

Q4

Delårsrapport januari-december 2023

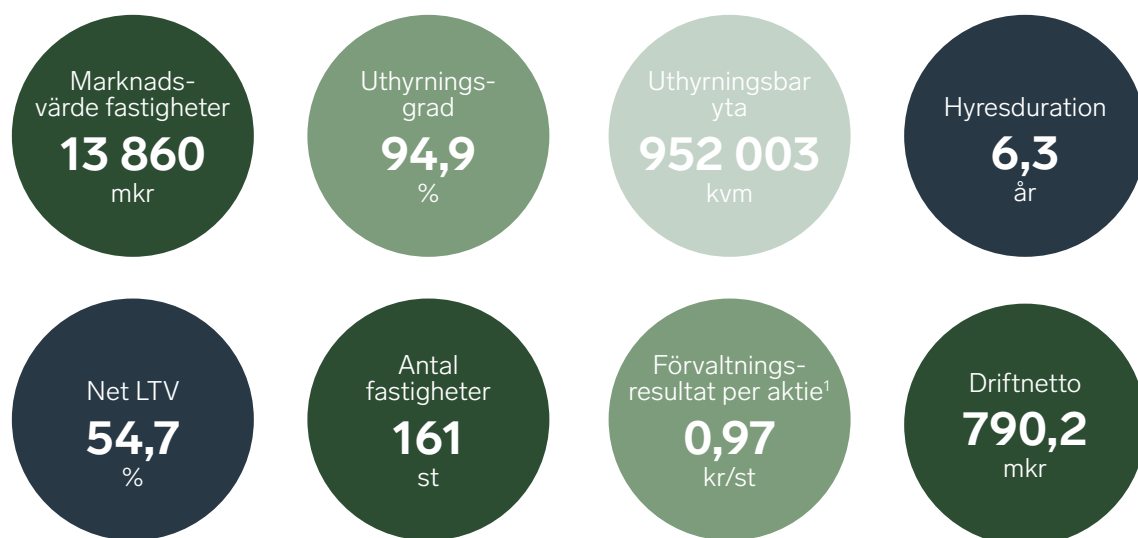


STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q4 samt januari-december 2023	4
Kvartalsöversikt	6
Nyckeltal	7
Affärsidé, mål och strategi	8
Hållbarhet	10
Fastighetsportfölj	12
Transaktioner	21
Befintliga intressebolag	24
Projektportfölj	25
Finansiering	28
Aktien och ägarna	31
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	32
Finansiell information	36
Övriga upplysningar	43
Styrelsens försäkrar	48
Definitioner av nyckeltal	49
Bedömd intjäningsförmåga	50
Kalendarium / Kontaktuppgifter	52



¹ Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Delårsrapport Q4 samt januari-december 2023

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

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

Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 264,7 (235,3) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyres-volymer indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 199,7 (168,2) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 76,4 (78,3) mkr, motsvarande 0,21 (0,21) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 33,8 (-306,2) mkr varav realiserade 35,9 (-289,8) mkr motsvarande 0,3 (-2,0) procent av fastighetsvärdet. I de realiserade värdeförändringarna ingår tillgångsförvärvet av Backheden Fastighets AB som ger en positiv effekt om 189,3 miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till -51,8 (-270,8) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande -0,26 (-0,78) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 903,9 (496,8) mkr varav 840,4 (277,3) mkr avsåg förvärv och 63,5 (219,5) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -63,6 (-176,6) mkr.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 1 019,0 (712,4) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyres-volymer indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 790,1 (531,8) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 359,2 (298,3) mkr, motsvarande 0,97 (0,95) kr per aktie efter utspädning.

- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -573,7 (-39,7) mkr varav realiserade -490,7 (-20,5) mkr motsvarande -3,4 (-0,1) procent av fastighetsvärdet. I de realiserade värdeförändringarna ingår tillgångsförvärvet av Backheden Fastighets AB som ger en positiv effekt om 189,3 miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till -375,8 (246,6) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande -1,11 (0,68) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 218,8 (8 092,3) mkr varav 844,7 (7 618,2) mkr avsåg förvärv av 8 (78) fastigheter och 374,1 (474,0) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -1 044,2 (-961,8) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 860,1 (14 259,2) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 345,2 (292,9) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 306,2 (294,4) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,5 (3,53) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 40,8 (40,7) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 54,7 (54,8) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 56,9 (57,1) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,94 (2,58) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 (95,8) procent.
- Ingen utdelning föreslås till aktieägarna.

Väsentliga händelser under oktober-december

- Stenhus har under 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. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.
- Under kvartalet avslutades acceptfristen gällande Backaheden Fastighets AB vilket genererade att innehavet omklassificerades från intresseföretaget till koncernbolag genom ett stegvist förvärv. Således konsolideras Backaheden med Stenhus från och med kvartal fyra 2023. Vid utgången av kvartalet kontrollerar Stenhus 62 procent av aktierna och rösterna i Backheden.
- Under kvartalet har Bolaget ingått avtal om försäljning av två fastigheter samt avyttrat och frånträtt fyra fastigheter, indirekt genom ett flertal bolagsaffärer. Totalt sammanlagt underliggande fastighetsvärde var 207 MSEK.
- Stenhus påbörjat arbetet med listbyte, från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudlista. Målsättning är att detta arbete ska vara klart under 2024/2025 med listbyte som följd.

Väsentliga händelser efter perioden

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

	2023 okt- dec	2023 juli- sept	2023 april- juni	2023 jan- mars	2022 okt- dec
Belopp i mkr					
Hysesintäkter	264,7	246,9	239,2	268,2	235,3
Fastighetskostnader	-65,0	-43,0	-54,4	-66,4	-67,1
Driftnetto	199,7	203,9	184,7	201,8	168,2
Central administration	-15,8	-13,3	-15,4	-16,1	-17,4
Resultat från intresseföretag	-35,8	-7,9	-4,6	-27,9	6,0
- varav förvaltningsresultat	2,6	4,9	5,3	3,7	4,0
Finansnetto	-110,1	-92,3	-87,8	-96,9	-76,5
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	37,9	90,6	77,0	60,9	80,3
Förvaltningsresultat	76,4	103,4	86,9	92,5	78,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	33,8	-143,0	-182,9	-281,7	-306,2
Värdeförändringar av finansiella instrument	-89,9	-6,7	25,7	-14,6	-2,7
Resultat före skatt	-18,1	-59,1	-80,1	-235,4	-228,6
Skatt	-33,7	6,7	9,7	34,3	-42,2
Periodens resultat	-51,8	-52,3	-70,5	-201,1	-270,8
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-95,8	-49,7	-66,3	-201,4	-289,6
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	43,9	-2,6	-4,2	0,3	18,8

Balansräkning

	2023 31 dec	2023 30 sept	2023 30 juni	2023 31 mars	2022 31 dec
Belopp i mkr					
Förvaltningsfastigheter	13 860,1	12 986,0	13 046,0	13 344,0	14 259,2
Nyttjanderättstillgångar	196,3	196,0	196,2	195,1	187,1
Immateriella anläggningstillgångar	4,3	4,1	3,5	3,7	3,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,7	0,6	0,6	1,0	1,1
Andelar i intresseföretag	118,7	293,1	238,0	245,9	277,8
Derivat	39,6	91,8	98,6	84,2	98,2
Övriga omsättningstillgångar	148,8	128,1	159,8	204,5	236,0
Likvida medel	306,2	273,5	249,1	518,0	294,4
Totalt tillgångar	14 674,7	13 973,2	13 991,8	14 596,5	15 357,4
Eget kapital	5 714,8	5 810,6	5 859,7	5 925,9	6 124,6
Innehav utan bestämmande inflytande	188,8	18,2	20,4	24,6	45,2
Uppskjuten skatt	204,9	193,5	210,5	224,9	266,3
Räntebärande skulder	7 956,5	7 375,1	7 353,7	7 791,6	8 306,5
Skuld nyttjanderätter	196,3	196,0	196,2	195,1	187,1
Övriga skulder	413,4	379,8	351,3	434,4	427,7
Totalt eget kapital och skulder	14 674,7	13 973,2	13 991,8	14 596,5	15 357,4

