Årsredovisning

för

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

559269-9507

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-05-25

Ilias Georgiadis

2022

Års- och hållbarhetsredovisning

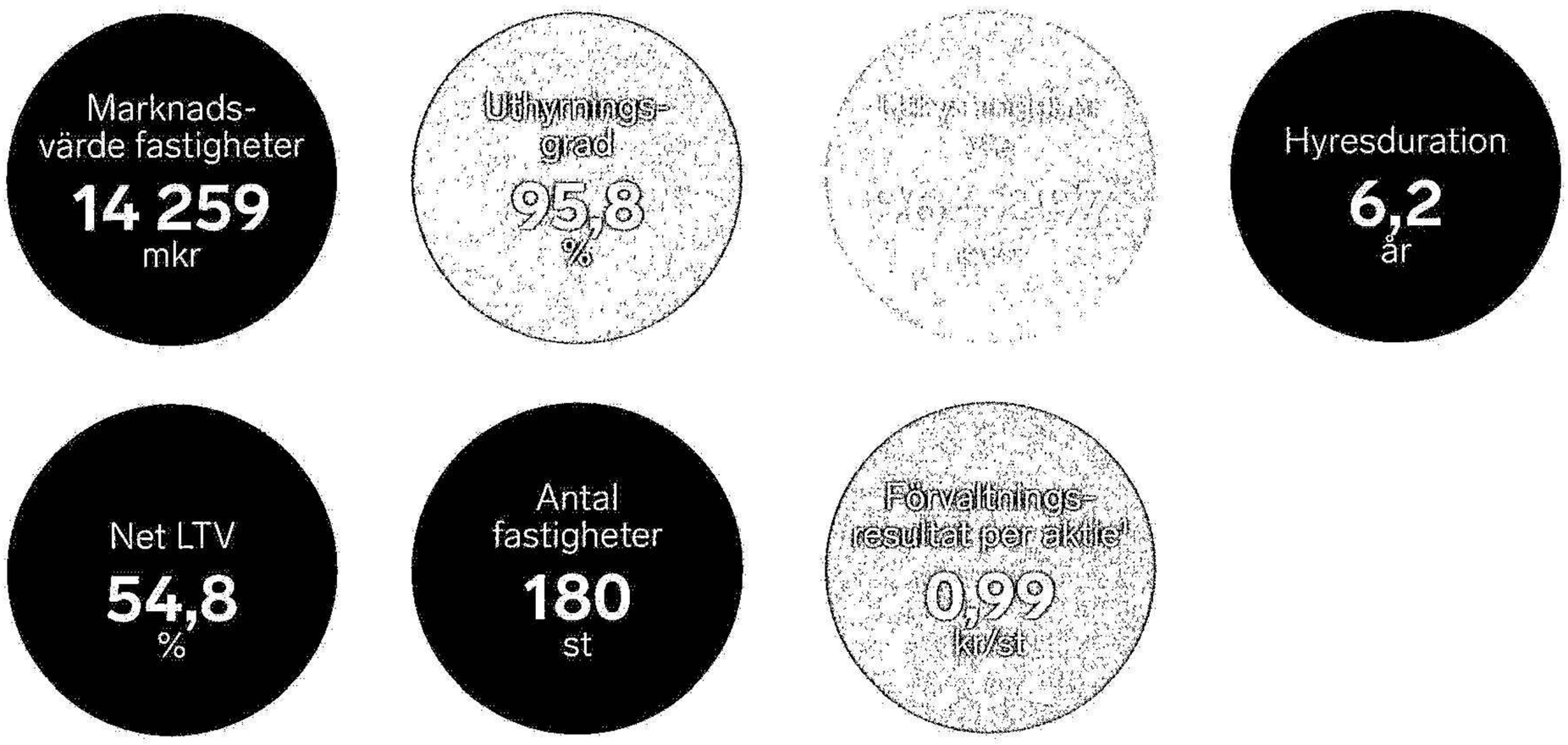
STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Årsredovisning 2022	4
VD har ordet	6
Årsöversikt	8
Nyckeltal	9
Affärsidé, mål och strategi	10
Fastighetsportfölj	12
Transaktioner	20
Befintliga intressebolag och samägda bolag	24
Projektportfölj	25
Hållbarhetsredovisning	28
Förvaltningsberättelse	50
Bolagsstyrning	62
Bolagets styrelse och ledning	65
Finansiell information	68
Övriga upplysningar	76
Styrelsens försäkran	109
Revisionsberättelse	110
Definitioner av nyckeltal	112
Kalendarium	113
Kontaktuppgifter	114

Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 50-114



1 Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Årsredovisning 2022

Stenhus Fastigheters expansion har varit stor under 2022 men en ökning av värdet på fastighetsportföljen från 7,2 miljarder till 14,3 miljarder kronor.

20230530-1960

Perioden avser 1 januari - 31 december 2022 med jämförelsetal 1 januari - 31 december 2021.

Randviken konsolideras med Stenhus från 1 juli 2022.

Helåret i sammandrag

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230116-1356

Väsentliga händelser i korthet[1]

Q1

- Bolaget förvärvar tre fastigheter inom segment Offentlig samt Lager/lätt industri/logistik.
- Bolaget emitterar drygt 10,6 miljoner stycken nya aktier. Snittkursen på emitterade aktier uppgår till 27,90 kronor per aktie.
- Bolaget förvärvar aktier i Krona Public Real Estate AB och Backaheden Fastighets AB. Stenhus bedöms ha en betydande inflytande och förvärven klassificeras som intresseföretag.

Q2

- Bolaget förlänger inte acceptfristen gällande förvärvet av Halmstaden. Stenhus äger 33,84 procent.
- Bolaget lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Randviken Fastigheter AB (publ).
- Bolagets aktier handlas from kvartal två på First North Premier.
- Bolaget uppdrar åt Pareto Securities att genomföra syntetiska återköp av egna aktier.

Q3

- Bolaget tillträder ca 99,5 procent av aktierna i Randviken och påkallar tvångsinlösen.
- Randvikens aktier avnoteras från Nasdaq First North Premier Growth Market.
- Bolaget koncentrerar fastighetsbeståndet och säljer kommersiella fastigheter i Göteborg och Haninge samt nio bostadsfastigheter i Nyköping.
- Bolaget förvärvar fastigheter i Eskilstuna, Örebo samt Borlänge.
- Bolaget amorterar 462 miljoner kronor på icke säkerställa brygglån

Q4

- Bolaget avyttrar en fastighet i Karlstad.
- Bolaget håller extrastämma där det beslutas att införas ett nytt optionsprogram.
- Bolaget emitterar aktier till kursen 17,50 kronor per aktie, till ett sammanlagt värde om 10 miljoner kronor.

1 För ytterligare information se Bolagets hemsida.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530 1842

VD har ordet

Året 2022 med stora förändringar i världsekonomin men också för fastighetsbranschen
För Stenhus har det varit ytterligare ett år präglat av starkt tillväxt, vi har ökat vårt värde på fastighetsportföljen från 7,2 miljarder till 14,3 miljarder kronor vid årets utgång.

Med en nettobelåningsgrad per 31 december uppgående till cirka 54,8 procent ligger vi under de 55 procent vi satt som mål att långsiktigt understiga.

Vårt enskilt största transaktion under 2022 var förvärvet av Randviken Fastigheter AB som vi konsoliderade in hos oss per 1 juli 2022. Här förvärvades fastigheter till ett underliggande nettovärde om cirka 7 miljarder i form av ett tillgångsförvärv. Integreringen av dessa fastigheter är fullt genomförd och Randviken avnoterades under september 2022.

Vi har under året arbetat vidare med vår förvaltning och utveckling. Hyresintäkterna har under i året tredubblats jämfört med 2021 och driftnettot har ökat nästan lika mycket. Vi har en låg vakansgrad och kommer även i fortsättningen investera i fastigheter med stabila hyresgäster och eftersträva långa hyreskontrakt för att motverka hyresförluster.

Generellt så har fastighetskostnaderna ökat till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning. Stenhus debiterar dock merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor på hyresgästerna. Vi har i princip samtliga av våra hyreskontrakt indexerade vilket ger oss trygghet i kontraktens värde även vid ökat inflationstryck.

Vad gäller risken för ytterligare ökade räntekostnader så innebär vår finansiella policy att vår nettobelåningsgrad långsiktigt ska understiga 55 procent, vilket ger oss utrymme och trygghet även under stigande räntenivåer. Utöver detta så jobbar vi hårt framåt med att ta bort dyr finansiering och ersätta den med traditionell bankfinansiering. Detta viktiga strategiska arbete är i full gång och målet är att vi till sommaren 2023 har över 95 procent bankfinansiering av våra fastigheter.

Gällande risken för ökade kostnader i våra projekt så är Stenhus strategi att riskminimera alla projekt vilket innebär att det alltid finns hyresavtal påtecknat innan byggstart. Med det ekonomiska läge som råder idag så kommer Stenhus Fastigheter att färdigställa pågående projekt och därefter minska projektportföljen tills den globala ekonomin stabiliserar sig och räntorna börjar sjunka.

Focus framöver
Marknaden har under året påverkats mycket av osäkerhet i världen, krig, pandemi och stigande räntor. Focus framöver för Stenhus Fastigheter kommer vara långsiktiga stabila kassaflöden där aktieägare och investerare i Bolaget känner trygghet både när marknaden är stabil men också när den förändras negativt. Vi är stolta över det Stenhus vi skapat och kommer fortsätta bygga vidare och skapa värden. Vi har en stabil och långsiktig organisation som är viktig del av Stenhus ryggrad.

Stenhus har en diversifierad finansieringsstruktur och en diversifierad fastighetsportfölj, vilket medför en ökad riskspridning. Detta är en modell som vi kommer tillämpa även i fortsättningen. Stenhus följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolagets långsiktiga intjäningsförmåga är stark trots den utmanande räntemiljön vilket även visar vikten av att ha stort fokus på kassaflöde.

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230301 1345

Hållbart värdeskapande

Vi lever i en turbulent tid vad gäller det politiska och ekonomiska läget i världen. Det är svårt att förutspå vad som kommer hända i framtiden. Något vi vet är att vi måste arbeta med ett hållbart värdeskapande för kommande generationer. Vår målbild är att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma. Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela vår affärsmodell och vi har under 2022 arbetat med våra värderingar och denna Årsredovisning innehåller för första gången vår Hållbarhetsredovisning.

”Vår målbild är att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma.”

Avslutningsvis

Vi hade inledningsvis, när vi börsnoterades i november 2020, en målbild om att uppnå ett värde på vår fastighetsportfölj om 10 miljarder kronor. Efter ett år reviderade vi vårt mål till att vi vid utgången av 2025 skulle ha ett fastighetsvärde uppgående till minst 20 miljarder kronor. Detta mål kvarstår fortfarande. Vi kommer fortsätta framåt mot vårt mål att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och hållbar tillväxt.

”Vi kommer fortsätta framåt mot vårt mål att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och hållbar tillväxt.”

Avslutningsvis vill jag tacka alla våra aktieägare som varit med på detta händelserika år, 2022. Jag vill också varmt välkomna alla nya aktieägare som ansluter sig under 2023 till vår gemensamma tillväxtresa mot framtiden.

Elias Georgiadis
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Årsöversikt

Resultaträkning

Belopp i mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	712,4	283,6
Fastighetskostnader	-180,6	-58,9
Driftnetto	**531,8**	**224,8**
Central administration	-52,7	-30,3
Resultat från intresseföretag	26,3	–
Finansnetto	-194,4	-52,3
Förvaltningsresultat	**311,0**	**142,2**
Transaktions- och omstruktureringskostnader	-4,5	-30,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-39,7	899,1
Värdeförändringar av finansiella instrument	80,7	4,6
Resultat före skatt	**347,5**	**1 015,6**
Skatt	-100,9	-214,4
Årets resultat	**246,6**	**801,3**
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	212,5	792,0
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	34,1	9,2

Balansräkning

Belopp i mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	14 259,2	7 168,4
Nyttjanderättstillgångar	187,1	134,4
Immateriella anläggningstillgångar	3,5	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,1	0,5
Andelar i intresseföretag	277,8	–
Finansiella placeringar	–	110,5
Derivat	98,2	4,7
Övriga omsättningstillgångar	236,0	318,4
Likvida medel	294,4	333,9
Totalt tillgångar	**15 357,4**	**8 070,7**
Eget kapital	6 124,6	3 904,1
Innehav utan bestämmande inflytande	45,2	13,6
Uppskjuten skatt	266,3	213,7
Räntebärande skulder	8 306,5	3 596,8
Skuld nyttjanderätter	187,1	134,4
Övriga skulder	427,7	208,2
Totalt eget kapital och skulder	**15 357,4**	**8 070,7**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Nyckeltal

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

Finansiella	2022 jan– dec	2021 jan– dec
Hyresintäkter, mkr	712,4	283,6
Driftnetto, mkr	531,8	224,8
Förvaltningsresultat, mkr	311,0	142,1
Transaktions- och omstruktureringskostnader, mkr	-4,5	-30,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-39,7	899,1
Resultat efter skatt, mkr	246,6	801,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,58	3,68
Avkastning på eget kapital, %	4,9	30,36
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,99	0,75
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,99	0,75
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,68	4,19
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,68	4,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,93	0,73

	2022 jan– dec	2021 jan– dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	248 980 323
Antal utestående aktier efter utspädning, st	371 223 606	256 676 311
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	313 347 459	189 616 712
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	313 949 959	193 464 706
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	313 480 940	189 159 034
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	314 077 872	189 299 025

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

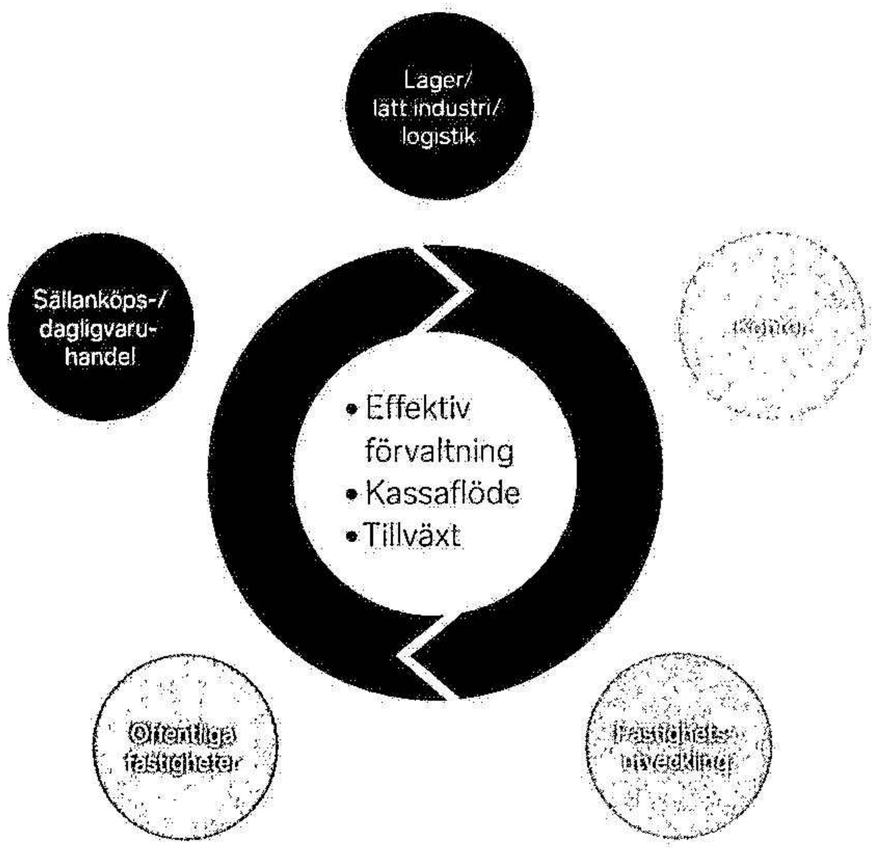
Affärsidé, mål och strategi

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera högsta möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighets- och projektutveckling.

Affärsidé

Affärsmodell

- Förvaltning ska på sikt ske i egen regi så att kundkännedom och kundnyttan kan maximeras och genom detta långsiktigt leverera i enlighet med Bolagets affärsidé.
- Förvaltningsverksamheten ska sträva efter långa hyresavtal för att skapa förutsägbarhet.
- Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del i verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt.
- Alla förvärv ska ske i enlighet med investeringsstrategin.
- Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet finansieringsstrategin.



Mål

Övergripande mål

Stenhus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt. Styrelsen har fastställt följande operativa och finansiella mål för verksamheten.

Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Fastighetsvärdet ska uppgå till minst 20 miljarder vid utgången av 2025.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

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 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.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530 1908

Fastighetsportfölj

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

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

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

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

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

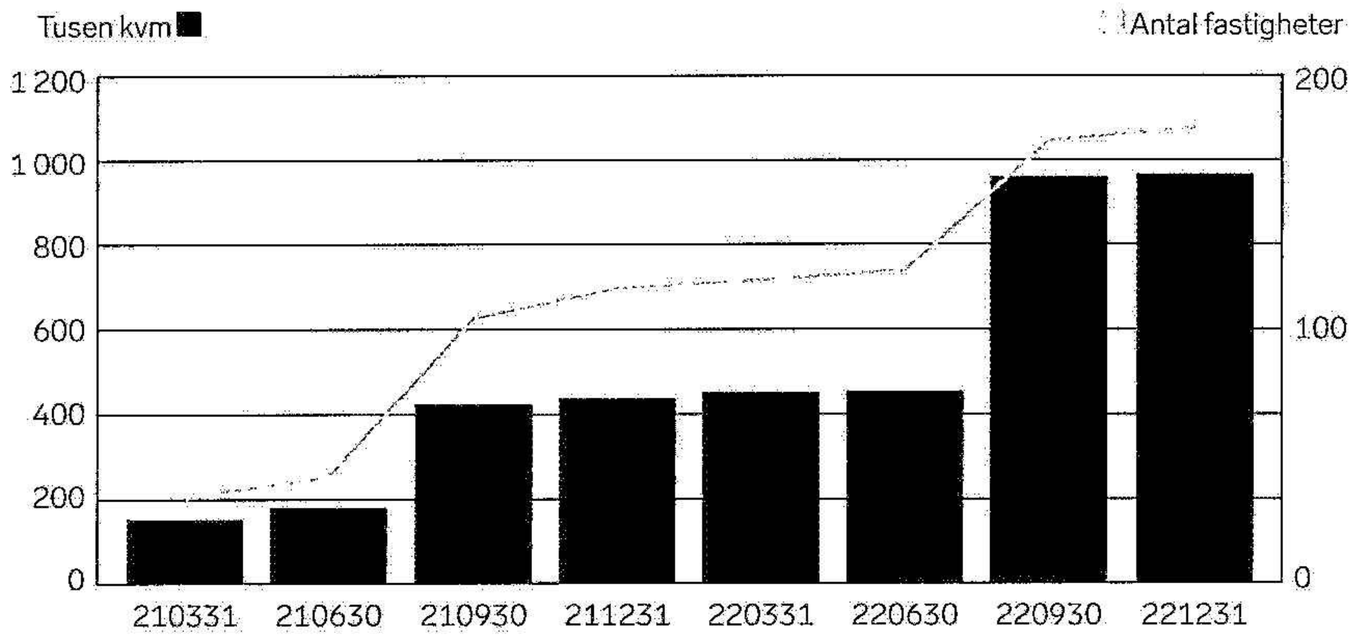
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

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

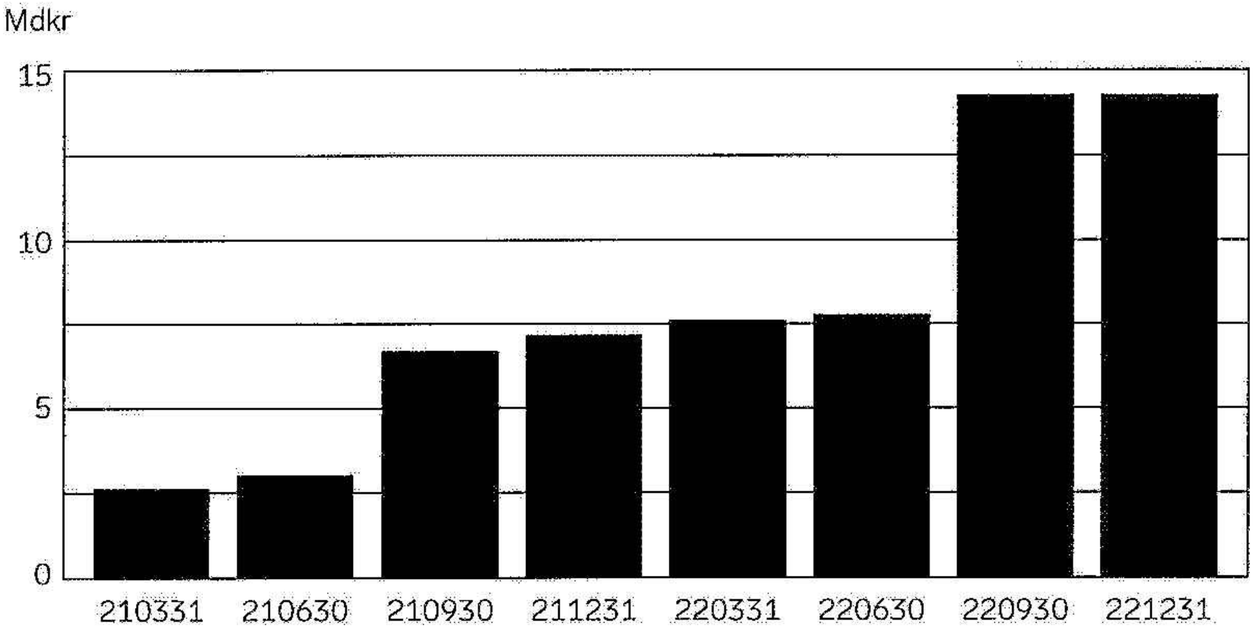
Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230330-1949

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

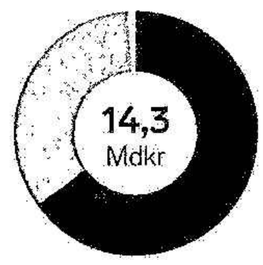


Fastighetsvärde



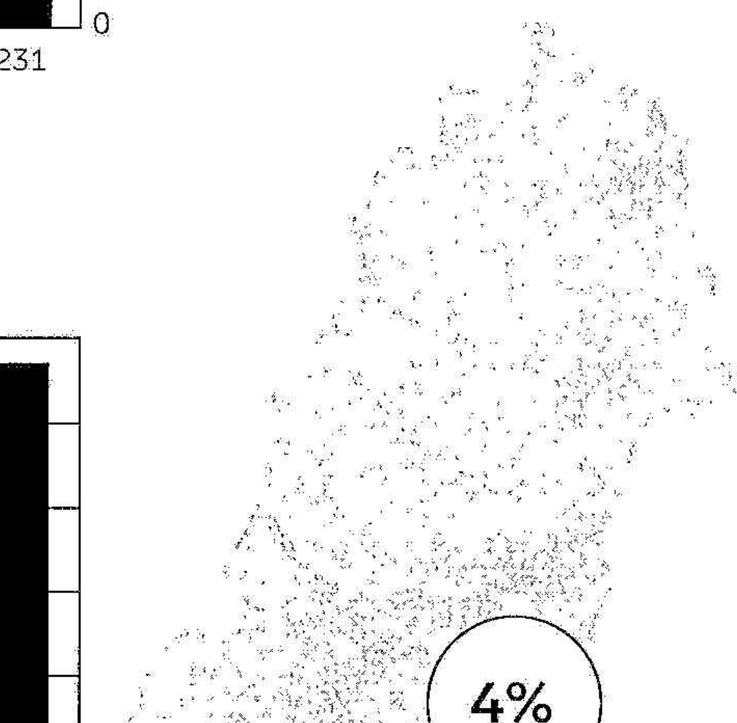
Fastighetsvärde per segment

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



Fastighetsvärde per geografiskt område

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



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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Fastighetsbeståndet per 2022-12-31

Region	Antal fastig-heter	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt[1] mkr	Hyresintäkt[1] kr/kvm²	Hyresintäkt[1] Andel total, %	Fastighetsvärde mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Fastighetsvärde Andel total, %
Stockholm	42	172 485	306	1 889	30	4 866	28 213	34
Väst	55	356 392	312	922	31	4 167	11 693	29
Mälardalen	38	207 287	259	1 343	25	3 251	15 684	23
Öst	20	129 849	88	714	9	1 022	7 869	7
Syd	7	57 213	18	905	2	457	7 993	3
Norr	18	41 071	40	976	4	496	12 067	4
Total	**180**	**964 297**	**1 023**	**1 166**	**100**	**14 259**	**14 787**	**100**

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

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

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

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

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

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

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

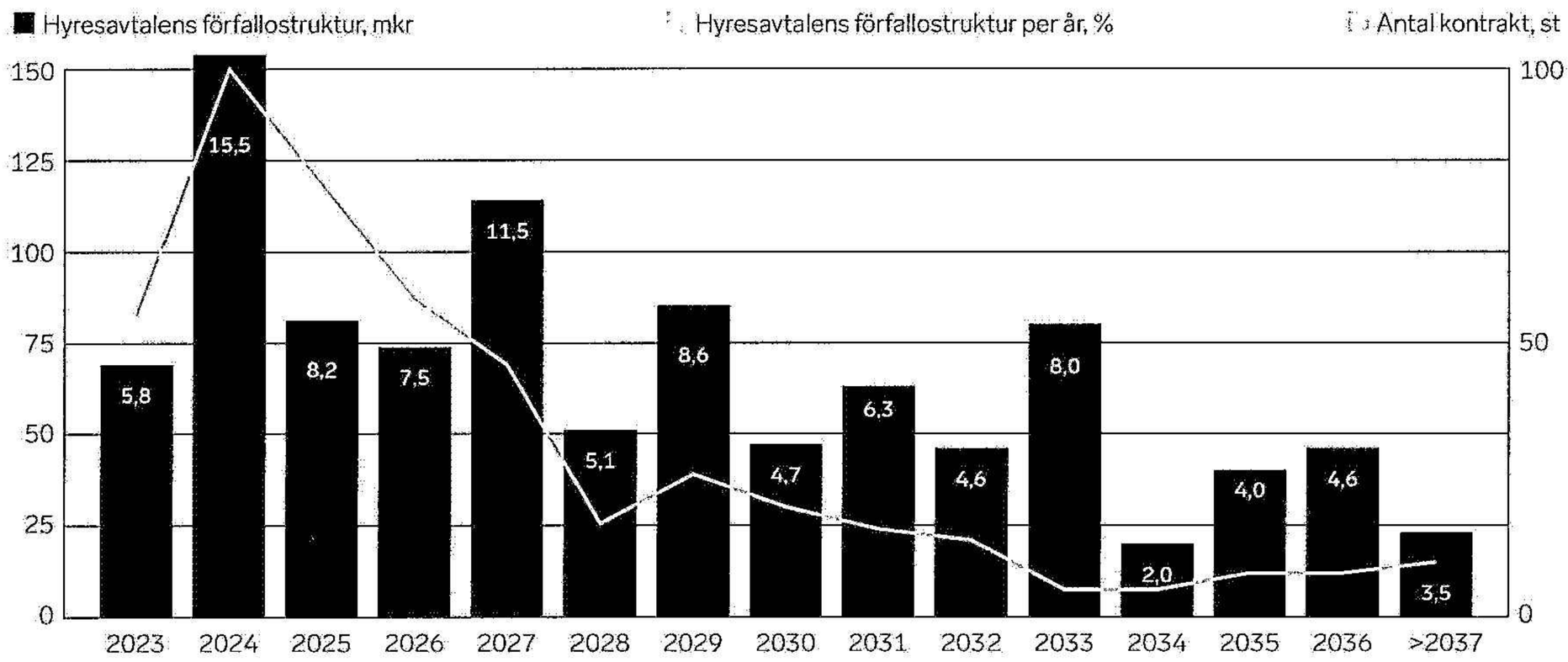
Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

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

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

Hyresavtalens förfallostruktur[2]

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



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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

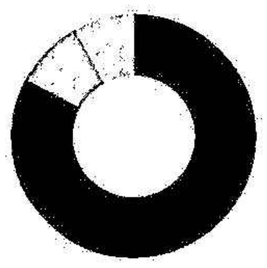
Största hyresgäster per 2022-12-31

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

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

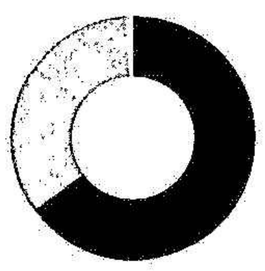
2022-12-31

Uthyrbar yta



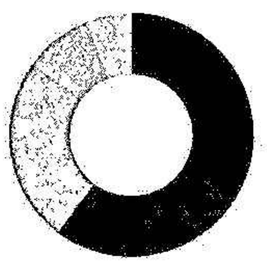
Lager/lätt industri/logistik	63%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	20%
Kontor	9%
Offentlig	8%
Byggrätter	-

Kontrakterad hyra per segment



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

Kontrakterad hyra per region



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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

2023-03-15 08:25:55 CET

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

2022-03-30 14:37:25 CEST

Fastighetsvärdering

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

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -39,7 (899,1) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -20,5 (897,1) miljoner kronor. Nyförhyrningar/omförhandlingar har ökat fastigheternas värden med cirka 82 miljoner kronor. Dock har antaganden om höjda avkastningskrav lett till en minskning av fastigheternas värden med cirka -102,5 miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -0,1 (14,3) procent. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 14 259,2 (7 168,4) miljoner kronor.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan. Gällande pågående projekt upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering sker.

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

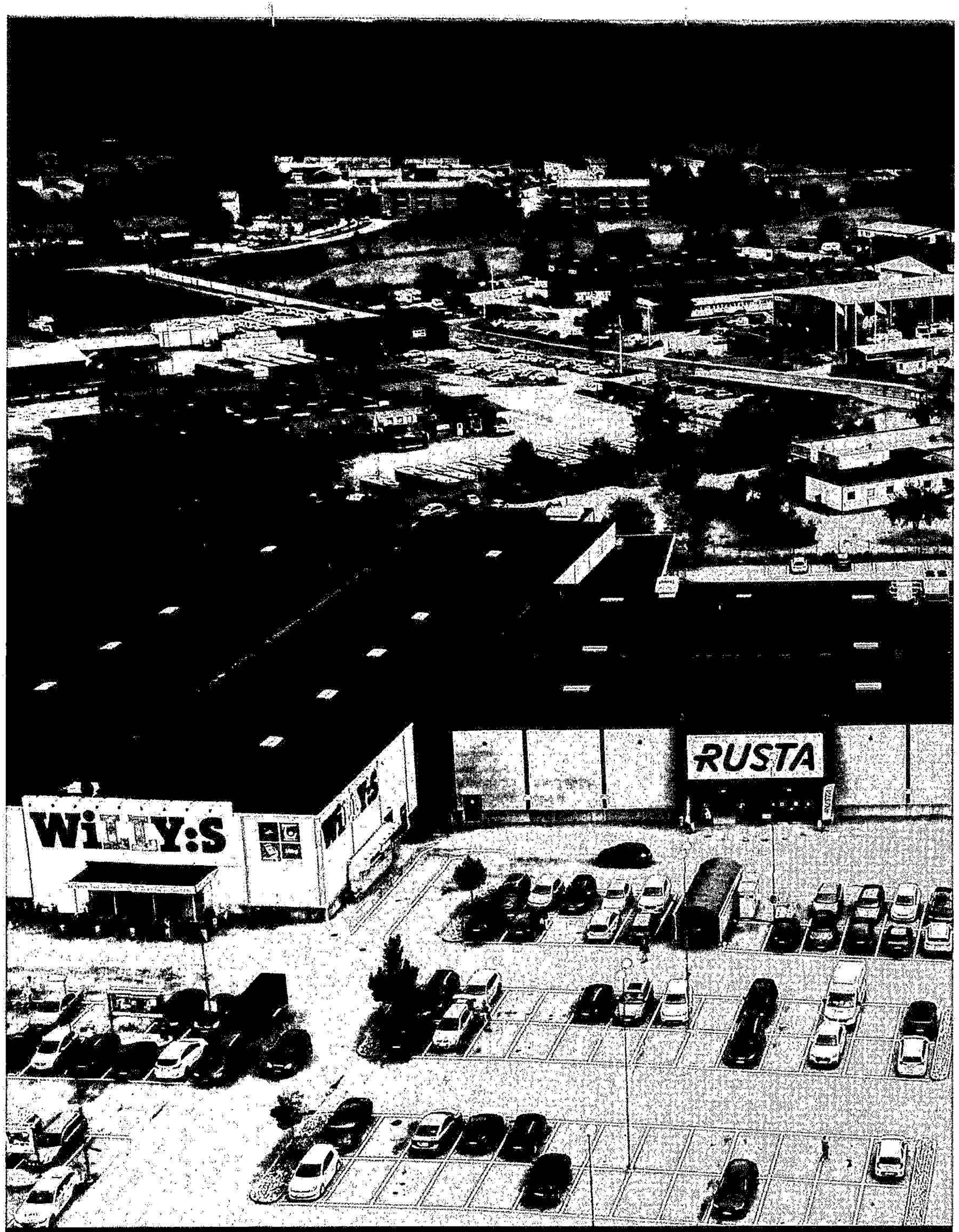
Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,0	10,0	7,3
Direktavkastningskravet, %	3,18	7,60	5,6
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	117	7 750	999
Långsiktig vakans, %	0,0	12,5	4,8
Drift och underhåll, kr/kvm	25	604	170

Känslighetsanalys

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI



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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Transaktioner

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

Fastigheter som förvärvats och/eller avyttrats under året

Under 2022 har Stenhus förvärvat 78 fastigheter och avyttrat 16 fastigheter. Uthyrbara yta för förvärvade fastigheter uppgår till ca 545 800 kvm och för försålda fastigheter till ca 46 000 kvm.

Per 31 december 2022 fanns inga förpliktelser gällande Stenhus transaktioner.

Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under året [1]

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Finnslätten 6	Västerås	Lager/lätt industri/logistik	50 952	90
Svarven 4	Nässjö	Lager/lätt industri/logistik	41 000	100
Pagen 4	Skara	Lager/lätt industri/logistik	38 438	100
Bajonetten 7 & Mejeriet 8	Allingsås	Lager/lätt industri/logistik	37 942	100
Värmet 3	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	31 322	–
Städet 12	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	28 569	84
Hammaren 1	Tibro	Lager/lätt industri/logistik	21 814	100
Svanholmen 1	Stockholm	Offentliga fastigheter	20 813	100
Stålet 2	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	14 592	60
Personbilen 1	Skövde	Lager/lätt industri/logistik	13 793	100
Kuröd 4:104	Uddevalla	Lager/lätt industri/logistik	13 730	100
Bryggaren 12	Karlstad	Kontor	12 807	100
Mejseln 27 & 28	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	12 559	100
Stämjärnet 6	Tidaholm	Lager/lätt industri/logistik	12 162	100
Nödesta 13:7	Haninge	Lager/lätt industri/logistik	11 838	93
Katrinedal 11	Borås	Kontor	10 330	86
Forellen 19	Tyresö	Kontor	7 995	100
Landala 2	Borås	Sällanköps-/dagligvaruhandel	7 901	85
Väktaren 12	Nyköping	Offentliga fastigheter	7 497	99
Prometeus 16	Nybro	Lager/lätt industri/logistik	7 275	100
Vänersnipan 1	Karlstad	Kontor	6 983	19
Bastionen 28	Uddevalla	Offentliga fastigheter	6 937	87
Balder 2	Vaggeryd	Lager/lätt industri/logistik	6 701	93
Katrinehill 7	Borås	Kontor	6 503	89
Maskrosen 19	Borås	Kontor	6 117	96
Källbäcksryd 1:59	Borås	Lager/lätt industri/logistik	6 013	89
Fjärilen 22	Södertälje	Kontor	5 558	100
Jakobsberg 2:2406	Järfälla	Kontor	4 940	88
Karossen 24	Örebro	Lager/lätt industri/logistik	4 194	100
Överön 1:25	Örnsköldsvik	Lager/lätt industri/logistik	4 050	99
Borgaren 15	Nyköping	Offentliga fastigheter	4 049	92
Kompaniet 24	Nyköping	Offentliga fastigheter	3 568	97
Stångberga 4:4	Vallentuna	Offentliga fastigheter	3 495	100
Islingby 22:318	Borlänge	Lager/lätt industri/logistik	3 392	100
Guldsmeden 10	Nyköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 296	87
Mejseln 23	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	3 246	84
Valhalla 2:33	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	3 203	100
Mörsaren Mellersta 15	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	3 129	90

1 Fastigheter som tillträtts eller frånträtts under året

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under året [1]

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
Stenbäret 5, 6 & 8	Nyköping	Lager/lätt industri/logistik	3 088	100
Librobäck 18:5, 18:6, 19:8	Uppsala	Offentliga fastigheter	2 920	100
Fräsen 1 & 9	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	2 848	86
Vallentuna-Mörby 1:118	Vallentuna	Offentliga fastigheter	2 787	87
Repslagaren 24	Lidköping	Kontor	2 692	89
Köksgården 4	Stockholm	Offentliga fastigheter	2 661	100
Brovakten 5	Nyköping	Offentliga fastigheter	2 633	97
Likströmmen 3	Västerås	Lager/lätt industri/logistik	2 501	100
Sömmerskan 6	Skellefteå	Lager/lätt industri/logistik	2 305	90
Porfyren 3	Lidköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 300	100
Järnhandlaren 6	Nyköping	Offentliga fastigheter	2 188	100
Traktorn 5	Södertälje	Lager/lätt industri/logistik	2 000	100
Kalkstenen 1	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 967	100
Kalkstenen 2	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 861	100
Bureå 7:134	Skellefteå	Lager/lätt industri/logistik	1 759	100
Affärsmannen 2	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 710	100
Kilsund 9	Borås	Lager/lätt industri/logistik	1 599	100
Mejseln 30	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	1 565	100
Sillen 2	Lidköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 512	100
Barnhemmet 1	Nyköping	Offentliga fastigheter	1 436	100
Grepen 16	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	1 419	100
Lagret 9	Skellefteå	Lager/lätt industri/logistik	1 360	100
Själevads Prästbord 1:91	Örnsköldsvik	Lager/lätt industri/logistik	1 338	100
Orrekulla 1:56	Norrköping	Offentliga fastigheter	1 224	100
Järnhandlaren 28	Nyköping	Offentliga fastigheter	1 146	100
Kompaniet 28	Nyköping	Offentliga fastigheter	997	100
Minuthandlaren 17	Nyköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	945	100
Husmodern 6	Täby	Offentliga fastigheter	945	100
Rådmannen 18	Nyköping	Offentliga fastigheter	855	90
Fruängen 9	Nyköping	Offentliga fastigheter	771	100
Källbäcksryd 1:158	Borås	Kontor	704	100
Gymnasten 1	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	575	80
Kolgården 14	Visby	Offentliga fastigheter	478	100
Backa 866:771	Göteborg	Lager/lätt industri/logistik	0	–
Backa 31:2	Göteborg	Lager/lätt industri/logistik	0	–
Jordbromalm 2:2	Haninge	Lager/lätt industri/logistik	-564	100
Fruängen 9	Nyköping	Offentliga fastigheter	-771	100
Rådmannen 18	Nyköping	Offentliga fastigheter	-855	90
Kompaniet 28	Nyköping	Offentliga fastigheter	-997	100
Järnhandlaren 28	Nyköping	Offentliga fastigheter	-1 146	100
Barnhemmet 1	Nyköping	Offentliga fastigheter	-1 436	100
Backa 31:1	Göteborg	Lager/lätt industri/logistik	-2 360	100
Brovakten 5	Nyköping	Offentliga fastigheter	-2 633	97
Kompaniet 24	Nyköping	Offentliga fastigheter	-3 568	97
Borgaren 15	Nyköping	Offentliga fastigheter	-4 049	92
Backa 27:1	Göteborg	Lager/lätt industri/logistik	-4 410	100
Örnen 4	Karlstad	Kontor	-6 633	100
Väktaren 12	Nyköping	Offentliga fastigheter	-7 497	99
Backa 27:48	Göteborg	Lager/lätt industri/logistik	-9 097	100
Summa			**499 777**	

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230331-075726

Förvärvet av Randviken

Under året förvärvades Randviken Fastigheter AB (publ) via ett offentligt uppköpserbjudande riktat till samtliga aktieägare i Randviken. Erbjudandet bestod av en kombination av kontantvederlag och aktievederlag. För vidare information om budet se Stenhus hemsida.

Vid utgången av acceptfristen hade Stenhus erhållit accepter från 99,5 procent av Randvikens aktieägare. Efter acceptfristens utgång avnoterades Randviken från Nasdaq First North Premier Growth Market samt påkallade Stenhus tvångsinlösning av de resterande aktierna i Randviken.

Konsolidering

Stenhus bedöms erhållit kontroll över Ranviken per 1 juli 2022. Randviken har således konsoliderats med Stenhus koncernen från och med 1 juli 2022. Förvärvet klassificerades som ett tillgångsförvärv enligt kriterierna som framgår i IFRS 3.

De redovisningsmässiga effekterna av ett tillgångsförvärv är att det ej redovisas någon uppskjuten skatt på de förvärvade temporära skillnaderna hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Utöver detta hänförs transaktionskostnaderna till anskaffningspriset på det förvärvade tillgångarna.

Förvärvsanalys

Köpeskillingen för Randviken bestod både av aktievederlag samt kontantvederlag och för att fastställa emissionsvärdet på de utställda aktierna har Bolaget utgått från kriterierna i IFRS 2. När det finns ett aktievederlag vid ett tillgångsförvärv skall emissionsvärdet bestämmas av de förvärvade tillgångarna enligt IFRS 2. Detta bidrar till att det redovisade emissionsvärdet skiljer sig mellan koncernen och moderbolaget. Totalt uppgår denna effekt till ett belopp om 728,0 miljoner kronor.

I efterföljande tabeller framgår förvärvsanlysen samt köpeskillingsberäkningen avseende förvärvet av Randviken.

Förvärvsanalys

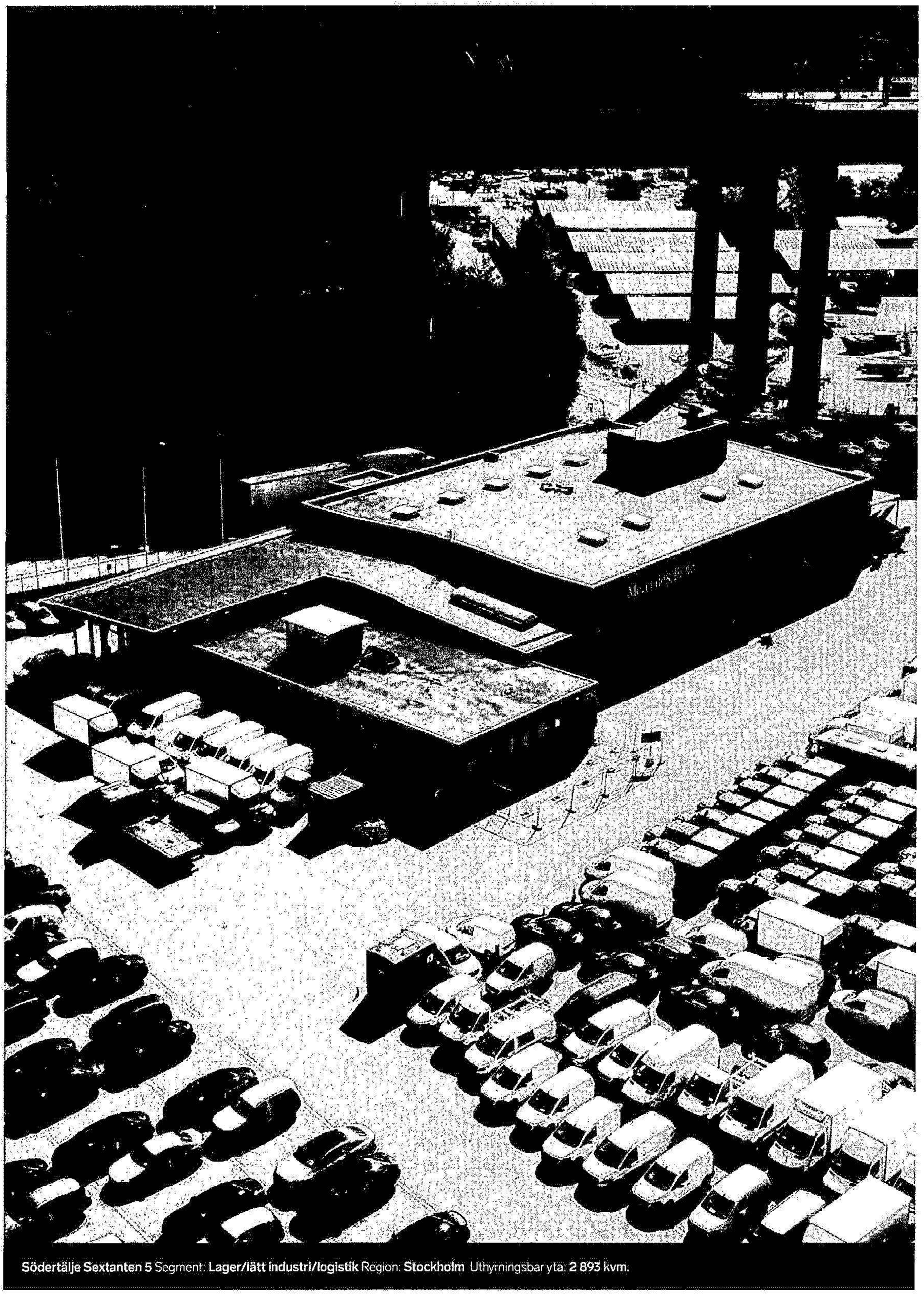
	tkr
Förvaltningsfastigheter	7 036 499
Övriga tillgångar	419 654
Innehav utan bestämmande inflytande	-15 532
Räntebärande skulder	-4 403 806
Övriga skulder	-205 943
Förvärvade nettotillgångar	**2 830 872**
Innehav utan bestämmande inflytande	-14 437
Total köpeskilling	**2 816 435**

Köpeskilling

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

2022-12-15 15:55:55 CET

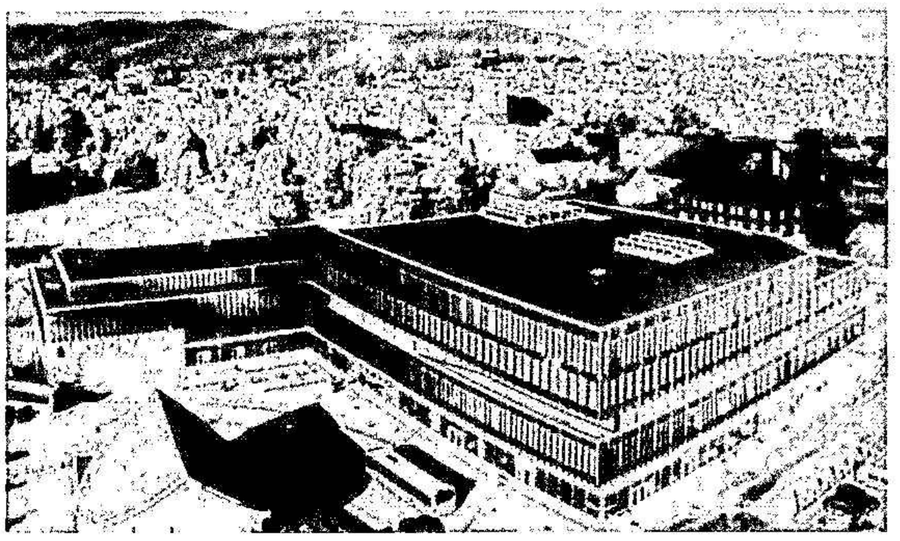


Södertälje Sextanten 5 Segment: **Lager/lätt industri/logistik** Region: **Stockholm** Uthyrningsbar yta: **2 893 kvm.**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Befintliga intressebolag och samägda bolag

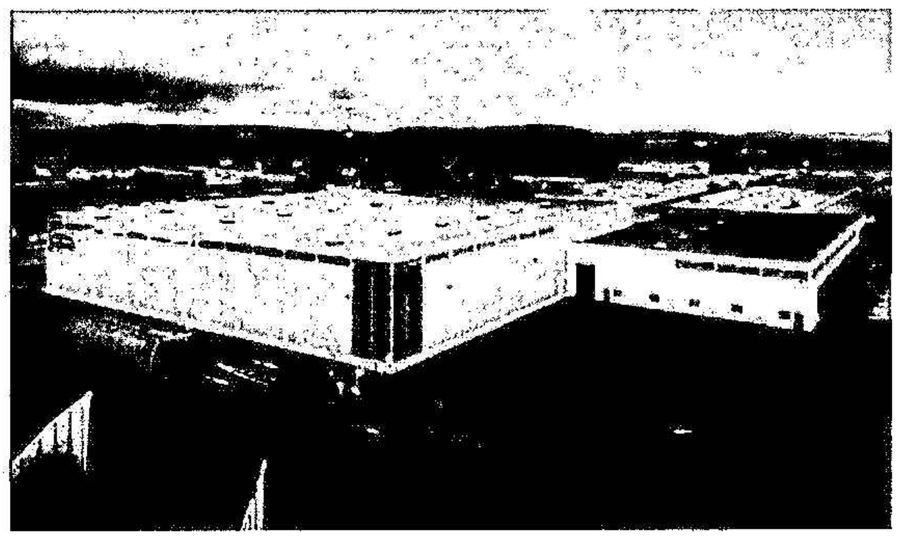
I syfte att skapa ytterligare affärsmöjligheter och kontaktytor på fastighetsmarknaden investerar Stenhus i intressebolag och samägda bolag där Stenhus har ett majoritetsägande.



Krona Public Real Estate AB

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

Fastighetsvärde:	1 387 mkr
Driftnetto:	61 mkr
Ägarandel:	29,9%



Backaheden Fastighets AB

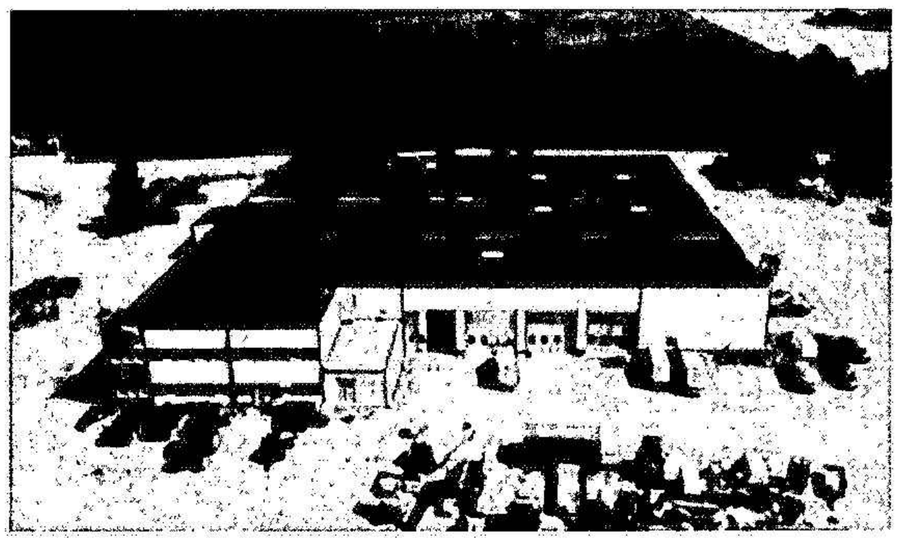
Bolaget är noterat och äger Santa Marias europiska distributionslager beläget i Kungsbacka. Största hyresgästen är Santa Maria som star för ca 85% av hyresintäkten. Bolaget utgör ett intressebolag.

Fastighetsvärde:	837 mkr
Driftnetto:	39 mkr
Ägarandel:	29,9%

Uttern AB

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

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



Verfast AB

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

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530 1638

Projektportfölj

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

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

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

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

Fokus och utveckling
Stenhus driver fyra typer av projekt:
- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

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

Samariten 1
De potentiella byggrätterna uppgår till ca 33 000 kvm. Planarbetet omfattar ca 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter för påbyggnad av befintliga byggnader och ca 8 000 kvm BTA byggrätter med tillbyggnad för huvudsak segmentet offentlig verksamhet. Den externa värderingen av detta projekt uppgår till ca 95 miljoner kronor.

Affärsmannen 2
Positivt förhandsbesked om planändring har inkommit och fortsatta arbete med bl a utredningar för planarbetet pågår.

