Q2

Delårsrapport januari-juni 2023

STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q2 samt januari-juni 2023	4
Kvartalsöversikt	6
Nyckeltal	7
Affärsidé, mål och strategi	8
Hållbarhet	10
Fastighetsportfölj	12
Transaktioner	21
Befintliga intressebolag	23
Projektportfölj	24
Finansiering	27
Aktien och ägarna	30
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	31
Finansiell information	35
Övriga upplysningar	42
Styrelsens försäkran	47
Definitioner av nyckeltal	48
Bedömd intjäningsförmåga	49
Kalendarium / Kontaktuppgifter	51

Marknadsvärde fastigheter
13 046
mkr

Uthyrningsgrad
95,2
%

Uthyrningsbar yta
897 094
kvm

Hyresduration
6,2
år

Net LTV
53,5
%

Antal fastigheter
157
st

Förvaltningsresultat per aktie[1]
0,48
kr/st

Driftnetto
386,6
mkr

1 Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Delårsrapport Q2 samt januari-juni 2023

Stenhus Fastigheter har under kvartal två 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 april-30 juni 2023 med jämförelsetal 1 april-30 juni 2022.

Randviken konsolideras med Stenhus från 1 juli 2022.

Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 239,2 (123,9) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 184,7 (95,7) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 86,9 (63,3) mkr, motsvarande 0,23 (0,24) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -182,9 (5,9) mkr varav orealiserade -176,6 (5,9) mkr motsvarande -1,3 (0,1) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -70,5 (81,4) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande -0,18 (0,31) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 93,8 (173,6) mkr varav - (89,4) mkr avsåg förvärv och 93,8 (84,2) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick till -209,0 (-) mkr.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 507,4 (241,5) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 386,6 (183,6) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 179,4 (123,2) mkr, motsvarande 0,48 (0,48) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -464,5 (230,8) mkr varav orealiserade -385,9 (230,8) mkr motsvarande -2,9 (3,1) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -271,6 (336,4) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande -0,72 (1,26) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 233,3 (368,7) mkr varav - (241,5) mkr avsåg förvärv och 233,3 (127,2) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick till -982,0 (-) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 046,0 (7 767,9) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 134,4 (71,2) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 249,1 (424,4) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 3,31 (2,54) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 42,6 (49,0) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 53,5 (45,6) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 55,4 (51,1) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,09 (3,55) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,2 (95,6) procent.

Väsentliga händelser under april-juni

- Stenhus Fastigheter har under kvartal två 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.

- Frånträde har skett av de sista fem 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 under kvartal två amorterat återstående del av brygglånet, cirka 564 miljoner kronor, vilket upptogs i samband med förvärvet av Randviken. Brygglånet är efter detta till fullo amorterat.

- Stenhus har under kvartal två hållit årsstämma där nyval gjordes av Anna Engebretsen till ordinarie styrelseledamöter samt nyval av revisionsbolaget Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB till Bolagets revisor.

Väsentliga händelser efter perioden

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter periodens utgång. Stenhus arbetar vidare enligt affärsmodellen mot uppsatta mål där fokus är långsiktiga stabila kassaflöden där aktieägare och investerare i Bolaget känner trygghet både när marknaden är stabil men också när den förändras negativt. Fortsatt fokus ligger också på konsolideringen av Randviken och Stenhus. Konsolideringsarbetet beräknas färdigt vid årsskiftet.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

Belopp i mkr	**2023** april-juni	**2023** jan-mars	**2022** okt-dec	**2022** juli-sept	**2022** april-juni
Hyresintäkter	239,2	268,2	235,3	235,6	123,9
Fastighetskostnader	-54,4	-66,4	-67,1	-55,6	-28,2
Driftnetto	**184,7**	**201,8**	**168,2**	**180,0**	**95,7**
Central administration	-15,4	-16,1	-17,4	-16,5	-9,9
Resultat från intresseföretag	-4,6	-27,9	6,0	9,3	8,3
- varav förvaltningsresultat	*5,3*	*3,7*	*4,0*	*3,4*	*2,9*
Finansnetto	-87,8	-96,9	-76,5	-70,1	-25,4
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**77,0**	**60,9**	**80,3**	**102,8**	**68,8**
Förvaltningsresultat	**86,9**	**92,5**	**78,3**	**96,8**	**63,3**
Transaktions- och omstruktureringskostnader	–	–	–	-4,5	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-182,9	-281,7	-306,2	35,6	5,9
Värdeförändringar av finansiella instrument	25,7	-14,6	-2,7	18,4	24,3
Resultat före skatt	**-80,1**	**-235,4**	**-228,6**	**152,3**	**99,0**
Skatt	9,7	34,3	-42,2	28,7	-17,6
Periodens resultat	**-70,5**	**-201,1**	**-270,8**	**180,9**	**81,4**
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-66,3	-201,4	-289,6	175,7	81,4
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-4,2	0,3	18,8	5,2	0

Balansräkning

Belopp i mkr	**2023** 30 juni	**2023** 31 mars	**2022** 31 dec	**2022** 30 sept	**2022** 30 juni
Förvaltningsfastigheter	13 046,0	13 344,0	14 259,2	14 248,2	7 767,9
Nyttjanderättstillgångar	196,2	195,1	187,1	186,6	148,9
Immateriella anläggningstillgångar	3,5	3,7	3,5	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,6	1,0	1,1	0,1	0,1
Andelar i intresseföretag	238,0	245,9	277,8	275,8	229,0
Finansiella placeringar	–	–	–	32,1	155,5
Derivat	98,6	84,2	98,2	93,0	32,1
Övriga omsättningstillgångar	159,8	204,5	236,0	205,3	165,7
Likvida medel	249,1	518,0	294,4	316,4	424,4
Totalt tillgångar	**13 991,8**	**14 596,5**	**15 357,4**	**15 357,4**	**8 923,5**
Eget kapital	5 859,7	5 925,9	6 124,6	6 413,8	4 297,4
Innehav utan bestämmande inflytande	20,4	24,6	45,2	35,4	0,2
Uppskjuten skatt	210,5	224,9	266,3	229,0	285,9
Räntebärande skulder	7 353,7	7 791,6	8 306,5	8 098,0	3 969,5
Skuld nyttjanderätter	196,2	195,1	187,1	186,6	148,9
Övriga skulder	351,3	434,4	427,7	394,6	221,6
Totalt eget kapital och skulder	**13 991,8**	**14 596,5**	**15 357,4**	**15 357,4**	**8 923,5**

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2023 30 juni	2022 30 juni		2022 31 dec
Uthyringsbar area, kvm	897 094	450 894		964 297
Antal fastigheter, st	157	123		180
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	13 046,0	7 767,9		14 259,2
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,8	93,1		91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	95,6		95,8
Hyresduration, år	6,2	6,2		6,2
Finansiella				
Balansomslutning, mkr	13 991,8	8 923,5		15 357,4
Genomsnittlig ränta, %	5,13	3,17		4,12
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,0	1,22		1,10
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,31	2,54		3,53
Soliditet vid periodens utgång, %	42,6	49,0		40,7
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,5	45,6		54,8
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	55,4	51,1		57,1
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 003,4	4 552,6		6 363,2
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,17	17,50		17,14
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 618,9	4 306,7		5 876,9
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,14	16,55		15,83