Nyckeltal

	2023 31 dec	2022 31 dec
Fastighetsrelaterade		
Uthyringsbar area, kvm	952 003	964 297
Antal fastigheter, st	161	180
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	13 860,1	14 259,2
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,5	91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	95,8
Hyresduration, år	6,3	6,2
Finansiella		
Balansomslutning, mkr	14 674,7	15 357,4
Genomsnittlig ränta, %	5,41	4,12
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,31	1,10
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	3,53
Soliditet vid periodens utgång, %	40,8	40,7
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	54,7	54,8
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	56,9	57,1
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 089,5	6 363,2
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,40	17,14
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 678,3	5 876,9
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,30	15,83

Finansiella	2023 okt- dec	2022 okt- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Hyresintäkter, mkr	264,7	235,3	1 019,0	712,4
Driftnetto, mkr	199,7	168,2	790,2	531,8
Förvaltningsresultat, mkr	76,4	78,3	359,2	298,3
Transaktions- och omstruktureringskostnader, mkr	—	—	—	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	33,8	-306,2	-573,7	-39,7
Resultat efter skatt, mkr	-51,8	-270,8	-375,8	246,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,70	2,04	1,94	2,58
Avkastning på eget kapital, %	-3,5	-18,3	-6,2	4,9
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,21	0,21	0,97	0,97
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,21	0,21	0,97	0,97
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,24	-0,78	-1,11	0,68
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,24	-0,78	-1,11	0,68
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,15	0,22	0,93	0,93

	2023 okt- dec	2022 okt- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	371 223 606	371 223 606	371 223 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	370 342 892	370 628 606	313 347 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	370 937 892	371 223 606	313 949 959
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	370 436 059	370 628 606	313 480 940
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	371 024 848	371 223 606	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 ränterisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad.
- Under det närmaste året kommer kassaflödet att återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling.

Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under det kommande året 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 det närmaste året. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier motsvara minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt.

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Hållbarhetsarbetet innebär också att tillsammans med våra kunder arbeta för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i våra fastigheter och därigenom arbeta för miljö och resurseffektivitet.

Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt. Detta leder till en lägre belastning på miljön då det minskar miljöpåverkan genom t ex ombyggnationer vid omflyttningar.

Hållbarhet

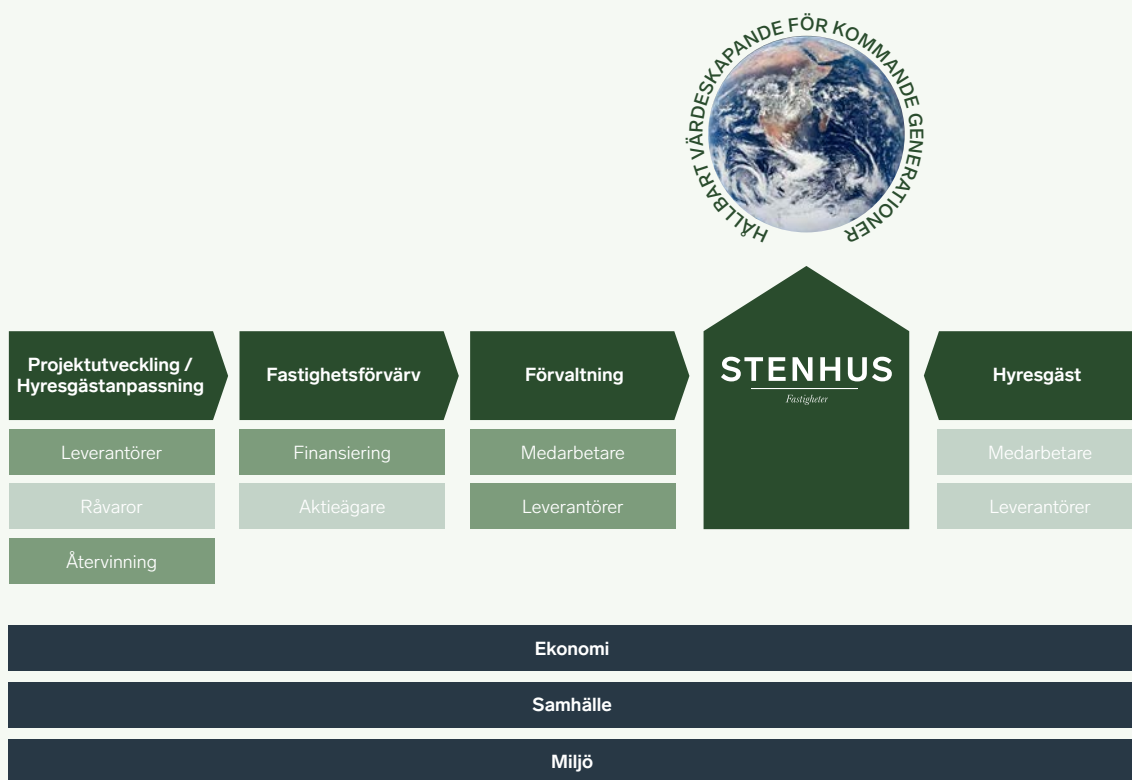
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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

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

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

STENHUS VÄRDEKEDJA



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

Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling där hållbarhetsstrategin utgår från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030 för hållbar utveckling. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål, lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Stenhus ramverk för hållbarhetsarbetet är

- Miljö och resurseffektivitet
- Professionella och engagerade medarbetare
- Ekonomisk uthållighet och affärsetik

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

FN:s GLOBALA MÅL



Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

Fastighetsportfölj

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 860 miljoner kronor vid periodens slut.*

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 860,1 (14 259,2) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 december 2023 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 161 (180) fastigheter varav 11 (11) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 060,1 (inklusive projekt) (1 022,9) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 (95,8) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2023 uppgick till cirka 6,3 (6,2) år.

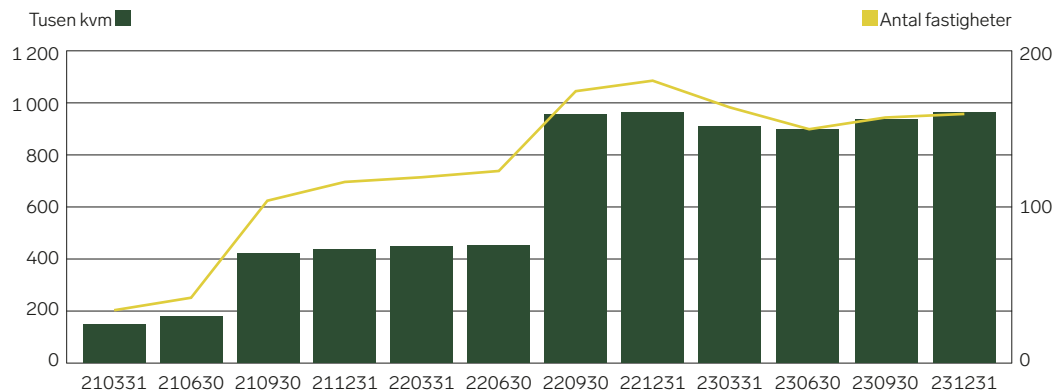
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 35,8 (32,3) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,6 (6,9) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med 7 310 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 580 miljoner kronor inom detta segment.