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

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

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

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

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

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

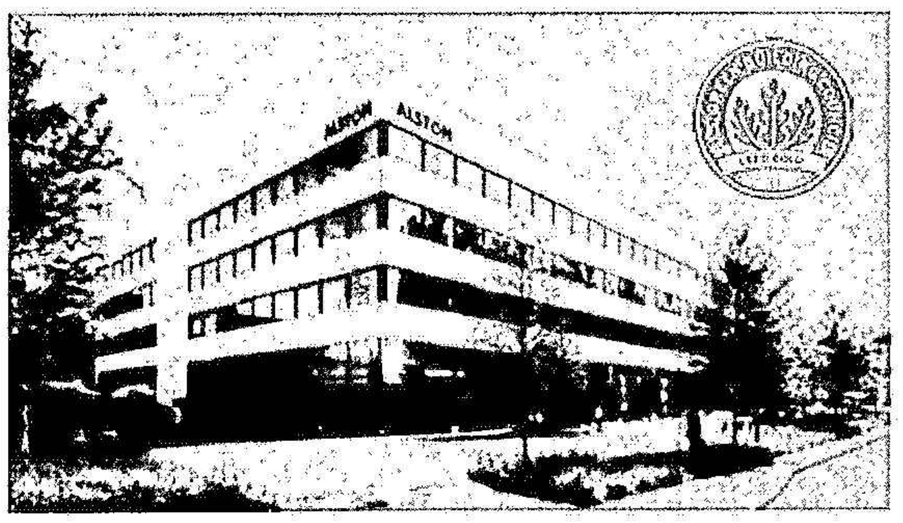
Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Bolagets projektverksamhet[1]

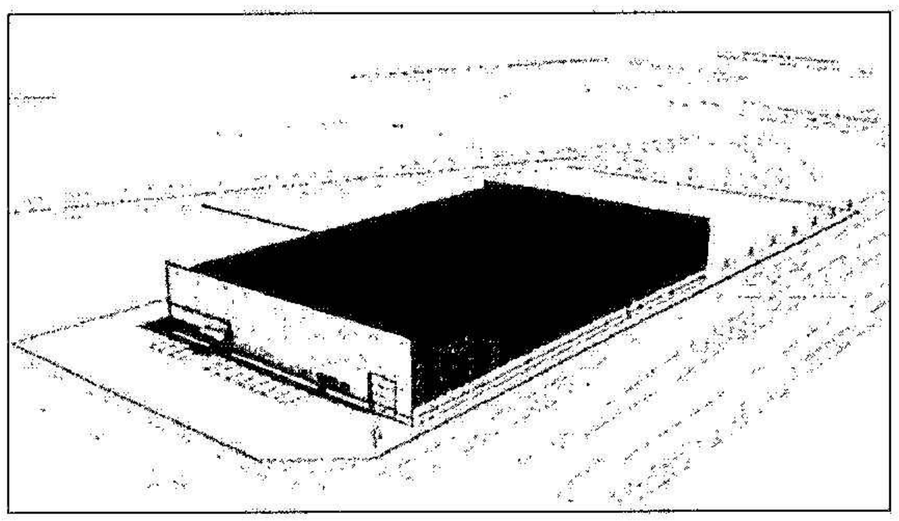
Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt-kostnader mkr	Upp-arbetat mkr	Kvar-stående mkr	Hyre-värde mkr	Uthyr-nings-grad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig-ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	–	7,2	–	–	–	–	–	–	
Affärsmannen 2	Karlstad	8 500	–	0,6	–	–	–	–	–	–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

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt.

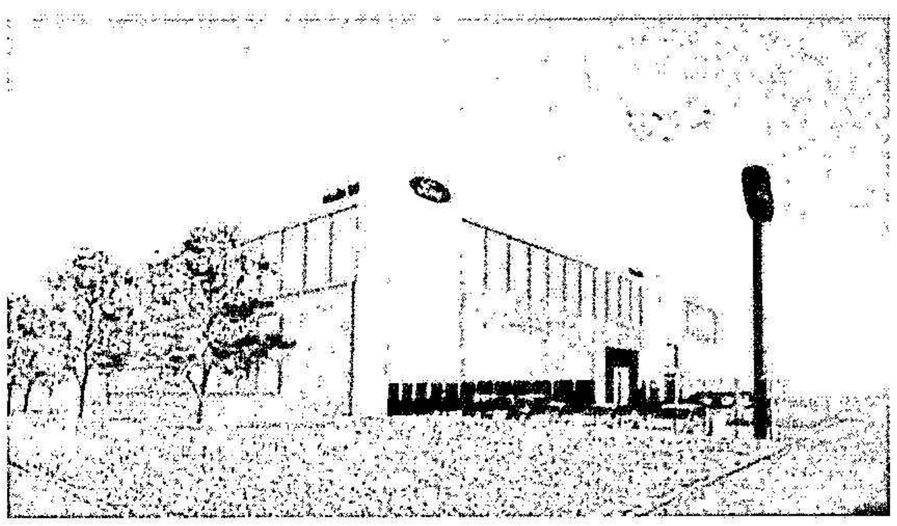
Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI



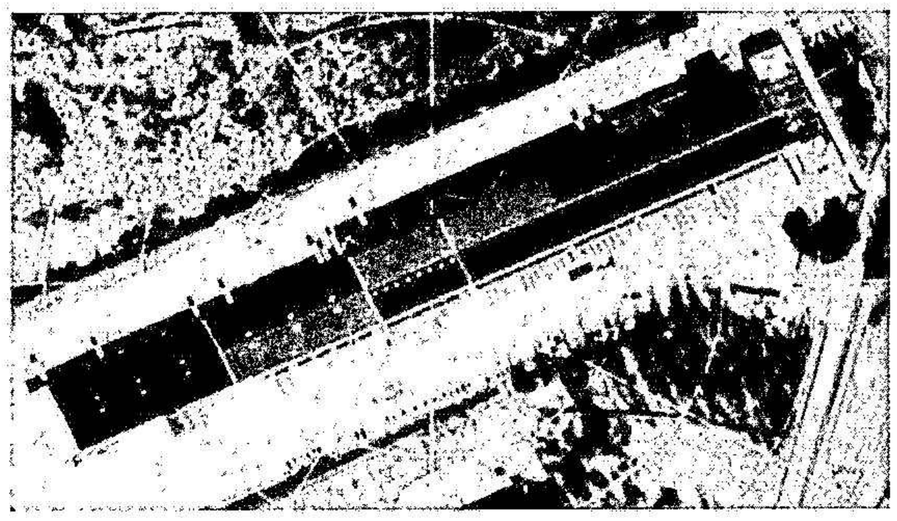
Finnslätten 6, Västerås
Fastighetskategori: Kontor
Area: 10 600 BTA
Status: Pågående produktion
Miljöcertifiering: LEED Gold
Kommentar: Stenhus uppför en ny kontorsbyggnad, som certifieras i enlighet med LEED Gold, om cirka 10 600 kvm i området Finnslätten i Västerås. Ett långt hyresavtal är tecknat för hela ytan med hyresgästen Alstom, som är en världsledande producent av tåg, tunnelbana och andra gröna transportmedel. Hyresgästen förväntas tillträda de nya lokalerna under första delen av kvartal tre 2023.



Fyrislund 14:2, Uppsala
Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik
Area: 3 800 kvm BTA
Status: Pågående produktion
Kommentar: Denna byggnad inrymmer en butiksyta på cirka 1 000 kvm och en större lagerlokal. Hyresgäst är XL Bygg där ett 12 årigt hyresavtal är tecknat. Fastigheten är även utbyggnadsbar med 1 500 kvm för framtida utveckling.



Fyrislund 12:2, Uppsala
Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik
Area: 7 000 kvm BTA
Status: Pågående produktion
Kommentar: Byggnad uppförs åt hyresgäst Hedin Bil som är återförsäljare för Ford "Ford Store". Denna byggnad är konceptanpassad enligt generalagentens senaste krav. Hyresavtalet är skrivet med en längd om 15 år.



Hammaren 1, Tibro
Hållbarhetsprojekt: Solceller
Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik
Area: 2 000 kvm Solceller
Status: Pågående produktion
Kommentar: Solcellerna beräknas producera cirka 289 000 kWh per år vilket motsvarar ungefär 40% av elkonsumtionen i fastigheten. Anläggningen har en förväntad återbetalningstid på 7 år och en direktavkastning på 10-12%. CO_2-besparingen som anläggningen bidrar med under garantitiden uppgår till cirka 2 400 000 kg CO_2.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Hållbarhetsredovisning

"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov"

INLEDNING

Stenhus Års- och hållbarhetsredovisning 2022 inkluderar Stenhus hållbarhetsredovisning 2022 som också utgör Bolagets hållbarhetsrapport. Bolaget omfattas inte av lagstadgad hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen 6:e kap 10§, redovisningen sker frivilligt. Hållbarhetsrapporten granskas inte av Bolagets revisorer.

Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus att arbeta utefter sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma. Stenhus hållbarhetsarbete har sin grund i FN:s globala mål för hållbar utveckling. Ambitionsnivån är att hållbarhetsstrategin ska utgå från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är det avtryck som lämnas genom Stenhus värdekedja, kontinuerligt genomförda intressentdialoger och väsentlighetsanalysen som senast uppdaterades 2022. Hållbarhetsstrategin styrs av Bolagets affärsidé, policyer, externa ramverk samt väsentlighetsanalys vilken uppdateras årligen.

Stenhus hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till den internationella organisationen Global Reporting Initiative's GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2022. Stenhus integrerar hållbarhetsarbetet i all verksamhet, därav återfinns delar hållbarhetsarbetet i årsredovisningens ordinarie struktur. Var respektive information återfinns framgår av GRI-index på sidan 48-49. Kontaktperson för hållbarhetsredovisingen är Vice VD Mikael Nicander.

Stenhus hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. I hållbarhetsredovisningen ingår samtliga helägda koncernföretag.

BESKRIVNING AV PROCESSEN OCH INTRESSENTER (GRI 3-1)

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. En kontinuerlig dialog förs också med Bolagets intressenter för att även kunna analysera och prioritera intressenternas syn på Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Värdekedja

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera högsta möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Stenhus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt.

Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighets- och projektutveckling. Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling. Förvaltningsverksamheten ska sträva efter långa hyresavtal för att skapa förutsägbarhet. Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del i verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt. Alla förvärv ska ske i enlighet med investeringsstrategin. Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet finansieringsstrategin.

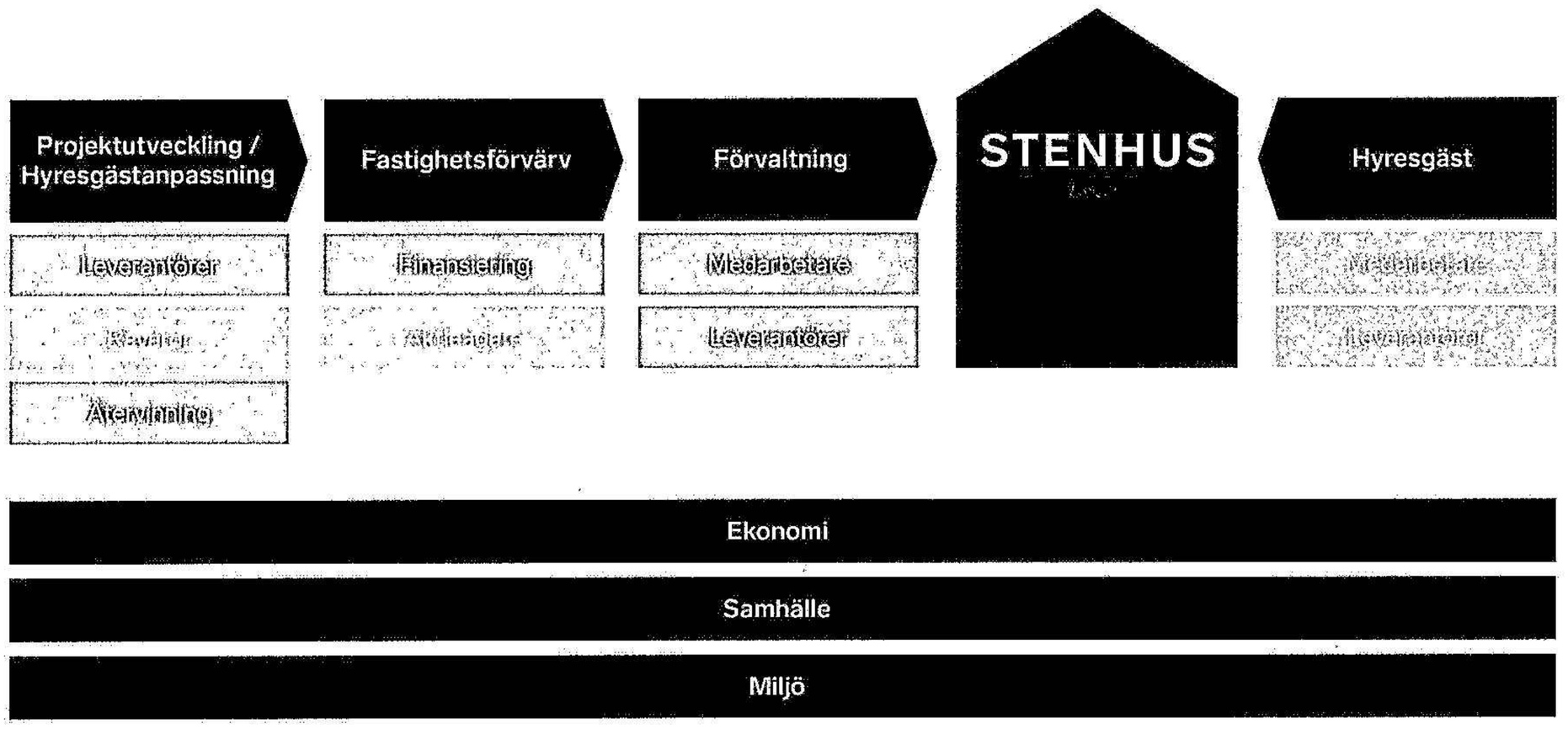
Stenhus verksamhet och fastigheter påverkar ett antal hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Stenhus värdekedja uppströms består av råvaror och underleverantörer. Nedströms består den av företagets hyresgäster. Stenhus 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 har klassificerats i tre kategorier; delar där Stenhus har hög, medel eller låg möjlighet att påverka hållbarheten inom respektive del. Samarbeten och dialoger med våra intressenter är viktiga delar i hållbarhetsarbetet. En utmaning ligger i att öka vårt inflytande uppströms i leverantörskedjan. Här är samverkan med våra leverantörer av avgörande betydelse. En annan utmaning är hållbarhetsarbetet nedströms där ett av Stenhus viktiga mål inom förvaltningen är att teckna så långa avtal med så stabila hyresgäster som möjligt för att minimera om- och avflyttningar. Här finns också möjlighet att påverka genom t ex gröna hyresavtal.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

2022-03-30 13:35:25

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Intressenter

Brundtlandrapporten definierar hållbar utveckling: "en hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Följande intressenter har identifierats som centrala för Stenhus verksamhet, och har prioriterats i väsentlighetsanalysen av hållbarhetsrelaterade frågor:

Intressenter i Stenhus värdekedja:

- Hyresgäster
- Leverantörer
- Ägare (befintliga och potentiella) och analytiker
- Kreditgivare
- Styrelse
- Ledning
- Medarbetare
- Kommande generationer

För att nå upp till en hållbar utveckling inom ramen för Stenhus verksamhet behandlas hållbarhetsfrågorna löpande bland annat vid styrelsemöten, koncernledningsmöten, hållbarhetsrådets möten, träffar med aktieägare och i den dagliga kommunikationen med övriga intressenter men även via omvärldsanalyser. En kartläggning och analys av väsentliga hållbarhetsfrågor möjliggörs bland annat genom den input som erhålls i de löpande dialogerna med intressenter och genom olika situationer och kanaler. Stenhus kan då analysera och prioritera intressenternas syn på Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Ekonomiskt värde kan skapas samtidigt som negativa effekter på miljön reduceras och mänskliga behov samt sociala rättigheter respekteras. Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus att arbeta utefter sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma.

Stenhus hållbarhetsarbete

Intressenter	Dialogform	Påverkan på intressenter	Hållbar utveckling
Styrelse och Ledning	• Finansiella rapporter • Styrelse- och ledningsmöten	• Etablering av hållbarhetkommitté • Mål och strategi för hållbarhetsarbetet	• Inkludering och prioritering av hållbarhetsarbetet i den löpande verksamheten • Internt styrverktyg för hållbart företagande
Medarbetare	• Medarbetarsamtal	• Kombinera arbetsliv och privatliv • Mänskliga rättigheter • Anställningsvillkor • Kompetensutveckling • Uppförandekod	• Välmående medarbetare • Säkerställa mänskliga rättigheter och motverka diskriminering
Ägare och analytiker	• Finansiella rapporter • Bolagsstämmor • Kapitalmarknadsdagar • Presentationer och möten • Webb	• Prioriterade hållbarhetsmål genom väsentlighetsanalys	• Transparens • Framtida prioriteringar
Kreditgivare	• Finansiella rapporter • Kapitalmarknadsdagar • Presentationer och möten • Webb	• Prioriterade hållbarhetsmål genom väsentlighetsanalys	• Långsiktigt hållbara investeringar
Hyresgäster	• Löpande dialog • Webb	• Skapa hållbara lokaler för verksamheten	• Öka hyresgästernas möjligheter att påverka klimatsmart • Minskad energianvändning och omställning till förnybar energi • Ökad hållbarhet vid ny- till- och ombyggnader
Leverantörer	• Löpande dialog • Webb	• Krav på uppförandekod • Krav på resurshållning • Ska följa hälso- och miljökrav	• Motverka korruption och bristande affärsetik • Säkerställa mänskliga rättigheter • Motverka negativ påverkan på miljön
Kommande generationer			• Nuvarande generation ska kunna tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjlighet att göra detsamma

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

VÄSENTLIGHETSANALYS (GRI 3-2)

Utifrån utvärderingen av Stenhus påverkan på sin omgivning genom sin värdekedja och genom insikterna från kontinuerliga dialoger med olika intressenter kommer Stenhus årligen analysera hållbarhetsfrågorna och dess prioritet i en väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen avgränsas till områden där Stenhus verksamhet har en betydelsefull inverkan på omvärlden men också där omvärlden har en stor inverkan på Stenhus verksamhet. Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi prioriteras.

Miljö

Att uppnå hållbar utveckling kräver ett minskat ekologiskt fotavtryck genom att ändra produktionen och konsumtionen av de resurser som används.

En stor andel utsläppen av växthusgaser kommer från sättet utvinning, omvandling och användandet av fossil energi. Den skadliga påverkan på miljön kan minskas genom att ändra på produktion och konsumtion av energi. Tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen är en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag.

Hållbar produktion och konsumtion innebär inte bara miljöfördelar utan även sociala och ekonomiska fördelar såsom ökad konkurrenskraft, tillväxt på såväl den lokala som globala marknaden, ökad sysselsättning, förbättrad hälsa och minskad fattigdom. Omställning till en hållbar konsumtion och produktion av varor och resurser är en nödvändighet för att minska den negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa.

Samhälle

Grunden för ett hållbart samhälle är en rättvis fördelning av resurser och såväl ekonomiskt, socialt och politiskt inflytande i samhället.

Ett jämlikt samhälle bygger på principen om allas lika rättigheter och möjligheter oberoende av tex. kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. Jämlikhet minskar risken för konflikter och främjar alla människors möjlighet att delta i och påverka samhällsutvecklingen.

Fredliga samhällen och frihet från våld utgör både ett mål och ett medel för hållbar utveckling. Inkluderande, ansvarsfulla och rättvisa institutioner är grunden för en god samhällsstyrning fri från konflikter, korruption och våld. Alla människor är lika inför lagen och ska ha lika tillgång till rättvisa och möjligheter att utöva inflytande och ansvarsutkrävande över beslutsfattande.

