Q3

Delårsrapport januari–september 2023

STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q3 samt januari-september 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
Revisorns granskningsrapport	48
Definitioner av nyckeltal	49
Bedömd intjäningsförmåga	50
Kalendarium / Kontaktuppgifter	52

Marknadsvärde fastigheter
12 986
mkr

Uthyrningsgrad
94,4
%

Uthyrningsbar yta
899 834
kvm

Hyresduration
6,1
år

Net LTV
53,5
%

Antal fastigheter
158
st

Förvaltningsresultat per aktie[1]
0,76
kr/st

Driftnetto
590,5
mkr

1 Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Delårsrapport Q3 samt januari-september 2023

Stenhus Fastigheter har under kvartal tre fortsatt sin konsolidering med färdigställande av projekt och refinansiering, med fortsatt fokus på starkt driftöverskott och stabilt kassaflöde.

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport. Kvartalet avser 1 juli-30 september 2023 med jämförelsetal 1 juli-30 september 2022.

Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 246,9 (235,6) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 203,9 (180,0) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 103,4 (96,8) mkr, motsvarande 0,28 (0,27) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -143,0 (35,6) mkr varav orealiserade -140,7 (38,4) mkr motsvarande -1,1 (0,3) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -52,3 (180,9) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande -0,13 (0,48) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 81,5 (7 226,7) mkr varav 4,3 (7 099,4) mkr avsåg förvärv och 77,3 (127,3) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick till 1,4 (-782,1) mkr.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 754,3 (477,1) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 590,5 (363,6) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 282,8 (220,0) mkr, motsvarande 0,76 (0,75) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -607,6 (266,5) mkr varav orealiserade -526,6 (269,3) mkr motsvarande -3,9 (1,9) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -323,9 (517,4) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande -0,85 (1,70) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 314,9 (7 595,4) mkr varav 4,3 (7 340,9) mkr avsåg förvärv av 1 (73) fastigheter och 310,6 (254,5) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick till -980,6 (-782,1) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 12 986,0 (14 248,2) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 289,1 (209,7) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 273,5 (316,4) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,5 (3,59) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 42,3 (42,5) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 53,5 (53,3) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 55,5 (55,8) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,04 (2,97) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 (95,3) procent.

Väsentliga händelser under juli-september

- Stenhus Fastigheter har under kvartal tre fortsatt sin konsolidering. Stenhus behåller sitt fokus på kassaflöde och stabila långsiktiga relationer med sina hyresgäster enligt affärsmodellen vilket ger ett starkt förvaltningsresultat för kvartal tre. Under kvartal tre har fokus också varit att öka bolagets finansiella styrka samt att avsluta konsolideringen av Bolaget. Konsolideringsarbetet beräknas färdigt vid årsskiftet.

- Under kvartal tre har Stenhus lämnat ett kontant budpliktsbud till samtliga aktieägare i Backaheden Fastighets AB om förvärv av samtliga aktier i Backaheden Fastighets AB som Stenhus inte redan innehar.

- Under kvartalet har Stenhus även refinansierat seniora banklån om totalt 1 650 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter perioden

- 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. Arbetet under kvartal tre, med fokus att öka Bolagets finansiella styrka, har lett till avslut av ett antal finansieringsprojekt.

- Stenhus har efter perioden upprättat ett grönt finansieringsramverk samt emitterat gröna obligationer för 500 miljoner kronor. Stenhus har genomfört ett återköp av Bolagets dotterbolag MaxFastigheter i Sverige AB (publ):s utestående icke säkerställda obligationer med en utestående volym om 300 miljoner kronor. De nya obligationerna vilka emitterades under ett ramverk om 700 miljoner kronor, har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 600 baspunkter. Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel av de Nya Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

- Vid utgången av acceptfristen gällande Backaheden Fastighets AB den 13 oktober uppgick Stenhus andel av utestående aktier och röster till 60,88 procent. Backaheden konsolideras med Stenhus i kvartal fyra 2023.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

Belopp i mkr	**2023** juli-sept	**2023** april-juni	**2023** jan-mars	**2022** okt-dec	**2022** juli-sept
Hyresintäkter	246,9	239,2	268,2	235,3	235,6
Fastighetskostnader	-43,0	-54,4	-66,4	-67,1	-55,6
Driftnetto	**203,9**	**184,7**	**201,8**	**168,2**	**180,0**
Central administration	-13,3	-15,4	-16,1	-17,4	-16,5
Resultat från intresseföretag	-7,9	-4,6	-27,9	6,0	9,3
- varav förvaltningsresultat	*4,9*	*5,3*	*3,7*	*4,0*	*3,4*
Finansnetto	-92,3	-87,8	-96,9	-76,5	-70,1
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**90,6**	**77,0**	**60,9**	**80,3**	**102,8**
Förvaltningsresultat	**103,4**	**86,9**	**92,5**	**78,3**	**96,8**
Transaktions- och omstruktureringskostnader	–	–	–	–	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-143,0	-182,9	-281,7	-306,2	35,6
Värdeförändringar av finansiella instrument	-6,7	25,7	-14,6	-2,7	18,4
Resultat före skatt	**-59,1**	**-80,1**	**-235,4**	**-228,6**	**152,3**
Skatt	6,7	9,7	34,3	-42,2	28,7
Periodens resultat	**-52,3**	**-70,5**	**-201,1**	**-270,8**	**180,9**
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-49,7	-66,3	-201,4	-289,6	175,7
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2,6	-4,2	0,3	18,8	5,2

Balansräkning

Belopp i mkr	**2023** 30 sept	**2023** 30 juni	**2023** 31 mars	**2022** 31 dec	**2022** 30 sept
Förvaltningsfastigheter	12 986,0	13 046,0	13 344,0	14 259,2	14 248,2
Nyttjanderättstillgångar	196,0	196,2	195,1	187,1	186,6
Immateriella anläggningstillgångar	4,1	3,5	3,7	3,5	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,6	0,6	1,0	1,1	0,1
Andelar i intresseföretag	293,1	238,0	245,9	277,8	275,8
Finansiella placeringar	–	–	–	–	32,1
Derivat	91,8	98,6	84,2	98,2	93,0
Övriga omsättningstillgångar	128,1	159,8	204,5	236,0	205,3
Likvida medel	273,5	249,1	518,0	294,4	316,4
Totalt tillgångar	**13 973,2**	**13 991,8**	**14 596,5**	**15 357,4**	**15 357,4**
Eget kapital	5 810,6	5 859,7	5 925,9	6 124,6	6 413,8
Innehav utan bestämmande inflytande	18,2	20,4	24,6	45,2	35,4
Uppskjuten skatt	193,5	210,5	224,9	266,3	229,0
Räntebärande skulder	7 375,1	7 353,7	7 791,6	8 306,5	8 098,0
Skuld nyttjanderätter	196,0	196,2	195,1	187,1	186,6
Övriga skulder	379,8	351,3	434,4	427,7	394,6
Totalt eget kapital och skulder	**13 973,2**	**13 991,8**	**14 596,5**	**15 357,4**	**15 357,4**

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2023 30 sept	2022 30 sept		2022 31 dec
Uthyringsbar area, kvm	899 834	956 119		964 297
Antal fastigheter, st	158	174		180
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	12 986,0	14 248,2		14 259,2
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,1	91,2		91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	95,3		95,8
Hyresduration, år	6,1	6,0		6,2
Finansiella				
Balansomslutning, mkr	13 973,2	15 357,4		15 357,4
Genomsnittlig ränta, %	5,63	3,51		4,12
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,13	0,91		1,10
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	3,59		3,53
Soliditet vid periodens utgång, %	42,3	42,5		40,7
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,5	53,3		54,8
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	55,5	55,8		57,1
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	5 917,9	6 619,5		6 363,2
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	15,94	17,86		17,14
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 537,6	6 111,3		5 876,9
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	14,92	16,49		15,83

