# Q1

*Delårsrapport januari–mars 2023*

STENHUS

*Fastigheter*

# *Innehåll*


| | |
|---|---|
| Delårsrapport Q1 samt januari-mars 2023 | 4 |
| Kvartalsöversikt | 6 |
| Nyckeltal | 7 |
| Affärsidé, mål och strategi | 8 |
| Hållbarhet | 10 |
| Fastighetsportfölj | 12 |
| Transaktioner | 20 |
| Befintliga intressebolag och samägda bolag | 22 |
| Projektportfölj | 23 |
| Finansiering | 26 |
| Aktien och ägarna | 29 |
| Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden | 30 |
| Finansiell information | 34 |
| Övriga upplysningar | 41 |
| Styrelsens försäkran | 46 |
| Definitioner av nyckeltal | 47 |
| Bedömd intjäningsförmåga | 48 |
| Kalendarium / Kontaktuppgifter | 50 |


Marknadsvärde fastigheter
**13 344**
mkr

Uthyrningsgrad
**95,9**
%

Uthyrningsbar yta
**907 738**
kvm

Hyresduration
**6,2**
år

Net LTV
**53,3**
%

Antal fastigheter
**163**
st

Förvaltningsresultat per aktie[1]
**0,25**
kr/st

Driftnetto
**201,8**
mkr

1 Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

# *Delårsrapport Q1 samt januari-mars 2023*

*Stenhus Fastigheter har under kvartal ett fortsatt sin konsolidering med färdigställande av projekt, försäljning av fastigheter, amortering av skulder samt fortsatt fokus på kassaflöde.*

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport. Kvartalet avser 1 januari-31 mars 2023 med jämförelsetal 1 januari-31 mars 2022.

Randviken konsolideras med Stenhus från 1 juli 2022.

**Kvartalet i sammandrag**

- Hyresintäkterna uppgick till 268,2 (117,6) mkr. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen till 100 procent indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 201,8 (87,9) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 92,5 (59,8) mkr, motsvarande 0,25 (0,23) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -281,7 (224,9) mkr varav orealiserade -209,3 (224,9) mkr motsvarande -1,5 (3,1) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -201,1 (255,1) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande -0,54 (0,95) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 139,6 (195,1) mkr varav - (152,1) mkr avsåg förvärv och 139,6 (43,0) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick till 773,0 (-) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 344,0 (7 588,4) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 97,2 (17,5) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 518,0 (249,8) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 3,29 (2,08) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 41,3 (50,3) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 53,3 (45,1) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 57,3 (48,4) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,25 (3,56) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,9 (95,6) procent.

### Väsentliga händelser under januari-mars

- Stenhus Fastigheter har under kvartal ett fortsatt sin konsolidering med färdigställande av projekt, försäljning av fastigheter, amortering av skulder samt fortsatt fokus på kassaflöde. Trots stigande inflation redovisar Stenhus ett mycket starkt driftnetto, tack vare indexerade hyresavtal och kompetent förvaltning. Finansiellt uppfyller Bolaget alla sina mål.

- Stenhus har under kvartal ett frånträtt 17 fastigheter till ett sammanlagt nettoförsäljningspris om 786 miljoner kronor samt avtalat om försäljning av fem fastigheter till ett nettoförsäljningspris om 162 miljoner kronor.

- Stenhus har i samband med försäljningarna amorterat av banklånen med 451 miljoner kronor.

- Under kvartal ett har Bolaget förtidsinlöst ett utestående obligationslån om 200 miljoner kronor.

### Väsentliga händelser efter perioden

- Frånträde har skett av de fem resterande fastigheterna där avtal om försäljning tecknades under kvartal ett.

- I samband med frånträdet av de fem fastigheterna har Stenhus amorterat ytterligare 104 miljoner kronor av banklånen.

- Stenhus har efter kvartalets utgång också amorterat ytterligare 350 miljoner kronor av brygglånet upptaget i samband med förvärvet av Randviken.

# *Kvartalsöversikt*

## Resultaträkning

| Belopp i mkr | **2023** jan-mars | **2022** okt-dec | **2022** juli-sept | **2022** april-juni | **2022** jan-mars |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 268,2 | 235,3 | 235,6 | 123,9 | 117,6 |
| Fastighetskostnader | -66,4 | -67,1 | -55,6 | -28,2 | -29,7 |
| **Driftnetto** | **201,8** | **168,2** | **180,0** | **95,7** | **87,9** |
| | | | | | |
| Central administration | -16,1 | -17,4 | -16,5 | -9,9 | -8,9 |
| Resultat från intresseföretag | -27,9 | 6,0 | 9,3 | 8,3 | 2,6 |
| *- varav förvaltningsresultat* | *3,7* | *4,0* | *3,4* | *2,9* | *3,3* |
| Finansnetto | -96,9 | -76,5 | -70,1 | -25,4 | -22,5 |
| **Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag** | **60,9** | **80,3** | **102,8** | **68,8** | **59,8** |
| | | | | | |
| **Förvaltningsresultat** | **92,5** | **78,3** | **96,8** | **63,3** | **59,9** |
| | | | | | |
| Transaktions- och omstruktureringskostnader | – | – | -4,5 | – | – |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -281,7 | -306,2 | 35,6 | 5,9 | 224,9 |
| Värdeförändringar av finansiella instrument | -14,6 | -2,7 | 18,4 | 24,3 | 40,7 |
| **Resultat före skatt** | **-235,4** | **-228,6** | **152,3** | **99,0** | **324,8** |
| | | | | | |
| Skatt | 34,3 | -42,2 | 28,7 | -17,6 | -69,7 |
| **Periodens resultat** | **-201,1** | **-270,8** | **180,9** | **81,4** | **255,1** |
| varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | -201,4 | -289,6 | 175,7 | 81,4 | 244,9 |
| varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 0,3 | 18,8 | 5,2 | 0 | 10,1 |

## Balansräkning

| Belopp i mkr | **2023** 31 mars | **2022** 31 dec | **2022** 30 sept | **2022** 30 juni | **2022** 31 mars |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 13 344,0 | 14 259,2 | 14 248,2 | 7 767,9 | 7 588,4 |
| Nyttjanderättstillgångar | 195,1 | 187,1 | 186,6 | 148,9 | 143,0 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 3,7 | 3,5 | – | – | – |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 1,0 | 1,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Andelar i intresseföretag | 245,9 | 277,8 | 275,8 | 229,0 | 141,5 |
| Finansiella placeringar | – | – | 32,1 | 155,5 | 258,8 |
| Derivat | 84,2 | 98,2 | 93,0 | 32,1 | 16,0 |
| Övriga omsättningstillgångar | 204,5 | 236,0 | 205,3 | 165,7 | 126,7 |
| Likvida medel | 518,0 | 294,4 | 316,4 | 424,4 | 249,8 |
| **Totalt tillgångar** | **14 596,5** | **15 357,4** | **15 357,4** | **8 923,5** | **8 524 3** |
| | | | | | |
| Eget kapital | 5 925,9 | 6 124,6 | 6 413,8 | 4 297,4 | 4 216,7 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 24,6 | 45,2 | 35,4 | 0,2 | 0,2 |
| Uppskjuten skatt | 224,9 | 266,3 | 229,0 | 285,9 | 275,9 |
| Räntebärande skulder | 7 791,6 | 8 306,5 | 8 098,0 | 3 969,5 | 3 673,0 |
| Skuld nyttjanderätter | 195,1 | 187,1 | 186,6 | 148,9 | 143,0 |
| Övriga skulder | 434,4 | 427,7 | 394,6 | 221,6 | 215,5 |
| **Totalt eget kapital och skulder** | **14 596,5** | **15 357,4** | **15 357,4** | **8 923,5** | **8 524 3** |

