 596 766
Förvärv	279 855	1 846 858	2 431 244	–	–	4 557 957
Försäljning	–	-84 963	–	–	–	-84 963
Investeringar i befintliga fastigheter	90 878	31 944	39 420	–	–	162 242

1 Resultat före skatt inkluderar koncerngemensamma poster av ej återkomma karaktär om – 4 500 (- 30 250) tkr.
2 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

Närståendetransaktioner
Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande 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 47,3 (18,2) miljoner kronor varav 35,4 (8,9) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer. Under kvartal tre förvärvades även aktier i Backaheden Fastighets AB från Sterner Stenhus Holding AB-sfären till ett belopp om 40,6 miljoner kronor.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	993
Inköp av varor/tjänster	47 321	18 228
Övrigt	40 625	–
Fordran på balansdagen	–	111 250
Skuld på balansdagen	1 659	4 756

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 10,4 (8,8) 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.

Styrelse och ledning, tkr

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	10 380	8 846
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	663	1 307

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 11,9 (9,3) miljoner kronor. Under kvartal tre förvärvades även aktier i Backaheden Fastighets AB från Sterner Stenhus Holding AB sfären till ett belopp om 40,6 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 61,5 (34,3) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 9,8 (7,9) miljoner kronor och avsåg kostnader för Due Diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	11 941	9 249
Övrigt	40 625	–
Fordran på balansdagen	–	111 250
Skuld på balansdagen	564	3 215

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	61 535	34 325
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	4 581 214	2 718 184
Skuld på balansdagen	42	300

Styrelse och ledning, tkr

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	9 796	7 872
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	663	922

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 intäkts- 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 ökningar i drifts- eller underhållskostnader som inte kan kompenseras fullt ut via hyresavtal med hyresgäster.

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

Finansiella risker

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

Hållbarhetsrisker

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

Marknadsrisker

Marknaden har under året påverkats mycket av osäkerhet i världen. Dels genom konflikter men även pandemin. Detta medför bland annat risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt, liksom för ökade priser på energi. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Den rådande situationen har också effekter på inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

Stenhus har en diversifierad finansieringsstruktur och en diversifierad fastighetsportfölj, vilket medför en ökad riskspridning. Stenhus följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 16 februari 2023 meddelade Stenhus Fastigheter om förtidsinlösen av, genom dotterbolaget MaxFastigheter i Sverige AB (publ), utestående obligationslån om 200 miljoner kronor.

- Den 17 februari 2022 meddelade Stenhus Fastigheter att omklassificering skett rörande förvärvet av Randviken vilket påverkar den finansiella rapporteringen avlämnad avseende kvartal tre 2022.

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 21 februari 2023
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 21 februari 2023, klockan 08.00 CET.

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.

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,9 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningar yta.
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.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minus kassa och kortfristiga finansiella placeringar.	Ett mått på kvarstående räntebärande skulder efter avräkning av likvida tillgångar och kortfristiga placeringar.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel eller kortfristiga finansiella placeringar.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Nettoskuld i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel och kortfristiga finansiella placeringar.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett mått på fastigheternas resultatgenerering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv.
Förvaltningsresultat	Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Genomsnittlig ränta	Viktad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat	Ett mått på koncernens genomsnittliga kostnad för lånat kapital.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder, inklusive derivat.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Nyckeltalet belyser operativ risk.
Kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisad uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

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. Det är inte en prognos. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus har tillträtt/frånträtt efter 31 december 2022 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt med mera. Indexering baserat på KPI-talet för oktober månad 2022 är inkluderad i hyresintäkten. Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 2,9 miljoner kronor.

Fastighetskostnader är baserade på bedömd kostnad under ett normalår och grundar sig på faktiskt utfall med beaktande av byggnadernas tekniska systems ålder och bestämmelser i hyresavtal. Kostnader för central administration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation och består till största del av ersättning till personal, administrativ förvaltning av Bolaget och kontorshyra. Finansieringskostnaderna är uppskattade givet Bolagets kapitalstruktur. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har beräknats med utgångspunkt i underliggande basränta (STIBOR3M) om 3,00 % samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 31 dec 2022	Projekt	Tillträtt	Frånträtt[1]	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 036	56	–	-3	1 089
Vakans	-44	–	–	–	-44
Hyresintäkter	**992**	**56**	–	**-3**	**1 045**
Fastighetskostnader	-224	-1	–	0	-225
Driftöverskott	**768**	**54**	–	**-2**	**820**
Central administration	-54	–	–	–	-54
Resultat från intresseföretag	16	–	–	–	16
Finansnetto	-387	-27	–	2	-412
Förvaltningsresultat	**342**	**28**	–	**-1**	**369**
Ingående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Nya aktier	–	–	–	–	–
Utgående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Långsiktig intjäning per aktie	0,92	0,07	–	-0,00	1,00

1 Inkluderar även effekter av refinansieringar

Nedan känslighetsanalys illustrerar förvaltningsresultatet beroende på hur basräntan (STIBOR3M) och driftnettot förändras.

Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningresultat, mkr

	STIBOR3M				
Driftnettoförändring	**2,00%**	**2,50%**	**3,00%**	**3,50%**	**4,00%**
-10%	345	316	287	259	230
-5%	386	357	328	300	271
0%	427	398	369	341	312
5%	468	439	410	381	353
10%	509	480	451	422	394

Intjäningsförmåga rullande tolv månader

Stenhus intjäningsförmåga för rullande 12 månader baseras till skillnad från den ögonblicksbild som den långsiktiga intjäningsförmågan illustrerar på förväntat kassaflöde de kommande tolv månaderna. Hyresintäkter från projekten inkluderas från och med kontrakterad inflyttningsdatum. I likhet med den långsiktiga intjäningsförmågan görs ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer och utgör därmed inte en prognos.

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 31 dec 2022	Projekt	Tillträtt	Fråträtt[1]	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 018	25	–	-0	1 043
Vakans	-44	–	–	–	-44
Hyresintäkter	**974**	**25**	–	**-0**	**999**
Fastighetskostnader	-224	-1	–	–	-224
Driftöverskott	**750**	**25**	–	**-0**	**774**
Central administration	-54	–	–	–	-54
Resultat från intresseföretag	16	–	–	–	16
Finansnetto	-387	-27	–	1	-412
Förvaltningsresultat	**324**	**-2**	–	**1**	**324**
Ingående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Nya aktier	–	–	–	–	–
Utgående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Långsiktig intjäning per aktie	0,88	-0,00	0,00	0,00	0,87

1 Inkluderar även effekter av refinansieringar

Kalendarium

Årsredovisning
26 april
2023

Delårsrapport
Q1
16 maj
2023

Årsstämma
25 maj
2023

Delårsrapport
Q2
24 augusti
2023

Delårsrapport
Q3
23 november
2023

Boksluts-
kommuniké
21 februari
2024

Kontaktuppgifter

VD
Elias Georgiadis
Telefon: +46 707 96 13 34
Email: elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

Vice VD
Mikael Nicander
Telefon: +46 708 70 35 91
Email: mikael.nicander@stenhusfastigheter.se

Vice VD
Gustaf Segerborg
Telefon: +46 702 76 88 89
Email: gustaf.segerborg@stenhusfastigheter.se

Bolaget
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
Besöksadress:
Årstaängsvägen 11
117 75 Stockholm

Postadress:
Box 44102
100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se
+46 8 410 221 00