Finansiella	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	Rullande 12 mån okt 2022-sept 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	246,9	235,6	754,3	477,1	989,6	712,4
Driftnetto, mkr	203,9	180,0	590,5	363,6	758,7	531,8
Förvaltningsresultat, mkr	103,4	96,8	282,8	220,0	361,2	298,3
Transaktions- och omstruktureringskostnader, mkr	–	-4,5	–	-4,5	–	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-143,0	35,6	-607,6	266,5	-913,8	-39,7
Resultat efter skatt, mkr	-52,3	180,9	-323,9	517,4	-594,7	246,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,14	2,45	2,04	2,93	2,04	2,58
Avkastning på eget kapital, %	-3,6	13,5	-7,2	13,3	-9,7	4,9
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,28	0,27	0,76	0,75	0,97	0,99
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,28	0,27	0,76	0,75	0,97	0,99
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,13	0,48	-0,86	1,71	-1,64	0,68
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,13	0,48	-0,85	1,70	-1,64	0,68
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,42	0,38	0,78	0,71	1,00	0,93

	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	Rullande 12 mån okt 2022-sept 2023	2022 jan-dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	370 057 177	370 628 606	370 057 177	370 628 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	371 223 606	370 652 177	371 223 606	370 652 177	371 223 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	314 827 698	370 628 606	313 061 744	370 342 892	313 347 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	315 422 698	371 223 606	313 664 244	370 937 892	313 949 959
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	364 827 865	370 628 606	294 289 367	370 578 508	313 480 940
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	365 422 865	371 223 606	294 886 949	371 173 508	314 077 872

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

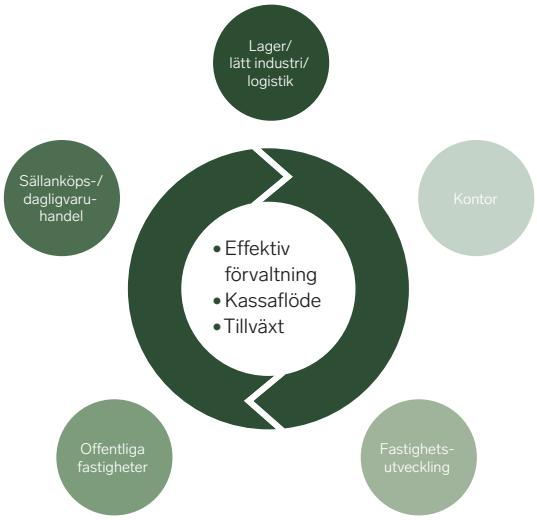
Affärsidé, mål och strategi

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 med 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 räntesker 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

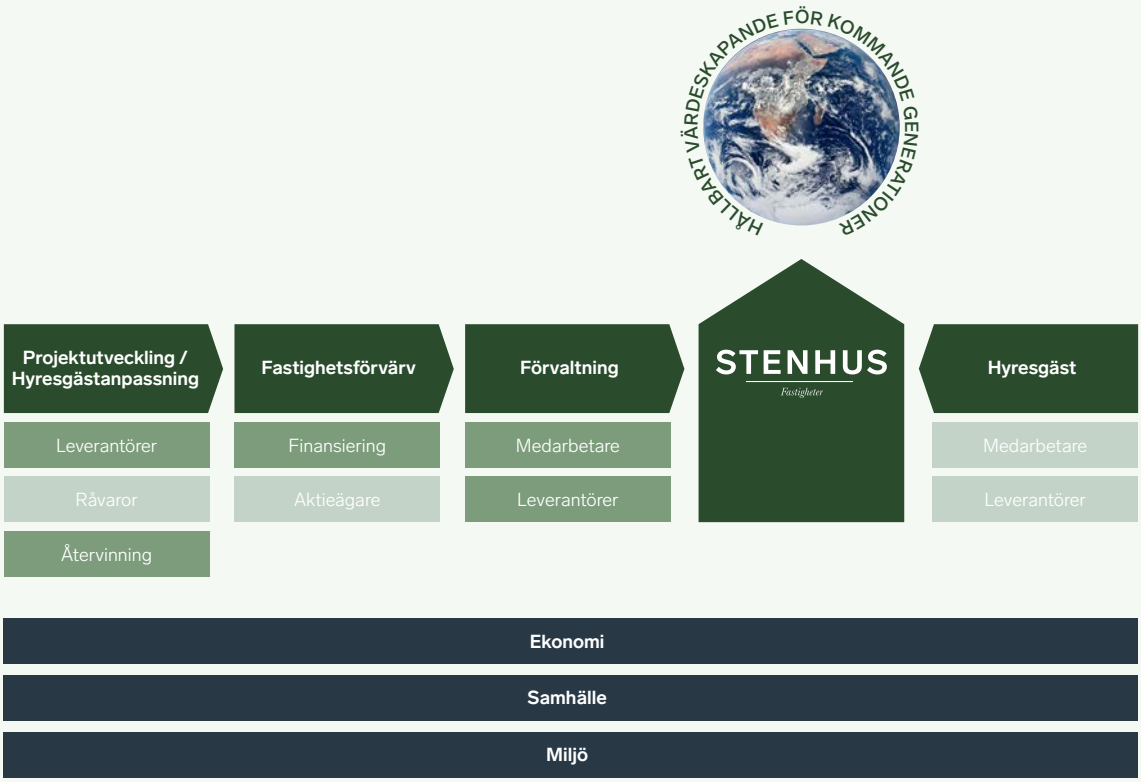
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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 12 986 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 12 986,0 (14 248,1) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 30 september 2023 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 158 (174) fastigheter varav 11 (13) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 953,5 (inklusive projekt) (924,1) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 (95,3) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 september 2023 uppgick till cirka 6,1 (6,0) år.

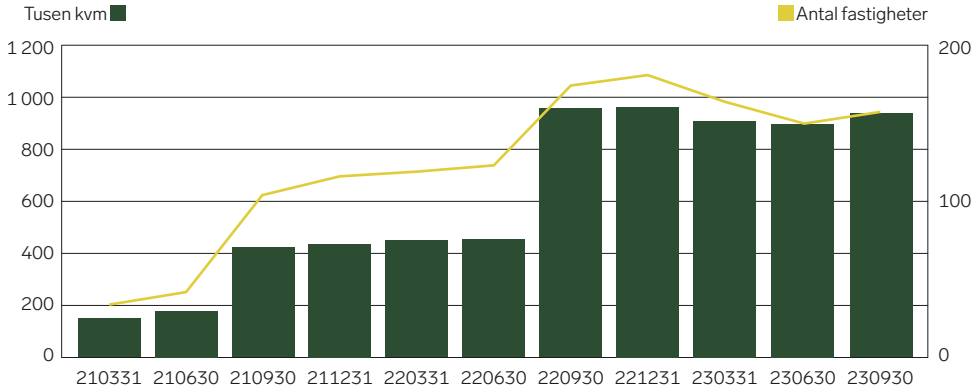
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 33,3 (31,3) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,2 (6,8) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med 6 377 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 489 miljoner kronor inom detta segment.