Finansiella	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2022-juni 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	239,2	123,9	507,4	241,5	978,3	712,4
Driftnetto, mkr	184,7	95,7	386,6	183,6	734,8	531,8
Förvaltningsresultat, mkr	86,9	68,8	179,4	128,0	354,6	298,3
Transaktions- och omstruktureringskostnader, mkr	–	–	–	–	-4,5	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-182,9	5,9	-464,5	230,8	-735,1	-39,7
Resultat efter skatt, mkr	-70,5	81,4	-271,6	336,4	-361,4	246,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,00	3,67	1,98	3,36	2,09	2,58
Avkastning på eget kapital, %	-4,8	7,6	-9,0	16,4	-7,1	4,9
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,23	0,26	0,48	0,50	0,96	0,99
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,23	0,26	0,48	0,49	0,96	0,99
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,18	0,31	-0,72	1,26	-1,03	0,68
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,18	0,31	-0,72	1,26	-1,03	0,68
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,10	0,21	0,36	0,28	0,96	0,93

	2023 april-juni	2022 april–juni	2023 jan–juni	2022 jan–juni	Rullande 12 mån juli 2022-juni 2023	2022 jan-dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	259 598 218	370 628 606	259 598 218	370 628 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	371 223 606	260 193 218	371 223 606	260 193 218	371 223 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	259 598 218	370 628 606	257 832 265	315 113 412	313 347 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	260 193 218	371 223 606	258 434 765	315 708 412	313 949 959
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	259 598 218	370 628 606	258 435 545	369 116 403	313 480 940
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	260 193 218	371 223 606	259 034 440	369 711 403	314 077 872

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

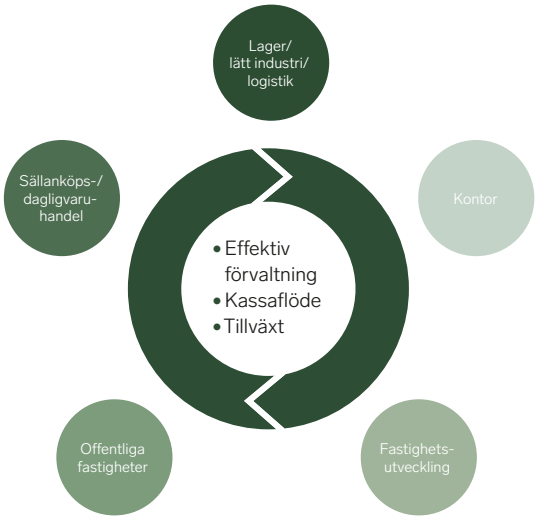
Affärsidé, mål och strategi

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

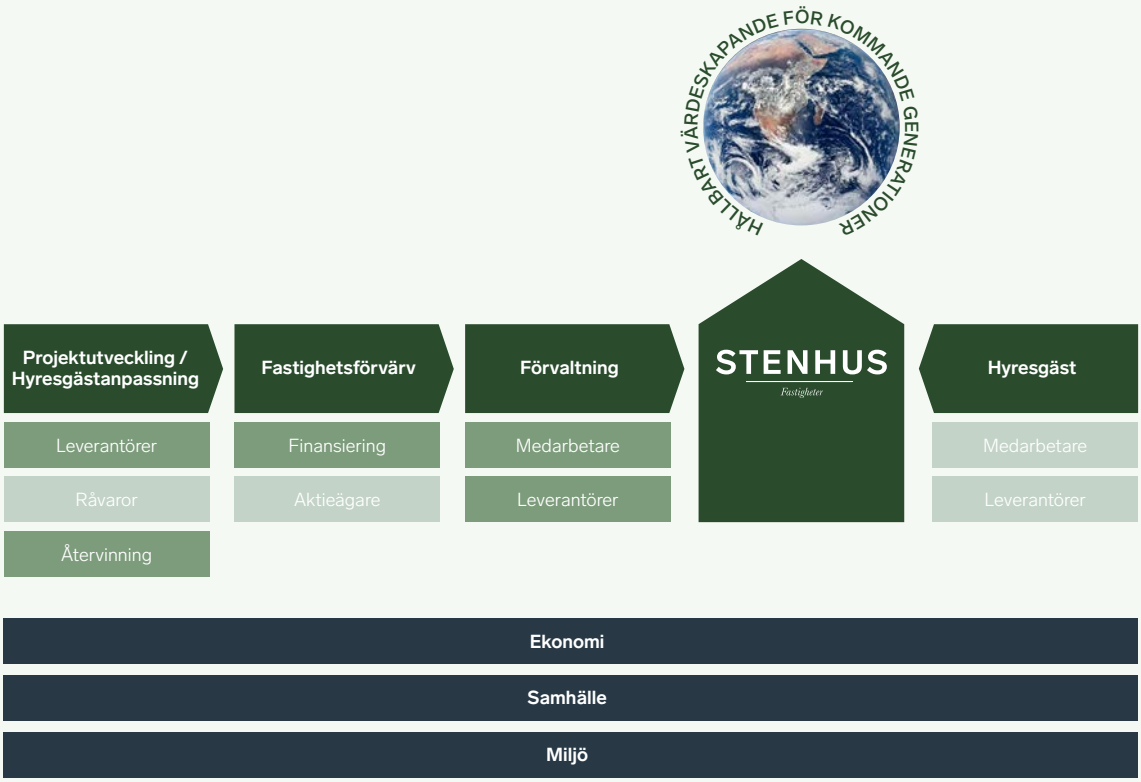
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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.

Stenhus arbetar 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 13 046,0 miljoner kronor vid periodens slut.

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 046,0 (7 767,9) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 30 juni 2023 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 157 (123) fastigheter varav 11 (13) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 962,2 (inklusive projekt) (468,7) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,2 (95,6) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 juni 2023 uppgick till cirka 6,2 (6,2) år.

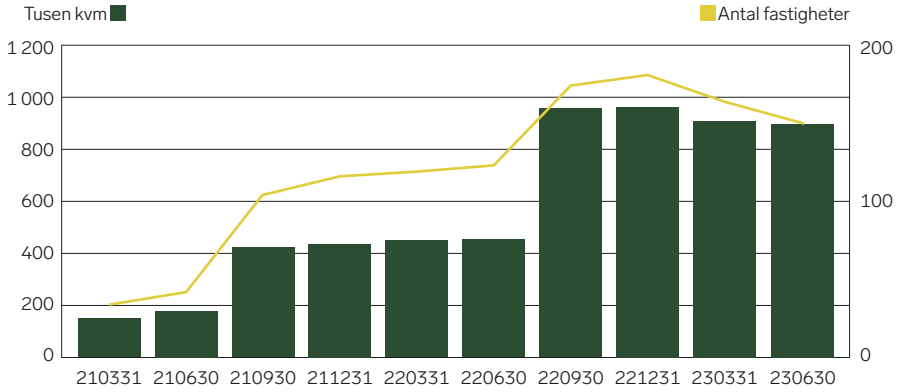
De tio största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 26 (43) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 6,2 (6,2) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med 6 360 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 492 miljoner kronor inom detta segment.