Att stärka rättsstatsprincipen och främja mänskliga rättigheter är nyckeln till fredliga, inkluderande och hållbara samhällen.

Professionella och engagerade medarbetare samt tillväxt

Genom att skapa goda förutsättningar för innovation och entreprenörskap samt säkerställa anständiga arbetsvillkor för alla gynnas en hållbar ekonomisk tillväxt som inkluderar hela samhället.

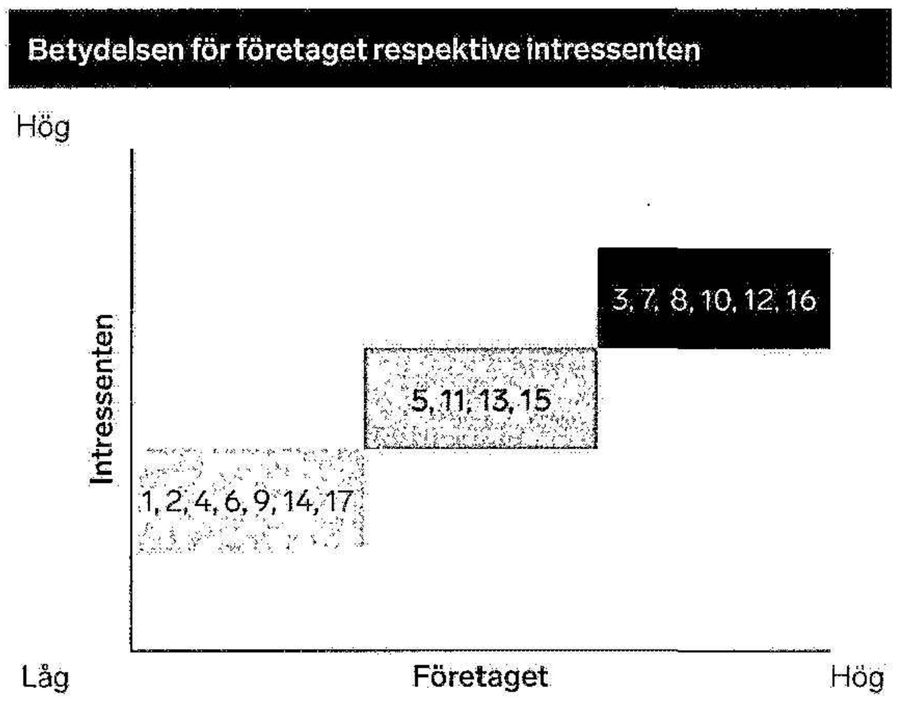
Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt och är en positiv kraft för hela planeten. God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling.

Investeringar i hälsa genom förebyggande insatser och modern och effektiv vård för alla gynnar samhällets utveckling i stort och skapar förutsättningar för människors grundläggande rättigheter till välbefinnande.

Väsentlighetsmatris

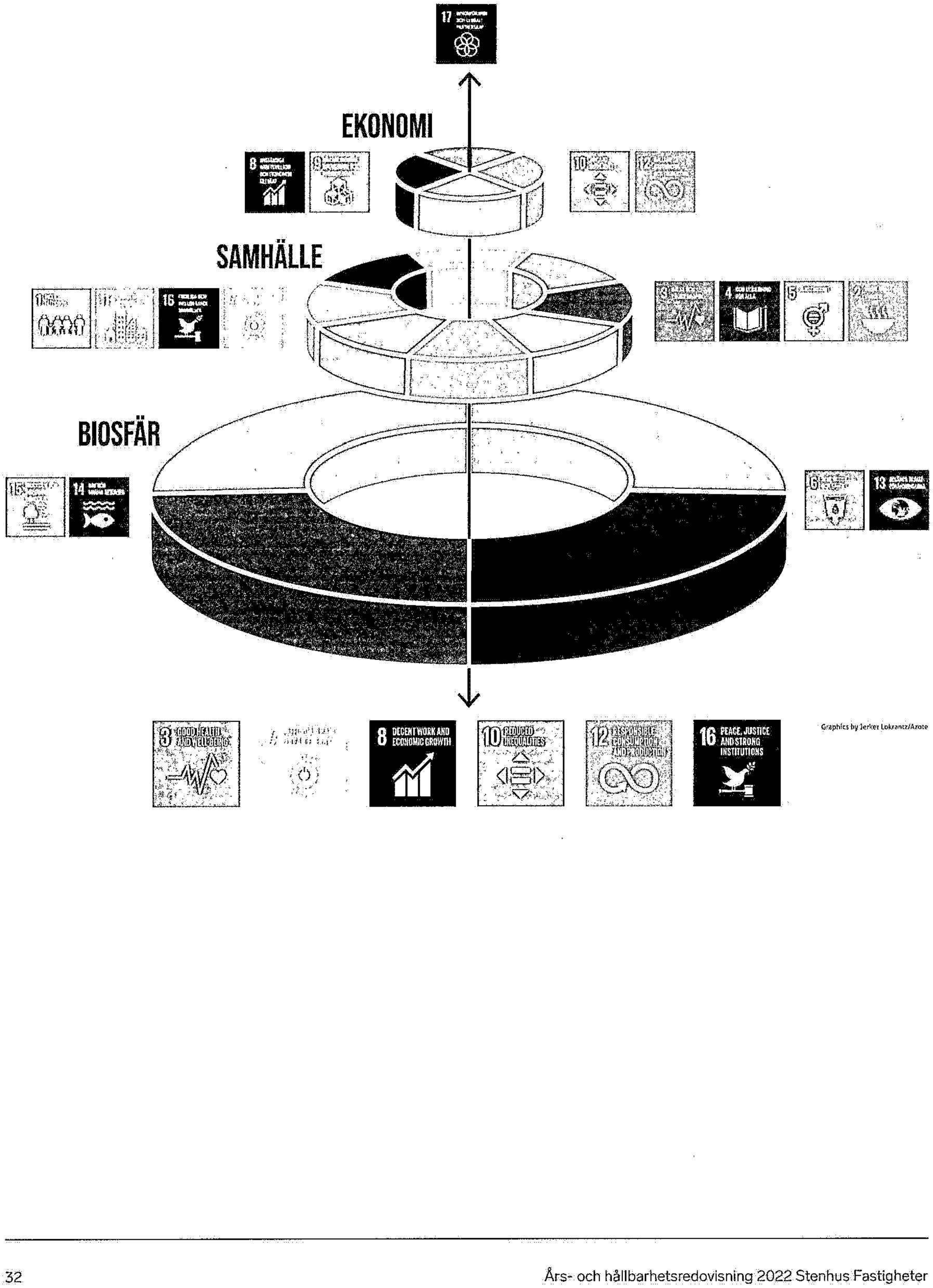
Stenhus har valt att direkt applicera sin möjliga påverkan på miljön, samhälle och ekonomi i förhållande till FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling och prioriterat de som följer av Agenda 2030 där Stenhus verksamhet nu har möjlighet att bidra mest positivt.

Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi prioriteras i en väsentlighetsmatris. Värderingar kring vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta för Stenhus visas på väsentlighetsmatrisens x-axel och värderats utifrån perspektivet låg-mellan-hög inverkan på omvärlden och intressenten med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi på y-axeln.



Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

FN:s GLOBALA MÅL



Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

FN:s globala mål	Delmål	Stenhus	GRI område/ Standard	Internt regelverk/styrning
Miljö				
	3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.	**3.4** Stenhus anser det mycket viktigt att främja hälsa och välmående hos kommande generationer.	Miljö (300) 305-1 scope 1 305-2 scope 2 CRE8 308-1	Hållbarhetspolicy Miljöcertifiering Uppförandekod leverantörer
	3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar.	**3.9** I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Stenhus ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.		
	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen	**7.2** Genom en ökning av användandet av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt genom konvertering till förnybar energi bidrar Stenhus till nyttjande av mer hållbar energi. Stenhus minskar även energianvändningen i fastigheterna genom, som ett led i underhållsarbetet, tillsammans med hyresgästerna åtgärda styr- och reglerutrustning, installation av energi-effektivare ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysnings-armaturer och justering av belysningsstyrning.	Miljö (300) 302-1 302-2 302-4	Hållbarhetspolicy
	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser	**12.2** Genom vår förvaltning strävar vi efter att samarbeta med våra hyresgäster i miljöfrågor. Genom långa hyreskontrakt minskar nyttjande av resurser i samband med av- in- och omflytt. Genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Stenhus till en mer hållbar konsumtion och produktion.	Miljö (300) 308-1	Hållbarhetspolicy Långa avtal med hyresgäst Gröna hyreskontrakt Miljöcertifiering
Socialt				
	10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering	**10.3** Stenhus accepterar inte någon form av diskriminering eller särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.	Social (400) 405-1 406-1 414-1	Likabehandlingspolicy, Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion
Ekonomi				
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt	**8.1** Stenhus affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är under-ordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärs-modellen. Stenhus uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan vilket är alla grundläggande förutsättningar för att Stenhus, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.	Ekonomi (200) 201-1	Affärsmodell Hållbarhetspolicy
		8.5 Stenhus erbjuder goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram.		
	16.5 Bekämpa korruption och mutor	**16.5** God affärsmoral är även det en grundförutsättning för Stenhus långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.	Ekonomi (200) 205-2 205-3	Policy mot korruption Visselblåsarfunktion

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET (GRI 3-3)

Utifrån väsentlighetsanalysen, Stenhus strategier, dess påverkan på omvärld och intressenters förväntningar har fyra fokusområden för Stenhus hållbarhetsarbete identifierats.

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

Bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål ses över och godkänns av styrelse och ledning årligen, i samband med strategiarbete. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

Hållbarhetsarbetet tar stöd i policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. Stenhus betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken och lagar och förordningar som minimikrav. Stenhus följer FN:s Global Compacts tio principer. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Stenhus interna ramverk

Styrelsen fastställer de interna ramverken och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Inom ramen för hållbarhetsmålen har Bolagets styrelse fastslagit ett antal interna policyer för styrning av hållbarhetsarbetet:
- Hållbarhetspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Likabehandlingspolicy
- Policy mot korruption
- Uppförandekod internt
- Uppförandekod leverantörer
- Visselblåsarfunktion

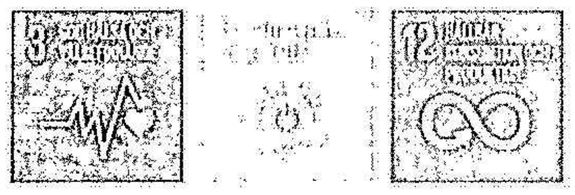
För vidare läsning av dessa policyer se Bolagets hemsida.

Stenhus hållbarhetsarbete styrs av

Lagar	Externa ramverk	Interna ramverk
Svenska Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål	Övergripande mål och strategier
Årsredovisningslagen	FN:s Global Compact	Hållbarhetspolicy
Miljöbalken	Global Reporting Initiative (GRI)	Informations- och insiderpolicy
Arbetsmiljölagen	Parisavtalet	Likabehandlingspolicy
BBR-krav (Boverkets byggregler)		Policy mot korruption
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter		Uppförandekod internt
FN:s konvention om barnets rättigheter		Uppförandekod leverantörer
Övriga tillämpliga lagar		Processer för intern kontroll

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

MILJÖ OCH RESURSEFFEKTIVITET

Externt ramverk	Mål/Index
Miljö och resurseffektivitet	
FN:s globala mål	
GRI-område	Miljö (300)
GRI-standard	302-1, 302-2, 302-4, 305-1, 305-2, 305-4, 308-1
Övriga standards	CRE8 Miljöcertifiering

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Miljö och resurseffektivitet		
Hållbarhetspolicy Uppförandekod leverantörer	Eftersträva gröna kontrakt då en hållbar miljö är lättare att åstadkomma ju närmare hållbarhetsbesluten ligger verksamheten.	Under 2022 har gröna avtal tecknats med en snittwault på 6 år. Målet är att samtliga avtal som tecknas from 2023 med kontraktsvärde över 500 tsek ska vara gröna avtal.
	Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc.	Stenhus har inventerat 14 fastigheter där det finns möjlighet att konvertera om det är hållbart motiverbart. En fastighet har konverterats till solenergi, tre till bergvärme. I övriga pågår utvärderingsarbetet.
	Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja).	Under 2022 har fastigheterna inventerats och under 2023 är målsättningen att konvertera den fossila uppvärmningen (inom scope 2) till annan uppvärmning.
	Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön El alternativt klimatkompensera	Under 2022 har Bolaget tecknat avtal med Vattenfall avseende miljöel från vatten- och kärnkraft, EPD.
	Energieffektivisera genom att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs.	Inventering har skett under 2022 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering.
	Eftersträva användning av miljösmarta produkter. Minimera förekomsten av skadliga ämnen. Källsortera genom samarbete med hyresgäst.	Inventering har påbörjats under 2022 gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.
	Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter	Nytecknade och omförhandlade avtal under 2022 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 8,5 år.
	Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig.	Två projektfastigheter färdigställs under 2023 med miljöcertifiering.
	Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Energiförbrukning: 302-1, 302-2, 302-4

Inledning
Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning, därför är arbetet med att minska energianvändningen och se över valet av energikälla en viktig miljöfråga.

Avgränsning
Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Stenhus redovisar i denna rapport endast energianvändning för de fastigheter där Stenhus ansvarar för försörjningen av elektricitet och/eller värme, scope 2.

Mål
Bolaget kommer att sträva efter att kartlägga alla fastigheter i portföljen, samt nyförvärv, för att identifiera varje fastighets specifika förutsättningar för att öka energieffektiviteten. Samarbetet med hyresgästen är här en viktig komponent i hållbarhetsarbetet. Stenhus har som mål att komplettera sedvanliga hyresavtal med Gröna avtal vars syfte är att minska hyresgästens resurs- och energianvändning.

Hos Stenhus står majoriteten av hyresgästerna själva för el- och värmeabonnemangen vilket innebär att de själva kan påverka sin förbrukning och kostnad för detta. Då hyresgästerna ser en direkt koppling mellan förbrukning och kostnad ökar incitamentet att minska förbrukningen. Stenhus har samtidigt en kontinuerlig dialog med hyresgästerna kring huruvida det finns möjligheter till ytterligare resurs- och kostnadsbesparingar t ex genom att energieffektivisera. Stenhus mål är att arbeta nära hyresgästen t ex gällande projekt kring byte till LED-belysning, tilläggsisolering av byggnader och byte till energieffektivare fönster.

Styrning
Energiarbetet styrs av Stenhus hållbarhetspolicy som är framtagen och fastslagen av Stenhus styrelse.

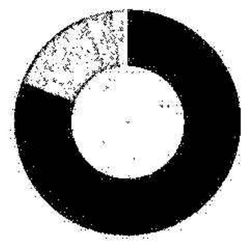
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för det operativa energiarbetet. Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp på fastighets-, region- och bolagsnivå. Målsättningen är att detta ska ske via ett energiuppföljningssystem där alla avlästa mätarvärden läses in och bearbetas.

Gällande pågående projekt ansvarar Bolagets projektutvecklingschef för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Målsättningen är att samtliga projekt ska följas upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnadernas driftsätts.

Princip för redovisning
Energiprestandan beräknas genom årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med temperaderad area. Redovisade mängder energi bygger på faktiskt avlästa värden för el. För värme och kyla har uppskattad förbrukning per kvm använts.

Utfall inkl tabeller/grafer
Stenhus fördelning på uppvärmningskällor inom Stenhus hela fastighetsbestånd uppgår per utgången av 2022 enligt nedan:

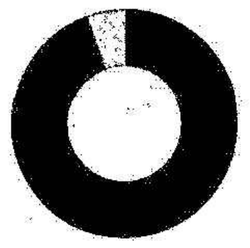
Uppvärmningskällor	Antal	%
Fjärrvärme	128	71
El	18	10
Bergvärme[1]	23	13
Olja	7	4
Övrigt	4	2
Fast bränsle	*2*	*1*
Gas	*2*	*1*
Totalt	**180**	**83,19**



1 Inkluderar även markvärme samt luft/vatten.

Stenhus fördelning på uppvärmningskällor inom scope 2 uppgår per 2022 enligt nedan:

Uppvärmningskälla scope 2	kWh
Fjärrvärme	80 219
El	39 494
Fjärrkyla	6 530
Totalt	**126 063**



Stenhus arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor pågår. Stenhus eftersträvar användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme mm. Under 2022 har 14 fastigheter inventerats där det finns möjlighet att konvertera om det är motiverbart ur ett hållbarhetsperspektiv. Inventeringen har resulterat i att en fastighet har konverterats till solenergi, tre till bergvärme och de i övriga pågår utvärderingsarbetet. Inom scope 1 finns två oljepannor som kommer bytas ut under 2023.

Under 2022 har Stenhus också tecknat avtal om 100 procent grön el till fastigheterna. Detta innebär EPD-certifierad el från de fossilfria källorna vatten och kärnkraft. Energieffektiviseringen sker även genom kartläggning av samtliga fastigheter i syfte att ersätta komponenter med mer miljövänliga alternativ. Under har 2022 denna kartläggning renderat i byte till LED-belysning på åtta fastigheter omfattande cirka 2 500 armaturer och 21 000 kvm. Ett nytt styrsystem för ventilation har installerats i en fastighet. Nya ventilationsaggregat och ställverk har installerats i två fastigheter. I ytterligare en fastighet har tilläggsisolering av yttertak och ytterfasad genomförts.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Under 2022 har Stenhus investerat cirka 25 miljoner kronor i ovan nämnda projekt avseende förnybar energi eller som syftar till att minska energianvändningen.

Direkt och indirekta utsläpp av växthusgaser: 305-1, 305-2, 305-4

Inledning
Byggnader står för drygt 20 procent av samhällets totala utsläpp av växthusgaser. Både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och i form av utsläpp i förvaltningsskede. Att minska mängden utsläpp är därför viktigt.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Stenhus första år för beräkning av klimatutsläpp är 2022, vilket är basår för våra beräkningar. De uppgifter som redovisas avseende 2022 avser endast scope 1 och 2 och avser endast utsläpp av koldioxid och inte andra växthusgaser. Stenhus har fram till nu inte någon möjlighet att följa upp scope 3.