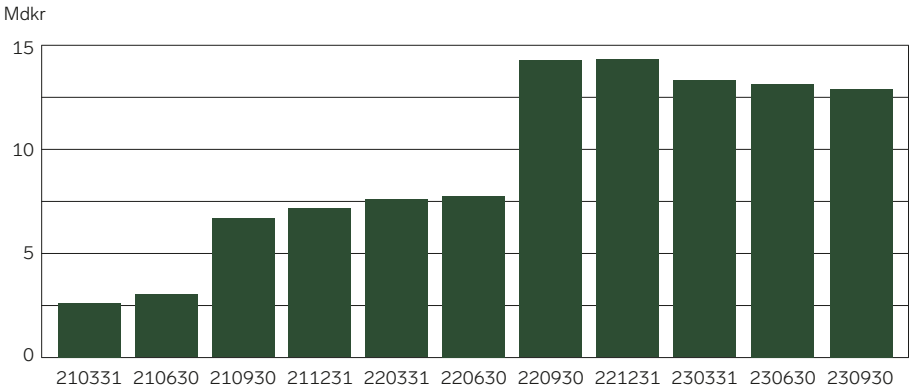
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**13 045,9**	**7 767,9**	**14 259,2**	**7 168,4**	**7 168,4**	**1 634,0**	**–**
Förvärv	4,3	7 099,4	4,3	7 340,9	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	1,4	-782,1	-980,6	-782,1	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	-140,7	38,5	-526,6	269,3	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-2,3	-2,8	-80,9	-2,8	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	77,3	127,3	310,6	254,5	474,0	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	**12 985,9**	**14 248,1**	**12 985,9**	**14 248,1**	**14 259,2**	**7 168,4**	**1 634,0**
Orealiserad värdeförändring, %	**-1,1**	**0,3**	**-3,90**	**1,9**	**-0,1**	**14,3**	**4,9**
Antal fastigheter IB	**157**	**123**	**180**	**116**	**116**	**14**	**–**
Förvärv	1	66	1	73	78	103	14
Försäljning	–	-15	-23	-15	-16	1	–
Antal fastigheter UB	**158**	**174**	**158**	**174**	**180**	**116**	**14**

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

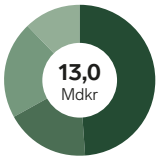


Fastighetsvärde



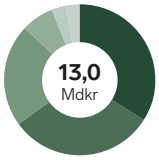
Fastighetsvärde per segment

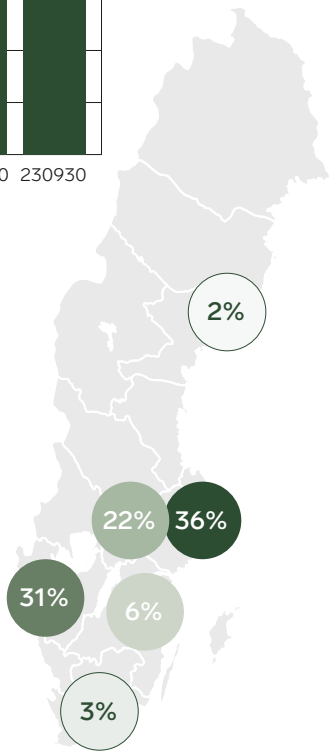
Lager/lätt Industri/logisitk	49%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	18%
Offentliga fastigheter	21%
Kontor	12%
Byggrätt	0%



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 september 2023 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 3,5 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 2 år.

Fastighetsbeståndet per 2023-09-30

Region	Antal fastig-heter	Uthyrbar area	Hyresintäkt[1] Mkr	Hyresintäkt[1] kr/kvm[2]	Hyresintäkt[1] Andel total, %	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Fastighetsvärde Andel total, %
Stockholm	37	166 305	304	1 989	32	4 581	27 546	36
Väst	55	349 129	311	951	33	3 981	11 403	31
Mälardalen	32	188 116	223	1 340	23	2 907	15 456	22
Öst	17	118 713	77	674	8	830	6 994	6
Syd	5	53 659	14	877	1	388	7 231	3
Norr	12	23 912	24	1 011	3	298	12 462	2
Total	**158**	**899 834**	**954**	**1 191**	**100**	**12 986**	**14 432**	**100**

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2023-09-30

Mkr	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Byggrätt	Total	Del av total, %
Stockholm	1 411	556	2 177	407	30	4 581	36
Väst	1 838	556	423	1 160	4	3 981	31
Mälardalen	2 041	829	28	–	9	2 907	22
Öst	521	213	97	–	–	830	6
Syd	371	17	–	–	–	388	3
Norr	196	103	–	–	–	298	2
Total	**6 377**	**2 274**	**2 725**	**1 567**	**43**	**12 986**	**100**

Hyresintäkter, fördelning per segment och region per 2023-09-30

Mkr	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	98	51	121	33	304	32
Väst	155	45	30	81	311	33
Mälardalen	153	67	3	–	223	23
Öst	54	17	6	–	77	8
Syd	13	2	–	–	14	1
Norr	16	8	–	–	24	3
Total	**489**	**191**	**160**	**114**	**954**	**100**

Uthyrningsbar area, fördelning per segment och region per 2023-09-30

kvm	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	58 455	30 254	59 103	18 493	166 305	19
Väst	229 210	48 529	16 047	55 343	349 129	39
Mälardalen	136 476	48 374	3 266	–	188 116	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	**589 047**	**154 644**	**82 306**	**73 836**	**899 834**	**100**

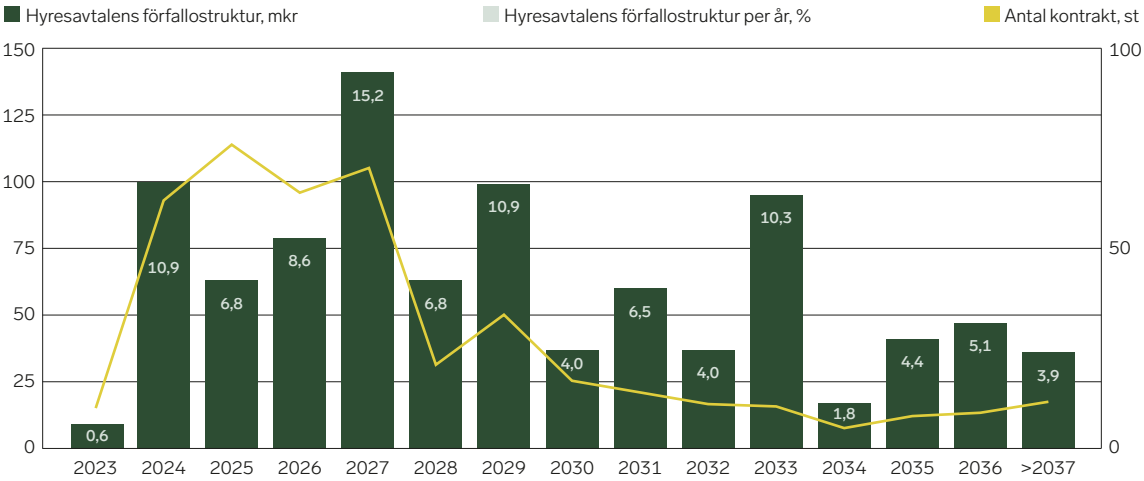
1 Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 3,5 mkr i 2 år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.
2 Baserat på uthyrd area.