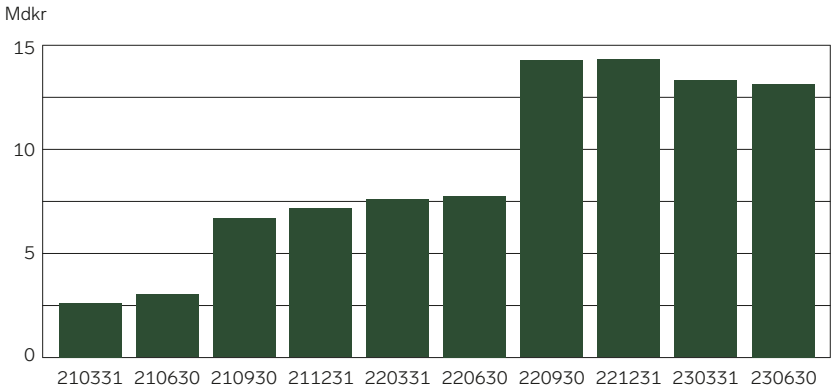
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**13 344,0**	**7 588,4**	**14 259,2**	**7 168,4**	**7 168,4**	**1 634,0**	**–**
Förvärv	–	89,4	–	241,5	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-209,0	–	-982,0	–	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	-176,6	5,9	-385,9	230,8	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-6,3	–	-78,7	–	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	93,8	84,2	233,3	127,2	474,0	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	**13 046,0**	**7 767,9**	**13 046,0**	**7 767,9**	**14 259,2**	**7 168,4**	**1 634,0**
Orealiserad värdeförändring, %	**-1,3**	**0,3**	**-2,9**	**3,1**	**-0,1**	**14,3**	**4,9**
Antal fastigheter IB	**163**	**119**	**180**	**116**	**116**	**14**	**–**
Förvärv	–	4	–	7	78	103	14
Försäljning	-6	–	-23	–	-16	1	–
Antal fastigheter UB	**157**	**123**	**157**	**123**	**180**	**116**	**14**

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

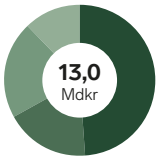


Fastighetsvärde



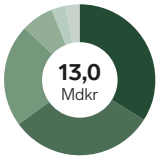
Fastighetsvärde per segment

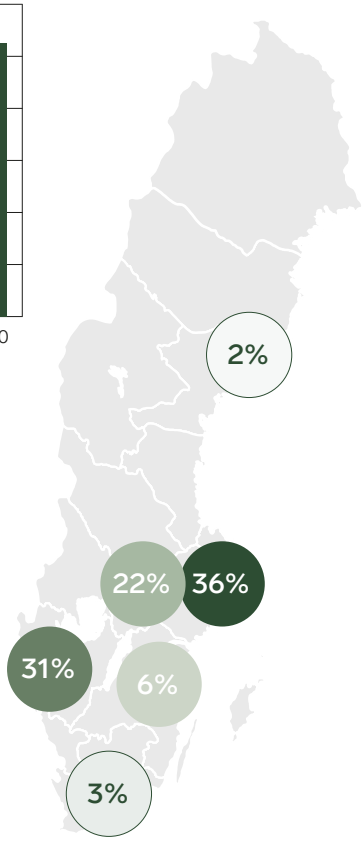
Lager/lätt Industri/logisitk	49%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	18%
Offentliga fastigheter	21%
Kontor	12%
Byggrätt	0%



Fastighetsvärde per geografiskt område

Stockholm	36%
Väst	31%
Mälardalen	22%
Öst	6%
Syd	3%
Norr	2%





Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 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 1,5 år.

Fastighetsbeståndet per 2023-06-30

			Hyresintäkt[1]			Fastighetsvärde		
Region	Antal fastig-heter	Uthyrbar area	Mkr	kr/kvm[2]	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	37	166 211	308	1 978	32	4 654	28 001	36
Väst	54	349 129	307	945	32	4 003	11 465	31
Mälardalen	32	185 471	231	1 370	24	2 875	15 503	22
Öst	17	118 713	77	674	8	829	6 985	6
Syd	5	53 659	14	855	1	392	7 309	3
Norr	12	23 912	24	1 011	3	292	12 228	2
Total	**157**	**897 094**	**962**	**1 196**	**100**	**13 046**	**14 543**	**100**

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2023-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Byggrätt	Total	Del av total, %
Stockholm	1 421	563	2 216	404	50	4 654	36
Väst	1 851	560	425	1 167	–	4 003	31
Mälardalen	2 002	834	30	–	10	2 875	22
Öst	521	212	96	–	–	829	6
Syd	375	17	–	–	–	392	3
Norr	190	103	–	–	–	292	2
Total	**6 360**	**2 288**	**2 767**	**1 570**	**60**	**13 046**	**100**

Hyresintäkter, fördelning per segment och region per 2023-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	98	52	125	33	308	32
Väst	153	44	29	81	307	32
Mälardalen	159	70	3	–	231	24
Öst	53	17	6	–	77	8
Syd	12	2	–	–	14	1
Norr	16	8	–	–	24	3
Total	**492**	**193**	**164**	**114**	**962**	**100**

Uthyrningsbar area, fördelning per segment och region per 2023-06-30

kvm	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	58 361	30 254	59 103	18 493	166 211	19
Väst	229 210	48 529	16 047	55 343	349 129	39
Mälardalen	133 831	48 374	3 266	–	185 471	21
Öst	97 362	17 461	3 890	–	118 713	13
Syd	53 347	312	–	–	53 659	6
Norr	14 198	9 714	–	–	23 912	3
Total	**586 308**	**154 644**	**82 306**	**73 836**	**897 094**	**100**

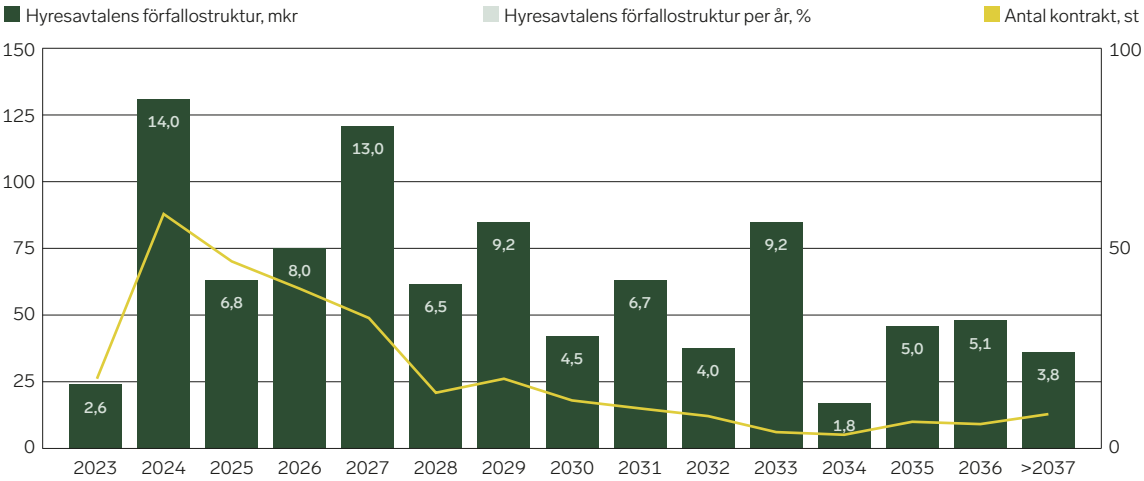
1 Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 2,7 mkr per år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.
2 Baserat på uthyrd area.