# Nyckeltal

| Fastighetsrelaterade | 2023 31 mars | 2022 31 mars | 2022 31 dec | 2021 31 dec |
|---|---|---|---|---|
| Uthyringsbar area, kvm | 907 738 | 447 872 | 964 297 | 434 625 |
| Antal fastigheter, st | 163 | 119 | 180 | 116 |
| Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr | 13 344,0 | 7 588,4 | 14 259,2 | 7 168,4 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 90,8 | 93,7 | 91,0 | 95,3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,9 | 95,6 | 95,8 | 95,1 |
| Hyresduration, år | 6,2 | 6,2 | 6,2 | 6,4 |
| **Finansiella** | | | | |
| Balansomslutning, mkr | 14 596,5 | 8 524,3 | 15 357,4 | 8 070,7 |
| Genomsnittlig ränta, % | 4,91 | 2,61 | 4,12 | 2,49 |
| Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år | 1,03 | 1,38 | 1,10 | 0,75 |
| Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år | 3,29 | 2,08 | 3,53 | 2,70 |
| Soliditet vid periodens utgång, % | 41,3 | 50,3 | 40,7 | 49,4 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), % | 53,3 | 45,1 | 54,8 | 45,5 |
| Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), % | 57,3 | 48,4 | 57,1 | 50,2 |
| Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr | 6 108,7 | 4 484,7 | 6 363,2 | 4 139,5 |
| Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr | 16,46 | 17,24 | 17,14 | 16,13 |
| Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr | 5 714,1 | 4 244,2 | 5 876,9 | 3 920,5 |
| Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr | 15,39 | 16,31 | 15,83 | 15,27 |

| Finansiella | 2023 jan–mars | 2022 jan–mars | Rullande 12 mån april 2022-mars 2023 | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, mkr | 268,2 | 117,6 | 863,0 | 712,4 | 283,6 |
| Driftnetto, mkr | 201,8 | 87,9 | 645,7 | 531,8 | 224,8 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 92,5 | 59,8 | 280,9 | 298,3 | 142,1 |
| Transaktions- och omstruktureringskostnader, mkr | – | – | -4,5 | -4,5 | -30,3 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr | -281,7 | 224,9 | -546,4 | -39,7 | 899,1 |
| Resultat efter skatt, mkr | -201,1 | 255,1 | -209,6 | 246,6 | 801,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,97 | 3,59 | 2,25 | 2,58 | 3,68 |
| Avkastning på eget kapital, % | -13,3 | 25,1 | -4,1 | 4,9 | 30,4 |
| **Aktierelaterade** | | | | | |
| Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr | 0,25 | 0,23 | 0,97 | 0,99 | 0,75 |
| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 0,25 | 0,23 | 0,97 | 0,99 | 0,75 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | -0,54 | 0,95 | -0,68 | 0,68 | 4,19 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | -0,54 | 0,95 | -0,68 | 0,68 | 4,18 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr | 0,26 | 0,10 | 1,09 | 0,93 | 0,73 |

| | 2023 jan–mars | 2022 jan–mars | Rullande 12 mån april 2022-mars 2023 | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|
| Antal utestående aktier före utspädning, st | 370 628 606 | 259 594 842 | 370 628 606 | 370 628 606 | 248 980 323 |
| Antal utestående aktier efter utspädning, st | 371 223 606 | 260 189 842 | 371 223 606 | 371 223 606 | 256 676 311 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st | 370 628 606 | 257 830 577 | 315 113 412 | 313 347 459 | 189 616 712 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st | 371 223 606 | 258 433 077 | 315 708 412 | 313 949 959 | 193 464 706 |
| Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st | 370 628 606 | 257 259 953 | 341 434 855 | 313 480 940 | 189 159 034 |
| Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st | 371 223 606 | 257 862 786 | 342 029 855 | 314 077 872 | 189 299 025 |

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

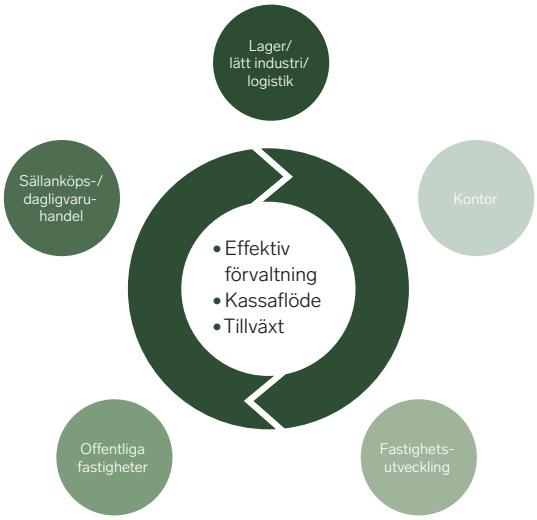
# *Affärsidé, mål och strategi*

*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 långsiktigt 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*

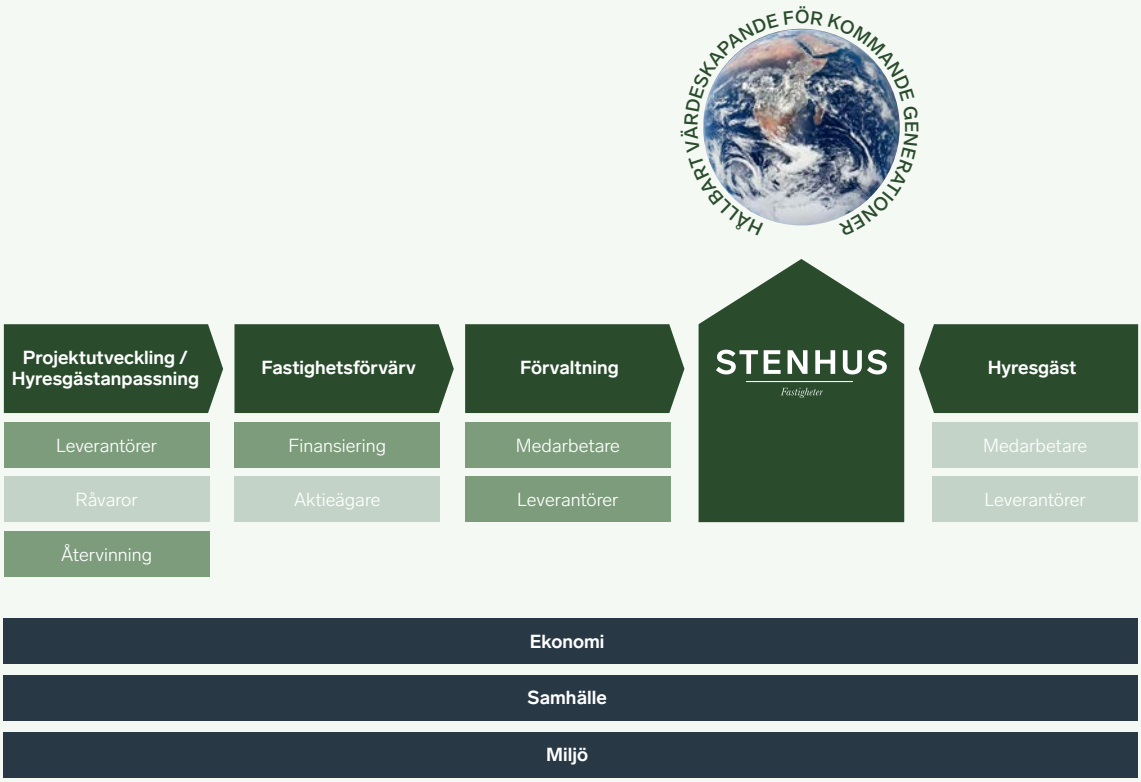
*Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.*

Stenhus investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus att arbeta utefter sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma.

Stenhus hållbarhetsarbete är integrerat i företagets affärsmodell. Affärsmodellen och värdekedjan har klassificerats efter Bolagets möjlighet att påverka respektive del med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Stenhusarbetar aktivt med att minska den negativa påverkan och öka den positiva påverkan, såväl i egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan.

## STENHUS VÄRDEKEDJA




- Hög möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Medel möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Låg möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Hållbarhetsarbetets grundstenar

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

För mer information kring Bolagets hållbarhetsarbete se avsnitt ”Hållbarhetsredovisning” i Års- och hållbarhetsredovisning 2022 på Bolagets hemsida.

## FN:s GLOBALA MÅL

Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

# *Fastighetsportfölj*

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 344 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. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 344 (7 588,4) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 mars 2023 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 163 (119) fastigheter varav 11 (11) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 983,3 (inklusive projekt) (464,3) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,8 (95,6) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 mars 2023 uppgick till cirka 6,2 (6,2) år.

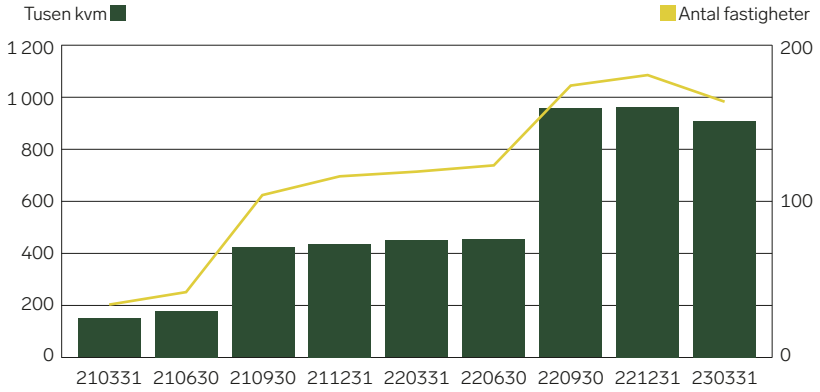
De tio största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 26 (43) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,4 (6,4) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med 6 018 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 475 miljoner kronor inom detta segment.