Antal kontrakt[1], fördelning per segement och region per 2023-09-30

Antal	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	45	31	109	19	204	26
Väst	119	32	19	130	300	38
Mälardalen	117	39	13	–	169	22
Öst	35	36	22	–	93	12
Syd	8	1	–	–	9	1
Norr	10	4	–	–	14	2
Total	**334**	**143**	**163**	**149**	**789**	**100**

Hyresavtalens förfallostruktur [2]

			Årshyra	
Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt	Mkr	Andel, %
2023	3 399	9	6	1
2024	79 099	64	101	11
2025	55 689	76	63	7
2026	65 599	64	79	8
> 2027	572 639	212	676	73
Totalt	**776 425**	**425**	**925**	**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 2023-09-30

Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt[1] st	Hyres-duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	6,1
Bilia AB	24 610	7	9,5
Botkyrka Kommun	12 935	3	9,6
Ahlberg-Dollarstore AB	25 280	8	5,4
Capio Legevisitten AB	7 808	3	11,4
IAC Group Sweden AB	38 438	1	9,7
City Gross Sverige AB	10 763	1	1,0
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	3,7
Quintus Technologies AB	10 663	4	5,2
Tyresö Kommun	7 995	1	5,0
Momentum Group AB	28 219	1	4,2
Polismyndigheten	9 351	8	5,1
Leo´s AB	11 474	3	6,4
Hedin Mobility Group AB	7 048	2	13,9
ITAB Shop Concept Nässjö AB	26 391	1	8,3
Top 15	**255 054**	**47**	**7,2**
Övriga	644 780	914	
Totalt	**899 834**	**961**	**6,1[2]**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4		
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,1		

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

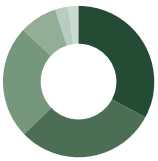
2023-09-30

Uthyrbar yta

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

Hyresintäkt per region

Väst	33%
Stockholm	32%
Mälardalen	23%
Öst	8%
Norr	3%
Syd	1%



Kontrakterad hyra på årsbasis

Lager/lätt industri/logistik	51%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	20%
Offentliga fastigheter	17%
Kontor	12%
Byggrätter	0%

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

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde och under perioden har 100 procent av förvaltningsfastigheterna värderats av Newsec Advise AB och Cushman & Wakefield Sweden AB.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -607,6 (266,5) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -526,6 (269,3) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -3,9 (1,9) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 14 miljoner kronor. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om -540,6 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -526,6 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 12 986,0 (14 248,1) 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, %	5,82	10,02	8,21
Direktavkastningskravet, %	3,63	7,75	5,97
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	116	5 783	1 000
Långsiktig vakans, %	0,0	10,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	10	482	177

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-468,0	492,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-533,4	636,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	549,3	-549,3
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-189,1	174,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-356,7	356,7

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,61	9,87	8,89
Direktavkastningskravet, %	5,38	7,60	6,64
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	292	5 783	1 148
Långsiktig vakans, %	2,0	7,0	5,4
Drift och underhåll, kr/kvm	20	482	187

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-79,2	83,3
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-79,3	92,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	102,5	-102,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-31,7	31,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-59,5	59,5

Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,72	9,10	8,17
Direktavkastningskravet, %	5,50	6,85	5,94
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 046	1 894	1 557
Långsiktig vakans, %	2,7	7,0	4,7
Drift och underhåll, kr/kvm	70	380	277

Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-53,1	55,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-70,6	83,6
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	82,0	-82,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-26,1	26,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-45,4	45,4

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,44	10,02	8,48
Direktavkastningskravet, %	5,25	7,75	6,25
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	116	2 635	780
Långsiktig vakans, %	3,0	10,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	10	480	141

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-218,1	228,8
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-247,2	291,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	264,4	-264,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-92,9	92,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-177,7	177,7

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,82	9,23	7,03
Direktavkastningskravet, %	3,63	6,97	4,84
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	770	3 081	1 800
Långsiktig vakans, %	0,00	7,9	3,3
Drift och underhåll, kr/kvm	32	479	332

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-117,5	125,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-136,4	169,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	100,4	-100,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-38,5	23,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-74,1	74,1

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 eller förvärvats under tredje kvartalet

Under kvartal tre har fastigheten Mejseln 29 förvärvats. Fastigheten är projektmark i Lidköping inom segmentet lager/lätt industri/ logistik. Inga fastigheter har avyttrats under tredje kvartalet.

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

Fastigheter som avyttrats efter tredje kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Mörsaren Mellersta 15	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	3 129	90
Bureå 7:134	Skellefteå	Lager/lätt industri/logistik	1 759	100
Total			**4 888**	**94**

Transaktioner med intressebolag Backaheden Fastighets AB

Vid ingången av kvartal tre 2023 uppgick Stenhus ägande i Backaheden Fastighets AB till 29,9 procent. Under kvartal fyra 2023 förvärvade Backaheden Fastighets AB fyra fastigheter från Hedin Group AB för cirka 150 miljoner kronor. För att finansiera förvärvet genomfördes en företrädesemission om cirka 111 miljoner kronor vilken Stenhus och Hedin Group AB garanterade. Av denna företrädesemission uppgick Stenhus investering till ett totalt belopp om 66,4 miljoner kronor vilket resulterade i att Stenhus ökade sitt ägnade i Backaheden Fastighets AB från 29,9 procent till 42,2 procent.

Till följd av att Stenhus ökade sitt ägande till 42,2 procent i Backaheden Fastighets AB passerade Stenhus gränsen för budplikt varav ett budpliktsbud lämnades den 14 september 2023 till samtliga aktieägare i Backaheden Fastighets AB. Erbjudandet bestod av ett kontantvederlag om 66 kronor per aktie och det fanns inga uppställda villkor för fullföljande av erbjudandet. Acceptfristen för erbjudandet löpte ut den 13 oktober 2023.

Vid utgången av acceptfristen hade erbjudandet accepterats av aktieägare som representerande 916 149 aktier vilket ger att Stenhus per 30 september 2023 har en förpliktelse att förvärva aktier i Backaheden Fastighets AB till ett belopp om 60,5 miljoner kronor.

Efter det genomförda budpliktsbudet kontrollerar Stenhus cirka 61 procent av rösterna och kapitalet i Backaheden Fastighets AB. Stenhus bedöms således ha erhållit bestämmande inflyttande i Backaheden Fastighets AB och därav kommer Backaheden Fastighets AB att konsolideras med Stenhus i kvartal fyra 2023. Förvärvet har preliminärt bedömts vara ett tillgångsförvärv.

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 hyresgästerna är Santa Maria som står för ca 70% av hyresintäkterna och Hedin Bil som står för ca 18%. Bolaget utgör ett intressebolag men omklassificeras till koncernbolag under Q4 2023.

Fastighetsvärde:	974 mkr
Årligt driftnetto, ca:	49,5 mkr
Ägarandel per 30 sept 2023 :	42,15%
Ägarandel per 23 nov 2023:	60,88%

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 september 2023 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 38,8 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 30 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	256	5	27,1	100	Alstom	10	Q3 2023	LEED Gold, HG inflyttad juli 2023
Spinnaren 6, etapp 1 & 2	Köping	3 600	65,1	64,3	0,8	3,8	100	Rusta, Stadium Outlet	10	Q3 2023	BREEAM HG inflyttad augusti 2023
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	1 570	23,4	6,3	17,1	2,2	100	Blomsterlandet	10	Q1 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Västberga	1 310	14,9	8,8	6,1	2,7	100	Cramo	12	Q1 2024	
Librobäck (2 etapper)	Uppsala	2 920	32,0	26,8	5,2	5,6	100	Polismyndigheten	6	Q4 2023	
Kolgården 14	Visby	478	18,1	16,4	1,7	1,6	100	Adela LSS AB	15	Q4 2023	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Spinnaren 6	Köping	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q4 2023	BREEAM
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Kolgården 14	Visby	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q4 2023	BREEAM
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	–	0,4	–	0,4	–	–	–	–	Q4 2023	BREEAM
Fyrislund 14:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q4 2023	BREEAM
Fyrislund 12:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q4 2023	BREEAM
Husmodern 6	Täby	–	0,7	–	0,7	–	–	–	–	Q4 2023	Konvertering oljepanna till bergvärme
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Upplandsbro	–	2	–	2	–	–	–	–	Q2 2024	Konvertering oljepanna till fjärrvärme
Silon 3	Arvika	–	1,2	–	1,2	–	–	–	–	Q2 2024	Konvertering oljepanna till bergvärme
Summa	**–**	**61 608**	**419,4**	**386,4**	**38,8**	**43,0**	**–**	**–**	**–**	**–**	

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

Finnslätten 6, Västerås

Fastighetskategori: Kontor
Area: 10 600 BTA
Status: Inflyttad juli 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: Inflyttad i augusti 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 konceptanpassad 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 Q4 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 finansiering utgörs av i huvudsak säkerställda banklån samt kreditfaciliteter, obligation och eget kapital. Stenhus externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån och byggnadskreditiv. Endast en mindre del av den totala skuldportföljen utgörs av obligationer.