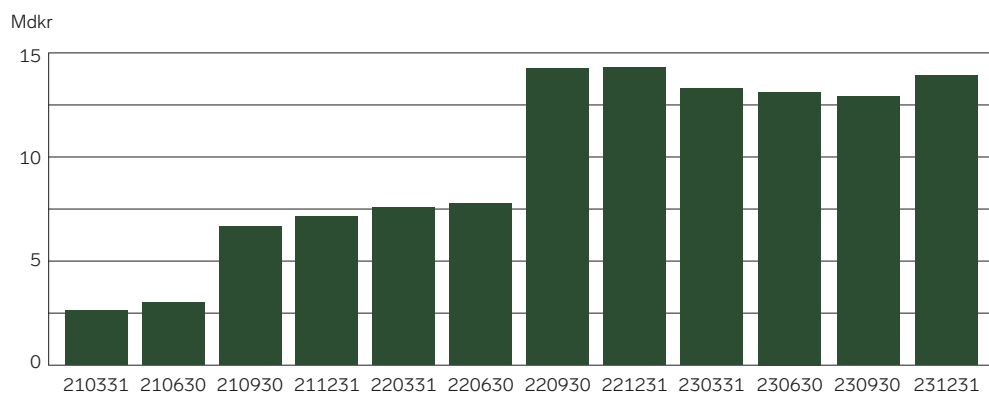
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2023 okt- dec	2022 okt- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	12 985,9	14 248,2	14 259,2	7 168,4	1 634,0	–
Förvärv	840,4	277,3	844,7	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-63,6	-179,6	-1 044,2	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	35,9	-289,8	-490,7	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-2,1	-16,5	-83,0	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	63,5	219,5	374,2	474,0	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 860,1	14 259,2	13 860,1	14 259,2	7 168,4	1 634,0
Orealiserad värdeförändring, %	-0,3	-2,0	-3,4	-0,1	14,3	4,9
Antal fastigheter IB	158	174	180	116	14	–
Förvärv	7	5	8	78	103	14
Försäljning	-4	-1	-27	-16	1	–
Omklassificering	–	2	–	2	–	–
Antal fastigheter UB	161	180	161	180	116	14

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

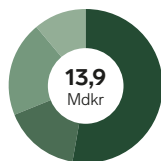


Fastighetsvärde



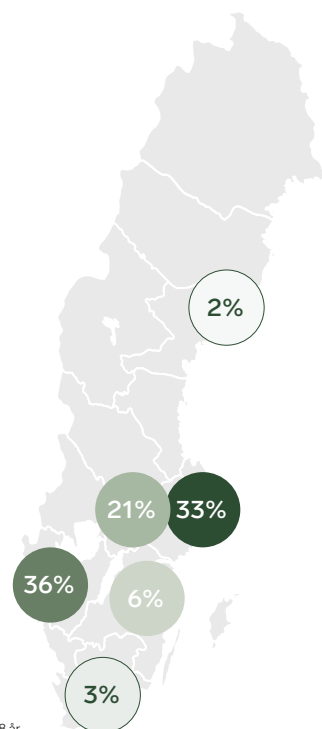
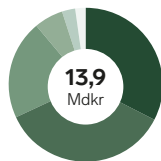
Fastighetsvärde per segment

Lager/lätt Industri/logistik	53%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	16%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	11%
Byggrätt	0%



Fastighetsvärde per geografiskt område

Stockholm	33%
Väst	36%
Mälardalen	21%
Öst	6%
Syd	3%
Norr	2%



Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2023 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 3,0 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 1,8 år.

Fastighetsbeståndet per 2023-12-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	38	166 788	322	2 094	30	4 563	27 361	33
Väst	60	407 654	396	1 034	37	4 930	12 094	36
Mälardalen	33	189 631	232	1 384	22	2 911	15 351	21
Öst	17	118 828	82	703	8	836	7 032	6
Syd	4	50 530	7	513	1	355	7 016	3
Norr	9	18 572	22	1 193	2	265	14 290	2
Total	161	952 003	1 060	1 245	100	13 860	14 559	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2023-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Byggrätt	Total	Del av total, %
Stockholm	1 417	554	2 165	407	20	4 563	33
Väst	2 774	556	433	1 163	4	4 930	36
Mälardalen	2 070	804	27	–	10	2 911	21
Öst	521	215	99	–	–	836	6
Syd	338	17	–	–	–	355	3
Norr	190	75	–	–	–	265	2
Total	7 310	2 222	2 724	1 570	34	13 860	100

Hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2023-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	104	54	129	35	322	30
Väst	235	48	31	82	396	37
Mälardalen	163	66	3	–	232	22
Öst	57	18	7	–	82	8
Syd	5	2	–	–	7	1
Norr	16	6	–	–	22	2
Total	580	193	170	117	1 060	100

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2023-12-31

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	58 455	30 254	59 586	18 493	166 788	18
Väst	287 735	48 529	16 047	55 343	407 654	43
Mälardalen	137 991	48 374	3 266	–	189 631	20
Öst	97 477	17 461	3 890	–	118 828	12
Syd	50 218	312	–	–	50 530	5
Norr	12 439	6 133	–	–	18 572	2
Total	644 314	151 063	82 789	73 836	952 003	100

¹ Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 3,0 mkr per år i 1,8 år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

² Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2023-12-31

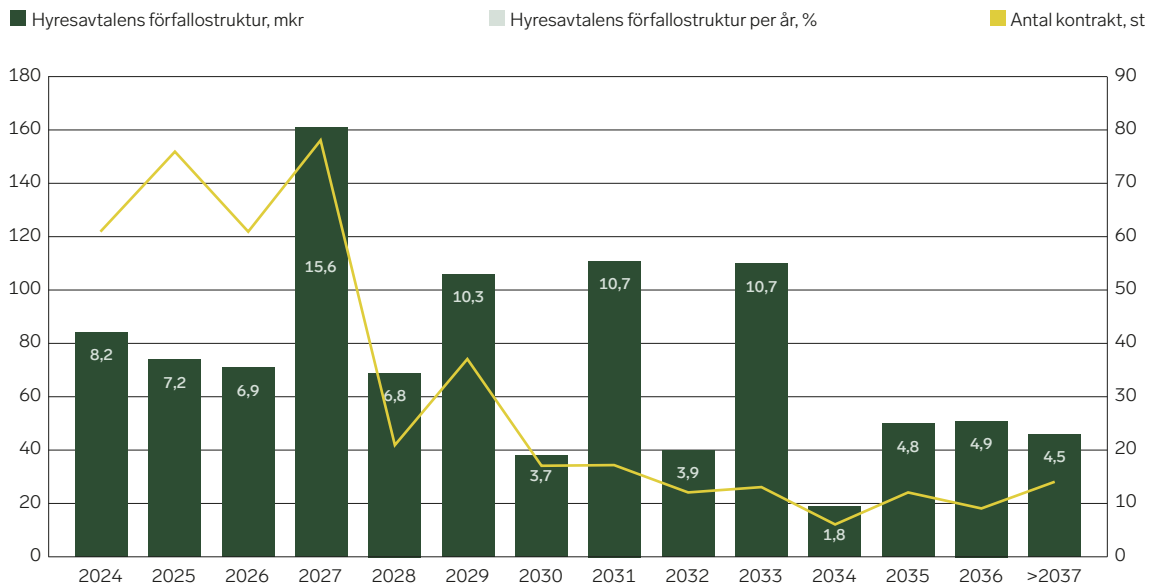
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	46	31	110	18	205	26
Väst	135	31	19	128	313	39
Mälardalen	118	39	13	–	170	21
Öst	36	36	22	–	94	12
Syd	4	1	–	–	5	1
Norr	9	2	–	–	11	1
Total	348	140	164	146	798	100