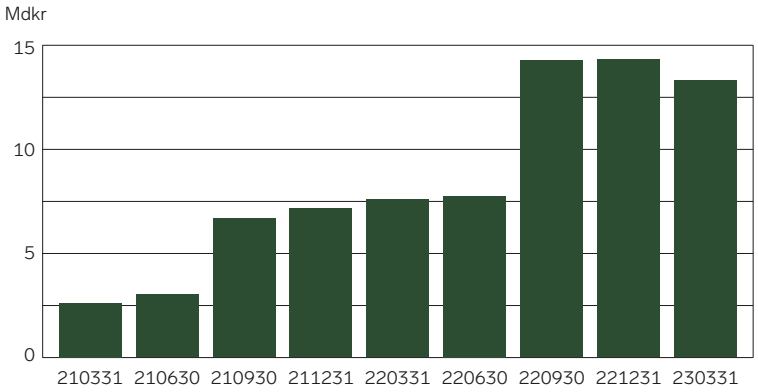
### Verkligt värde förvaltningsfastigheter

| Mkr | 2023 jan-mars | 2022 jan-mars | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec | 2020 4 sept-dec |
|---|---|---|---|---|---|
| **Verkligt värde vid ingången av perioden** | **14 259,2** | **7 168,4** | **7 168,4** | **1 634,0** | **–** |
| Förvärv | – | 152,1 | 7 618,2 | 4 558,0 | 1 557,5 |
| Försäljning | -773,0 | – | -961,8 | -85,0 | – |
| Orealiserad värdeförändring | -209,3 | 224,9 | -20,5 | 897,1 | 76,2 |
| Realiserad värdeförändring | -72,4 | – | -19,3 | 2,0 | – |
| Investeringar i portföljen | 139,6 | 43,0 | 474,0 | 162,3 | 0,3 |
| **Verkligt värde vid utgången av perioden** | **13 344,0** | **7 588,4** | **14 259,2** | **7 168,4** | **1 634,0** |
| **Orealiserad värdeförändring, %** | **-1,5** | **3,1** | **-0,1** | **14,3** | **4,9** |
| **Antal fastigheter IB** | **180** | **116** | **116** | **14** | **–** |
| Förvärv | – | 3 | 78 | 103 | 14 |
| Försäljning | -17 | – | -16 | 1 | – |
| **Antal fastigheter UB** | **163** | **119** | **180** | **116** | **14** |

**Uthyrningsbar area och antal fastigheter**

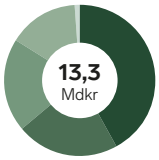



**Fastighetsvärde**



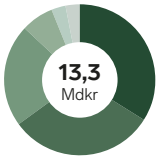

**Fastighetsvärde per segment**

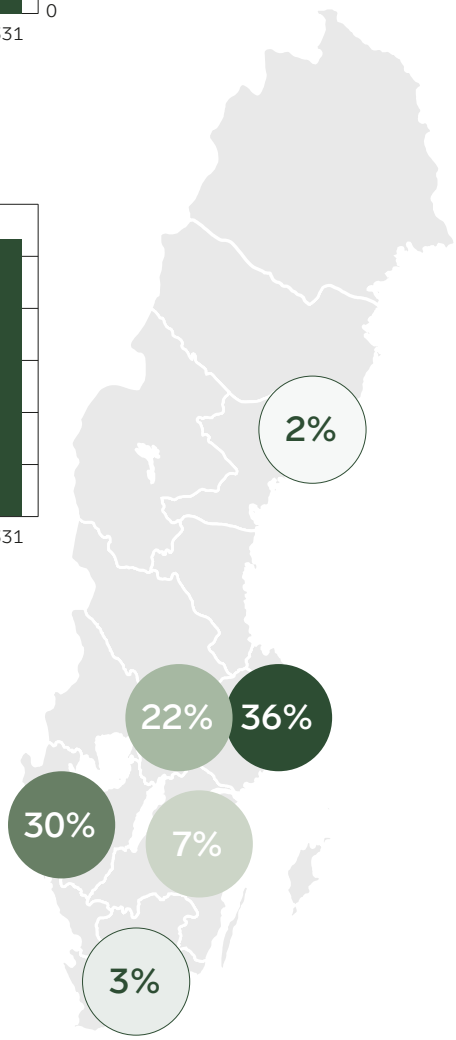
| | |
|---|---|
| Lager/lätt Industri/logisitk | 45% |
| Sällanköps-/dagligvaruhandel | 18% |
| Offentliga fastigheter | 21% |
| Kontor | 15% |
| Byggrätt | 1% |




**Fastighetsvärde per geografiskt område**

| | |
|---|---|
| Stockholm | 36% |
| Väst | 30% |
| Mälardalen | 22% |
| Öst | 7% |
| Syd | 3% |
| Norr | 2% |




Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2023 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 2,7 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 1,7 år.

## Fastighetsbeståndet per 2023-03-31

| | | | Hyresintäkt[1] | | | Fastighetsvärde | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Region | Antal fastig-heter | Uthyrbar area | Mkr | kr/kvm[2] | Andel total, % | Mkr | kr/kvm | Andel \|total, % |
| Stockholm | 39 | 167 973 | 310 | 1 961 | 32 | 4 770 | 28 400 | 36 |
| Väst | 54 | 348 912 | 313 | 947 | 32 | 4 008 | 11 487 | 30 |
| Mälardalen | 34 | 186 854 | 237 | 1 378 | 24 | 2 932 | 15 690 | 22 |
| Öst | 18 | 123 450 | 82 | 689 | 8 | 900 | 7 290 | 7 |
| Syd | 6 | 56 638 | 17 | 912 | 2 | 435 | 7 672 | 3 |
| Norr | 12 | 23 912 | 24 | 1 009 | 2 | 299 | 12 521 | 2 |
| **Total** | **163** | **907 738** | **984** | **1 195** | **100** | **13 344** | **14 700** | **100** |

## Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2023-03-31

| mkr | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Byggrätt | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 1 452 | 574 | 2 285 | 404 | 55 | 4 770 | 36 |
| Väst | 1 867 | 556 | 415 | 1 171 | – | 4 008 | 60 |
| Mälardalen | 1 607 | 821 | 30 | 463 | 11 | 2 932 | 22 |
| Öst | 527 | 283 | 90 | – | – | 900 | 7 |
| Syd | 367 | 68 | – | – | – | 435 | 3 |
| Norr | 198 | 101 | – | – | – | 299 | 2 |
| **Total** | **6 018** | **2 404** | **2 819** | **2 037** | **66** | **13 344** | **100** |

## Hyresintäkter, fördelning per segment och region per 2023-03-31

| Mkr | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 100 | 51 | 125 | 34 | 310 | 32 |
| Väst | 157 | 44 | 29 | 83 | 313 | 32 |
| Mälardalen | 137 | 70 | 3 | 27 | 237 | 24 |
| Öst | 53 | 23 | 6 | – | 82 | 8 |
| Syd | 12 | 5 | – | – | 17 | 2 |
| Norr | 16 | 8 | – | – | 24 | 2 |
| **Total** | **475** | **202** | **163** | **144** | **984** | **100** |

## Uthyrningsbar area, fördelning per segment och region per 2023-03-31

| kvm | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 60 863 | 30 254 | 58 354 | 18 502 | 167 973 | 19 |
| Väst | 228 985 | 48 529 | 16 049 | 55 349 | 348 912 | 38 |
| Mälardalen | 126 630 | 46 553 | 3 266 | 10 405 | 186 854 | 21 |
| Öst | 97 362 | 22 183 | 3 905 | – | 123 450 | 14 |
| Syd | 53 347 | 3 291 | – | – | 56 638 | 6 |
| Norr | 14 198 | 9 714 | – | – | 23 912 | 3 |
| **Total** | **581 384** | **160 524** | **81 574** | **84 256** | **907 738** | **100** |

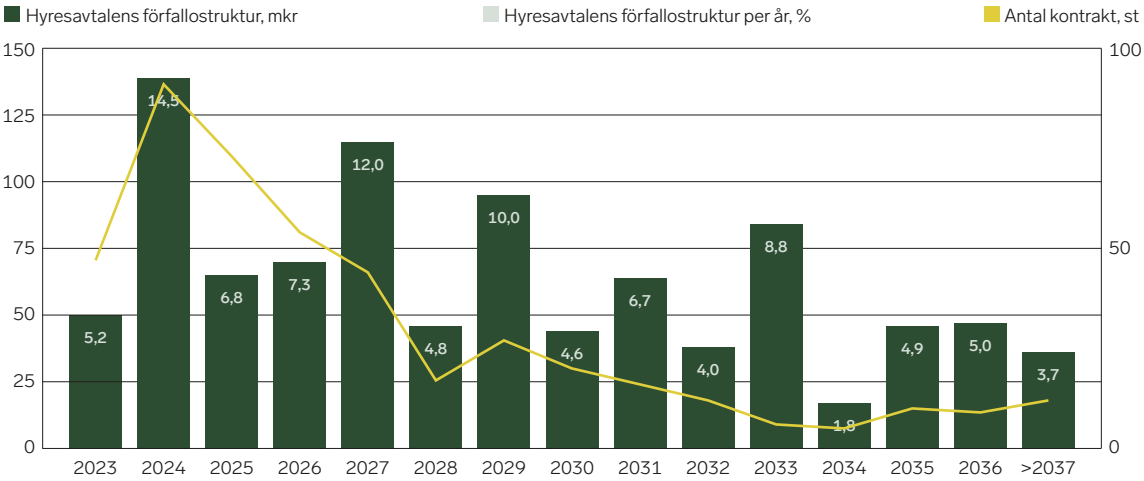
1 Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 2,7 mkr per år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.
2 Baserat på uthyrd area.