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

Räntebärande finansiering
Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 7 375 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 036 miljoner kronor, checkräkningskredit om 39 miljoner kronor samt obligationer om 300 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 seniora banklånen om 7 036 mkr bestod av säkerställda banklån om 6 683 miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 353 miljoner kronor.

Obligationslån
Bolaget har ett obligationslån om 300 miljoner kronor med ordinarie slutförfall i juni 2024. Obligationslånet är hänförligt till MaxFastigheter-strukturen som förvärvades av Stenhus under 2021.

Efter utgången av det tredje kvartalet har bolaget emitterat en grön obligation med ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor med löptiden tre år. I samband med emissionen har Bolaget även valt att förtidsinlösa det kortfristiga obligationslånet om 300 miljoner kronor i MaxFastigheter i Sverige AB.

Outnyttjade kreditfaciliteter
Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 200 miljoner kronor, varav 39 miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 11 miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 150 miljoner kronor avsåg outnyttjad del av en revolverande kreditfacilitet (RCF) om totalt 150 miljoner kronor.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-09-30

	Kapital Mkr	Derivat Mkr	Netto-belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 215	-2 210	5 011	7,35	68
1–2 år	–	314	314	0,18	4
2–3 år	92	990	1 083	1,20	15
3–4 år	–	250	250	2,81	3
4–5 år	–	650	650	3,40	9
> 5 år	68	–	68	6,43	1
Summa/genomsnitt	**7 375**	–	**7 375**	**5,63**	**100**

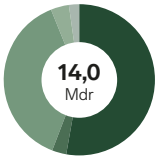
Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-09-30

	Säkerställda banklån Mkr	Icke säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år [1]	1 296	39	300	1 635	7,54	22
1–2 år	669	–	–	669	6,17	9
2–3 år	3 661	–	–	3 661	5,92	50
3–4 år	1 156	–	–	1 156	6,13	16
4–5 år	–	–	–	–	–	–
> 5 år	254	–	–	254	5,79	3
Summa/genomsnitt	**7 036**	**39**	**300**	**7 375**	**6,33**	**100**

1 Utöver kreditförfall om 1 635 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 279 mkr under kortfristiga räntebärande skulder.

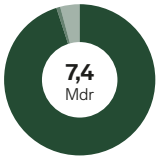
Eget kapital och skulder

- Räntebärande skulder (7 375 mkr) 53%
- Aktiekapital (371 mkr) 3%
- Fritt eget kapital (5 440 mkr) 39%
- Övriga skulder (576 mkr) 4%
- Uppskjuten skatt (193 mkr) 1%
- Minoritsintressen (18 mkr) 0%



Räntebärande finansiering

- Säkerställda banklån (7 036 mkr) 95%
- Icke-säkerställda banklån (39 mkr) 1%
- Obligationslån (300 mkr) 4%



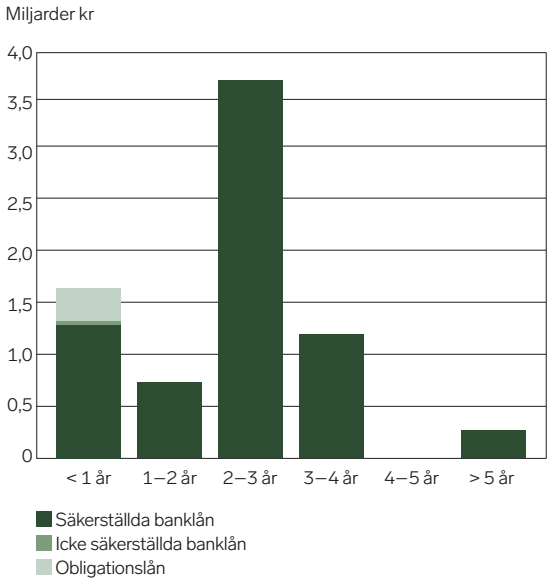
Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,5 år. Detta är i linje med Stenhus finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga kapitalbindningstiden inte ska understiga 2,5 år.

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 635 miljoner kronor (22%), varav obligationslån utgjorde 300 miljoner kronor (4%). Under det tredje kvartalet har Bolaget refinansierat seniora banklån om ca 1 650 miljoner kronor, vilket har bidragit till att lån som förfaller inom 12 månader har minskat från 40% föregående kvartal till 22% per balansdagen.

Efter kvartalets utgång har Bolaget refinansierat ytterligare 625 miljoner kronor, (8%) av lån som förfaller inom 12 månader. Av beloppet utgörs 300 miljoner kronor, av förtidsinlöst obligationslån i MaxFastigheter i Sverige AB och 325 miljoner kronor, avser omläggning av byggnadskreditiv sedan bolaget har färdigställt projekt i Västerås och Köping.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 2 405 miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 83 miljoner kronor. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 30 september uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 92 miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inkl effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,13 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 5,63 procent. Denna baserade sig på en genomsnittlig STIBOR 3M om 4,05 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 september uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2023 30 sept
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55% över tid	53,5
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	2,04
Soliditeten ska överstiga 35%	42,3
Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,5 år	2,5

Aktien och ägarna

Totalt fanns 370 628 606 (370 057 177) aktier utestående före utspädning per 30 september 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,76 (0,75) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till -0,86 (1,71) 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 september 2023.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 371 223 606 (370 652 177) aktier efter utspädning utestående per 30 september 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,76 (0,75) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till -0,85 (1,70) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2023-09-30

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	21 769 156	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	8 951 280	2,4
Movestic Livförsäkring AB	6 422 218	1,7
Uddetorp Invest AB	5 874 954	1,6
Summa 10 största ägarna	**278 188 953**	**75,1**
Övriga aktieägare	92 439 653	24,9
Summa	**370 628 606**	**100,0**

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Koncernens hyresintäkter uppgick till 754,3 (477,1) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 590,5 (363,6) miljoner kronor. Ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 94,4 procent med en hyresdurationen på 6,1(6,0) år. Kassaflödet uppgick till -21,0 (-17,5) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-30 september 2023 med jämförelsetal 1 januari-30 september 2022. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Vid utgången av september 2022 fanns i beståndet 174 fastigheter varav 73 förvärvats och 15 sålts under kvartal tre 2022. Fram till utgången av september 2023 har ytterligare 6 fastigheter förvärvats och 24 har sålts. Detta avspeglas i företagets intäkter, kostnader och resultat jämfört med samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 754,3 (477,1) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 (95,3) procent och hyresdurationen uppgick till 6,1 (6,0) år. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 163,8 (113,5) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 44,6 (35,3) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -277,0 (-117,9) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 3,9 (3,6) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgick till 196,0 (186,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,63 (3,51) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 53,5 (53,3) procent. Soliditeten var 42,3 (42,5) procent och räntetäckningsgraden var 2,04 (2,97) gånger under rullande 12 månader.