Antal kontrakt[1], fördelning per segement och region per 2023-06-30

Antal	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	45	30	109	19	203	26
Väst	115	30	18	130	293	37
Mälardalen	124	41	13	–	178	23
Öst	35	37	22	–	94	12
Syd	7	1	–	–	8	1
Norr	10	4	–	–	14	2
Total	**336**	**143**	**162**	**149**	**790**	**100**

Hyresavtalens förfallostruktur [2]

			Årshyra	
Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt	Mkr	Andel, %
2023	15 533	26	24	3
2024	108 571	88	131	14
2025	55 290	70	63	7
2026	62 742	60	75	8
> 2027	540 843	184	641	69
Totalt	**782 979**	**428**	**933**	**100**



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 2023-06-30

Region	Area kvm	Antal kontrakt[1] st	Hyres-duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	6,3
Bilia AB	24 610	7	9,7
Botkyrka Kommun	12 935	3	9,9
Ahlberg-Dollarstore AB	25 280	8	4,8
Capio Legevisitten AB	7 808	3	11,6
IAC Group Sweden AB	38 438	1	10,0
City Gross Sverige AB	10 763	1	1,2
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	3,9
Tyresö Kommun	7 995	1	5,2
Momentum Group AB	28 219	1	4,4
Top 10	**190 127**	**29**	**7,3**
Övriga	706 967	936	
Totalt	**897 094**	**965**	**6,2[2]**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2		
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,8		

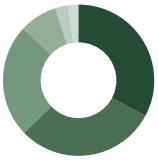
2023-06-30

Uthyrbar yta

Lager/lätt industri/logistik	66%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	17%
Kontor	9%
Offentliga fastigheter	8%
Byggrätter	-

Hyresintäkt per region

Väst	32%
Stockholm	32%
Mälardalen	24%
Öst	8%
Norr	3%
Syd	1%



Kontrakterad hyra på årsbasis

Lager/lätt industri/logistik	49%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	18%
Offentliga fastigheter	21%
Kontor	12%
Byggrätter	0%

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 och Cushman & Wakefield Sweden AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 30 juni.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -464,5 (230,8) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -385,9 (230,8) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -2,9 (3,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 13 miljoner kronor. Effekten, då ökningen av avkastningskraven varit högre än ökningen av driftnettona, har lett till en negativ värdeförändring om -398,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -385,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 046,0 (7 767,9) 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, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,25	10,08	7,57
Direktavkastningskravet, %	3,35	7,70	5,87
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	105	5 783	997
Långsiktig vakans, %	0,00	10,03	4,92
Drift och underhåll, kr/kvm	25	565	222

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-475,8	501,3
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-542,6	650,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	548,4	-548,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-188,8	186,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-355,9	355,9

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,75	9,88	8,76
Direktavkastningskravet, %	5,26	7,50	6,52
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	316	5 783	1139
Långsiktig vakans, %	3,00	7,00	5,37
Drift och underhåll, kr/kvm	60	557	236

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-78,1	82,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-78,0	91,0
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	100,6	-100,6
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-30,7	30,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-57,4	57,4

Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,75	9,11	7,08
Direktavkastningskravet, %	5,40	6,75	5,75
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 046	2 629	1 687
Långsiktig vakans, %	2,68	7,00	4,23
Drift och underhåll, kr/kvm	115	460	320

Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-72,5	76,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-94,1	112,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	97,3	-97,3
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-32,2	32,2
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-48,2	48,2

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,75	10,08	8,05
Direktavkastningskravet, %	5,25	7,70	6,24
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	105	2 661	744
Långsiktig vakans, %	2,99	10,03	5,72
Drift och underhåll, kr/kvm	25	565	177

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-203,1	213,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-226,4	266,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	246,9	-246,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-86,4	86,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-174,6	174,6

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,25	9,18	5,99
Direktavkastningskravet, %	3,35	6,82	4,69
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	770	3 081	1 805
Långsiktig vakans, %	0,00	7,92	3,39
Drift och underhåll, kr/kvm	100	554	405

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-122,0	129,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-144,1	180,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	103,5	-103,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-39,5	37,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-75,7	75,7

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 andra kvartalet

Under andra kvartalet har Stenhus avyttrat och frånträtt 6 fastigheter genom fyra separata transaktioner. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till cirka 12 600 kvm och den årliga hyresintäkten uppgår till cirka 18,4 miljoner kronor.

Per 30 juni 2023 fanns inga förpliktelser avseende förvärv av fastigheter.

Fastigheter som avyttrats under andra kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
Ormvråken 2	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	1 836	83
Slipskivan 1 & 2	Huddinge	Lager/lätt industri/logistik	1 475	100
Kjula-Blacksta 1:14	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 584	100
Borrestad 1	Hörby	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 979	100
Prisuppgiften 2	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 716	100
Total			**12 590**	**100**

Transaktioner med intressebolag
Halmslätten Fastighets AB

Under kvartal två likviderades Halmslätten Fastighets AB. I samband med detta erhöll Stenhus den slutliga likviden från investeringen. Det sammanlagda överskottet på investeringen i Halmslätten summeras till totalt cirka 43,3 miljoner kronor för Stenhus.

Backaheden Fastighets AB

Intressebolaget Backaheden Fastighets AB har efter perioden ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter för cirka 150 miljoner kronor från Hedin Group AB som finansieras genom en fullt säkerställd företrädesemission om cirka 111 miljoner kronor samt via senior bankfinansiering. Tillträde av Fastighetsportföljen är planerat till 31 augusti 2023. Aktieägare i Bolaget som på avstämningsdagen den 9 augusti 2023 äger aktier i Bolaget kommer att erhålla en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Bolaget. Tjugoen (21) teckningsrätter berättigar till teckning av elva (11) nya aktier. Backaheden har erhållit en teckningsförbindelse för teckning av aktier om totalt cirka 33,2 miljoner kronor, motsvarande cirka 29,9 procent av Företrädesemissionen, från Bolagets största aktieägare Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Ingen ersättning utgår för lämnad teckningsförbindelse. Backaheden har vidare erhållit garantiåtaganden från Hedin Group AB och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) uppgående till totalt cirka 77,8 miljoner kronor motsvarande cirka 70,1 procent av Företrädesemissionen. Följaktligen är Företrädesemissionen fullt säkerställd genom ovan nämnda teckningsförbindelser och garantiåtaganden.

Södertälje Månskäran 1 Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **3 924 kvm.**

Befintliga intressebolag

I syfte att skapa ytterligare affärsmöjligheter och kontaktytor på fastighetsmarknaden investerar Stenhus i intressebolag.

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:	1 306 mkr
Årligt driftnetto, ca:	63 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 står för ca 85% av hyresintäkten. Bolaget utgör ett intressebolag.

Fastighetsvärde:	824 mkr
Årligt driftnetto, ca:	39 mkr
Ägarandel:	29,9%

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 30 juni 2023 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 83,7 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 50 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 BREEAM. Då Green Building som Stenhus tidigare tillämpat kommer att avvecklas som certifiering så ersätter vi den istället med certifiering enligt BREEAM. 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	223	38,0	27,1	100	Alstom	10	Q3 2023	LEED Gold, HG inflyttad 1 juli 2023
Spinnaren 6, etapp 1 & 2	Köping	3 600	63	60,7	2,3	3,8	100	Rusta, Stadium Outlet	10	Q3 2023	BREEAM
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	1 570	25	2,4	22,6	2,2	100	Blomsterlandet	10	Q1 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Västberga	1 310	15,6	3,8	11,8	2,7	100	Cramo	12	Q3 2023	
Librobäck (2 etapper)	Uppsala	2 920	24,5	23,4	1,1	5,6	100	Polismyndigheten	6	Q3 2023	
Kolgården 14	Visby	478	25	22,0	3,0	1,6	100	Adela LSS AB	15	Q4 2023	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Spinnaren 6	Köping	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q3 2023	BREEAM
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q3 2023	BREEAM
Kolgården 14	Visby	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q3 2023	BREEAM
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	–	0,4	–	0,4	–	–	–	–	Q3 2023	BREEAM
Fyrislund 14:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q3 2023	BREEAM
Fyrislund 12:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q3 2023	BREEAM
Husmodern 6	Täby	–	0,7	–	0,7	–	–	–	–	Q3 2023	Konvertering oljepanna till bergvärme
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Upplandsbro	–	2	–	2	–	–	–	–	Q2 2024	Konvertering oljepanna till bergvärme
Silon 3	Arvika	–	1,2	–	1,2	–	–	–	–	Q4 2023	Konvertering oljepanna till bergvärme
Summa	**–**	**61 608**	**419,0**	**335,3**	**83,7**	**43,0**	**–**	**–**	**–**	**–**	

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

Finnslätten 6, Västerås

Fastighetskategori: Kontor
Area: 10 600 BTA
Status: Inflytt Q3 2023
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 har tillträtt per 1 juli 2023.