## Antal kontrakt[1], fördelning per segement och region per 2023-03-31

| Antal | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 46 | 30 | 108 | 18 | 202 | 25 |
| Väst | 115 | 30 | 18 | 131 | 294 | 37 |
| Mälardalen | 133 | 42 | 13 | 1 | 189 | 24 |
| Öst | 35 | 38 | 22 | – | 95 | 12 |
| Syd | 7 | 3 | – | – | 10 | 1 |
| Norr | 10 | 4 | – | – | 14 | 2 |
| **Total** | **346** | **147** | **161** | **150** | **804** | **100** |

## Hyresavtalens förfallostruktur [2]

| | | | Årshyra | |
|---|---|---|---|---|
| Förfalloår | Area, kvm | Antal kontrakt | Mkr | Andel, % |
| 2023 | 47 268 | 47 | 50 | 5 |
| 2024 | 114 452 | 91 | 139 | 15 |
| 2025 | 57 564 | 73 | 65 | 7 |
| 2026 | 56 633 | 54 | 70 | 7 |
| > 2027 | 526 139 | 178 | 632 | 66 |
| **Totalt** | **802 057** | **443** | **956** | **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 2023-03-31

| Region | Area kvm | Antal kontrakt[1] st | Hyres-duration År |
|---|---|---|---|
| Bombardier Transportation Sweden AB | 25 795 | 2 | 6,4 |
| Bilia AB | 24 610 | 7 | 10,0 |
| Botkyrka Kommun | 12 935 | 3 | 10,1 |
| Ahlberg-Dollarstore AB | 29 996 | 9 | 5,2 |
| Capio Legevisitten AB | 7 808 | 3 | 11,9 |
| IAC Group Sweden AB | 38 438 | 1 | 10,2 |
| City Gross Sverige AB | 10 763 | 1 | 1,2 |
| Willys Dagab Inköp & Logistik AB | 8 284 | 2 | 4,2 |
| Tyresö Kommun | 7 995 | 1 | 5,5 |
| Asås-Logistik AB | 28 219 | 1 | 4,7 |
| **Top 10** | **194 843** | **30** | **7,4** |
| Övriga | 712 895 | 967 | |
| **Totalt** | **907 738** | **997** | **6,2[2]** |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,9 | | |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 90,8 | | |

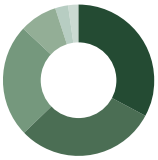
**2023-03-31**

**Uthyrbar yta**

| | |
|---|---|
| Lager/lätt industri/logistik | 64% |
| Sällanköps-/dagligvaruhandel | 18% |
| Kontor | 9% |
| Offentlig | 9% |
| Byggrätter | - |

**Hyresintäkt per region**

| | |
|---|---|
| Väst | 32% |
| Stockholm | 32% |
| Mälardalen | 24% |
| Öst | 8% |
| Norr | 2% |
| Syd | 2% |



**Kontrakterad hyra på årsbasis**

| | |
|---|---|
| Lager/lätt industri/logistik | 48% |
| Sällanköps-/dagligvaruhandel | 20% |
| Offentlig | 17% |
| Kontor | 15% |
| Byggrätter | - |

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

**Skövde Personbilen 1** Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Väst** Uthyrningsbar yta: **13 793 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 mars.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -281,7 (224,9) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -209,3 (224,9) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -1,5 (3,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 8 miljoner kronor. Effekten, då ökningen av avkastningskraven varit högre än ökningen av driftnettona, har lett till en negativ värdeförändring om -217,3 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -209,3 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 344,0 (7 588,4) 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, % | 5,00 | 11,43 | 7,41 |
| Direktavkastningskravet, % | 3,23 | 9,00 | 5,73 |
| Marknadshyra lokaler, kr/kvm | 106 | 5 813 | 997 |
| Långsiktig vakans, % | 0,00 | 12,00 | 4,89 |
| Drift och underhåll, kr/kvm | 25 | 465 | 173 |

### Känslighetsanalys

| | Värdepåverkan mkr + | Värdepåverkan mkr - |
|---|---|---|
| Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter | -493,3 | 520,5 |
| Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter | -563,5 | 680,1 |
| Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent | 557,1 | -557,1 |
| Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter | -182,3 | 180,1 |
| Drift och underhåll, +/- 10 procent | -281,8 | 281,8 |

**Stockholm Ivalo 1** Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **7 088 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 avyttrats under första kvartalet

Under första kvartalet har Stenhus avyttrat och frånträtt 17 fastigheter genom fyra separata transaktioner. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till cirka 57 000 kvm och den årliga hyresintäkten uppgår till cirka 67,4 miljoner kronor.

Per 31 mars 2023 fanns inga förpliktelser avseende förvärv.

**Fastigheter som avyttrats under första kvartalet**

| Fastighet | Kommun | Kategori | Yta, kvm | Uthyrnings-grad, % |
|---|---|---|---|---|
| Sömmerskan 6 | Skellefteå | Lager/lätt industri/logistik | 2 305 | 91 |
| Lagret 9 | Skellefteå | Lager/lätt industri/logistik | 4 050 | 100 |
| Själevads Prästbord 1:91 | Örnsköldsvik | Lager/lätt industri/logistik | 1 338 | 100 |
| Överön 1:25 | Örnsköldsvik | Lager/lätt industri/logistik | 1 360 | 99 |
| Boländerna 32:7 | Uppsala | Lager/lätt industri/logistik | 2 154 | 100 |
| Märsta 21:72 | Sigtuna | Lager/lätt industri/logistik | 1 125 | 100 |
| Torlunda 1:276 | Eskilstuna | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 13 339 | 100 |
| Glaskulan 17 | Linköping | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 4 135 | 100 |
| Gammelbyn 75:1 | Östhammar | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 4 014 | 100 |
| Säffle 6:50 | Säffle | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 6 165 | 100 |
| Karossen 24 | Örebro | Lager/lätt industri/logistik | 4 194 | 100 |
| Ängen 2 | Nybro | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 2 030 | 100 |
| Hemlingby 49:28 | Gävle | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 4 092 | 100 |
| Torshälla 5:43 | Eskilstuna | Lager/lätt industri/logistik | 2 555 | 100 |
| Slagsta 1:27 | Eskilstuna | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 1 706 | 100 |
| Gymnasten 1 | Helsingborg | Lager/lätt industri/logistik | 575 | 100 |
| Storsten 1 | Norrtälje | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 1 641 | 100 |
| **Total** | | | **56 778** | **100** |

### Fastigheter som avyttrats efter första kvartalet

Stenhus har efter kvartalets utgång avyttrat och frånträtt fem fastigheter. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 9 600 kvm och en årlig hyresintäkt om cirka 14,8 miljoner kronor.