Hyresavtalens förfallostruktur²

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	69 913	61	84	8
2025	58 099	76	74	7
2026	59 314	61	71	7
2027	160 757	78	161	16
>2028	476 929	158	639	62
Totalt	825 011	434	1 028	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 2023-12-31

Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	5,9
Santa Maria AB	38 337	1	7,7
Bilia AB	24 610	7	9,2
Botkyrka Kommun	12 935	3	9,4
Hedin Mobility Group AB	18 289	6	12,9
Ahlberg-Dollarstore AB	25 280	8	5,2
Capio Legevisitten AB	7 808	3	11,3
IAC Group Sweden AB	38 438	1	9,5
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	2,7
Tyresö Kommun	7 995	1	4,7
Momentum Group AB	28 219	1	3,9
Quintus Technologies AB	10 663	4	5,0
Leo's AB	11 474	3	6,1
Polismyndigheten	9 351	7	4,9
ITAB Shop Concept Nässjö AB	26 391	1	8,0
Top 15	293 869	50	7,6
Övriga	681 113	958	
Totalt	1 060 117	992	6,3²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9		
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,5		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2023-12-31

Uthyrbar yta

Lager/lätt industri/logistik	68%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	16%
Kontor	9%
Offentliga fastigheter	8%
Byggrätter	-



Hyresintäkt per region

Väst	37%
Stockholm	30%
Mälardalen	22%
Öst	8%
Norr	2%
Syd	1%



Kontrakterad hyra på årsbasis

Lager/lätt industri/logistik	55%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	18%
Offentliga fastigheter	16%
Kontor	11%
Byggrätter	0%





Hede 3:122 Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Väst. Uthyrningsbar yta: 45 679 kvm. Största Hyresgäst: Santa Maria. Uthyrningsgrad: 100%

Fastighetsvärdering

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

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -573,7 (-39,7) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till -490,7 (-20,5) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var -3,4 (-0,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 55 miljoner kronor. Tillgångsförvärvet av Backaheden gav en positiv effekt om 189,3 miljoner kronor. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om -735,0 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värde

förändringen till -490,7 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighets beståndet uppgick därav till 13 860,1 (14 259,2) 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, %	5,91	9,96	8,19
Direktavkastningskravet, %	3,84	7,80	6,05
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	119	5 983	1 054
Långsiktig vakans, %	0,0	10,2	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	12	505	181

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-554,9	594,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-564,7	671,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	574,0	-574,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-192,3	176,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-361,7	361,7

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,53	9,75	8,84
Direktavkastningskravet, %	5,42	7,60	6,70
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	307	5 983	1 208
Långsiktig vakans, %	2,0	7,0	5,4
Drift och underhåll, kr/kvm	22	505	194

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-82,2	86,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-73,9	85,9
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	101,2	-101,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-29,8	29,6
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-58,4	58,4

Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,87	8,99	8,13
Direktavkastningskravet, %	5,75	6,85	6,01
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 073	2 016	1 645
Långsiktig vakans, %	2,7	6,0	4,6
Drift och underhåll, kr/kvm	70	385	278

Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-56,3	59,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-67,0	79,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	81,4	-81,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-24,8	24,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-43,4	43,4

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,36	9,96	8,43
Direktavkastningskravet, %	5,25	7,80	6,30
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	119	2 886	814
Långsiktig vakans, %	2,0	10,2	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	12	485	145

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-295,5	319,8
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-298,6	352,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	294,9	-295,1
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-101,9	101,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-191,2	191,2

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,91	9,19	7,11
Direktavkastningskravet, %	3,84	7,05	5,0
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 117	3 454	1 966
Långsiktig vakans, %	0,0	6,0	3,2
Drift och underhåll, kr/kvm	25	487	335

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-120,8	128,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-125,2	154,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	96,5	-96,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-35,9	20,6
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-68,7	68,7

Transaktioner

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

Per 31 december 2023 fanns inga förpliktelser avseende förvärv av fastigheter.

Fastigheter som frånträtts under fjärde 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
Ludvika by 2:22	Ludvika	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 695	100
Tuna 3:3	Sandviken	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 886	100
Total			8 469	96

Fastigheter som tillträtts under fjärde kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Kumla 3:175	Tyresö	Offentliga fastigheter	483	100
Hede 3:122	Kungsbacka	Lager/lätt industri/logistik	45 679	100
Hagalund 1:27	Enköping	Lager/lätt industri/logistik	1 900	100
Getinge-Brogård 2:16	Halmstad	Lager/lätt industri/logistik	3 200	100
Macken 2	Skövde	Lager/lätt industri/logistik	1 890	100
Drönaren 1	Varberg	Lager/lätt industri/logistik	3 227	100
Sparrhornet 3	Varberg	Lager/lätt industri/logistik	3 387	100
Total			59 766	100

Fastigheter som signerats för frånträde efter fjärde kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Rosersberg 11:143	Sigtuna	Lager/lätt industri/logistik	3 079	100
Tågarp 16:38	Burlöv	Lager/lätt industri/logistik	4 304	100
Total			7 383	100

Backaheden Fastighets AB

Under kvartal 3 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 vilket Stenhus och Hedin Group AB garanterade. Av denna företrädesemission uppgick Stenhus investering till ett totalt belopp om 66,4 miljoner kronor vilket genererade att Stenhus ökade sitt ägande 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 varv ett budpliktbud 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.

Efter det genomförda budpliktbudet ökade Stenhus sitt innehav i Backheden Fastighets AB ytterligare och vid utgången av kvartal 4 kontrollerar Stenhus 62 procent av aktierna i Backheden. Detta resulterade i att Stenhus under kvartalet gick från betydande inflyttande till bestämmande inflyttande över Backheden Fastighets AB. Såldes har Backheden Fastighets AB konsoliderats med Stenhus från och med första oktober 2023.

Stegvist förvärv

Vid ett stegvist förvärv skall de bokförda värdena på intresseföretaget utrangeras i ett första steg. Försäljningspriset vid utrangeringen skall baseras på priset på aktierna som resulterade i att Stenhus erhöll bestämmande inflyttande vilket motsvarar budpliktspriset om 66 kr per aktie. Vid utgången av kvartal 3 ägde Stenhus 2 061 866 aktier vilket motsvarade ett försäljningspris om 136,1 miljoner kronor. Bokförda värdet på intresseföretaget uppgick till 174,8 miljoner kronor. Detta resulterar i en förlust för utrangeringen av intresseföretaget om 38,7 miljoner kronor vilket redovisas under resultat från intresseföretag.

Förvärvsanalys

Vid upprättande av förvärvsanalysen har förvärvet klassificerats som ett tillgångsförvärv enligt kriterierna i IFRS 3. Denna klassificering innebär att anskaffningskostnaderna fördelas ut på de enskilda förvärvarde tillgångarna samt att kostnader att genomföra transaktionen inkluderas i anskaffningsvärdet på tillgångarna. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen

uppskjuten skatt på de förvärvade temporära skillnaderna på förvaltningsfastigheterna.