Mål
Scope 1: Stenhus mål är att fastigheterna ska ha 0 procent fossil uppvärmning år 2023 (olja och kol). Stenhus strävar efter att egna installationer på fastigheterna ska tillföra förnybar energi så mycket som möjligt, exempelvis solenergi eller geotermisk värme.

Scope 2: Stenhus mål är att använda förnybar energi så mycket som möjligt, exempelvis solenergi, geotermisk uppvärmning, fjärrvärme. Under 2022 har Stenhus tecknat avtal om 100 % grön el. I Bolagets fall innebär det EPD-certifierad el från fossilfria källorna vatten och kärnkraft.

Styrning
Energiarbetet styrs av Stenhus hållbarhetspolicy som är framtagen och fastslagen av Stenhus styrelse.

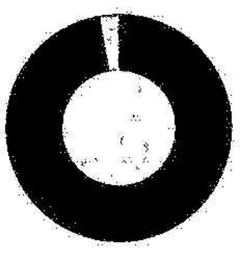
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för arbete med utsläpp inom förvaltningen och projektchefen har ansvar för arbetet med utsläppen gällande projekten.

Princip för redovisning
Ett företags klimatpåverkan delas in i tre scope. I scope 1 redovisas de utsläpp som företaget ger direkt upphov till i den egna verksamheten. I scope 2 redovisas indirekta utsläpp på grund av företagets inköpta energi och i scope 3 alla andra indirekta utsläpp.

Utfall
Bolagets utsläpp inom scope 1 och 2 uppgår till 83,19 tCO_2e (ton koldioxidekvivalenter) där den större delen återfinns inom scope 1.

Källan till utsläppen i scope 1 är hänförliga till oljepannor i Bolagets fastigheter samt körda tjänstemil inom ramen för Bolagets anställda. Scope 2-utsläppen är hänförliga till all energi som köps in till de lokaler där Bolaget driver egen verksamhet och består av fjärrvärme, fjärrkyla och el.

Källa	tCO_2e
Oljepannor och köldmedium	126,85
Bilar	18,77
Inköpt el, värme och kyla	3,96
Totalt	**149,58**



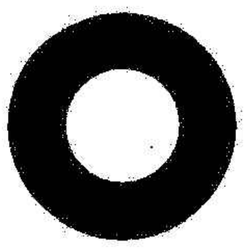
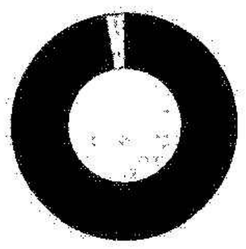
Stenhus arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor har genomförts inom hela beståndet. Inom scope 1 finns två oljepannor som kommer bytas ut under 2023.

En genomgång av företagets tjänstebilspolicy pågår också inom ramen för scope 1 och målet är att Bolagets bilar under 2023 per körd mil ska bidra med ett lägre utsläpp av växthusgaser än under 2022.

Inom scope 3 har Stenhus tecknat avtal om 100 % grön el till de fastigheter där Stenhus ansvarar för elavtalet. I Bolagets fall innebär det EPD-certifierad el från fossilfria källorna vatten och kärnkraft.

Inom scope 3 kommer Stenhus att sträva efter långsiktiga hyresrelationer med hyresgäster. Detta minimerar behovet av renoveringar och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter och leder till en hållbar användning av naturresurser och minskade koldioxidutsläpp. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2022, med en hyra över 500 tsek per år, har i snitt en wault på 8,5 år. Målet är att samtliga avtal som tecknas från och med 2023, med kontraktsvärde över 500 tsek, ska vara gröna avtal. Under 2022 har fyra gröna avtal tecknats med en snittwault på 6 år.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Totalt	tCO_2e		Källa	tCO_2e	
Scope 1 + Scope 2					
Scope 1	144,48		Oljepannor och köldmedium	126,85	
Scope 2	5,10		Bilar	18,77	
			Inköpt el, värme och kyla	3,96	
Totalt	**149,58**		**Totalt**	**149,58**	

Utsläpp	Liter/kWH förbrukat	tCO_2e	Förklaring/metod
Scope 1 – totalt			
		144,48	Beräkningen inkluderar alla utsläpp från scope 1-aktiviteter för Stenhus, vilka har värderats vara: 1) oljepannor som finns på ägda fastigheter (men som er uthyrda till hyresgäster) och som Stenhus har kontroll över, i.e. inflytande på mängden av olja som förbränns och 2) utsläpp från bilar som har använts i tjänst under 2022 (båda privata bilar och tjänstbilar)
Andel estimerat		12%	För Stenhus orsakades den största delen av scope 1-utsläpp från oljepannor i ägda fastigheter. För dessa oljepannor finns förbrukad mängd liter olja och emissionsfaktor för utsläpp per liter förbrukning. För alla bilar har Stenhus estimerat förbrukning (liter) av drivmedel baserat på tillgänglig information kring bilmodell.
Scope 1 – från oljepannor och köldmedium			
Oljepannor	48 787	126,85	För utsläpp från oljepannor har Stenhus inkluderat alla oljepannor där Stenhus köper in oljan och därmed har kontroll över oljeanvändning. Detta är enbart gällande för två olika fastigheter och därför har totalt två oljepannor inräknats. Även om dessa pannor finns på fastigheter som hyrs av hyresgäster så Stenhus kontrollen och därmed inkluderas de under scope 1-utsläpp enligt GHG-protokollet. För varje oljepanna har förbrukad liter olja multiplicerats med TTW emissionsfaktor på 2,6 $kgCO_2ekv/liter$.
Köldmedium	-	-	Inget köldmedium har under året fyllts på i några av Stenhus kontorslokaler.
Andel estimerat		0%	Ingen estimering har gjorts.
Totalt	**48 787**	**126,85**	
Scope 1 – från bilar			
Tjänstbilar	9 138,52	12,89	Innebär utsläpp från bilar ägda av Stenhus (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
Privata bilar i tjänst	757,55	1,76	Innebär utsläpp från bilar ägda av medarbetare (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
El-bilar (scope 2)	3 055,15	1,14	Elbilar i tjänst tankas inte med el levererat av Stenhus. Antagande har gjorts att el som använts är en svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Andel estimerat		100%	Faktiskt förbrukning av drivmedel saknas. Förbrukningen har estimerats baserat på information kring bilmodell och antal estimerade körda kilometer i tjänst.
Totalt	**9 896,07**	**18,77**	

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Utsläpp	Liter/kWH förbrukat	tCO_2e	Förklaring/metod
Scope 2 – totalt			
	129 118	5,10	Beräkningen inkluderar alla växthusgasutsläpp klassificerat som scope 2 som kommer från producering av köpt energi. Här ingår el, värme och kyla till Stenhus egna kontorslokaler samt el som har använts för att ladda vissa elbilar som använts i tjänst. För att beräkna dessa utsläpp har emissionsfaktorer använts för respektive källor (el, fjärrvarme och fjärrkyla).
Andel estimerat av kWh		69%	För kWh finns exakta siffror från användning av el i Stenhus kontorslokal (avläst på el-mätare). Estimering har gjorts för fjärrvarme, kyla samt för kWh använt till laddning av elbilar.
Andel estimerat av utsläpp		100%	Exakta siffror förutsätter att varje källa till utsläpp i scope 2 har sin egen undermätare. Där ingen undermätare finns har utsläpp estimerats baserat på siffror från energimyndigheten. Då Stenhus elanvändning inte ger upphov till några utsläpp i scope 2 och all fjärrvärme är baserad på estimat så blir således andelen av utsläppen som är estimerade 100%.
Scope 2 – utsläpp från kontorslokal (Marked-based metod)			
El	39 494	-	Alla Stenhus egna fastigheter har el-avtal med 100% förnybar el från el-leverantören, och för Stenhus innebär detta att alla el-leverantörer allokerar energi till Stenhus el-avtal på en mix av vindkraft, vattenkraft och biobränsle. Dessa källor orsaker inga CO_2-utsläpp i scope 2. Exakt mängd av använd el har inhämtats från elleverantören.
Fjärrvärme	80 219	3,96	För beräkning av utsläpp från fjärrvärme i Stenhus fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av värme från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme.
Fjärrkyla	6 350	-	För beräkning av utsläpp från fjärrkyla i Stenhus fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av kyla från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme. Fjärrkyla används bara på ett kontor, och emissionsfaktor från den aktuella leverantören är 0.
Totalt	**126 063**	**3,96**	

Scope 2 – totalt utsläpp (Location-based metod)

Enligt GHG-protokollet måste företag redovisa ett "location-based" värde för utsläpp i scope 2. För location-based-metoden används ett genomsnittligt emissionsvärde för köpt energi i scope 2 baserat på den lokation där energin levereras.

El (snitt Sverige)	39 494	2,84	För el i Sverige har det svenska miljöinstitutet tagit fram ett genomsnittligt emissionsvärde för utsläpp vid förbrukning av el. Det senast tillgängliga snittvärdet är från 2018 och är 71,8g CO_2e/kWh.
Fjärrvärme	80 219	3,70	För fjärrvarme har energiföretagen tagit fram ett snittvärdet (senast tillgängliga är för 2021) och detta har använts i beräkningarna för (location-based) utsläpp för Stenhus fjärrvärme. Emissionsfaktorn är 46,1 gCO_2e/kWh.
El-bilar (El-förbrukning utanför Stenhus fastigheter)	3 055	1,14	Då elbilar i tjänst inte tankas med el levererat av Stenhus har Bolaget antagit att elen som använts enligt den svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Totalt	**122 768**	**7,67**	

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Miljöcertifiering

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

Avgränsning
Miljöcertifieringen omfattar de fastigheter och projekt där beslut fattats om miljöcertifiering, vilken certifiering som ska väljas och vilket betyg som är målsättningen med certifieringen.

Med certifierade byggnader avses byggnader som är miljöcertifierade från fristående certifieringsorgan.

Mål
Stenhus mål är att öka antalet certifierade fastigheter såväl som certifierade projekt. Stenhus utvärderar löpande fastigheter och projekt som är lämpliga att certifiera. Målet för 2023/2024 är att certifiera samtliga fastigheter vilka erhållit A-B inom ramen för energideklarationen samt att 2023 avsluta och certifiera två projekt.

Certifierade byggnader, mål 2023	Antal	% av total kvm
Green building (projektfastighet)	1	11
LEED Gold (projektfastighet)	1	32
Totalt	**2**	**44**

Styrning
Fastigheternas och projektens miljöprestanda styrs av interna styrdokumentet.

Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för miljöcertifiering av befintliga fastigheter. Bolagets projektutvecklingschef har ansvar för arbetet med miljöcertifiering ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning
De certifieringar som är aktuella är Green Building, Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good och LEED Gold.

GreenBuilding är ett certifieringssystem som fokuserar på låg energianvändning och energieffektivisering. Kravet för befintlig byggnad är att byggnadens energiprestanda har förbättrats med minst 30 procent genom energieffektiviseringsåtgärder. Alternativt att energiprestandan vid certifieringstillfället motsvarar energiklass C enligt Boverkets klassning. Kravet för Nybyggnad är att byggnadens energiprestanda ska motsvara minst energiklass B enligt Boverkets klassning. För energiklass B ska byggnaden ha minst 25 procent bättre energiprestanda än de krav som Boverket ställer vid uppförande av en ny byggnad.

Certifieringen Miljöbyggnad ställer krav avseende energi, materialanvändning och inomhusmiljö.

BREEAM bedömer miljöprestandan inom till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med BREEAM bedöms och poängsätts även byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till.

LEED poängsätter ett antal kriterier inom energiförbrukning, val av byggmaterial, vattenhushållning och avfallshantering som vägs samman till en bedömning av hur stor miljöpåverkan fastigheten har. Certifieringen innebär en granskning och betygsättning av oberoende bedömare.

Utfall inkl tabeller/grafer
Arbetet med att energideklarera Stenhus fastigheter pågår. Av Stenhus 180 fastigheter vid utgången av 2022 är drygt 42 procent energideklarerade varav cirka 20 procent erhållit energiklass A till C. Stenhus mål för 2023/2024 är att inledningsvis ansöka om certifiering i enlighet med Green Building för de fastigheter som inryms inom A-B.

Stenhus hade vid utgången av 2022 två pågående miljöcertifieringar gällande projektfastigheter. Dessa omfattande cirka 44 % av total uthyrningsbar area för projektfastigheter. Bägge dessa projekt beräknas vara färdigställda under 2023 och kommer certifieras enligt LEED Gold och Green Building. Stenhus mål är att nya byggnader som uppförs ska miljöcertifieras.

Utöver certifieringar genomför Stenhus kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest, radon och PCB genomför Stenhus sanering. Under 2022 upptäcktes inga sådana ämnen och inga saneringar genomfördes.

I våra projekt kommer Stenhus att sträva efter att använda miljösmarta produkter och minimera förekomsten av skadliga ämnen (enligt Basta eller Sunda Hus). Vid ny-, till-, och ombyggnationer utförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen i byggnad och mark, såsom asbest, pcb eller andra skadliga ämnen och vid behov utförs sanering. Vid ombyggnad måste hela kedjan beaktas, det vill säga allt från transport till materialval.

Entreprenörer redovisar en miljöplan för byggnation och rivning.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier: 308-1

Inledning
Eftersom en stor del av miljöpåverkan uppstår i leverantörsled är det av stor vikt att bedöma leverantörer utifrån hur de bedriver sitt miljöarbete. Stenhus kräver att dess leverantörer uppfyller alla tillämpliga miljölagar och förordningar. Leverantörer bör om möjligt alltid vara mycket försiktiga i processer som påverkar, eller kan påverka miljön negativt. Leverantörerna bör också ta initiativ till att främja ett större miljöansvar och uppmuntra till en utbredd användning av miljövänlig teknik för att underlätta långsiktig och hållbar utveckling.

Avgränsning
Stenhus avgör själva vilka krav Bolaget ställer på leverantörer och vilka som anlitas. De leverantörer Bolaget anlitar har i sin tur ofta underleverantörer där antalet är svårt att uppskatta eftersom det varierar kraftigt. Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknats Stenhus.

Mål
Inför 2022 sattes ett mål för Bolaget om att minst 70 procent av de leverantörer med en volym över en procent av totala inköpsvolymen ska ha undertecknat Stenhus uppförandekod eller kunnat påvisa att de genom egna policyer uppfyller en harmoniserande kod.

Styrning
Stenhus har en policy för leverantörer. Genom att låta en auktoriserad representant för leverantören underteckna dokumentet eller att leverantören själv kan påvisa att de internt innehar motsvarande dokumentation, intygar leverantören att den accepterar och kommer att följa Stenhus uppförandekod för leverantörer. Om leverantören inte följer uppförandekoden kan Stenhus komma att upphöra med sina inköp från leverantören samt säga upp eventuellt avtal.

Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för utvärdering och uppföljning av leverantörer som anlitas i förvaltningsverksamheten. Projektutvecklingschefen har ansvar för motsvarade inom ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Antal vilka undertecknat Stenhus uppförandekod, eller själva har samma hållbarhetskrav, ställs i proportion till totalen där inköp uppgår till minst en procent av Stenhus totala inköp.

Utfall
De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), finansiärer, konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer.

Av det totala antalet leverantörer omfattas 70 procent av den totala inköpsvolymen av leverantörer som motsvarar en procent eller mer av den totala volymen. Av dessa har 100 procent undertecknat Stenhus uppförandekod eller har motsvarande hållbarhetskrav internt vilken Stenhus godtagit som harmoniserande med Stenhus policy.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

EKONOMISK UTHÅLLIGHET

Externt ramverk	Mål/Index
Ekonomisk uthållighet	
FN:s globala mål	
GRI-område	Ekonomi (200)
GRI-standard	201-1, 205-2, 205-3

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Ekonomisk uthållighet		
Affärsmodell Hållbarhetspolicy	Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.	4,9
	Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.	3,53
	Soliditeten ska överstiga 35 procent.	40,7
	Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.	54,8
	Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.	57,1
	Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.	2,58
	Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.	
Policy mot korruption Informations- och insiderpolicy Uppförandekod internt Visselblåsarfunktion	Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och Stenhus accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor	Antikorruptionspolicy antagen, inga incidenter.
		Informations- och insiderpolicy antagen, inga incidenter.
	Under 2022 kommer Bolaget att implementera en uppförandekod för medarbetare samt en visselblåsarfunktion	Uppförandekod för medarbetare antagen, inga incidenter.
		Visselblåsarfunktion antagen, inga incidenter.

Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde 201-1

Inledning
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.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Stenhus. Värdet påverkas av faktorer inom Stenhus i enlighet med Bolagets affärsmodell men även av yttre faktorer såsom t ex konjunktur och ränteläge som Bolaget inte har kontroll över.

Mål
Stenhus mål är en ekonomisk hållbar framtid inom ramen för Bolagets målbild gällande Miljö och resurseffektivitet, Affärsetik samt Professionella och engagerade medarbetare.

Stenhus finansiella mål är:
Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
Soliditeten ska överstiga 35 procent.
Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.

Med fokus på hållbarhet så bör samtliga av dessa mål kunna uppnås utan att äventyra framtida generationers möjligheter att uppnå sina mål.

Styrning
Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befo-

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

genhet. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen inom ramarna för vad Bolagets policyer medger.

Ansvar och uppföljning
Det är Stenhus vd och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Princip för redovisning
Redovisningsprinciper följer vad som anges i Stenhus Årsredovisning.

Behållet ekonomiskt värde
Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 729 miljoner kronor under 2022 och utgörs främst av hyresintäkter, värdet av intresseföretag samt värdeförändringar på fastigheter.

Av det skapade värdet tillföll 460 miljoner kronor olika intressenter varav de största värdena avsåg operativa kostnader samt kostnader för lån. Bibehållet ekonomiskt värde uppgick till 264 miljoner kronor, motsvarande 37 procent.

Skapat och fördelat ekonomisk värde

Mkr	2022	Del av direkt skapat värde %
Direkt skapat ekonomiskt värde		
Intäkter	712	98
Intresseföretag	26	4
Värdeförändringar[1]	-10	-1
Summa	**729**	**100**
Fördelat ekonomiskt värde		
Operativa kostnader	175	24
Medarbetare inkl styrelse	30	4
Långivare	190	26
Offentlig sektor[2]	65	9
Bidrag till övriga samhället	1	0
Summa	**460**	**63**
Behållet ekonomiskt värde	**264**	**37**

Fördelat och bibehållet ekonomiskt värde	%
Operativa kostnader	24
Medarbetare inkl. styrelse	4
Långivare	26
Offentlig sektor[2]	9
Bidrag till övriga samhället	0
Behållet ekonomiskt värde	37
	100

1 Total värdeförändring exklusive derivat.
2 Inkluderar fastighetsskatt, sociala avgifter, tomträttsavgäld samt betald skatt.