Spinnaren 6, Köping

Fastighetskategori: Sällanköps-/dagligvaruhandel
Area: 3600 kvm BTA
Status: Inflytt Q3 2023
Kommentar: Byggnad uppförs åt hyresgästerna Stadium Outlet och Rusta AB. Stadium Outlet är ett koncept med låga priser på sport och sportmode inom Stadiumkoncernen. Rusta AB är ett svenskt detaljhandelsföretag som erbjuder hem- och fritidsprodukter. Denna byggnad är koncept-anpassad enligt hyresgästernas standard. Hyresavtalen löper om 10 år.

Skiftinge 1:5 & 1:6, Eskilstuna

Fastighetskategori: Sällanköps-/dagligvaruhandel
Area: 1200 kvm BTA + 1214 kvm utvändig utemarknad inkl 370 kvm skärmtak
Status: Inflytt Q1 2024
Kommentar: Byggnaden uppförs i Stenhus fastigheters attraktiva handelsområde i Skiftinge och uppförs åt hyresgästen Blomsterlandet som säljer trädgårdsrelaterade produkter för både inne och utemiljö. Denna byggnad är konceptanpassad enligt Blomsterlandets senaste standard. Hyresavtalet löper om 10 år.

Kolgården 14, Visby

Fastighetskategori: Offentliga fastigheter
Area: 478 kvm BTA
Status: Inflytt Q3 2023
Kommentar: Byggnaden uppförs åt hyresgäst Adela LSS som utför stöd och service. Byggnaden är en gruppbostad bestående av två våningsplan med sex lägenheter fördelade med tre lägenheter per plan. Hyresavtalet löper om 15 år.

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 7 354 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 6 881 miljoner kronor, checkräkningskredit om 175 miljoner kronor samt obligationer om 298 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 6 881 miljoner kronor samt byggnadskreditiv om 511 miljoner kronor.

Brygglån
Under det andra kvartalet har Stenhus amorterat resterande brygglån om 564 miljoner kronor. Brygglånet löpte med en kreditmarginal om 6,50 procentenheter + Stibor 3M. Återbetalningen har skett genom en kombination av egna medel om 424 miljoner kronor samt genom upptag av seniora banklån om 140 miljoner kronor. Brygglånet är härefter i sin helhet amorterat.

Obligationslån
Koncernen har ett obligationslån om 298 miljoner kronor med slutförfall i juni 2024. Obligationslånet är hänförligt till MaxFastigheter-strukturen som förvärvades av Stenhus under 2021.

Outnyttjade kreditfaciliteter
Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 133 miljoner kronor, varav 46 miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50 miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 37 miljoner kronor avsåg outnyttjad del av en revolverande kreditfacilitet (RCF) om totalt 150 miljoner kronor.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-06-30

	Kapital Mkr	Derivat Mkr	Netto-belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 193	-1 810	5 383	6,42	73
1–2 år	–	318	318	0,18	4
2–3 år	92	992	1 084	1,19	15
3–4 år	–	250	250	2,81	3
4–5 år	–	250	250	2,75	3
> 5 år	68	–	68	6,25	1
Summa/genomsnitt	**7 354**	–	**7 354**	**5,13**	**100**

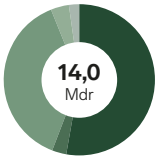
Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-06-30

	Säkerställda banklån Mkr	Icke säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år [1]	2 438	175	298	2 911	6,38	40
1–2 år	793	–	–	793	5,93	11
2–3 år	2 874	–	–	2 874	5,55	39
3–4 år	98	–	–	98	5,56	1
4–5 år	–	–	–	–	–	–
> 5 år	677	–	–	677	3,33	9
Summa/genomsnitt	**6 881**	**175**	**298**	**7 354**	**5,72**	**100**

1 Utöver kreditförfall om 2 911 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 208 mkr under kortfristiga räntebärande skulder.

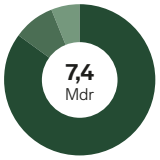
Eget kapital och skulder

- Räntebärande skulder (7 354 mkr) 53%
- Aktiekapital (371 mkr) 3%
- Fritt eget kapital (5 489 mkr) 39%
- Övriga skulder (547 mkr) 4%
- Uppskjuten skatt (211 mkr) 2%
- Minoritsintressen (20 mkr) 0%



Räntebärande finansiering

- Säkerställda banklån (6 881 mkr) 94%
- Icke-säkerställda banklån (175 mkr) 2%
- Obligationslån (298 mkr) 4%

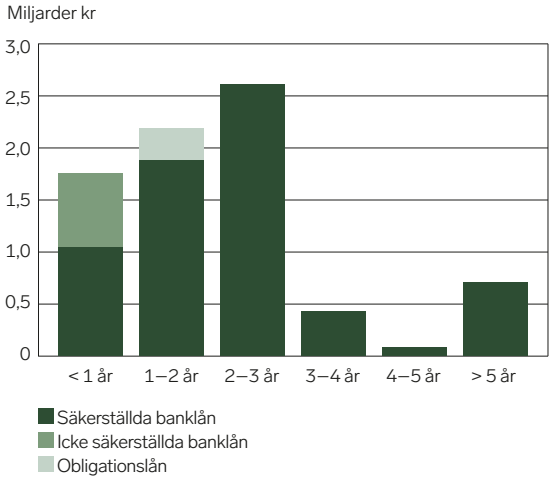


Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 3,31 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 2 911 miljoner kronor (40%), varav obligationslån utgjorde 298 miljoner kronor (4%) och utnyttjad checkräkningskredit 175 miljoner kronor (2%). Den kortfristiga skulden är i huvudsak hänförlig till en kreditfacilitet om 1 351 miljoner kronor i Randvikenstrukturen som förvärvades av Stenhus 2022. Lånet har slutförfall i juni 2024 och refinansieringsprocessen har inletts för att förlänga lånet i förtid. Ytterligare 338 miljoner kronor (5%) av den kortfristiga finansiering är hänförligt till planerad omsättning av byggnadskreditiv, sedan flertalet projekt färdigställts under Q2-Q3.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 2 011 miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 494 miljoner kronor. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 30 juni uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 99 miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inkl effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1 år. 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 år. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare.