Köpeskillingen vid ett stegvist förvärv beräknas på priset för de sista förvärvade aktierna adderat med transaktionskostnaderna. Priset för de sist förvärvade aktierna uppgår till 66 kronor per aktie och den totala köpeskillingen enligt enhetsmetoden uppgår till följande:

Köpeskillingsberäkning

Totalt antal aktier	5 042 942
Pris per aktie, kr	66,00
Transaktionskostnader, mkr	0,5
Total köpeskillning 100% av aktierna, mkr	333,3

Förvärvsanalys, mkr

	mkr
Köpeskillning 62% av aktierna	207,0
Eget kapital	498,4
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	24,5
Förvärvad minoritet	-126,7
Förvärvade nettotillgångar	396,3
Undervärde vid förvärv	-189,3
Fastighetsvärde vid förvärv	984,0
Förvärvsvärde fastigheter	794,7

Det totala undervärdet vid förvärvet uppgår till 189,3 miljoner kronor vilket redovisas som en positiv orealiserad värdeförändring i perioden. På denna värdeförändring tillkommer en uppskjuten skatt om -39,0 miljoner kronor. Detta ger en total resultateffekt om 150,3 miljoner kronor varv 93,2 miljoner kronor hänförs till moderbolaget aktieägare.

Sammantaget uppgår resultateffekten hänförlig till moderbolagets aktieägare på det stegvisa förvärvet till 54,5 miljoner kronor, vilket motsvarar den positiva resultateffekten från förvärvsanalysen om 93,2 miljoner kronor reducerat med den bokförda förlusten om 38,7 miljoner kronor från utrangeringen av intresseföretaget.



Drönaren 1 Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Väst. Uthyrningsbar yta: 3 227 kvm. Största hyresgäst: Hedin Bil. Uthyrningsgrad 100%.

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:	1 293 mkr
Årligt driftnetto, ca:	64 mkr
Ägarandel:	29,9%

Projektportfölj

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

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

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

Per 31 december 2023 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 16,6 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 20 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 hyresgäst Anpassningar 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.

Stenhus har per datum för rapportsläpp erhållit ytterligare två miljöcertifieringar; LEED Gold gällande fastigheten Finnslättan 6 i Västerås samt BREEM in use "Very Good" gällande fastigheten Spinnaren 6 i Köping.

Stenhus har även ersatt fossila bränslen i två fastigheter; konvertering från olja till bergvärme i fastigheten Husmodern 6 i Täby samt konvertering från olja till fjärrvärme i fastigheten Dikesrenen 12 i Västberga.

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	–	0,9	–	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Finnslätten 6	Västerås	10 600	256,4	256,4	–	27,1	100	Alstom	10	Färdigställd	LEED Gold, HG inflyttad juli 2023
Spinnaren 6, etapp 1 & 2	Köping	3 600	65,1	64,9	0,2	3,8	100	Rusta, Stadium Outlet	10	Färdigställd	BREEAM HG inflyttad augusti 2023
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskilstuna	1 570	23,5	21,4	2,1	2,2	100	Blomsterlandet	10	Q1 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Västberga	1 310	14,9	11,6	3,3	2,7	100	Cramo	12	Q1 2024	
Librobäck (2 etapper)	Uppsala	2 920	34,3	32,8	1,5	5,6	100	Polismyndigheten	6	Färdigställd	
Kolgården 14	Visby	478	19,8	19,8	–	1,6	100	Adela LSS AB	15	Färdigställd	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	530	11,0	4,1	6,9	1,5	100	Adela LSS AB	15	Q3 2024	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Spinnaren 6	Köping	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Färdigställd	BREEAM
Kolgården 14	Visby	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna	–	0,4	–	0,4	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Fyrislund 14:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Fyrislund 12:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q3 2024	BREEAM
Husmodern 6	Täby	–	0,7	–	0,7	–	–	–	–	Q4 2023	Konvertering oljepanna till bergvärme
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Upplandsbro	–	2	0,3	1,7	–	–	–	–	Q2 2024	Konvertering oljepanna till fjärrvärme
Dikesrenen	Västberga	–	0,4	0,4	–	–	–	–	–	Färdigställd	Konvertering oljepanna till fjärrvärme
Summa	–	62 138	429,1	420,6	16,6	44,5	–	–	–	–	–

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt



Finnslättan 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 Finnslättan 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.



Dikesrenen 12, Västberga

Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik

Area: 1310 kvm BTA

BTA Status: Mars 2024

Kommentar: Byggnaden uppförs och renoveras åt hyresgäst Cramo som hyr ut arbetsmaskiner och material för bygg och anläggning. Halva byggnaden har renoverats och den andra har rivits och byggts upp som en ny vålanpassad byggnad. Byggnaden består av personalutrymmen, butik och lagerhantering. Hyresavtalet löper om 12 år.



Skiftinge 1:5 & 1:6, Eskilstuna

Fastighetskategori: Sällanköps-/dagligvaruhandel

Area: 1200 kvm BTA + 1214 kvm utvändigt 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 7 957 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 481 miljoner kronor samt obligationer om 476 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 7 481 miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 439 miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 42 miljoner kronor.

Obligationslån

Bolaget har under det fjärde kvartalet emitterat en grön obligation med ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor netto med löptiden tre år. I samband med emissionen har bolaget även valt att förtidsinlösa det kortfristiga obligationslånet om 300 miljoner kronor i det helägda dotterbolaget MaxFastigheter i Sverige AB.

Bolaget har i övrigt inga andra obligationsförfall eller andra icke-säkerställda finansieringsinstrument, utöver det gröna obligationslånet om 476 miljoner kronor enligt ovan, vilket har slutförfall i oktober 2026.

Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 85 miljoner kronor, varav 10 miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50 miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 25 miljoner kronor avsåg outnyttjad del av en revolverande kreditfacilitet (RCF) om totalt 175 miljoner kronor.

Efter kvartalets utgång har bolaget amorterat 50 miljoner kronor på ovanstående RCF, vilket medför att den outnyttjade delen har ökat med motsvarande belopp.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-12-31

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 818	-3 031	4 787	7,70	60
1–2 år	71	1 522	1 593	0,85	20
2–3 år	–	109	109	0,24	1
3–4 år	–	1 150	1 150	3,16	14
4–5 år	–	250	250	2,75	3
> 5 år	67	–	67	6,75	1
Summa/genomsnitt	7 957	–	7 957	5,41	100

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-12-31

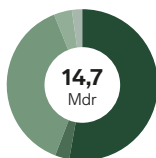
	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	1 173	–	1 173	6,83	15
1–2 år	3 143	–	3 143	5,94	40
2–3 år	1 664	476	2 139	7,02	27
3–4 år	1 150	–	1 150	6,03	14
4–5 år	86	–	86	6,33	1
> 5 år	265	–	265	5,93	3
Summa/genomsnitt	7 481	476	7 957	6,38	100

¹ Utöver angivna derivat om 3 031 mkr finns ytterligare derivat om 327 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

² Utöver kreditförfall om 1 173 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 145 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställa banklån. Kreditbeslut att refinansiera MSEK 520 erhöles under Q4.