AFFÄRSETIK

205-2, 205-3 Korruption, incidenter och vidtagna åtgärder

Inledning
God affärsmoral är en grundförutsättning för Stenhus långsiktiga värdemaximering. Därför måste Bolaget ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter.

Avgränsning
Antikorruptionsarbetet avser i första hand det Bolaget själva gör för att förhindra korruption. Stenhus ställer även krav på att leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Mål
Grunden för Stenhus är att Bolaget aldrig får vara involverat i eller tillåta korruption. Inte heller kommer företaget acceptera att anställda tillåter sig att mutas eller ta emot gåvor som kan likställas med mutor. Stenhus kommunikation ska alltid vara korrekt, relevant, tydlig, fullständig samt inte vilseledande. Information ska vid samma tidpunkt lämnas till innehavare av aktierna, kapitalmarknaden och allmänheten.

Styrning
Stenhus antikorruptionsarbete styrs av policyer och riktlinjer för bland annat antikorruption, insiderpolicy och uppförandekod för medarbetare och leverantörer. Dessa policyer är fastställda av Bolagets styrelse. Samtliga av Stenhus anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns tillgängliga på intranätet och uppföljning sker löpande för att säkerställa att de följs i organisationen.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av CFO, vVD och VD. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Beroende på överträdelsens art och omfattning kan anställda som bryter mot företagets antikorruptionspolitik polisanmälas. Brott mot antikorruptionspolicyn utgör skäl för uppsägning från företaget. Vid eventuell osäkerhet är anställda skyldiga att kontakta VD för Stenhus för godkännande. Överträdelser mot policyn mot korruption ska rapporteras via visselblåsarfunktionen alternativt till CFO eller vVD. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen.

Information och insider
Stenhus har också en informations- och insiderpolicy med syfte att säkerställa en god kvalité på såväl intern som extern kommunikation samt att relevanta regelverk, lagar och förordningar efterlevs. Policyn har upprättats mot bakgrund av de lagar och regler som omgärdar handel i aktier listade på Handelsplatsens Premier-segment, Nasdaq First North Premier

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Growth Market. Policyn berör samtliga ställföreträdare och medarbetare i Bolaget.

Uppförandekod internt

Uppförandekoden tydliggör Stenhus värderingar och syftar till att vägleda samtliga medarbetare i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden gäller för samtliga Stenhus medarbetare och reglerar hur medarbetarna ska uppträda mot varandra, mot hyresgäster, leverantörer, samarbetspartner, samt andra aktörer som medarbetarna möter i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden utgår från de fyra områden som innefattas i FN:s Global Compact; mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption men det är Stenhus egen identifiering av de mest relevanta hållbarhetsfrågorna som ligger till grund för innehållet i uppförandekoden.

Uppförandekod externt

Stenhus kräver att dess leverantörer upprätthåller de högsta etiska standarderna i sin verksamhet. Leverantörer ska respektera lagar och förhindra alla former av korruption i sin affärsverksamhet.

Leverantörerna ska agera i enlighet med gällande konkurrenslagstiftning. Stenhus leverantörer ska informera Stenhus om en situation uppstår där det finns risk för intressekonflikter och informera Stenhus om någon anställd på Stenhus har någon form av finansiellt intresse i leverantören eller andra finansiella förbindelser med leverantören. Leverantörer ska tillämpa alla finansiella transaktioner i enlighet med gällande lagar och allmänt accepterade redovisningsprinciper.

Visselblåsning

Bolagets anställda, leverantörer och kunder har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. Stenhus visselblåsarfunktion administreras av izefy vilka agerar ombud för Stenhus och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på Stenhus hemsida. Alla visselblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visselblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.

Princip för redovisning

CFO, vVD och VD sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall

Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande korruption.

Antal rapporterade fall av korruption och vidtagna åtgärder

	2022	Mål 2023
Antal anmälningar till visselblåsartjänsten	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

PROFESSIONELLA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Externt ramverk	Mål/Index
Professionella och engagerade medarbetare	
FN:s globala mål	
GRI-område	Social (400)
GRI-standard	405-1, 406-1, 414-1

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Professionella och engagerade medarbetare		
Likabehandlingspolicy Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion	Ingen diskriminering eller kränkande behandling för förekomma	Inga rapporterade incidenter
	Medarbetare ska uppträda enligt den interna koden.	Inga rapporterade incidenter
	Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.

405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare

Inledning
Företagets förvaltning och utveckling är beroende av kvalificerade och professionella medarbetare. Därför är det viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera och har möjlighet att behålla sin personal på lång sikt.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer anställda inom Stenhus och inte de personer som utför arbete under anställningsliknade villkor.

Mål
Stenhus mål är att vara ett företag som speglar det samhälle där Bolaget verkar. Stenhus vill erbjuda alla anställda goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor och individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare. Utöver konkurrenskraftiga anställningsvillkor erbjuds även alla medarbetare att delta incitamentsprogram. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i Bolagets utveckling.

Stenhus kommer inte tillåta diskriminering eller någon annan kränkande särbehandling, varken vid anställning av nya medarbetare eller gällande befintliga medarbetare. Stenhus ska anställa medarbetare och anlita leverantörer oavsett till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och politisk ställning.

Stenhus arbetar för att säkerställa att organisationen anpassar sig till den rådande arbetsbördan och arbetar för att underlätta för alla medarbetare att kombinera arbete och familj.

Styrning
Styrelsen fastställer likabehandlingspolicyn och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Ansvar och uppföljning
CFO ansvarar för förslag till uppdateringar vilka ska godkännas av CEO. CFO säkerställer att policyn är kommunicerad och att organisationen förstår dess innebörd.

Princip för redovisning
Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från vårt HR-system.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530-2002

Utfall
Nedan följer fördelningen av Stenhus medarbetare och styrelse gällande ålder och kön.

Fördelning kvinnor, män och ålder, per balansdagen

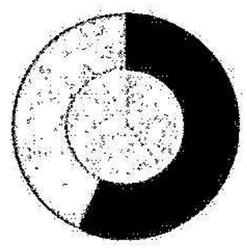
		Antal			
Samtliga medarbetare	%	Totalt	-29	30-49	50-
Kvinnor	39	11	1	6	4
Män	61	17	1	8	8
	100	28	2	14	12

Ledningsgrupp	%	Totalt	-29	30-49	50-
Kvinnor	–	–	–	–	–
Män	100	8	–	5	3
	100	8	–	3	3

Styrelse	%	Totalt	-29	30-49	50-
Kvinnor	2	1	–	–	1
Män	80	4	–	2	2
	100	5	–	2	3

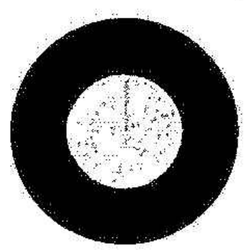
Samtliga medarbetare %

-29 år	7
30-49 år	50
50- år	43
Kvinnor	39
Män	61



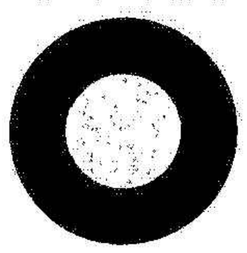
Styrelse %

-29 år	0
30-49 år	40
50- år	60
Kvinnor	20
Män	80



Ledningsgrupp %

-29 år	0
30-49 år	63
50- år	37
Kvinnor	0
Män	100



406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder

Inledning
Inom Stenhus hållbarhetssyn tillåts inte diskriminering eller brott mot mänskliga rättigheter.

Avgränsning
Incidenter och korrigeringar avser endast de incidenter Stenhus kan påverka utfall eller har en direkt eller indirekt påverkan.

Mål
Stenhus långsiktiga mål är att förebygga och förbjuda alla trakasserier på arbetsplatsen. Kortsiktigt är Bolagets mål att öka medarbetarnas medvetenhet om företagets policy. Arbete med aktiva åtgärder ska vara ett samarbete mellan arbetsgivaren och anställda.

Styrning
Styrelsen fastställer likabehandlingspolicyn och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Ansvar och uppföljning
CFO ansvarar för förslag till uppdateringar vilka ska godkännas av CEO. CFO säkerställer att policyn är kommunicerad och att organisationen förstår dess innebörd.

Skulle någon form av trakasserier förekomma inom Stenhus är Bolagets policy att företaget är skyldigt att agera. I sådana fall ska Bolaget undersöka omständigheterna kring de påstådda trakasserierna och vid behov vidta alla rimliga åtgärder för att förhindra ytterligare trakasserier. Alla anställda som känner sig utsatta för trakasserier rekommenderas att berätta för sin trakasserare mycket tydligt att deras beteende är ovälkommet och stötande. Om trakasserierna inte upphör, eller om den trakasserade personen inte vill eller vågar diskutera med sin trakasserare kan medarbetare använda företagets visselblåsarfunktion eller kontakta sin chef eller någon annan ledande befattningshavare som de litar på.

Princip för redovisning
CFO, vVD och VD sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall
Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande diskriminering.

Antal rapporterade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder

	2022	Mål 2023
Antal anmälningar till visselblåsartjänsten	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier

Inledning
Stenhus förutsätter att leverantörer respekterar gällande lagar och förordningar, samt kollektiva avtal (eller likvärdiga villkor) och i övrigt allmänt accepterade branschstandarder avseende anställdas rättigheter och löner. Stenhus kräver att dess leverantörer främjar lika rättigheter och möjligheter oavsett könsöverskridande identitet eller könsuttryck, etnicitet, religion eller annan tro, funktionshinder, sexuell orientering eller ålder. Stenhus kräver att leverantörerna ser till att deras anställdas arbetsmiljö är säker och hälsosam i enlighet med tillämpliga lagar, förordningar och kollektivavtal (eller likvärdiga villkor). Stenhus kräver att dess leverantörer ser till att barnarbete inte förekommer

Avgränsning
Stenhus avgör själva vilka krav Bolaget ställer på de leverantörer som anlitas och vilka som anlitas. De leverantörer som anlitas har i sin tur ofta underleverantörer där antalet är svårt att uppskatta eftersom det varierar kraftigt per leverantör. Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknats Stenhus.

Mål
Inför 2022 sattes ett mål för Bolaget om att minst 70 procent av de leverantörer med en volym över en procent av totala inköpsvolymen ska ha undertecknat Stenhus uppförandekod eller kunnat påvisa att de genom egna policyer uppfyller en harmoniserande kod.

Styrning
Stenhus har en policy för leverantörer. Genom att låta en auktoriserad representant för leverantören underteckna dokumentet eller att leverantören själv kan påvisa att de internt innehar motsvarande dokumentation, intygar leverantören att den accepterar och kommer att följa Stenhus uppförandekod för leverantörer. Om leverantören inte följer uppförandekoden kan Stenhus komma att upphöra med sina inköp från leverantören samt säga upp eventuellt avtal.

Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för utvärdering och uppföljning av leverantörer som anlitas i förvaltningsverksamheten. Projektutvecklingschefen har ansvar för motsvarade inom ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Antal vilka undertecknat Stenhus uppförandekod, eller själva har samma hållbarhetskrav, ställs i proportion till totalen där inköp uppgår till minst en procent av Stenhus totala inköp.

Utfall
De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), finansiärer, konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer.

Av det totala antalet leverantörer omfattas 70 procent av den totala inköpsvolymen av leverantörer som motsvarar en procent eller mer av den totala volymen. Av dessa har 100 procent undertecknat Stenhus uppförandekod eller har motsvarande hållbarhetskrav internt vilken Stenhus godtagit som harmoniserande med Stenhus policy.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

GRI STANDARD NUMMER OCH BESKRIVNING

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Generella upplysningar		
Organisationen och redovisningsprinciper		
2-1 Organisationsdetaljer	50	
2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	76, 92, 28	
2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	28	
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	28	
2-5 Externt bestyrkande	28	
Aktiviteter och anställda		
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10-11, 28-30	
2-7 Medarbetare	45-46, 87	
2-8 Medarbetare som inte är anställda	n/a	Vi har ännu inte sammanställd data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning		
2-9 Sammansättning och struktur för styrning	62-65	
2-10 Nominering och val av högsta ledningsorgan	62-65	
2-11 Ordförande i det högsta styrelseorganet	62-65	
2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	63-64	
2-13 Delegering av ansvar för hantering av påverkan	63-64	
2-14 Roll som högsta ledningsorgan i hållbarhetsrapportering	63-64	
2-15 Intressekonflikter	65	
2-16 Kommunikation av kritiska frågor	63-64	
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	62-65	
2-18 Utvärdering av det högsta styrelseorganets prestationer	64	
2-19 Ersättningspolicyer	63-64	
2-20 Process för att fastställa ersättning	63-64	
2-21 Årlig total ersättning	87	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6-7, 11, 28-49	
2-23 Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	62-65, 33-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-24 Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	62-65, 33-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-25 Processer för att åtgärda negativa effekter	62-65, 33-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	62-65, 33-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	34, 62-64	
2-28 Medlemskap i organisationer	108	
2-29 Förhållningssätt till engagemang av intressenter	28-30	
2-30 Kollektivavtal	n/a	Bolaget har inte tecknat kollektivavtal

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Väsentliga upplysningar		
Väsentliga hållbarhetsfrågor		
3-1 Process för att fastställa väsentliga hållbarhetsområden	28-33	
3-2 Lista över väsentliga hållbarhetsområden	31-33	
3-3 Styrning av väsentliga hållbarhetsområden	33-47	

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar		
Ekonomi		
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	42-43	
205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	43-44	
Antikorruption		
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	43-44	
Energi		
302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	35-37	
302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	35-37	
CRE 8 Miljöcertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	35, 40	
302-4 Minskning av energianvändning	35-36	
Utsläpp		
305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	37-39	
305-2 Energiindirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	37-39	
305-4 GHG-utsläppsintensitet	38-39	
Leverantörer & miljökriterier		
308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	41	
Medarbetare		
405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	45-46	
406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	46	
Leverantörer & sociala kriterier		
414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	47	

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507, avger härmed årsredovisning avseende räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2022 för koncernen och moderbolaget.

Information om verksamheten

Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på Storstockholmsregionen.

Bolagets affärsidé är att investera i fastigheter och att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare.

Fastigheterna återfinns inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lättindustri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Stenhus Fastigheter arbetar även aktivt med projektverksamhet vilken inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Totalt äger Stenhus Fastigheter, per 31 december 2022, 180 fastigheter med ett sammanlagt värde om 14 259,2 miljoner kronor.

Hållbarhetsarbetet

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, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppförande 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 Bolaget tillsammans med sina kunder arbetar för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i Bolagets fastigheter, och därigenom arbetar för miljö och resurseffektivitet. Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt vilket leder till en lägre belastning på miljön.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat 78 fastigheter fastigheter till ett värde av 7 618,2 miljoner kronor. Delar av dessa förvärv har skett via nyemittering av aktier, kurserna för detta har varit från 27,90 kronor per aktie under kvartal ett till 17,50 kronor per aktie under kvartal fyra.

Framtida utveckling

För framtiden ska 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 kronor vid utgången av 2025. Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling. Händelser under och efter räkenskapsårets utgång tyder på att målen kommer uppnås.

Bolagets projektverksamhet fokuserar primärt på att utveckla befintliga fastigheter där vi tillsammans växer med våra befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530120007

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

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

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

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

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

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

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

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

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

1 I förvaltningskostnader ingår fastighetskostnader samt centrala omkostnader.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

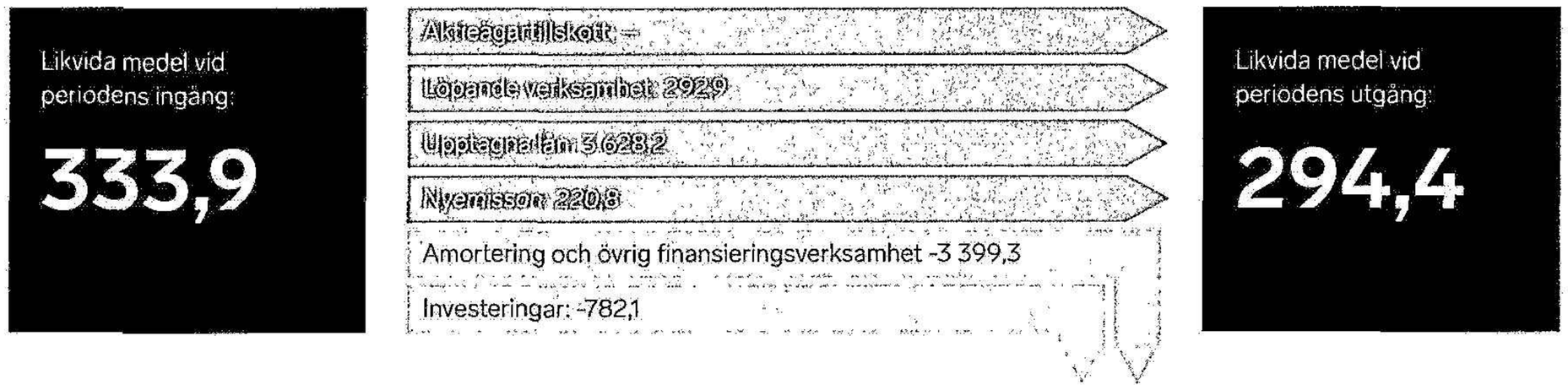
Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 292,9 (138,8) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till ökat driftöverskott som en följd av större fastighetsbestånd.