Genomsnittlig låneränta

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 5,13 procent. Denna baserade sig på en genomsnittlig STIBOR 3M om 3,51 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 30 juni uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2023 30 juni
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55% över tid	53,5
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	2,09
Soliditeten ska överstiga 35%	42,6
Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,5 år	3,31

Aktien och ägarna

Totalt fanns 370 628 606 (259 598 218) aktier utestående före utspädning per 30 juni 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,48 (0,48) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till -0,72 (1,26) 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 30 juni 2023.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 371 223 606 (260 193 218) aktier efter utspädning utestående per 30 juni 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,48 (0,48) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till -0,72 (1,26) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2023-06-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 301 378	24,4
Fastighets AB Balder	73 041 556	19,7
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	21 819 417	5,9
Conny Ryk	19 078 073	5,1
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Creades AB	9 375 000	2,5
PriorNilsson Fonder	8 898 950	2,4
Movestic Livförsäkring AB	6 422 218	1,7
Uddetorp Invest AB	5 874 954	1,6
Summa 10 största ägarna	**278 186 884**	**75,1**
Övriga aktieägare	92 441 722	24,9
Summa	**370 628 606**	**100,0**

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Koncernens hyresintäkter uppgick till 507,4 (241,5) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 386,6 (183,6) miljoner kronor. Ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 95,2 procent med en hyresdurationen på 6,2 (6,2) år. Kassaflödet uppgick till -45,3 (90,5) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-30 juni 2023 med jämförelsetal 1 januari-30 juni 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 34 fastigheter sedan 30 juni 2022. Detta avspeglas i företagets intäkter, kostnader och resultat jämfört med samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 507,4 (241,5) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,2 (95,6) procent och hyresdurationen uppgick till 6,2 (6,2) år. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 120,8 (57,9) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 31,4 (18,8) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -184,7 (-47,8) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 2,5 (2,1) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgår till 196,2 (148,9) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,13 (3,17) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 53,5 (45,6) procent. Soliditeten var 42,6 (49,0) procent och räntetäckningsgraden var 2,09 (3,55) gånger under rullande 12 månader.

Driftöverskott och förvaltningsresultat

Driftöverskottet uppgick under perioden till 386,6 (183,6) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 179,4 (123,2) miljoner kronor, motsvarande 0,48 (0,48) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Bolaget redovisade resultat från intresseföretag om -32,5 (10,9) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 9,0 (6,2) miljoner kronor. Intresseföretagen består av Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB. Ett Impairment test har genomförts i enlighet med föreskrifterna i IAS 36 och bedömningen är att kassaflödet från utdelningen ger att Stenhus kan försvara värdet på de uppbokade andelarna.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -464,5 (230,8) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -385,9 (230,8) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -2,9 (3,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 13 miljoner kronor. Effekten, då ökningen av avkastningskraven varit högre än ökningen av driftnettona, har lett till en negativ värdeförändring om -398,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -385,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 046,0 (7 767,9) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 11,1 (65,0) miljoner kronor varav 0,3 (27,4) miljoner kronor avsåg derivat och 10,8 (37,6) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 44,0 (-87,4) miljoner kronor, varav -11,6 (-15,5) 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 98,5 (75,1) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 20,3 (15,4) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 466,7 (4 168,8) miljoner kronor, varav 6 488,5 (2 773,7) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 978,2 (1 395,1) miljoner kronor, motsvarande 201,5 (287,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 9,1 (7,3) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 20,3 (6,6) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -271,6 (336,4) miljoner kronor. Resultatet efterskatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -267,7 (326,4), motsvarande -0,72 (1,26) kronor per aktie efter utspädning.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 52,4 (20,9) miljoner kronor. Det fanns 33 (21) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till 5,3 (31,7) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 192,0 (186,6) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 4 161,0 (2 538,9) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 261,3 (220,7) miljoner kronor och finansiella placeringar uppgick till - (155,5) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 10,4 (42,3) miljoner kronor och likvida medel till 87,0 (233,5) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 554,4 (3 368,8) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 juni till 200,9 (8,9) miljoner kronor, varav räntebärande 175,0 (-).

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

	2023 april-juni	**2022** april-juni	**2023** jan-juni	**2022** jan-juni	**Rullande 12 mån** juli 2022-juni 2023	**2022** jan-dec
Hyresintäkter	239,2	123,9	507,4	241,5	978,3	712,4
Förvaltningskostnader[1]	-69,8	-38,1	-152,3	-76,7	-308,9	-233,3
Resultat från intresseföretag	-4,6	8,3	-32,5	10,9	-17,1	26,3
Finansnetto	-87,8	-25,4	-184,7	-47,8	-331,3	-194,4
Omstruktureringskostnader	–	–	–	–	-4,5	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-182,9	5,9	-464,5	230,8	-735,1	-39,7
Värdeförändringar finansiella instrument	25,7	24,3	11,1	65,0	26,8	80,7
Skatt	9,7	-17,6	44,0	-87,4	30,4	-100,9
Resultat	**-70,5**	**81,4**	**-271,6**	**336,4**	**-361,4**	**246,6**

1 I förvaltningskostnader ingår fastighetskostnader samt centrala omkostnader.

Kassaflöde

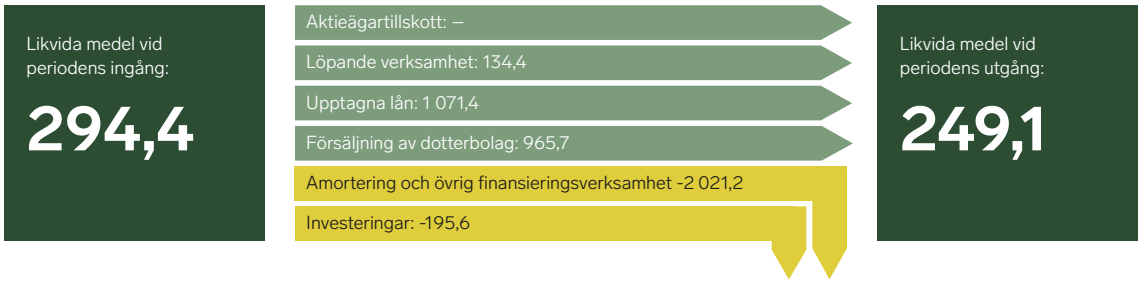
Periodens kassaflöde uppgick till -45,3 (90,5) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av fastigheter och amortering av lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 134,4 (71,2) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till ökat driftöverskott som en följd av större fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 770,2 (-512,5) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 965,7 (-) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag och varav investeringar i befintligt bestånd uppgick till -233,3 (-127,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -949,8 (531,8) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 1 071,4 (1 708,9) miljoner kronor och amortering skett med -2 025,9 (-1 339,5) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2023 jan-juni	2022 jan-juni
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	-241 482
Apportemission	–	10 000
Övertagande av övriga tillgångar	–	-1 514
Övertagande av övriga Skulder	–	11 576
Kassaflöde påverkande	**–**	**-221 420**

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2023 jan-juni	2022 jan- juni
Försäljning av förvaltningsfastigheter	981 998	–
Överlåtande av övriga tillgångar	8 545	–
Överlåtande av övriga skulder	-24 859	–
Kassaflöde påverkande	**965 684**	**–**