Driftöverskott och förvaltningsresultat

Driftöverskottet uppgick under perioden till 590,5 (363,6) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 282,8 (220,0) miljoner kronor, motsvarande 0,76 (0,75) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Bolaget redovisade resultat från intresseföretag om -40,4 (20,3) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 13,9 (9,6) 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 -607,6 (266,5) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -526,6 (269,3) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -3,9 (1,9) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 14 miljoner kronor. Effekten, då ökningen av avkastningskraven varit högre än ökningen av driftnettona, har lett till en negativ värdeförändring om -540,6 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -526,6 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 12 986,0 (14 248,2) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 4,3 (83,4) miljoner kronor varav -6,4 (45,8) miljoner kronor avsåg derivat och 10,7 (37,6) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 50,7 (-58,7) miljoner kronor, varav -22,0 (-19,6) 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 74,8 (202,7) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 15,4 (41,8) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 383,6 (8 612,9) miljoner kronor, varav 6 505,4 (7 427,5) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 878,2 (1 185,4) miljoner kronor, motsvarande 180,9 (244,2) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 9,1 (7,5) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 18,9 (19,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -323,9 (517,4) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -317,4 (502,1), motsvarande -0,85 (1,70) kronor per aktie efter utspädning.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 64,8 (45,8) miljoner kronor. Det fanns 33 (28) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -8,7 (26,9) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 3 930,5 (186,6) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 359,8 (4 629,0) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 327,7 (261,3) miljoner kronor och finansiella placeringar uppgick till - (32,1) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 9,3 (43,4) miljoner kronor och likvida medel till 109,3 (5,6) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 540,4 (4 576,3) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 september till 196,3 (582,5) miljoner kronor, varav räntebärande 175,0 (563,6).

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

	2023 juli-sept	**2022** juli-sept	**2023** jan-sept	**2022** jan-sept	**Rullande 12 mån** okt 2022-sept 2023	**2022** jan-dec
Hyresintäkter	246,9	235,6	754,3	477,1	989,6	712,4
Förvaltningskostnader[1]	-56,1	-72,1	-208,4	-148,7	-292,9	-233,3
Resultat från intresseföretag	-7,9	9,3	-40,4	20,3	-34,3	26,3
Finansnetto	-92,3	-70,1	-277,0	-117,9	-353,5	-194,4
Omstruktureringskostnader	–	-4,5	–	-4,5	–	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-143,0	35,6	-607,6	266,5	-913,8	-39,7
Värdeförändringar finansiella instrument	-6,7	18,4	4,3	83,4	1,7	80,7
Skatt	6,8	28,7	50,7	-58,7	8,5	-100,9
Resultat	**-52,3**	**180,9**	**-323,9**	**517,4**	**-594,7**	**246,6**

1 I förvaltningskostnader ingår fastighetskostnader samt centrala omkostnader.

Kassaflöde

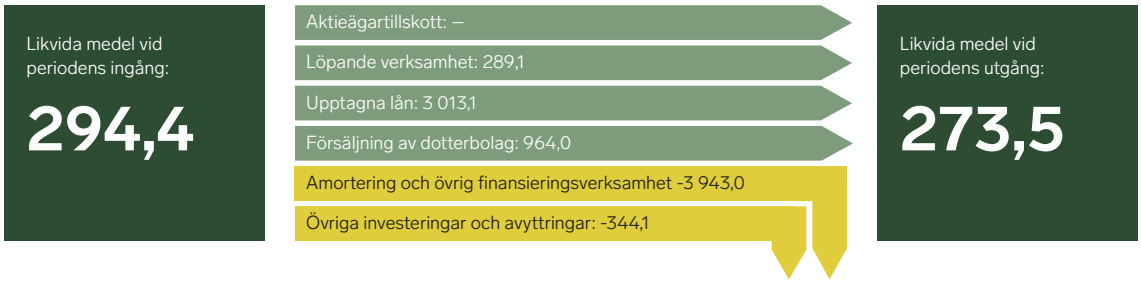
Periodens kassaflöde uppgick till -21,0 (-17,5) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd och amortering av lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 289,1 (209,7) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till ökat driftöverskott som en följd av större fastighetsbestånd.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 619,8 (-472,8) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 964,0 (777,3) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag och varav investeringar i befintligt bestånd uppgick till -310,6 (-254,5) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -929,9 (245,6) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 3 013,1 (2 557,9) miljoner kronor och amortering skett med -3 947,6 (-2 464,1) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 293	-7 340 925
Apportemission	–	1 950 852
Övertagnade av räntebärande skulder	–	4 403 806
Övertagande av övriga tillgångar	–	-140 361
Övertagande av övriga Skulder	6	212 183
Kassaflöde påverkande	**-4 287**	**-914 445**

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2023 jan-sept	2022 jan- sept
Försäljning av förvaltningsfastigheter	980 556	782 149
Överlåtande av övriga tillgångar	8 594	1 768
Överlåtande av övriga skulder	-25 111	-6 591
Kassaflöde påverkande	**964 039**	**777 326**

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:* 5 963 kvm. *Hyresgäst:* Hedin Bil. *Uthyrningsgrad:* 100% *Kontraktstid:* 15 år.

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	**2023** juli-sept	**2022** juli-sept	**2023** jan-sept	**2022** jan-sept	**Rullande 12 mån** okt 2022-sept 2023	**2022** jan-dec
Hyresintäkter	246 873	235 561	754 256	477 061	989 597	712 402
Fastighetskostnader	-42 980	-55 598	-163 797	-113 475	-230 900	-180 578
Driftöverskott	**203 893**	**179 963**	**590 459**	**363 586**	**758 697**	**531 824**
Centrala administrationskostnader	-13 133	-16 490	-44 571	-35 271	-61 983	-52 683
Resultat från intresseföretag	-7 868	9 344	-40 351	20 290	-34 313	26 328
–varav förvaltningsresultat	*4 945*	*3 428*	*13 928*	*9 589*	*17 940*	*13 601*
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	*-18 805*	*4 661*	*-62 935*	*9 046*	*-62 935*	*9 046*
–varav skatt	*3 381*	*-1 942*	*13 554*	*-4 584*	*12 634*	*-5 504*
–varav övrigt	*2 611*	*3 197*	*-4 898*	*6 239*	*-1 952*	*9 185*
Finansnetto	-92 273	-70 055	-276 968	-117 889	-353 502	-194 423
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**90 619**	**102 762**	**228 569**	**230 716**	**308 899**	**311 046**
–varav förvaltningsresultat	**103 432**	**96 846**	**282 848**	**220 015**	**361 152**	**298 319**
Omstruktureringskostnader	–	-4 500	–	-4 500	–	-4 500
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-143 008	35 646	-607 556	266 485	-913 789	-39 748
Värdeförändringar av finansiella instrument	-6 715	18 366	4 343	83 391	1 672	80 720
Resultat före skatt	**-59 104**	**152 274**	**-374 644**	**576 092**	**-603 218**	**347 518**
Skatt	6 759	28 665	50 719	-58 720	8 497	-100 942
Periodens/Årets resultat	**-52 345**	**180 939**	**-323 925**	**517 372**	**-594 721**	**246 576**
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-49 711	175 732	-317 393	502 092	-606 997	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 634	5 207	-6 532	15 280	12 276	34 088
Data per aktie						
Årets resultat	-49 711	175 732	-317 393	502 092	-606 997	212 488
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	370 628	364 865	370 628	294 289	370 579	313 481
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	**-0,13**	**0,48**	**-0,86**	**1,71**	**-1,64**	**0,68**
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	**-0,13**	**0,48**	**-0,85**	**1,70**	**-1,64**	**0,68**