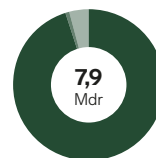
Eget kapital och skulder

Räntebärande skulder (7 957 mkr)	54%
Aktiekapital (371 mkr)	3%
Fritt eget kapital (5 344 mkr)	37%
Övriga skulder (610 mkr)	4%
Uppskjuten skatt (205 mkr)	1%
Minoritetsintressen (189 mkr)	1%



Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (7 481 mkr)	94%
Obligationslån (476 mkr)	6%



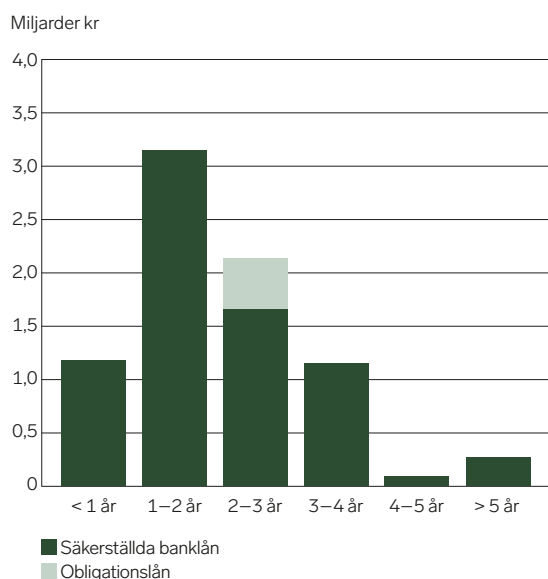
Kapitalbindning

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 1 173 miljoner kronor (15%). Under det fjärde kvartalet har bolaget refinansierat lån om ca 970 miljoner kronor, vilket har bidragit till att lån som förfaller inom 12 månader har minskat från 22 % föregående kvartal till 15 % per balansdagen. Av de refinansierade lånen utgör 340 miljoner kronor omläggning av byggnadskreditiv sedan bolaget har färdigställt projekt i Västerås, Köping och på Gotland.

Under det fjärde kvartalet har bolaget även erhållit kreditbeslut avseende refinansiering av seniora banklån om ytterligare 520 miljoner kronor hos en större nordisk affärsbank. Refinansieringen beräknas slutföras under det första kvartalet 2024.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Såkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 358 miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 62 miljoner kronor. Bolagets säkringsgrad uppgick därigenom till ca 43% per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verk-

ligt värde över resultaträkningen. Per 31 december uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 40 miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,31 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 5,41 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 finanspolicyen jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 31 december uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2023 31 dec
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55% över tid	54,7
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	1,94
Soliditeten ska överstiga 35%	40,8
Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,5 år	2,5

Aktien och ägarna

Totalt fanns 370 628 606 (370 628 606) aktier utestående före utspädning per 31 december 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,97 (0,95) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till -1,11 (0,68) 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 nytilkomna bolag i koncernen. Optionsprogrammet omfattar högst 3 000 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna överlåtes vederlagsfritt till ett dotterbolag till Bolaget, Stenhus TEOP AB, med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till Bolagets samtliga anställda. Deltagarna kommer att erbjudas förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och äger rätt att under

perioden från och med den 1 november 2025 till och med den 30 november 2025 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 130 procent av genomsnittet av den för varje handelsdag noterade volymviktade betalkursen för Bolagets aktie under den period om fyra veckor som föregår den extra bolagsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Teckningsoptionerna omfattas av sedvanliga omräkningsvillkor.

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

Vid fullt utnyttjande var utspädningseffekten av de nya aktierna motsvarande cirka 1,1 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget per 31 december 2023.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 371 223 606 (371 223 606) aktier efter utspädning utestående per 31 december 2023.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,97 (0,95) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till -1,11 (0,68) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2023-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 301 378	24,4
Fastighets AB Balder	73 028 890	19,7
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	23 769 156	6,4
Conny Ryk	14 259 287	3,8
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Creades AB	9 375 000	2,5
PriorNilsson Fonder	8 357 073	2,3
Avanza Pension	7 734 317	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Summa 10 största ägarna	277 856 601	75,0
Övriga aktieägare	92 772 005	25,0
Summa	370 628 606	100,0

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 019,0 (712,4) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 790,2 (531,8) miljoner kronor. Ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 94,9 procent med en hyresdurationen på 6,3 (6,2) år. Kassaflödet uppgick till 11,8 (-39,5) miljoner kronor.

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

Vid utgången av december 2022 fanns i beståndet 180 fastigheter varav 78 förvärvats och 16 sålts under kvartal fyra 2022. Fram till utgången av december 2023 har ytterligare 8 fastigheter förvärvats och 27 har sålts. Antalet fastigheter per sista december 2023 uppgick till 161 stycken. Detta avspeglas i företagets intäkter, kostnader och resultat jämfört med samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 019,0 (712,4) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 (95,8) procent och hyresdurationen uppgick till 6,3 (6,2) år. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 228,8 (180,6) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 60,4 (52,7) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -387,1 (-194,4) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till -5,3 (-4,6) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgick till 196,3 (187,1) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,41 (4,12) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 54,7 (54,8) procent. Soliditeten var 40,8 (40,7) procent och räntetäckningsgraden var 1,94 (2,58) gånger under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 790,2 (531,8) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 359,2 (298,3) miljoner kronor, motsvarande 0,97 (0,95) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om -76,2 (26,3) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 16,6 (13,6) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs för perioden till innehaven i Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB.

Under kvartal 4 2023 omklassificerades innehavet i Backaheden Fastighets AB från intresseföretag till koncernbolag genom ett stegvist förvärv. Resultateffekten hänförlig till utträngningen av Backaheden Fastighets AB som intresseföretag uppgår till -38,7 miljoner kronor. Se ytterligare under avsnitt Transaktioner.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -573,7 (-39,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -490,7 (-20,5) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -3,4 (-0,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 55 miljoner kronor. Tillgångsförvärvet av Backaheden gav en positiv effekt om 189,3 miljoner kronor. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om -735,0 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -490,7 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 860,1 (14 259,2) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -85,6 (80,7) miljoner kronor varav -96,3 (51,1) miljoner kronor avsåg derivat och 10,7 (29,6) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 17,0 (-100,9) miljoner kronor, varav -49,8 (-27,9) 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 167,5 (167,8) miljoner kronor, vilket mot-

svarar en skatteeffekt om 34,5 (34,6) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag netto redovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 985,8 (8 241,6) miljoner kronor, varav 6 930,7 (6 924,0) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 055,1 (1 317,6) miljoner kronor, motsvarande 217,4 (271,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,9 (9,2) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 8,1 (20,3) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -375,8 (246,6) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -413,1 (212,5), motsvarande -1,11 (0,68) kronor per aktie efter utspädning.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 78,7 (61,5) miljoner kronor. Det fanns 35 (33) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -95,2 (-10,2) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 195,5 (192,0) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 728,6 (4 581,2) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 118,5 (261,3) miljoner kronor och finansiella placeringar uppgick till - (49,1) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 17,8 (9,5) miljoner kronor och likvida medel till 57,5 (46,2) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 453,9 (4 549,2) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december till 663,9 (590,2) miljoner kronor, varav räntebärande 625,5 (563,6).

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

	2023 okt- dec	2022 okt- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Hysesintäkter	264,7	235,5	1 019,0	712,4
Förvaltningskostnader ¹	-80,9	-84,5	-289,2	-233,3
Resultat från intresseföretag	-35,8	6,0	-76,2	26,3
Finansnetto	-110,1	-76,5	-387,1	-194,4
Omstrukturingskostnader	–	–	–	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	33,8	-306,2	-573,7	-39,7
Värdeförändringar finansiella instrument	-89,9	-2,7	-85,5	80,7
Skatt	-33,7	-42,2	17,0	-100,9
Resultat	-51,8	-270,8	-375,8	246,6

¹ I förvaltningskostnader ingår fastighetskostnader samt centrala omkostnader.