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 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2022-juni 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter	239 151	123 907	507 383	241 500	978 285	712 402
Fastighetskostnader	-54 429	-28 213	-120 817	-57 877	-243 518	-180 578
Driftöverskott	**184 722**	**95 694**	**386 566**	**183 623**	**734 767**	**531 824**
Centrala administrationskostnader	-15 371	-9 871	-31 438	-18 781	-65 340	-52 683
Resultat från intresseföretag	-4 562	8 347	-32 483	10 946	-17 101	26 328
–varav förvaltningsresultat	*5 322*	*2 887*	*8 983*	*6 161*	*16 423*	*13 601*
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	*-313*	*4 385*	*-44 130*	*4 385*	*-39 469*	*9 046*
–varav skatt	*-444*	*-1 967*	*10 173*	*-2 642*	*7 311*	*-5 504*
–varav övrigt	*-9 127*	*3 042*	*-7 509*	*3 042*	*-1 366*	*9 185*
Finansnetto	-87 767	-25 793	-184 695	-47 834	-331 284	-194 423
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**77 022**	**68 793**	**137 950**	**127 954**	**321 042**	**311 046**
–varav förvaltningsresultat	**86 906**	**63 333**	**179 416**	**123 169**	**354 566**	**298 319**
Omstruktureringskostnader	–	–	–	–	-4 500	-4 500
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-182 853	5 915	-464 548	230 839	-735 135	-39 748
Värdeförändringar av finansiella instrument	25 682	24 303	11 058	65 025	26 753	80 720
Resultat före skatt	**-80 149**	**99 011**	**-315 540**	**423 818**	**-391 840**	**347 518**
Skatt	9 685	-17 642	43 960	-87 385	30 403	-100 942
Periodens/Årets resultat	**-70 464**	**81 369**	**-271 580**	**336 433**	**-361 437**	**246 576**
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-66 257	81 418	-267 682	326 360	-381 554	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 207	-49	-3 898	10 073	20 117	34 088
Data per aktie						
Årets resultat	-66 257	81 418	-267 682	326 360	-381 554	212 488
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	370 626	260 193	370 629	258 436	369 116	313 481
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	**-0,18**	**0,31**	**-0,72**	**1,26**	**-1,03**	**0,68**
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	**-0,18**	**0,31**	**-0,72**	**1,26**	**-1,03**	**0,68**

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2022-juni 2023	2022 jan-dec
Periodens/Årets resultat	-70 464	81 369	-271 580	336 433	-361 437	246 576
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	**-70 464**	**81 369**	**-271 580**	**336 433**	**-361 437**	**246 576**
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-66 257	81 418	-267 682	326 360	-381 554	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 207	-49	-3 898	10 073	20 117	34 088

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 045 996	7 767 850	14 259 215
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	196 154	148 888	187 101
Immateriella anläggningstillgångar	3 515	–	3 524
Övriga materiella anläggningstillgångar	629	52	1 079
Andelar i intresseföretag	237 965	228 961	277 808
Finansiella placeringar	–	155 542	–
Derivat	98 554	32 097	98 237
Summa anläggningstillgångar	**13 582 813**	**8 333 390**	**14 826 964**
Skattefordringar	–	26 691	–
Kundfordringar	31 736	2 669	15 512
Fordran syntetiskt återköp	–	30 000	–
Finansiella placeringar	–	–	49 143
Övriga fordringar	64 349	67 218	97 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 789	39 151	73 401
Likvida medel	249 140	424 389	294 414
Summa omsättningstillgångar	**409 014**	**590 118**	**530 394**
Summa tillgångar	**13 991 827**	**8 923 508**	**15 357 358**

Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	370 629	259 598	370 629
Övrigt tillskjutet kapital	4 923 422	3 082 977	4 922 274
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	565 692	954 872	831 671
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**5 859 743**	**4 297 447**	**6 124 574**
Innehav utan bestämmande inflytande	20 398	158	45 174
Summa eget kapital	**5 880 141**	**4 297 605**	**6 169 748**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4 234 370	2 959 089	6 449 679
Långfristig leasingskuld	196 154	148 888	187 101
Uppskjutna skatteskulder	210 545	285 884	266 316
Summa långfristiga skulder	**4 641 069**	**3 393 861**	**6 903 096**
Kortfristiga räntebärande skulder	3 119 300	1 010 447	1 856 796
Leverantörsskulder	37 506	28 154	115 584
Skatteskulder	28 728	34 701	37 662
Övriga skulder	76 787	36 745	66 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 296	121 995	208 378
Summa kortfristiga skulder	**3 470 617**	**1 232 042**	**2 284 514**
Summa skulder	**8 111 686**	**4 625 903**	**9 187 610**
Summa eget kapital och skulder	**13 991 827**	**8 923 508**	**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				-267 682	-267 682	-3 898	-271 580
Årets totalresultat				**-267 682**	**-267 682**	**-3 898**	**-271 580**
Utgivande av teckningsoptioner			1 148		1 148		1 148
Transaktion med minoritetsandelsägare				1 703	1 703	-20 878	-19 175
Utgående eget kapital 2023-06-30	**370 629**	**–**	**4 923 422**	**565 692**	**5 859 743**	**20 398**	**5 880 141**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	Rullande 12 mån juli 202-juni 2023	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-80 149	99 011	-315 540	423 818	-391 840	347 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	165 784	-34 167	494 842	-300 836	743 099	-52 579
	85 635	64 844	179 302	122 982	351 259	294 939
Betald inkomstskatt	-1 772	-5 460	-16 721	-19 729	-887	-3 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**83 863**	**59 384**	**162 581**	**103 253**	**350 372**	**291 044**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	16 104	-2 695	18 418	-27 983	9 437	-36 964
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklssificeringar	-62 818	-2 923	-46 632	-4 027	-3 786	38 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**37 149**	**53 766**	**134 367**	**71 243**	**356 023**	**292 899**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	–	-88 794	–	-221 420	-954 631	-1 176 051
Försäljning av dotterbolag	206 135	–	965 684	–	1 919 385	953 701
Förvärv av immateriella anläggingstillgångar	-18	–	-316	–	-3 840	-3 524
Förvärv av materiella anläggingstillgångar	–	–	–	–	-1 034	-1 034
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	380	30	380	500	380	500
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-93 762	-84 212	-233 327	-127 081	-580 268	-474 022
Investeringar i intresseföretag	–	-81 798	–	-220 678	-40 626	-261 304
Investeringar i finansiella tillgångar	–	-1 413	–	-58 069	–	-58 069
Utdelning från finansiella tillgångar	–	112 931	–	114 227	–	114 227
Avyttring av finansiella tillgångar	37 763	–	37 763	–	161 233	123 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**150 498**	**-143 256**	**770 184**	**-512 521**	**500 599**	**-782 106**
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	–	-606	1 148	221 315	623	220 790
Transaktion med minoritetsandelsägare	-18 175	-87	-19 175	-28 950	-37 447	-47 222
Upptagna lån	873 139	1 473 249	1 071 391	1 708 945	2 990 638	3 628 192
Amortering av lån	-1 311 508	-1 178 461	-2 025 309	-1 339 499	-4 012 805	-3 326 995
Inlösen personaloptioner	–	–	–	-13	–	-13
Syntetiskt återköpsprogram	–	-30 000	22 120	-30 000	27 120	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-456 544**	**264 095**	**-949 825**	**531 798**	**-1 031 871**	**449 752**
Periodens/Årets kassaflöde	**-268 897**	**174 605**	**-45 274**	**90 520**	**-175 249**	**-39 455**
Likvida medel ingående balans	518 037	249 784	294 414	333 869	424 389	333 869
Likvida medel utgående balans	**249 140**	**424 389**	**249 140**	**424 389**	**249 140**	**294 414**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec
Nettoomsättning	52 425	20 940	61 535
Övriga externa kostnader	-24 613	-12 246	-42 339
Personalkostnader	-28 547	-12 700	-31 884
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-801	-19	-414
Rörelseresultat	**-1 536**	**-4 025**	**-13 102**
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	-22 900
Resultat från andelar i intresseföretag	7 361	2 664	10 019
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10 741	37 593	29 664
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11 112	3 443	9 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 075	-6	-19 029
Resultat efter finansiella poster	**6 603**	**39 669**	**-5 943**
Resultat före skatt	**6 603**	**39 669**	**-5 943**
Skatt på årets resultat	-1 339	-7 929	-4 304
Periodens/Årets resultat	**5 264**	**31 740**	**-10 247**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	191 993	186 593	191 993
Andelar i intressebolag	261 304	220 679	261 304
Immateriella anläggningstillgångar	3 515	–	3 524
Materiella anläggningstillgångar	621	–	691
Finansiella placeringar	–	155 542	–
Fordringar hos koncernföretag	4 457 186	2 516 121	4 555 302
Nyttjanderättstillgångar	2 697	200	1 377
Uppskjutna skattefordringar	–	–	318
	4 917 316	3 079 135	5 014 509
	4 917 316	**3 079 135**	**5 014 509**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	–	–	214
Fordran syntetiskt återköp	–	30 000	–
Finansiella placeringar	–	–	49 143
Fordringar hos koncernföretag	21 803	23 716	25 912
Övriga fordringar	18	2 274	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 538	10 055	3 401
	25 359	66 045	78 671
Kassa och bank	87 048	233 512	46 242
	87 048	233 512	46 242
Summa tillgångar	**5 029 723**	**3 378 692**	**5 139 422**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	370 629	259 598	370 629
	370 629	259 598	370 629
Fritt eget kapital			
Överkursfond	4 192 213	3 080 929	4 192 213
Balanserat resultat	-13 667	-3 420	-3 420
Årets resultat	5 264	31 740	-10 247
	4 183 810	3 109 249	4 178 546
Summa eget kapital	**4 554 439**	**3 368 847**	**4 549 175**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	175 000	–	563 599
Leasingskuld	2 697	200	1 377
Leverantörskulder	4 070	495	5 884
Skulder till koncernföretag	274 428	985	42
Skatteskulder	978	3 306	–
Övriga kortfristiga skulder	8 595	1 014	7 570
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	9 516	3 845	11 775
	475 284	9 845	590 247
Summa eget kapital och skulder	**5 029 723**	**3 378 692**	**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					5 264	5 264
Årets totalresultat					**5 264**	**5 264**
Utgående eget kapital 2023-06-30	**370 057**	**–**	**4 192 213**	**-13 667**	**5 264**	**4 554 439**