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	**2023** juli-sept	**2022** juli-sept	**2023** jan-sept	**2022** jan-sept	**Rullande 12 mån** okt 2022-sept 2023	**2022** jan-dec
Periodens/Årets resultat	-52 345	180 939	-323 925	517 372	-594 721	246 576
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	**-52 345**	**180 939**	**-323 925**	**517 372**	**-594 721**	**246 576**
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-49 711	175 732	-317 393	502 092	-606 997	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 634	5 207	-6 532	15 280	12 276	34 088

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 985 975	14 248 167	14 259 215
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	195 984	186 634	187 101
Immateriella anläggningstillgångar	4 081	–	3 524
Övriga materiella anläggningstillgångar	592	66	1 079
Andelar i intresseföretag	293 131	275 761	277 808
Finansiella placeringar	–	32 072	–
Derivat	91 839	92 979	98 237
Summa anläggningstillgångar	**13 571 602**	**14 835 679**	**14 826 964**
Skattefordringar	–	7 837	–
Kundfordringar	10 649	9 600	15 512
Fordran syntetiskt återköp	–	40 000	–
Finansiella placeringar	–	–	49 143
Övriga fordringar	60 364	97 667	97 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 092	50 233	73 401
Likvida medel	273 451	316 410	294 414
Summa omsättningstillgångar	**401 556**	**521 747**	**530 394**
Summa tillgångar	**13 973 158**	**15 357 426**	**15 357 358**

Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	370 629	370 057	370 629
Övrigt tillskjutet kapital	4 923 418	4 912 898	4 922 274
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	516 544	1 130 854	831 671
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**5 810 591**	**6 413 809**	**6 124 574**
Innehav utan bestämmande inflytande	18 213	35 361	45 174
Summa eget kapital	**5 828 804**	**6 449 170**	**6 169 748**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	5 461 340	5 830 250	6 449 679
Långfristig leasingskuld	195 984	186 634	187 101
Uppskjutna skatteskulder	193 476	229 000	266 316
Summa långfristiga skulder	**5 850 800**	**6 245 884**	**6 903 096**
Kortfristiga räntebärande skulder	1 913 718	2 267 709	1 856 796
Leverantörsskulder	37 019	70 849	115 584
Skatteskulder	16 852	26 786	37 662
Övriga skulder	94 570	55 674	66 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 395	241 354	208 378
Summa kortfristiga skulder	**2 293 554**	**2 662 372**	**2 284 514**
Summa skulder	**8 144 354**	**8 908 256**	**9 187 610**
Summa eget kapital och skulder	**13 973 158**	**15 357 426**	**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				-317 393	-317 393	-6 532	**-323 925**
Årets totalresultat				**-317 393**	**-317 393**	**-6 532**	**-323 925**
Aktieägartillskott						452	**452**
Utgivande av teckningsoptioner			1 148		1 148		**1 148**
Inlösen av teckningsoptioner			-4		-4		**-4**
Transaktion med minoritetsandelsägare				2 266	2 266	-20 881	**-18 615**
Utgående eget kapital 2023-09-30	**370 629**	**–**	**4 923 418**	**516 544**	**5 810 591**	**18 213**	**5 828 804**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	Rullande 12 mån okt 202-sept 2023	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-59 104	152 274	-374 644	576 092	-603 218	347 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	163 235	-59 641	658 077	-360 477	965 975	-52 579
	104 131	92 633	283 433	215 615	362 757	294 939
Betald inkomstskatt	-22 186	4 476	-38 907	-15 253	-27 549	-3 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**81 945**	**97 109**	**244 526**	**200 362**	**335 208**	**291 044**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	32 172	25 573	50 590	-2 410	16 036	-36 964
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklssificeringar	40 627	15 787	-6 005	11 760	21 054	38 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**154 744**	**138 469**	**289 111**	**209 712**	**372 298**	**292 899**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	-4 287	-693 025	-4 287	-914 445	-265 893	-1 176 051
Försäljning av dotterbolag	-1 645	777 326	964 039	777 326	1 140 414	953 701
Förvärv av immateriella anläggingstillgångar	-791	–	-1 107	–	-4 631	-3 524
Förvärv av materiella anläggingstillgångar	–	-16	–	-16	-1 018	-1 034
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	–	380	500	380	500
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-77 252	-127 376	-310 579	-254 457	-530 144	-474 022
Investeringar i intresseföretag	-66 406	-40 626	-66 406	-261 304	-66 406	-261 304
Investeringar i finansiella tillgångar	–	–	–	-58 069	–	-58 069
Utdelning från finansiella tillgångar	–	–	–	114 227	–	114 227
Avyttring av finansiella tillgångar	–	123 470	37 763	123 470	37 763	123 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-150 381**	**39 753**	**619 803**	**-472 768**	**310 465**	**-782 106**
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	–	-472	1 148	220 843	1 095	220 790
Transaktion med minoritetsandelsägare	560	–	-18 615	-28 950	-36 887	-47 222
Upptagna lån	1 941 698	848 917	3 013 089	2 557 862	4 083 419	3 628 192
Amortering av lån	-1 922 306	-1 124 646	-3 947 615	-2 464 145	-4 810 465	-3 326 995
Inlösen personaloptioner	-4	–	-4	-13	-4	-13
Syntetiskt återköpsprogram	–	-10 000	22 120	-40 000	37 120	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**19 948**	**-286 201**	**-929 877**	**245 597**	**-725 722**	**449 752**
Periodens/Årets kassaflöde	**24 311**	**-107 979**	**-20 963**	**-17 459**	**-42 959**	**-39 455**
Likvida medel ingående balans	249 140	424 389	294 414	333 869	316 410	333 869
Likvida medel utgående balans	**273 451**	**316 410**	**273 451**	**316 410**	**273 451**	**294 414**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec
Nettoomsättning	64 769	45 797	61 535
Övriga externa kostnader	-31 460	-31 033	-42 339
Personalkostnader	-37 444	-19 717	-31 884
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 219	-218	-414
Rörelseresultat	**-5 354**	**-5 171**	**-13 102**
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	-10 900	–	-22 900
Resultat från andelar i intresseföretag	10 733	6 029	10 019
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10 741	37 593	29 664
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 062	5 191	9 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31 249	-10 233	-19 029
Resultat efter finansiella poster	**-7 967**	**33 409**	**-5 943**
Resultat före skatt	**-7 967**	**33 409**	**-5 943**
Skatt på årets resultat	-780	-6 550	-4 304
Periodens/Årets resultat	**-8 747**	**26 859**	**-10 247**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 930 548	186 593	191 993
Andelar i intressebolag	327 710	261 304	261 304
Immateriella anläggningstillgångar	4 080	–	3 524
Materiella anläggningstillgångar	587	52	691
Finansiella placeringar	–	32 072	–
Fordringar hos koncernföretag	752 552	4 574 019	4 555 302
Nyttjanderättstillgångar	2 526	901	1 377
Uppskjutna skattefordringar	–	–	318
	5 018 003	5 054 941	5 014 509
	5 018 003	**5 054 941**	**5 014 509**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	–	–	214
Fordran syntetiskt återköp	–	40 000	–
Finansiella placeringar	–	–	49 143
Fordringar hos koncernföretag	21 107	54 950	25 912
Övriga fordringar	1	10	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 129	3 351	3 401
	23 237	98 311	78 671
Kassa och bank	109 315	5 567	46 242
	109 315	5 567	46 242
Summa tillgångar	**5 150 555**	**5 158 819**	**5 139 422**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	370 629	370 057	370 629
	370 629	370 057	370 629
Fritt eget kapital			
Överkursfond	4 192 213	4 182 837	4 192 213
Balanserat resultat	-13 667	-3 420	-3 420
Årets resultat	- 8 747	26 859	-10 247
	4 169 799	4 206 276	4 178 546
Summa eget kapital	**4 540 428**	**4 576 333**	**4 549 175**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	175 000	563 599	563 599
Leasingskuld	2 526	901	1 377
Leverantörskulder	2 800	2 282	5 884
Skulder till koncernföretag	413 845	–	42
Skatteskulder	393	1 928	–
Övriga kortfristiga skulder	5 752	3 498	7 570
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	9 811	10 278	11 775
	610 127	582 486	590 247
Summa eget kapital och skulder	**5 150 555**	**5 158 819**	**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					-8 747	-8 747
Årets totalresultat					**- 8 747**	**-8 747**
Utgående eget kapital 2023-09-30	**370 629**	**–**	**4 192 213**	**-13 667**	**-8 747**	**4 540 428**

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-09-30 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (”Stenhus”, ”Koncernen”, ”Bolaget”), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige och med organisationsnummer 559269-9507. 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 hänvisas till koncernens årsredovisning för 2022 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida.