Kassaflöde

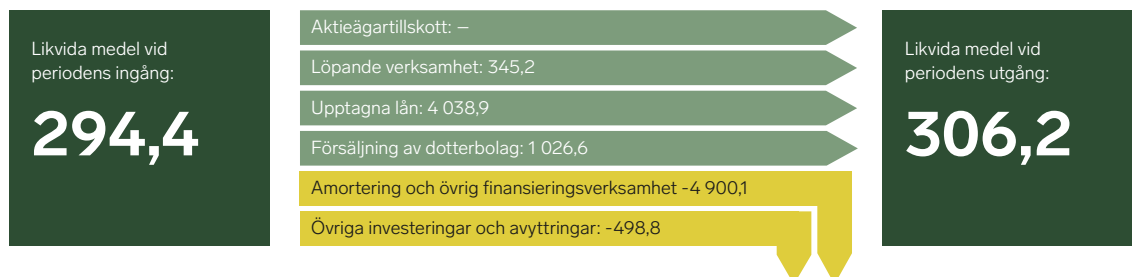
Periodens kassaflöde uppgick till 11,8 (-39,5) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av dotterbolag samt amortering och upptagning av lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 345,2 (292,9) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 527,9 (-782,1) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 1 026,6 (953,7) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag. Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -374,1 (-474,0) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -861,2 (449,8) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 4 038,9 (3 628,2) miljoner kronor och amortering skett med -4 904,8 (-3 327,0) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-844 668	-7 618 248
Apportemission	-	1 960 852
Övertagnade av räntebärande skulder	512 687	4 403 806
Övertagande av övriga tillgångar	-55 386	-132 906
Övertagande av övriga skulder	156 462	210 445
Omklassificering från intresseföretag	136 084	-
Kassaflöde påverkande	-94 821	-1 176 051

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 044 174	961 756
Överlåtande av övriga tillgångar	9 055	2 752
Överlåtande av övriga skulder	-26 601	-10 807
Kassaflöde påverkande	1 026 628	953 701



Hagalund 1:27 Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Mälardalen. Uthyrningsbar yta: 1 900 kvm. Hyresgäst: Hedin Bil.
Uthyrningsgrad: 100% .

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

	2023 okt- dec	2022 okt- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Belopp i tkr				
Hysesintäkter	264 729	235 341	1 018 985	712 402
Fastighetskostnader	-65 038	-67 103	-228 835	-180 578
Driftnetto	199 691	168 238	790 150	531 824
Centrala administrationskostnader	-15 833	-17 412	-60 404	-52 683
Resultat från intresseföretag	-35 810	6 038	-76 161	26 328
–varav förvaltningsresultat	2 644	4 012	16 572	13 601
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 050	–	-63 985	9 046
–varav skatt	-117	-920	13 437	-5 504
–varav övrigt	-37 287	2 946	-42 185	9 185
Finansnetto	-110 123	-76 534	-387 091	-194 423
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	37 925	80 330	266 494	311 046
–varav förvaltningsresultat	76 379	78 304	359 227	298 319
Omstruktureringskostnader	–	–	–	-4 500
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	33 838	-306 233	-573 718	-39 748
Värdeförändringar av finansiella instrument	-89 898	-2 671	-85 555	80 720
Resultat före skatt	-18 135	-228 574	-392 779	347 518
Skatt	-33 692	-42 222	17 027	-100 942
Periodens/Årets resultat	-51 827	-270 796	-375 752	246 576
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-95 753	-289 604	-413 146	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande	43 926	18 808	37 394	34 088
Data per aktie				
Årets resultat	-95 753	-289 604	-413 146	212 488
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	370 629	370 436	370 629	313 481
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	371 224	371 025	371 224	314 078
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	-0,26	-0,78	-1,11	0,68
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	-0,26	-0,78	-1,11	0,68

Rapport över koncernens totalresultat

	2023 okt- dec	2022 okt- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Belopp i tkr				
Periodens/Årets resultat	-51 827	-270 796	-375 752	246 576
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	-51 827	-270 796	-375 752	246 576
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-95 753	-289 604	-413 146	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande	43 926	18 808	37 394	34 088

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13 860 077	14 259 215
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	196 321	187 101
Immateriella anläggningstillgångar	4 278	3 524
Övriga materiella anläggningstillgångar	663	1 079
Andelar i intresseföretag	118 659	277 808
Derivat	39 616	98 237
Summa anläggningstillgångar	14 219 614	14 826 964
Kundfordringar	6 401	15 512
Finansiella placeringar	–	49 143
Övriga fordringar	68 951	97 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 564	73 401
Likvida medel	306 195	294 414
Summa omsättningstillgångar	455 111	530 394
Summa tillgångar	14 674 725	15 357 358
Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	370 629	370 629
Övrigt tillskjutet kapital	4 923 418	4 922 274
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	420 791	831 671
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 714 838	6 124 574
Innehav utan bestämmande inflytande	188 793	45 174
Summa eget kapital	5 903 631	6 169 748
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	6 638 196	6 449 679
Långfristig leasingskuld	196 321	187 101
Uppskjutna skatteskulder	204 850	266 316
Summa långfristiga skulder	7 039 367	6 903 096
Kortfristiga räntebärande skulder	1 318 338	1 856 796
Leverantörsskulder	48 778	115 584
Skatteskulder	41 926	37 662
Övriga skulder	77 078	66 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 607	208 378
Summa kortfristiga skulder	1 731 727	2 284 514
Summa skulder	8 771 094	9 187 610
Summa eget kapital och skulder	14 674 725	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				-413 146	-413 146	37 394	-375 752
Årets totalresultat				-413 146	-413 146	37 394	-375 752
Aktieägartillskott						452	452
Utgivande av teckningsoptioner			1 148		1 148		1 148
Inlösen av teckningsoptioner			-4		-4		-4
Förvärvade minoritetsandelar						126 654	126 654
Transaktion med minoritetsandelsägare				2 266	2 266	-20 881	-18 615
Utgående eget kapital 2023-12-31	370 629	–	4 923 418	420 791	5 714 838	188 793	5 903 631

Koncernens kassaflödesanalys

	2023 okt- dec	2022 okt- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Belopp i tkr				
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-18 135	-228 574	-392 779	347 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	94 927	307 898	753 004	-52 579
	76 792	79 324	360 225	294 939
Betald inkomstskatt	-2 286	11 358	-41 193	-3 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 506	90 682	319 032	291 044
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-3 560	-34 554	47 030	-36 964
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklassificeringar	-14 906	27 059	-20 911	38 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 040	83 187	345 151	292 899
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-90 534	-261 606	-94 821	-1 176 051
Försäljning av dotterbolag	62 589	176 375	1 026 628	953 701
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-493	-3 524	-1 600	-3 524
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	-1 018	—	-1 034
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	—	—	380	500
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-63 507	-219 565	-374 086	-474 022
Investeringar i intresseföretag	—	—	-66 406	-261 304
Investeringar i finansiella tillgångar	—	—	—	-58 069
Utdelning från finansiella tillgångar	—	—	—	114 227
Avyttring av finansiella tillgångar	—	—	37 763	123 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 945	-309 338	527 858	-782 106
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	—	-53	1 148	220 790
Transaktion med minoritetsandelsägare	—	-18 272	-18 615	-47 222
Upptagna lån	1 025 831	1 070 330	4 038 920	3 628 192
Amortering av lån	-957 182	-862 850	-4 904 797	-3 326 995
Inlösen personaloptioner	—	—	-4	-13
Syntetiskt återköpsprogram	—	15 000	22 120	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 649	204 155	-861 228	449 752
Periodens/Årets kassaflöde	32 744	-21 996	11 781	-39 455
Likvida medel ingående balans	273 451	316 410	294 414	333 869
Likvida medel utgående balans	306 195	294 414	306 195	294 414

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	78 694	61 535
Övriga externa kostnader	-38 613	-42 339
Personalkostnader	-50 560	-31 884
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 718	-414
Rörelseresultat	-12 197	-13 102
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Resultat från andelar i koncernföretag	-58 341	-22 900
Resultat från andelar i intresseföretag	-12 770	10 019
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10 741	29 664
Ränteintäkter och liknande resultatposter	27 719	9 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	-51 692	-19 029
Resultat efter finansiella poster	-96 540	-5 943
Bokslutsdispositioner	1 317	–
Resultat före skatt	-95 223	-5 943
Skatt på årets resultat	0	-4 304
Årets resultat	-95 223	-10 247