**Fastigheter som avyttrats efter första kvartalet**

| Fastighet | Kommun | Kategori | Yta, kvm | Uthyrnings-grad, % |
|---|---|---|---|---|
| Prisuppgiften 2 | Linköping | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 4 716 | 100 |
| Slipskivan 1 & 2 | Huddinge | Lager/lätt industri/logistik | 1 475 | 100 |
| Ormvråken 2 | Eskilstuna | Lager/lätt industri/logistik | 1 836 | 86 |
| Kjula-Blacksta 1:14 | Eskilstuna | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 1 584 | 100 |
| **Total** | | | **9 611** | **97** |

**Södertälje Månskäran 1** Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **3 924 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: | 1 387 mkr |
| Årligt driftnetto, ca: | 61 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: | 837 mkr |
| Årligt driftnetto, ca: | 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 |
| Årligt driftnetto, ca: | 32 mkr |
| Ägarandel: | 70,0% |

# *Projektportfölj*

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

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

Stenhus strategi är att riskminimera alla projekt vilket innebär att 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 mars 2022 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 146,5 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 | 209 | 52 | 27,1 | 100 | Alstom | 10 | Q3 2023 | LEED Gold |
| Fyrislund 14:2 | Uppsala | 3 800 | 43,6 | 42 | 1,6 | 5,1 | 100 | XL bygg | 12 | Q12023 | HG Inflyttad Q1 2023 |
| Fyrislund 12:2 | Uppsala | 7 000 | 125 | 125 | – | 10,3 | 100 | Hedin Bil | 15 | Q2 2023 | HG Inflyttad Q1 2023 |
| Spinnaren 6, etapp 1 & 2 | Köping | 3 600 | 63 | 57 | 6 | 3,8 | 100 | Rusta, Stadium Outlet | 10 | Q3 2023 | Green Buildning |
| Skiftinge | Eskilstuna | 1 200 | 32 | 0,5 | 31,5 | 2,2 | 100 | Blomsterlandet | 15 | Q1 2024 | |
| Skiftinge | Eskilstuna | 400 | 18 | 18 | – | 1,3 | 100 | Yum Yum | 10 | Q1 2023 | HG Inflyttad Q1 2023 |
| Dikesrenen 12 | Västberga | 1 310 | 12,6 | 0,2 | 12,4 | 2,7 | 100 | Cramo | 12 | Q3 2023 | |
| Librobäck ( 2 etapper) | Uppsala | 2 920 | 32 | 8,1 | 23,9 | 5,6 | 100 | Polismyndigheten | 6 | Q3 2023 | |
| Kolgården 14 | Visby | 478 | 25 | 7,8 | 17,2 | 1,6 | 100 | Adela LSS AB | 15 | Q4 2023 | |
| **Hållbarhetsprojekt** | | | | | | | | | | | |
| Hammaren 1 | Tibro | | 2,7 | – | 2,7 | 0,3 | | LGT | | Q4 2022 | Solceller, driftsatt Q1 2023 |
| Husmodern 6 | Täby | | 0,7 | – | 0,7 | | | Täby kommun | | Q3 2023 | Konvertering oljepanna till bergvärme |
| Klöv & Lilla Ullevi 1:12 | Upplandsbro | | 2 | – | 2 | | | Bro kommun | | Q2 2024 | Konvertering oljepanna till bergvärme |
| Silon 3 | Arvika | | 1,2 | – | 1,2 | | | Byggmax, Granngården | | Q4 2023 | Konvertering oljepanna till bergvärme |
| Fabrikören 7 | Älvsjö | | 0,2 | 0,2 | – | | | NR Bygg & Plåt AB | | Q4 2022 | Driftstyrning, driftsatt Q1 2023 |
| **Summa** | | **72 808** | **618,6** | **478,3** | **146,5** | **60,1** | | | | | |

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**: Inflyttad Q1 2023
**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**: Inflyttad Q1 2023
**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**: Driftsatt under kvartal 1 2023
**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
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 7 792 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 6 780 miljoner kronor, checkräkningskredit om 150 miljoner kronor, brygglån om 564 miljoner kronor och obligationer om 298 miljoner kronor. I de säkerställda banklånen ingår nyttjade byggkreditiv med 455 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 6 287 miljoner kronor, förvärvslån om 38 miljoner kronor och byggnadskreditiv om 455 miljoner kronor. Förvärvslånen förväntas refinansieras till fastighetssäkrade seniorlån så snart de pågående fusionerna är färdigställda. Allt annat lika kommer refinansieringen innebära en lägre räntenivå om 50 baspunkter på de relevanta lånebeloppen.

### Brygglån
Totala brygglån uppgår till totalt 564 miljoner kronor, vilket avser det lån Stenhus tog upp i samband med förvärvet av Randviken. Det ursprungliga lånebeloppet var 676 miljoner kronor, varav 112 miljoner kronor amorterades under det tredje kvartalet 2022. Efter det första kvartalets utgång har bolaget amorterat ytterligare 350 miljoner kronor på brygglånet. I villkoren för brygglånen finns en succesiv ökning av aktuell kreditmarginal. Den sista ökningen av kreditmarginalen skedde i januari då den justerades från 5,50 procent till 6,50 procent.

### Obligationslån
Koncernen har under mars återbetalat ett obligationslån om 199 miljoner kronor i förtid. Obligationen löpte med en räntemarginal om 5,25 procent över Stibor 3M och hade ett ursprungligt förfall i maj 2023. Bolaget har nu endast ett obligationslån kvar, vilket uppgår till 298 miljoner kronor med slutförfall i juni 2024. Obligationslånen är hänförliga till MaxFastigheterstrukturen som förvärvades av Stenhus under 2021.

### Outnyttjade kreditfaciliteter
Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 86 miljoner kronor, varav 49 miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv och 37 miljoner kronor avsåg en outnyttjad del av en revolverande kreditfacilitet (RCF) om totalt 150 miljoner kronor.

## Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-03-31

| | Kapital Mkr | Derivat Mkr | Netto-belopp Mkr | Genomsnittlig ränta % | Andel % |
|---|---|---|---|---|---|
| < 1 år | 7 601 | -1 912 | 5 686 | 6,14 | 73 |
| 1–2 år | – | 288 | 288 | 0,16 | 4 |
| 2–3 år | 93 | 1 124 | 1 217 | 1,09 | 16 |
| 3–4 år | – | 250 | 250 | 2,81 | 3 |
| 4–5 år | – | 250 | 250 | 2,75 | 3 |
| > 5 år | 98 | – | 98 | 5,69 | 1 |
| **Summa/genomsnitt** | **7 792** | – | **7 788** | **4,91** | **100** |

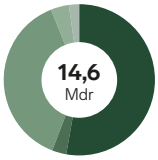
## Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-03-31

| | Säkerställda banklån Mkr | Icke säkerställda banklån Mkr | Obligationslån Mkr | Totalt Mkr | Genomsnittlig ränta % | Andel % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| < 1 år [1] | 1 054 | 710 | – | 1 768 | 6,59 | 23 |
| 1–2 år | 1 891 | – | 298 | 2 188 | 5,45 | 28 |
| 2–3 år | 2 621 | – | – | 2 621 | 4,92 | 34 |
| 3–4 år | 426 | – | – | 426 | 5,37 | 5 |
| 4–5 år | 79 | – | – | 79 | 4,97 | 1 |
| > 5 år | 710 | – | – | 710 | 3,15 | 9 |
| **Summa/genomsnitt** | **6 780** | **710** | **298** | **7 792** | **5,32** | **100** |

1 Utöver kreditförfall om 1 768 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 154 mkr under kortfristiga räntebärande skulder.

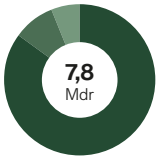
**Eget kapital och skulder**

- Räntebärande skulder (7 792 mkr) 53%
- Aktiekapital (371 mkr) 3%
- Fritt eget kapital (5 555 mkr) 38%
- Övriga skulder (629 mkr) 4%
- Uppskjuten skatt (225 mkr) 2%
- Minoritsintressen (24 mkr) 0%




**Räntebärande finansiering**

- Säkerställda banklån (6 780 mkr) 87%
- Icke-säkerställda banklån (710 mkr) 9%
- Obligationslån (298 mkr) 4%



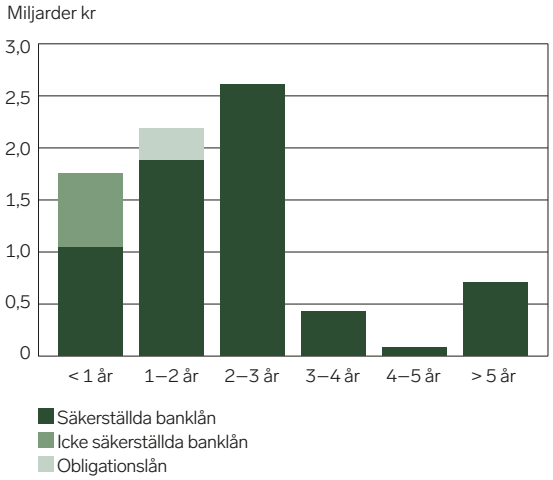
## Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 3,29 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 1 768 miljoner kronor (23%), varav brygglån utgjorde 564 miljoner kronor (7%). Efter kvartalets slut har den kortfristiga skulden minskat sedan bolaget har amorterat 350 miljoner kronor på brygglånet.

Återstående brygglån 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 1 912 miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 498 miljoner kronor. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 mars uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 84 miljoner kronor. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att upprätthålla en genomsnittlig räntebindningstid över tid om 1,5 år och som aldrig understiger 1,0 år. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen ovan.