Resultat och balansposter per segment

2023 jan-sept tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Kontor	Koncerngemen-samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Intäkter	122 454	391 252	155 975	84 575	–	754 256
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-40 351	-40 351
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**39 837**	**168 820**	**51 059**	**9 204**	**-40 351[1]**	**228 569**
Orealiserade värdeförändringar	-201 144	-185 125	-108 258	-32 103	–	-526 630
Realiserade värdeförändringar	–	-35 111	-45 815	–	–	-80 926
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	–	4 343	4 343
Resultat före skatt	**-161 307**	**-51 416**	**-103 014**	**-22 899**	**-36 008[3]**	**-374 644**
Förvaltningsfastigheter	2 754 680[2]	6 381 155	2 282 990	1 567 150	–	12 985 975
Räntebärande skulder	1 400 634	3 016 539	1 264 750	1 178 820	514 315	7 375 058
Förvärv	–	4 293	–	–	–	4 293
Försäljning	–	-282 144	-698 412	–	–	-980 556
Investeringar i befintliga fastigheter	48 484	206 152	49 695	6 248	–	310 579
Omklassificering av segment	–	367 203	42 000	-409 230	–	–

Resultat och balansposter per segment

2022 jan-sept tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Kontor	Koncerngemen-samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Intäkter	75 600	205 648	153 772	42 041	–	477 061
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	20 290	20 290
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**29 717**	**96 889**	**73 895**	**22 142**	**8 073[1]**	**230 716**
Orealiserade värdeförändringar	60 668	126 312	55 306	26 993	–	269 279
Realiserade värdeförändringar	5 682	-8 476	–	–	–	-2 794
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	–	83 391	83 391
Resultat före skatt	**96 067**	**214 725**	**129 201**	**49 135**	**86 964[3]**	**576 092**
Förvaltningsfastigheter	2 890 000	6 023 606	3 144 419	2 190 142	–	14 248 167
Räntebärande skulder	1 338 789	2 966 920	1 464 266	1 095 594	1 232 390	8 097 959
Förvärv	1 790 420	3 351 238	350 319	1 848 949	–	7 340 926
Försäljning	-489 932	-292 217	–	–	–	-782 149
Investeringar i befintliga fastigheter	15 762	152 050	27 445	59 200	–	254 457
Omklassificering av segment	–	–	-255 000	255 000	–	–

1 I summeringsraden inkluderas koncerngemensamma förvaltningskostnader om – (-12 217) tkr.
2 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.
3 I summeringsraden inkluderas koncerngemensamma poster av ej återkomma karaktär om – (- 4 500) tkr.

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 9,6 (29,1) miljoner kronor varav 8,3 (23,3) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	9 564	29 064
Övrigt	–	40 625
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	2 170	4 262

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,4 (7,5) 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-sept	2022 jan-sept
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 421	7 473
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	673	1 771

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 1,3 (5,7) 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 64,8 (45,8) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 3,9 (7,1) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 304	5 678
Övrigt	–	40 625
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 075	862

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Försäljning av varor/ tjänster	64 769	45 797
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	773 659	4 628 969
Skuld på balansdagen	413 845	–

Styrelse och ledning, tkr

	2023 jan-sept	2022 jan-sept
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3 863	7 078
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	598	1 771

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

- Stenhus arbetar vidare enligt affärsmodellen mot uppsatta mål där fokus är långsiktiga stabila kassa flöden där aktieägare och investerare i Bolaget känner trygghet både när marknaden är stabil men också när den förändras negativt. Arbetet under kvartal tre, med fokus att öka Bolagets finansiella styrka, har lett till avslut av ett antal finansierings projekt.

- Stenhus har efter perioden upprättat ett grönt finansieringsramverk samt emitterat gröna obligationer för 500 miljoner kronor. Stenhus har genomfört ett återköp av Bolagets dotterbolag MaxFastigheter i Sverige AB (publ):s utestående icke säkerställda obligationer med en utestående volym om 300 miljoner kronor. De nya obligationerna vilka emitterades under ett ramverk om 700 miljoner kronor, har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 600 baspunkter. Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel av de Nya Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

- Vid utgången av acceptfristen gällande Backaheden Fastighets AB den 13 oktober uppgick Stenhus andel av utestående aktier och röster till 60,88 procent. Backaheden konsolideras med Stenhus i kvartal fyra 2023.

Styrelsens försäkran

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

Stockholm, den 23 november 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 överskådligen granskats av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 november 2023, klockan 08.00 CET.

Revisorns granskningsrapport

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) org nr 559269-9507

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 november 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

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 september 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 uppräkning enligt KPI siffran för oktober 2023. För beräkningen av intjäningsförmågan på rullande 12 månader inkluderas nio månader av den uppräknade intäkten. Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 3,5 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 sept 2023	Projekt	Backaheden	Frånträtt efter kvartalet[1]	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 056	5	64	-3	1 122
Vakans	-57	–	–	–	-57
Hyresintäkter	**999**	**5**	**64**	-3	**1 065**
Fastighetskostnader	-211	–	-7	1	-217
Driftöverskott	**788**	**5**	**58**	**-3**	**847**
Central administration	-56	–	-3	–	-59
Resultat från intresseföretag	11	–	–	–	11
Finansnetto	-405	-3	-15	-16	-439
Förvaltningsresultat	**337**	**2**	**40**	**-19**	**360**
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	0,91	0,01	0,11	-0,05	0,97

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%	325	300	275	250	225
-5%	367	342	318	293	268
0%	410	385	360	335	310
5%	452	427	402	377	353
10%	495	470	445	420	395

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 sept 2023	Projekt	Backaheden	Frånträtt efter kvartalet[1]	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 030	4	64	-3	1 095
Vakans	-57	–	–	–	-57
Hyresintäkter	**974**	**4**	**64**	**-3**	**1 038**
Fastighetskostnader	-213	0	-7	1	219
Driftöverskott	**761**	**3**	**58**	**-3**	**819**
Central administration	-56	–	-3	–	-59
Resultat från intresseföretag	11	–	–	–	11
Finansnetto	-405	-1	-15	-15	-436
Förvaltningsresultat	**309**	**2**	**40**	**-17**	**334**
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	0,83	0,01	0,11	-0,05	0,90

1 Inkluderar även effekter av refinansieringar

Kalendarium

Boksluts-kommuniké 21 februari 2024

Årsredovisning 25 april 2024

Delårsrapport Q1 16 maj 2024

Årsstämma 23 maj 2024

Delårsrapport Q2 22 augusti 2024

Delårsrapport Q3 21 november 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