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	4 195 524	191 993
Andelar i intressebolag	118 463	261 304
Immateriella anläggningstillgångar	4 278	3 524
Materiella anläggningstillgångar	552	691
Fordringar hos koncernföretag	1 022 877	4 555 302
Nyttjanderättstillgångar	2 864	1 377
Uppskjutna skattefordringar	319	318
	5 344 877	5 014 509
	5 344 877	5 014 509
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	–	214
Finansiella placeringar	–	49 143
Fordringar hos koncernföretag	34 380	25 912
Övriga fordringar	1 833	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 910	3 401
	44 123	78 671
Kassa och bank	57 492	46 242
	57 492	46 242
Summa tillgångar	5 446 492	5 139 422
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	370 629	370 629
	370 629	370 629
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	4 192 213	4 192 213
Balanserat resultat	-13 667	-3 420
Årets resultat	-95 223	-10 247
	4 083 323	4 178 546
Summa eget kapital	4 453 952	4 549 175
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	475 511	–
Skulder till koncernföretag	325 122	–
	800 633	–
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	150 000	563 599
Leasingskuld	2 864	1 377
Leverantörsskulder	9 930	5 884
Skulder till koncernföretag	3 519	42
Övriga kortfristiga skulder	2 308	7 570
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	23 286	11 775
	191 907	590 247
Summa eget kapital och skulder	5 446 492	5 139 422

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserat- resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
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 pågående nyemission	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

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	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					-95 223	-95 223
Årets totalresultat					-95 223	-95 223
Utgående eget kapital 2023-12-31	370 629	–	4 192 213	-13 667	-95 223	4 453 952

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 www.stenhusfastigheter.se

Resultat och balansposter per segment

2023 jan-dec tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Koncerngemen- samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Intäkter	173 783	529 204	203 667	112 331	–	1 018 985
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-76 161	-76 161
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	57 308	214 124	61 893	9 330	-76 161	266 494
Orealiserade värdeförändringar	-241 089	-65 387	-151 295	-32 945	–	-490 716
Realiserade värdeförändringar	–	-35 729	-47 273	–	–	-83 002
Värdeförändringar av finansiella instrument	–	–	–	–	-85 555	-85 555
Resultat före skatt	-183 781	113 008	-136 675	-23 615	-161 716 ²	-392 779
Förvaltningsfastigheter	2 743 726 ¹	7 314 213	2 231 883	1 570 255	–	13 860 077
Räntebärande skulder	1 396 986	3 512 300	1 263 446	1 158 291	625 511	7 956 534
Förvärv	11 029	833 639	–	–	–	844 668
Försäljning	–	-320 003	-724 171	–	–	-1 044 174
Investeringar i befintliga fastigheter	66 446	228 603	68 842	10 195	–	374 086
Omklassificering av segment	–	367 203	42 000	-409 230	–	–

Resultat och balansposter per segment

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

¹ Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

² 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 10,4 (47,3) miljoner kronor varav 8,5 (35,4) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 5,2 (10,4) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	367	–
Inköp av varor/tjänster	10 434	47 321
Övrigt	–	40 625
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 938	1 659

Styrelse och ledning, tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	5 196	10 380
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	305	663

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 2,0 (11,9) miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 78,7 (61,5) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,5 (9,8) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 969	11 941
Övrigt	–	40 625
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	638	564

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	78 694	61 535
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 057 258	4 581 214
Skuld på balansdagen	328 641	42

Styrelse och ledning, tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 540	9 796
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	90	663

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 i de fall preliminära bedömningar erfordras (se vidare Allmänna redovisningsprinciper).

Fastighetsrelaterade risker

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minimera sina fastighetsrelaterade risker. Bolaget har en god diversifiering avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch. Hyresintäkterna är fördelade på ett stort antal hyresavtal där större hyresgäster endast står för en mindre andel av hyresvärdet. Risker uppstår också i form av hyresförluster och vakanser. För att minimera risken prioriterar Bolaget 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. Risken minimeras bland annat genom att för majoriteten av avtalen ska hyresgästen stå för dessa kostnader.

Bolagets huvudsakliga risk är bland annat kopplat till värdeförändring på fastigheter då bedömningar och antaganden erfordras och bygger förutom på interna parametrar även på marknadsklimatet och den transaktionsvolymen som finns tillgänglig på marknaden. Detta kan medföra en förhöjd risk för fastighetsvärderingen. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Bolaget marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.

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

Finansiella risker

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

Hållbarhetsrisker

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Styrelsens försäkran

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

*Stockholm, den 21 februari 2024
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 februari 2024, klockan 08.00 CET.

Definitioner av nyckeltal

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, IFRS. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten.

Bolagets ledning har valt att använda nedan definitioner av nyckeltal då de på ett tydligt sätt beskriver Bolagets förvaltningsverksamhet, finansiering samt Bolagets värdeutveckling.

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningar yta.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Räntebärande skulder minus likvida medel, i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett mått på fastigheternas resultatgenerering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv.
Förvaltningsresultat	Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Genomsnittlig ränta	Viktad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat	Ett mått på koncernens genomsnittliga kostnad för lånat kapital.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder, inklusive derivat.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Nyckeltalet belyser operativ risk.
Kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisad uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

Bedömd intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Det är inte en prognos. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus har tillträtt/frånträtt efter 31 oktober 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 uppräknings enligt KPI siffran för oktober 2023. För beräkningen

av intjäningsförmågan på rullande 12 månader inkluderar 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 fullt.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 31 okt 2023	Projekt	Frånträtt efter kvartalet ¹	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 096	28	-10	1 114
Vakans	-57	–	–	-57
Hyresintäkter	1 039	28	-10	1 057
Fastighetskostnader	-218	-1	1	-218
Driftnetto	821	27	-9	839
Central administration	-59	–	–	-59
Resultat från intresseföretag	12	–	–	12
Finansnetto	-427	-5	13	-419
Förvaltningsresultat	346	22	4	372
Ingående antal aktier	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
Långsiktig intjäningsförmåga per aktie	0,93	0,06	0,01	1,00

¹ Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

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

Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
-10%	332	310	288	267	245
-5%	374	352	330	309	287
0%	416	394	372	351	329
5%	458	436	414	393	371
10%	500	478	456	435	413

Intjäningsförmåga rullande tolv månader

Stenhus intjäningsförmåga för rullande 12 månader baseras till skillnad från den ögonblicksbild som den långsiktiga intjäningsförmågan illustrerar på förväntat kassaflöde de kommande tolv månaderna. Hyresintäkter från projekten inkluderas från och med kontrakterad inflyttningsdatum. I likhet med den

långsiktiga intjäningsförmågan görs ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer och utgör därmed inte en prognos.

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 31 okt 2023	Projekt	Frånträtt efter kvartalet ¹	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 096	6	-8	1 094
Vakans	-63	–	–	-63
Hyresintäkter	1 033	6	-8	1 030
Fastighetskostnader	-219	–	–	-219
Driftnetto	814	5	-8	811
Central administration	-59	–	–	-59
Resultat från intresseföretag	12	–	–	12
Finansnetto	-427	-4	12	-419
Förvaltningsresultat	339	2	4	345
Ingående antal aktier	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
Långsiktig intjäning per aktie	0,92	0,01	0,01	0,90

¹ Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

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

www.stenhusfastigheter.se