## Genomsnittlig låneränta

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 4,91 procent. Denna baserade sig på en genomsnittlig STIBOR 3M om 3,04 procent för bolagets rörliga lån kopplade till STIBOR 3M.

## 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. 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 mars uppfyllda.

## Nyckeltal finansiell risk

| Mål | 2023 31 mars |
|---|---|
| Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55% över tid | **53,3** |
| Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger | **2,25** |
| Soliditeten ska överstiga 35% | **41,3** |
| Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,5 år | **3,29** |

# Aktien och ägarna

Totalt fanns 370 628 606 (259 594 842) aktier utestående före utspädning per 31 mars 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,25 (0,23) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till -0,54 (0,95) 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 31 mars 2023.

### Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 371 223 606 (260 189 842) aktier efter utspädning utestående per 31 mars 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,25 (0,23) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till -0,54 (0,95) kronor per aktie.

### Största aktieägare per 2023-03-31

| Ägare | Antal aktier | Procent |
|---|---|---|
| Sterner Stenhus Holding AB | 90 301 378 | 24,4 |
| Fastighets AB Balder | 73 041 772 | 19,7 |
| Investment AB Öresund | 30 000 000 | 8,1 |
| Länsförsäkringar Fonder | 25 971 657 | 7,0 |
| Conny Ryk | 18 226 284 | 4,9 |
| FastPartner AB | 10 359 254 | 2,8 |
| PriorNilsson Fonder | 9 595 946 | 2,6 |
| Creades AB | 9 375 000 | 2,5 |
| Danske Invest Sverige Småbolag | 7 675 000 | 2,1 |
| Movestic Pension | 6 422 218 | 1,7 |
| **Summa 10 största ägarna** | **280 968 509** | **75,8** |
| Övriga aktieägare | 89 660 097 | 24,2 |
| **Summa** | **370 628 606** | **100,0** |

# *Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden*

*Koncernens hyresintäkter uppgick till 268,2 (117,6) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 201,8 (87,9) miljoner kronor. Ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 95,9 procent med en hyresdurationen på 6,2 (6,2) år. Kassaflödet uppgick till 223,6 (-84,1) miljoner kronor.*

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 mars 2023 med jämförelsetal 1 januari-31 mars 2022. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Bolaget har under perioden befunnit sig i en expansiv fas och antalet fastigheter har ökat med netto 44 stycken. Detta avspeglas i företagets intäkter, kostnader och resultat jämfört med samma period föregående år.

### Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 268,2 (117,6) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,9 (95,6) procent och hyresdurationen uppgick till 6,2 (6,2) år. I genomsnsitt var cirka 95 procent av bashyresvolymen till 100 procent indexerade enligt KPI.

### Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 66,4 (29,7) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 16,1 (8,9) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -96,9 (-22,5) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 1,4 (1,0) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 195,1 (143,0) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,91 (2,61) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 53,3 (45,1) procent. Soliditeten var 41,3 (50,3) procent och räntetäckningsgraden var 2,25 (3,56) gånger under rullande 12 månader vilket ligger i linje med de finansiella långsiktiga målen.

### Driftöverskott och förvaltningsresultat

Driftöverskottet uppgick under perioden till 201,8 (87,9) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 92,5 (59,8) miljoner kronor, motsvarande 0,25 (0,23) kr per aktie efter utspädning.

### Resultat från intresseföretag

Bolaget redovisade resultat från intresseföretag om -27,9 (2,6) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 3,7 (3,3) miljoner kronor. Intresseföretagen består av Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB. Ett Imparment 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.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -281,7 (224,9) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -209,3 (224,9) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -1,5 (3,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 8 miljoner kronor. Effekten, då ökningen av avkastningskraven varit högre än ökningen av driftnettona, har lett till en negativ värdeförändring om -217,3 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -209,3 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 344,0 (7 588,4) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -14,6 (40,7) miljoner kronor varav -14,1 (11,3) miljoner kronor avsåg derivat och -0,5 (29,4) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

### Skatt

Redovisad skatt uppgick till 34,3 (-69,7) miljoner kronor, varav -7,1 (7,7) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

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 129,2 (101,6) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 26,6 (20,9) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 662,0 (4 077,0) miljoner kronor, varav 6 569,8 (2 715,3) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 092,2 (1 361,7) miljoner kronor, motsvarande 225,0 (280,5) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 9,1 (7,2) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 17,4 (9,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

### Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -201,1 (255,1) miljoner kronor. Resultatet efterskatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -201,4 (244,9), motsvarande -0,54 (0,95) kronor per aktie efter utspädning.

### Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 23,1 (8,8) miljoner kronor. Det fanns 35 (10) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -10,5 (0,9) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 192,0 (186,6) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 4 727,8 (2 723,4) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 261,3 (138,9) miljoner kronor och finansiella placeringar uppgick till 26,5 (230,7) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 12,9 (21,6) miljoner kronor och likvida medel till 17,7 (64,3)miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 538,7 (3 338,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 mars 699,4 (12,0) miljoner kronor, varav räntebärande 663,6 (-).

### Koncernens resultat i sammandrag, mkr

| | **2023** jan-mars | **2022** jan-mars | **Rullande 12 mån** april 2022-mars 2023 | **2022** jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 268,2 | 117,6 | 863,0 | 712,4 |
| Förvaltningskostnader[1] | -82,5 | -38,6 | -277,1 | -233,3 |
| Resultat från intresseföretag | -27,9 | 2,6 | -4,2 | 26,3 |
| Finansnetto | -96,9 | -22,5 | -268,9 | -194,4 |
| Omstruktureringskostnader | – | – | -4,5 | -4,5 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -281,7 | 224,9 | -546,4 | -39,7 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -14,6 | 40,7 | 25,4 | 80,7 |
| Skatt | 34,2 | -69,7 | 3,1 | -100,9 |
| **Resultat** | **-201,1** | **255,1** | **-209,6** | **246,6** |

1 I förvaltningskostnader ingår fastighetskostnader samt centrala omkostnader.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 223,6 (-84,1) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av fastigheter och amortering av lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 97,2 (17,5) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till ökat driftöverskott som en följd av större fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 619,7 (-369,3) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 759,5 (-) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag och varav investeringar i befintligt bestånd uppgick till -139,6 (-42,9) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -493,3 (267,7) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 198,3 (235,7) miljoner kronor och amortering skett med -713,8 (-161,0) miljoner kronor.

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr

### Förvärv av dotterbolag, tkr

| | 2023 jan-mars | 2022 jan-mars |
|---|---|---|
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | – | -152 112 |
| Apportemission | – | 10 000 |
| Övertagande av övriga tillgångar | – | -4 596 |
| Övertagande av övriga Skulder | – | 14 082 |
| **Kassaflöde påverkande** | **–** | **-132 626** |

### Försäljning av dotterbolag, tkr

| | 2023 jan-mars | 2022 jan- mars |
|---|---|---|
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | 773 039 | – |
| Överlåtande av övriga tillgångar | 6 536 | – |
| Överlåtande av övriga skulder | -20 026 | – |
| **Kassaflöde påverkande** | **759 549** | **–** |

**Projekt: Fyrislund 12:2** Inflyttad: Q1 2023. Konceptanpassat projekt i samarbete med Hyresgäst Hedin Bil.

**Fyrislund 12:2.** *Segment:* Lager/lätt industri/logistik. *Region:* Uppsala. *Uthyrningsbar yta:* 7 000 kvm. *Hyresgäst:* Hedin Bil. *Uthyrningsgrad:* 100% *Kontraktstid:* 15 år.