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation
Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-06-30 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

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

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

Resultat och balansposter per segment

2023 jan-juni tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Kontor	Koncerngemen-samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Intäkter	79 581	262 780	108 106	56 916	–	507 383
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-32 483	-32 483
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**26 535**	**97 525**	**34 334**	**12 039**	**-32 483**[1]	**137 950**
Orealiserade värdeförändringar	-124 582	-159 876	-75 402	-26 032	–	-385 892
Realiserade värdeförändringar	–	-34 290	-44 366	–	–	-78 656
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	–	11 058	11 058
Resultat före skatt	**-98 047**	**-96 641**	**-85 434**	**-13 993**	**-21 425**	**-315 540**
Förvaltningsfastigheter	2 816 758[2]	6 360 494	2 298 455	1 570 289	–	13 045 996
Räntebärande skulder	1 395 192	3 041 504	1 263 320	1 180 650	473 004	7 353 670
Förvärv	–	–	–	–	–	–
Försäljning	–	-282 222	-699 776	–	–	-981 998
Investeringar i befintliga fastigheter	34 000	163 792	32 219	3 316	–	233 327
Omklassificering av segment	–	367 203	42 000	-409 230	–	–

Resultat och balansposter per segment

2022 jan-juni tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Kontor	Koncerngemen-samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Intäkter	37 596	99 841	104 063	–	–	241 500
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	10 946	10 946
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**17 357**	**52 767**	**49 908**	**–**	**7 922**[1]	**127 954**
Orealiserade värdeförändringar	64 534	106 773	59 532	–	–	230 839
Realiserade värdeförändringar	–	–	–	–	–	–
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	–	65 025	65 025
Resultat före skatt	**81 891**	**159 540**	**109 440**	**–**	**72 947**	**423 818**
Förvaltningsfastigheter	1 687 358	3 026 320	3 054 172	–	–	7 767 850
Skulder till kreditinstitut	661 171	1 410 444	1 403 662	–	494 259	3 969 536
Förvärv	102 154	136 109	3 219	–	–	241 482
Försäljning	–	–	–	–	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	13 270	88 739	25 072	–	–	127 081

1 I summeringsraden inkluderas koncerngemensamma förvaltningskostnader om - (-3 024) 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 8,8 (19,3) miljoner kronor varav 8,3 (14,4) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2023 jan-juni	2022 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	8 773	19 294
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 095	875

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 3,1 (4,5) 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-juni	2022 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3 145	4 496
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	455	–

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 administrations-tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,5 (4,8) 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 52,4 (20,9) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 3,0 (4,1) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2023 jan-juni	2022 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	513	4 835
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	875

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2023 jan-juni	2022 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	52 425	20 940
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	4 478 989	2 539 837
Skuld på balansdagen	274 428	985

Styrelse och ledning, tkr

	2023 jan-juni	2022 jan-juni
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3 045	4 101
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	405	–

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

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter periodens utgång. Stenhus arbetar vidare enligt affärsmodellen mot uppsatta mål där fokus är långsiktiga stabila kassaflöden där aktieägare och investerare i Bolaget känner trygghet både när marknaden är stabil men också när den förändras negativt. Fortsatt fokus ligger också på konsolideringen av Randviken och Stenhus. Konsolideringsarbetet beräknas färdigt vid årsskiftet.

Styrelsens försäkran

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

Stockholm, den 24 augusti 2023
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 augusti 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 30 juni 2023 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt med mera. Den bedömda intäkten innehåller inget antagande om kommande hyreshöjning. 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 4,00 % samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 30 juni 2023	Projekt	Tillträtt	Frånträtt[1]	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	998	13	–	–	1 011
Vakans	-49	–	–	–	-49
Hyresintäkter	**949**	**13**	**–**	–	**962**
Fastighetskostnader	-204	-1	–	–	-204
Driftöverskott	**745**	**12**	**–**	–	**758**
Central administration	-56	–	–	–	-56
Resultat från intresseföretag	21	–	–	–	21
Finansnetto	-406	-6	–	–	-413
Förvaltningsresultat	**304**	**6**	**–**	–	**310**
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	0,82	0,02	–	–	0,84

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	**3,00%**	**3,50%**	**4,00%**	**4,50%**	**5,00%**
-10%	287	260	234	208	182
-5%	325	298	272	246	219
0%	363	336	310	284	257
5%	400	374	348	322	295
10%	438	412	386	359	333

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 30 juni 2023	Projekt	Tillträtt	Fråträtt[1]	Rullande 12
Justerat hyresvärde	980	8	–	–	988
Vakans	-49	–	–	–	-49
Hyresintäkter	**931**	**8**	–	–	**939**
Fastighetskostnader	-204	0	–	–	-204
Driftöverskott	**727**	**7**	–	–	**735**
Central administration	-56	–	–	–	-56
Resultat från intresseföretag	21	–	–	–	21
Finansnetto	-402	-3	–	–	-405
Förvaltningsresultat	**290**	**4**	–	–	**294**
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	0,78	0,01	–	–	0,79

1 Inkluderar även effekter av refinansieringar

Kalendarium

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