# *Finansiell information*

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i tkr | **2023** jan-mars | **2022** jan-mars | **Rullande 12 mån** april 2022-mars 2023 | **2022** jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 268 232 | 117 593 | 863 041 | 712 402 |
| Fastighetskostnader | -66 388 | -29 664 | -217 302 | -180 578 |
| **Driftöverskott** | **201 844** | **87 929** | **645 739** | **531 824** |
| | | | | |
| Centrala administrationskostnader | -16 067 | -8 910 | -59 840 | -52 683 |
| Resultat från intresseföretag | -27 921 | 2 599 | -4 192 | 26 328 |
| *–varav förvaltningsresultat* | *3 661* | *3 274* | *13 988* | *13 601* |
| *–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter* | *-43 817* | *–* | *-34 771* | *9 046* |
| *–varav skatt* | *10 617* | *-675* | *5 788* | *-5 504* |
| *–varav övrigt* | *1 618* | *–* | *10 803* | *9 185* |
| Finansnetto | -96 928 | -22 457 | -268 894 | -194 423 |
| **Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag** | **60 928** | **59 161** | **312 813** | **311 046** |
| | | | | |
| **–varav förvaltningsresultat** | **92 510** | **59 836** | **330 993** | **298 319** |
| | | | | |
| Omstruktureringskostnader | – | – | -4 500 | -4 500 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -281 695 | 224 924 | -546 367 | -39 748 |
| Värdeförändringar av finansiella instrument | -14 624 | 40 722 | 25 374 | 80 720 |
| **Resultat före skatt** | **-235 391** | **324 807** | **-212 680** | **347 518** |
| | | | | |
| Skatt | 34 275 | -69 743 | 3 076 | -100 942 |
| **Periodens/Årets resultat** | **-201 116** | **255 064** | **-209 604** | **246 576** |
| | | | | |
| **Hänförligt till:** | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -201 425 | 244 942 | -233 879 | 212 488 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 309 | 10 122 | 24 275 | 34 088 |
| **Data per aktie** | | | | |
| Årets resultat | -201 425 | 244 942 | -233 879 | 212 488 |
| | | | | |
| Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental | 370 629 | 257 260 | 341 435 | 313 481 |
| **Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr** | **-0,54** | **0,95** | **-0,68** | **0,68** |
| **Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr** | **-0,54** | **0,95** | **-0,68** | **0,68** |

## Rapport över koncernens totalresultat

| Belopp i tkr | **2023** jan-mars | **2022** jan-mars | **Rullande 12 mån** april 2022-mars 2023 | **2022** jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Periodens/Årets resultat | -201 116 | 255 064 | -209 604 | 246 576 |
| Övrigt totalresultat | – | – | – | – |
| **Periodens/Årets totalresultat** | **-201 116** | **255 064** | **-209 604** | **246 576** |
| | | | | |
| **Hänförligt till:** | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -201 425 | 244 942 | -233 879 | 212 488 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 309 | 10 122 | 24 275 | 34 088 |

## Koncernens balansräkning

| Belopp i tkr | 2023-03-31 | 2022-03-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 344 046 | 7 588 353 | 14 259 215 |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 195 123 | 143 044 | 187 101 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 3 690 | – | 3 524 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 1 023 | 90 | 1 079 |
| Andelar i intresseföretag | 245 910 | 141 479 | 277 808 |
| Finansiella placeringar | – | 258 841 | – |
| Derivat | 84 168 | 15 950 | 98 237 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **13 873 960** | **8 147 757** | **14 826 964** |
| | | | |
| Skattefordringar | – | 21 077 | – |
| Kundfordringar | 34 832 | 4 381 | 15 512 |
| Finansiella placeringar | 26 468 | – | 49 143 |
| Övriga fordringar | 72 059 | 77 005 | 97 924 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 71 096 | 24 258 | 73 401 |
| Likvida medel | 518 037 | 249 784 | 294 414 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **722 492** | **376 505** | **530 394** |
| **Summa tillgångar** | **14 596 452** | **8 524 262** | **15 357 358** |

| Belopp i tkr | 2023-03-31 | 2022-03-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 370 629 | 259 595 | 370 629 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 4 923 422 | 3 083 524 | 4 922 274 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat | 631 884 | 873 541 | 831 671 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | **5 925 935** | **4 216 660** | **6 124 574** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 24 605 | 207 | 45 174 |
| **Summa eget kapital** | **5 950 540** | **4 216 867** | **6 169 748** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 5 869 160 | 2 312 168 | 6 449 679 |
| Långfristig leasingskuld | 195 123 | 143 044 | 187 101 |
| Uppskjutna skatteskulder | 224 857 | 275 865 | 266 316 |
| **Summa långfristiga skulder** | **6 289 140** | **2 731 077** | **6 903 096** |
| | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 922 419 | 1 360 852 | 1 856 796 |
| Leverantörsskulder | 79 172 | 32 787 | 115 584 |
| Skatteskulder | 27 014 | 26 934 | 37 662 |
| Övriga skulder | 83 152 | 36 434 | 66 094 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 245 015 | 119 311 | 208 378 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **2 356 772** | **1 576 318** | **2 284 514** |
| **Summa skulder** | **8 645 912** | **4 307 395** | **9 187 610** |
| | | | |
| **Summa eget kapital och skulder** | **14 596 452** | **8 524 262** | **15 357 358** |

## 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 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 2022-21-31** | **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.

| | 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 2023-01-01** | **370 629** | **–** | **4 922 274** | **831 671** | **6 124 574** | **45 174** | **6 169 748** |
| **Årets totalresultat** | | | | | | | |
| Årets resultat | | | | -201 425 | -201 425 | 309 | -201 116 |
| **Årets totalresultat** | | | | **-201 425** | **-201 425** | **309** | **-201 116** |
| Utgivande av teckningsoptioner | | | 1 148 | | 1 148 | | 1 148 |
| Transaktion med minoritetsandelsägare | | | | 1 638 | 1 638 | -20 878 | **-19 240** |
| **Utgående eget kapital 2023-03-31** | **370 629** | **–** | **4 923 422** | **631 884** | **5 925 935** | **24 605** | **5 950 540** |

## Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i tkr | 2023 jan-mars | 2022 jan-mars | Rullande 12 mån apr 202-mars 2023 | 2022 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | | |
| Resultat före skatt | -235 391 | 324 807 | -212 680 | 347 518 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 329 058 | -266 669 | 543 148 | -52 579 |
| | 93 667 | 58 138 | 330 468 | 294 939 |
| Betald inkomstskatt | -14 949 | -14 269 | -4 575 | -3 895 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **78 718** | **43 869** | **325 893** | **291 044** |
| Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm | 2 314 | -25 288 | -9 362 | -36 964 |
| Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklssificeringar | 16 186 | -1 104 | 56 109 | 38 819 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **97 218** | **17 477** | **372 640** | **292 899** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | |
| Förvärv av dotterbolag | – | -132 626 | -1 043 425 | -1 176 051 |
| Försäljning av dotterbolag | 759 549 | – | 1 713 250 | 953 701 |
| Förvärv av immateriella anläggingstillgångar | -298 | – | -3 822 | -3 524 |
| Förvärv av materiella anläggingstillgångar | – | – | -1 034 | -1 034 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | – | 470 | 30 | 500 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -139 565 | -42 869 | -570 718 | -474 022 |
| Investeringar i intresseföretag | – | -138 880 | -122 424 | -261 304 |
| Investeringar i finansiella tillgångar | – | -56 656 | -1 413 | -58 069 |
| Utdelning från finansiella tillgångar | – | 1 296 | 112 931 | 114 227 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | – | – | 123 470 | 123 470 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **619 686** | **-369 265** | **206 845** | **-782 106** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | |
| Nyemission | 1 148 | 221 921 | 17 | 220 790 |
| Transaktion med minoritetsandelsägare | -1 000 | -28 863 | -19 359 | -47 222 |
| Upptagna lån | 198 252 | 235 696 | 3 590 748 | 3 628 192 |
| Amortering av lån | -713 801 | -161 038 | -3 879 758 | -3 326 995 |
| Inlösen personaloptioner | – | -13 | – | -13 |
| Syntetiskt återköpsprogram | 22 120 | – | -2 880 | -25 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-493 281** | **267 703** | **-311 232** | **449 752** |
| **Periodens/Årets kassaflöde** | **223 623** | **-84 085** | **268 253** | **-39 455** |
| Likvida medel ingående balans | 294 414 | 333 869 | 249 784 | 333 869 |
| **Likvida medel utgående balans** | **518 037** | **249 784** | **518 037** | **294 414** |

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i tkr | 2023 jan-mars | 2022 jan-mars | 2022 jan-dec |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 23 110 | 8 769 | 61 535 |
| Övriga externa kostnader | -14 788 | -6 332 | -42 339 |
| Personalkostnader | -14 287 | -4 487 | -31 884 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -253 | -10 | -414 |
| **Rörelseresultat** | **-6 218** | **-2 060** | **-13 102** |
| | | | |
| **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | – | – | -22 900 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 3 977 | – | 10 019 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | -555 | 1 297 | 29 664 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 142 | 1 713 | 9 405 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -13 430 | -2 | -19 029 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **-11 084** | **948** | **-5 943** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | **-11 084** | **948** | **-5 943** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 561 | -76 | -4 304 |
| **Periodens/Årets resultat** | **-10 523** | **872** | **-10 247** |

## Moderbolagets balansräkning

| Belopp i tkr | 2023-03-31 | 2022-03-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 191 993 | 186 568 | 191 993 |
| Andelar i intressebolag | 261 304 | 138 880 | 261 304 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 3 690 | – | 3 524 |
| Materiella anläggningstillgångar | 656 | – | 691 |
| Finansiella placeringar | – | 230 702 | – |
| Fordringar hos koncernföretag | 4 759 270 | 2 708 579 | 4 555 302 |
| Nyttjanderättstillgångar | 1 427 | 210 | 1 377 |
| Uppskjutna skattefordringar | 879 | 4 546 | 318 |
| | 5 219 219 | 3 269 485 | 5 014 509 |
| | **5 219 219** | **3 269 485** | **5 014 509** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | 10 | – | 214 |
| Finansiella placeringar | 26 468 | – | 49 143 |
| Fordringar hos koncernföretag | 44 579 | 14 883 | 25 912 |
| Övriga fordringar | 35 | 27 | 1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 192 | 1 972 | 3 401 |
| | 77 284 | 16 882 | 78 671 |
| Kassa och bank | 17 673 | 64 294 | 46 242 |
| | 17 673 | 64 294 | 46 242 |
| **Summa tillgångar** | **5 314 176** | **3 350 661** | **5 139 422** |
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | 370 629 | 259 595 | 370 629 |
| | 370 629 | 259 595 | 370 629 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Överkursfond | 4 192 213 | 3 081 477 | 4 192 213 |
| Balanserat resultat | -13 667 | -3 420 | -3 420 |
| Årets resultat | -10 523 | 872 | -10 247 |
| | 4 168 023 | 3 078 929 | 4 178 546 |
| **Summa eget kapital** | **4 538 652** | **3 338 524** | **4 549 175** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 663 599 | – | 563 599 |
| Leasingskuld | 1 427 | 210 | 1 377 |
| Leverantörskulder | 5 562 | 1 989 | 5 884 |
| Skulder till koncernföretag | 76 092 | 110 | 42 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 172 | 1 415 | 7 570 |
| Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter | 23 672 | 8 413 | 11 775 |
| | 775 524 | 12 137 | 590 247 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **5 314 176** | **3 350 661** | **5 139 422** |

## 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 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** |

| | 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 2023-01-01** | **370 629** | **–** | **4 192 213** | **-3 420** | **-10 247** | **4 549 175** |
| Omföring av föregående års resultat | | | | -10 247 | 10 247 | |
| **Årets totalresultat** | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -10 523 | -10 523 |
| **Årets totalresultat** | | | | | **-10 523** | **-10 523** |
| **Utgående eget kapital 2023-03-31** | **370 057** | **–** | **4 192 213** | **-13 667** | **-10 523** | **4 538 652** |

# *Övriga upplysningar*

Belopp i tkr om inget annat anges.

### Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-03-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

### Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2022 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 visade 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**

| jan-mars 2022 | Tidigare | Omarbetad | Skillnad |
|---|---|---|---|
| Löpande | 26 678 | 17 477 | -9 201 |
| Investering | -453 636 | -369 265 | 84 371 |
| Finansiering | 342 873 | 267 703 | -75 170 |
| **Kassaflöde** | **-84 085** | **-84 085** | **0** |

## Resultat och balansposter per segment

| 2023<br>jan-mars<br>tkr | Offentlig | Lager/<br>lätt industri/<br>logistik | Sällanköps-/<br>dagligvaru-<br>handel | Kontor | Koncerngemen-<br>samma poster<br>& elimineringar | Koncernen<br>totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter | 43 275 | 133 326 | 61 360 | 30 271 | – | 268 232 |
| Resultat från intresseföretag | – | – | – | – | -27 921 | -27 921 |
| **Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag** | **16 374** | **47 354** | **17 524** | **7 597** | **-27 921**[1] | **60 928** |
| Orealiserade värdeförändringar | -34 086 | -87 729 | -56 519 | -30 956 | – | -209 290 |
| Realiserade värdeförändringar | – | -31 618 | -40 787 | – | – | -72 405 |
| Värdeförändringar av finansiella instrument | – | – | – | – | -14 624 | -14 624 |
| **Resultat före skatt** | **-17 712** | **-71 993** | **-79 782** | **-23 359** | **-42 545** | **-235 391** |
| | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 874 480[2] | 6 017 553 | 2 414 545 | 2 037 468 | – | 13 344 046 |
| Räntebärande skulder | 1 340 670 | 2 978 181 | 1 360 958 | 1 100 600 | 1 011 170 | 7 791 579 |
| Förvärv | – | – | – | – | – | – |
| Försäljning | – | -232 684 | -540 355 | – | – | -773 039 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 1 226 | 63 697 | 8 426 | 66 216 | – | 139 565 |

## Resultat och balansposter per segment

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

1 I summeringsraden inkluderas koncerngemensamma förvaltningskostnader om - ( -1 310 ) 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 kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta köps tjänster för till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 4,5 (8,9) miljoner kronor varav 4,2 (6,5) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

**Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr**

| | **2023** jan-mars | **2022** jan-mars |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | – | – |
| Inköp av varor/tjänster | 4 510 | 8 967 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 1 584 | 7 619 |

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 2,0 (2,4) 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**

| | **2023** jan-mars | **2022** jan-mars |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/ tjänster | – | – |
| Inköp av varor/tjänster | 2 013 | 2 425 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 2 141 | 1 002 |

## Närståendetransaktioner
## Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,3 (2,4) 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 23,1 (8,8) miljoner kronor.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

| | 2023 jan-mars | 2022 jan-mars |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/ tjänster | – | – |
| Inköp av varor/tjänster | 250 | 2 435 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 489 | 2 435 |

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

| | 2023 jan-mars | 2022 jan-mars |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/ tjänster | 23 110 | 8 769 |
| Inköp av varor/tjänster | – | – |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | 4 803 849 | 2 723 462 |
| Skuld på balansdagen | 76 092 | 110 |

### Styrelse och ledning, tkr

| | 2023 jan-mars | 2022 jan-mars |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/ tjänster | – | – |
| Inköp av varor/tjänster | 1 989 | 2 030 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 2 141 | 806 |

### 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.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Frånträde har skett av de fem resterande fastigheterna där avtal om försäljning tecknades under kvartal ett.
- I samband med frånträdet av de fem fastigheterna har Stenhus amorterat ytterligare 104 miljoner kronor av banklånen.
- Stenhus har efter kvartalets utgång också amorterat ytterligare 350 miljoner kronor av brygglånet upptaget i samband med förvärvet av Randviken.

# *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 16 maj 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 16 maj 2023, klockan 08.00 CEST.

# *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 5,15 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. |
| Belåningsgrad fastigheter (LTV) | Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde. | Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel. |
| Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV) | Räntebärande skulder minus likvida medel, i relation till fastigheternas verkliga värde. | Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel. |
| 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 mars 2023 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 2,7 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 3,50 % samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

## Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

| | Per 31 mars 2023 | Projekt | Tillträtt | Frånträtt[1] | Långsiktigt |
|---|---|---|---|---|---|
| Justerat hyresvärde | 970 | 58 | – | -15 | 1 013 |
| Vakans | -42 | – | – | – | -42 |
| **Hyresintäkter** | **928** | **58** | **–** | **-15** | **971** |
| Fastighetskostnader | -214 | -2 | – | 2 | -214 |
| **Driftöverskott** | **714** | **56** | **–** | **-13** | **757** |
| Central administration | -54 | – | – | – | -54 |
| Resultat från intresseföretag | 16 | – | – | – | 16 |
| Finansnetto | -396 | -33 | – | 41 | -389 |
| **Förvaltningsresultat** | **279** | **23** | **–** | **28** | **330** |
| | | | | | |
| 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 | 0,75 | 0,06 | – | 0,07 | 0,89 |

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** | **2,50%** | **3,00%** | **3,50%** | **4,00%** | **4,50%** |
| **-10%** | 307 | 281 | 254 | 228 | 201 |
| **-5%** | 345 | 319 | 292 | 266 | 239 |
| **0%** | 383 | 357 | 330 | 304 | 277 |
| **5%** | 421 | 394 | 368 | 341 | 315 |
| **10%** | 459 | 432 | 406 | 379 | 353 |

### 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 mars 2023 | Projekt | Tillträtt | Fråträtt[1] | Rullande 12 |
|---|---|---|---|---|---|
| Justerat hyresvärde | 949 | 43 | – | -1 | 991 |
| Vakans | -42 | – | – | – | -42 |
| **Hyresintäkter** | **907** | **43** | – | **-1** | **949** |
| Fastighetskostnader | -212 | -2 | – | – | -214 |
| **Driftöverskott** | **694** | **42** | – | **-1** | **735** |
| Central administration | -54 | – | – | – | -54 |
| Resultat från intresseföretag | 16 | – | – | – | 16 |
| Finansnetto | -389 | -33 | – | 35 | -388 |
| **Förvaltningsresultat** | **266** | **8** | – | **34** | **309** |
| | | | | | |
| 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 | 0,72 | 0,02 | 0,00 | 0,09 | 0,83 |

1 Inkluderar även effekter av refinansieringar

# *Kalendarium*

**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

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