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

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

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

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

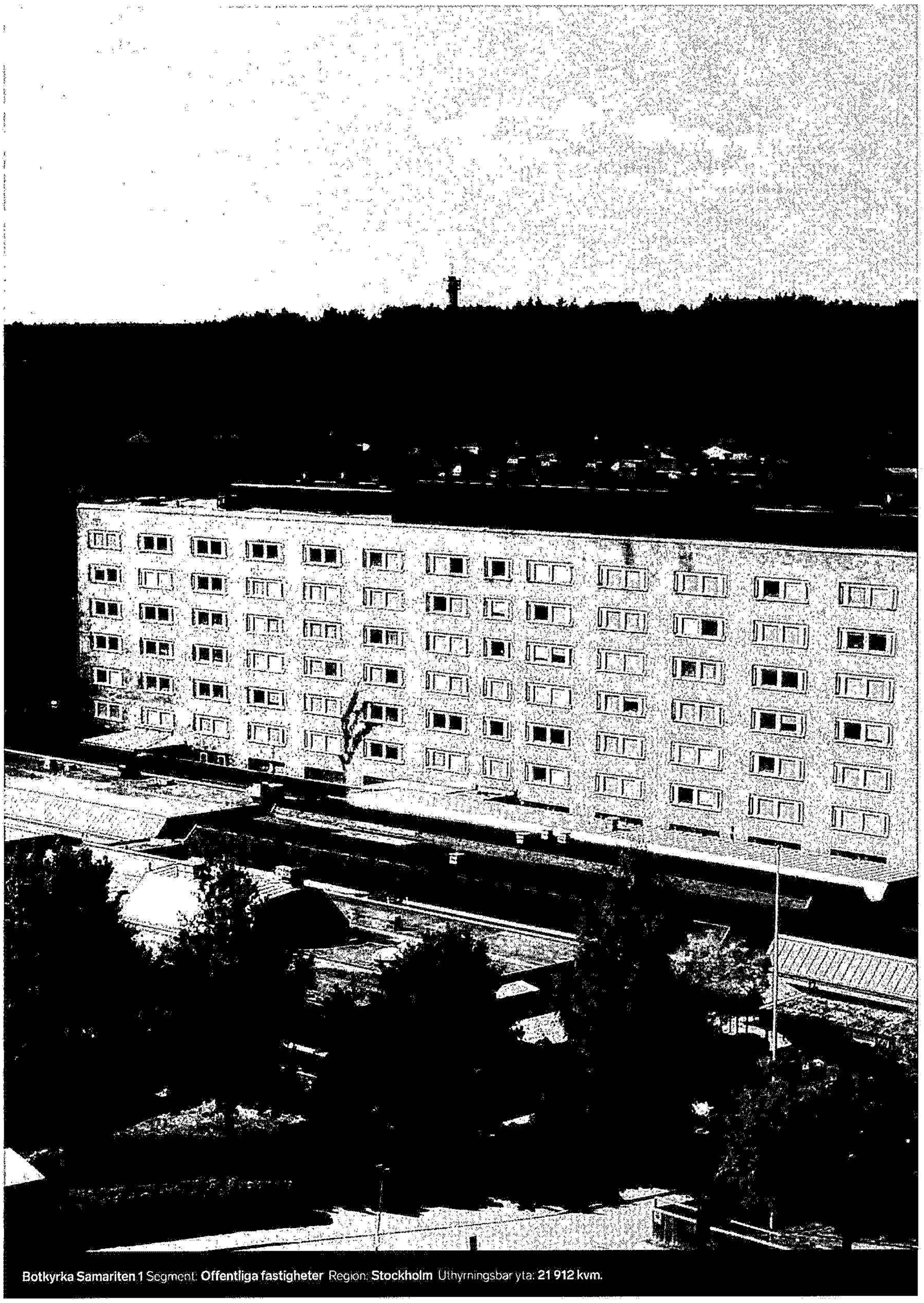
	2022 jan-dec	2021 jan- dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7 618 248	-4 278 170
Apportemission	1 960 852	1 231 688
Övertagande av räntebärande skulder	4 403 806	2 031 764
Övertagande av övriga tillgångar	-132 906	-101 464
Övertagande av övriga Skulder	210 445	160 857
Kassaflöde påverkande	**-1 176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

Försäljning av dotterbolag, tkr

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20220630-20220



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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 61,5 (34,3) miljoner kronor. Det fanns 28 (6) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -10,2 (-0,8) miljoner kronor.

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

Förslag till vinstdisposition

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 utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	4 192 213
Balanserat resultat	-3 420
Årets resultat	-10 247
Disponibla vinstmedel	**4 178 546**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Vinstdisposition	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	**4 178 546**

Nyckeltal i sammandrag

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	712,4	283,6
Driftöverskott, mkr	531,8	224,8
Förvaltningsresultat, mkr	311,0	142,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-39,7	899,1
Resultat efter skatt, mkr	246,6	801,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,99	0,75
Resultat per aktie, kr	0,68	4,18
Räntetäckningsgrad, ggr	2,58	3,68

	2022 31 dec	2021 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, mkr	14 259,2	7 168,4
Antal fastigheter, st	180	116
Hyresduration, år	6,2	6,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,53	2,70
Belåningsgrad fastigheter vid	57,1	50,2
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	54,8	45,5
Soliditet	40,7	49,4

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Finansiering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Efter årets utgång har bolaget valt att kalla på förtidsinlösen av obligationslånet om 199 miljoner kronor, som därigenom har återbetalats den 23 mars. Inlösen skedde till ett belopp motsvarande 100 procent av det nominella beloppet.

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

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2022-12-31

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

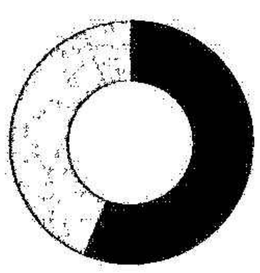
Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2022-12-31

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

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

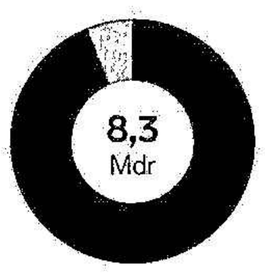
Eget kapital och skulder

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



Räntebärande finansiering

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



Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530-20:14

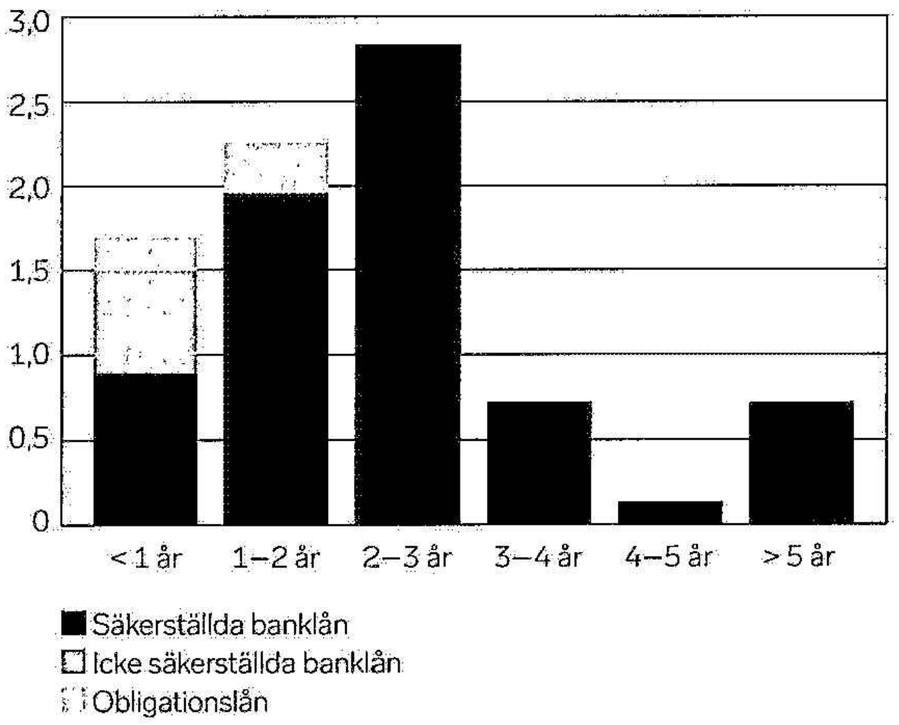
Kapitalbindning

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

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

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

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

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

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

Genomsnittlig låneränta

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

Finansiella riktlinjer

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

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

Samtliga kovenanter var per 31 december uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Risker

Risker relaterade till branschen och verksamheten

Värdeförändringar på Bolagets fastigheter

Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Stenhus Fastigheter följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen.

Konjunkturutvecklingen / Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostäder och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en stor kostnadspost. Förändringar av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Det kan i sin tur medföra negativa följdeffekter.

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen

Hyresintäkterna utgör Bolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräkningar, minskade ytbehov, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån.

Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Stenhus Fastigheter är därvid beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyresavgifter i tid. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster inte förlänger ett hyresavtal som gått ut, kommer det resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om Koncernen inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.

Bristande betalningsförmåga hos fastigheternas hyresgäster

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är viktig. Om fastigheternas hyresgäster hamnar på obestånd, till exempel på grund av Covid-19, och därför inte har möjlighet att fullgöra förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Bolagets intäkter. I en lågkonjunktur ökar risken för att hyresgäster går i konkurs, vilket kan leda till intäktsbortfall för Koncernen.

Förändring i underhålls- och driftskostnader

Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Eftersom Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme och reparation och underhåll.

Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader.

Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, påverkar Koncernens fastigheters attraktionskraft negativt, kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minskar uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

2023-03-30 20:16

Nyckelpersoner i ledande ställning med anledning av Bolagets storlek
Bolagets verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Stenhus Fastigheter är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek är Koncernen och dess verksamhet beroende av ett antal nyckelpersoner. Det kan inte garanteras att Stenhus Fastigheter kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredsställande villkor i den konkurrens som råder med andra bolag i branschen eller närstående branscher. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget, eller om framtida vakanser inte kan fyllas, kan det få negativ inverkan på verksamheten och Bolagets ekonomiska utveckling. Detta kan från tid till annan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ påverkan på Bolagets ekonomiska utveckling som följd.

Förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB och andra väsentliga avtal
Det finns en osäkerhet om Koncernens förvaltningskapacitet för det fall förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB inte förnyas efter dess löptid. Koncernen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan. Om förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB, eller andra avtal som är viktiga för Bolagets verksamhet, sägs upp kan det innebära en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Försäkringsrisk
Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Stenhus Fastigheter kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolaget verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker
Ränterisk och finansieringsrisk
Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för Bolaget. Förändringar i räntenivåer får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av Koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För det fall Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter.

Kassaflödesrisk och likviditetsrisk
Förändringar i bolagets kassaflöde till följd av förändrade marknadsräntor och inflation kan påverka likviditetsrisken i Bolaget. Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar.

Legala och regulatoriska risker
Skatter och ändrad lagstiftning
I den verksamhet Koncernen bedriver finns ett flertal områden som beskattas och skatt är en betydande kostnadspost för bolagen i Koncernen. Förutom inkomstskatt som belastar de i Koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighetsskatter, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Bolagets skattesituation förändras negativt.

Legala risker
Bolagets verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verk-

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

samheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket innebär att det finns en risk att Bolaget kan behöva lägga betydande resurser på att anpassa sig därefter.

Tvister
Bolaget känner inte till några omständigheter som skulle kunna föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk för att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Bolaget, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister m.m. få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

Risker som är specifika för aktierna
Handeln med Bolagets aktier
Marknadskursen som Bolagets aktier kommer att handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav vissa är specifika för Bolaget och dess verksamhet medan andra är generella för bolag som är noterade på Nasdaq First North och som således är utanför Bolagets kontroll. Noteringen och upptagandet till handel på Nasdaq First North bör inte tolkas som att det kommer att utvecklas en aktiv och likvid handel för Bolagets aktier. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter för innehavarna att avyttra aktier i Bolaget, snabbt eller överhuvudtaget. Det finns vidare en risk för att priset på Bolagets aktier blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North. Om någon av dessa risker skulle förverkligas skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på aktiernas marknadskurs och möjligheten för innehavare att få tillbaka investerat kapital.

Aktieförsäljning från befintliga aktieägare
Försäljning av ett betydande antal aktier, särskilt försäljningar gjorda av Stenhus Fastigheters styrelse, ledande befattningshavare eller större aktieägare, kan påverka kursen för aktierna negativt.

Kontrollstruktur
Se vidare avsnittet om Bolagsstyrning.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Bolagsstyrning

Allmänt
Stenhus Fastigheter tillämpar svensk lag och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Bolagets bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Bolaget sköts hållbart, ansvarsfullt och effektivt. Genom en god bolagsstyrning ges ägarna en möjlighet att tillvarata sina intressen och därmed öka värdet på investerat kapital. Bolagets bolagsstyrning styrs bland annat av aktiebolagslagen (2005:551), bolagsordningen, Nasdaq First North Growth Market Rulebook samt interna styrdokument.

Bolaget tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden är som huvudregel inte tillämplig på bolag vars aktier är upptagna till handel på en handelsplattform, såsom Nasdaq First North Growth Market. Bolaget är således inte skyldigt att följa Koden, men har under våren 2022 inlett en process för att efter en eventuell notering av Bolagets aktier på Premier-listan, Nasdaq First North Premier Growth Market, följa Koden. Denna bolagsstyrningsrapport har därför frivilligt upprättats av Bolaget i enlighet med Koden och årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap. 6 och 7 §§. Eftersom Bolaget valt att frivilligt följa Koden, redovisas inga eventuella avsteg från Koden.

Valberedning
Årsstämman 2021 beslutade om följande principer för tillsättande av valberedning:

Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att, med utgångspunkt från Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång, kontakta de tre största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Styrelseordföranden ska vara sammankallande till det första mötet där valberedningen konstitueras och ordförande utses.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storlek beredas tillfälle att utse ledamot till valberedningen. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras på bolagets webbplats så snart de utsetts, dock senast sex månader före årsstämman.

Om ledamot utsetts av viss ägare ska ägarens namn anges. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum.

Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Förändringar i valberedningen ska offentliggöras omedelbart. Valberedningen ska inför årsstämma lämna förslag till (i) val av ordförande vid årsstämma, (ii) val av styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse, (iii) styrelsearvode för styrelseordförande samt ledamöter, (iv) val av, samt arvode till, revisor, (v) beslut om instruktion för valberedningen.

Valberedningen ska i övrigt ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som från tid till annan följer av Svensk kod för bolagsstyrning. Eventuella avvikelser ska vara välmotiverade och redogöras för vid årsstämman. Valberedningens ledamöter ska inte uppbära arvode från bolaget. Eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska erläggas av bolaget under förutsättning att dessa godkänts av styrelsens ordförande.

Valberedning årsstämma 2023
Valberedningens består av följande ledamöter:
Erik Selin utsedd av Fastighets AB Balder,
Elias Georgiadis utsedd av Sterner Stenhus Holding AB,
Andreas Hoffman utsedd av Investment AB Öresund.
Rickard Backlund i egenskap av styrelseordförande i Stenhus Fastigheter.

Bolagsstämma
Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Varje röstberättigad kan rösta för fulla antalet företrädda aktier. Inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår ska aktieägarna hålla årsstämma, där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättel-

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

sen. Bolagets årsstämma 2023 planeras att hållas den 25 maj 2023. Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2022 offentliggjordes den 21 februari 2023 och koncernredovisningen den 26 april 2023.

Beskrivning av intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering
Stenhus interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna. Stenhus Fastigheter har mot bakgrund av internkontrollfunktionen bedömt att en tillräcklig tillförlitlighet uppnås i den finansiella rapporteringen utan en självständig avdelning för internrevision. Stenhus Fastigheters styrelse utvärderar årligen behovet av en internrevision.

Kontrollmiljö
Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Stenhus styrs utifrån:

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument och policyer

Riskbedömning
I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Väsentliga risker Stenhus specifikt har identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter
Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och styrs främst av:

- Styrelsens arbetsordning
- Utskottens arbetsordning
- Beslutsordning
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt
- Redovisningsstruktur
- Rapportstruktur
- Stenhus policyer

Utöver detta genomför revisorerna en översiktlig granskning av delårsrapport för januari–oktober.

Styrelse och ledning
Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Tillsättande och entledigande av styrelseledamöter finns ej reglerat i bolagsordningen. Bolagets styrelse består per den 31 december 2022 av fem ordinarie ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Styrelsens ansvar
Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Vad styrelseledamöterna har erfarit inom ramen för styrelsens arbete omfattas av sekretess.

Styrelsens arbetsordning
Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisions- och ett ersättningsutskott samt en hållbarhetkommitté.

Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelseutskott
Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Styrelsen har i enlighet med Koden inrättat ett ersättningsutskott som har till huvudsaklig uppgift att följa och utvärdera ersättningar styrelseledamöter och

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

ledande befattningshavare. Som följer av ersättningsutskottets arbetsordning, bereder och lämnar ersättningsutskottet rekommendationer till styrelsens beslut i frågor om ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Ledamöter i ersättningsutskottet utses årligen av bolagsstämman.

Bolaget har även ett revisionsutskott vars huvudsakliga uppgift är att understödja styrelsen i arbetet med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen. Ledamöter i revisionsutskottet utses årligen av styrelsen.

Utöver detta har Bolaget även tillsatt en hållbarhetskommitté som ska ansvarar för att regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet. Planering, styrning och uppförande av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Ledamöter utses årligen av styrelsen.

Styrelsens arbete under 2022
Stenhus styrelse har under 2022 haft 10 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde.

Styrelsen har under 2022 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsemöten hålls alltid i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i juni samt budget för nästkommande år vid december månads möte.

Ersättning till styrelsen
Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman.

Revisor
Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period om ett år.

Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor sedan Bolagets bildande.

Adress:
Ernst & Young Aktiebolag
Box 7850, 103 99Stockholm

Aktier och aktiekapital
Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 259 000 000 SEK och högst 1 036 000 000 SEK fördelat på lägst 259 000 000 aktier och högst 1 036 000 000 aktier. Per 31 december 2022 uppgick Bolagets aktiekapital till 370 628 606 SEK, fördelat på 370 628 606 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Aktieägare
De största ägarna per den 31 december 2022 var Sterner Stenhus Holding AB, 24,4 procent samt Fastighets AB Balder, 18,6 procent. De 10 största ägarna representerade cirka 70,4 procent av aktierna och rösterna i Stenhus Fastigheter. Stenhus hade inga egna aktier.

Årsstämman 2022 bemyndigade styrelsen att emittera nya aktier i Stenhus Fastigheter motsvarande maximalt 10 procent av det totala antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2022. Bemyndigandet har per den 31 december 2022 utnyttjats en gånger.

Årsstämman 2023 föreslås ge styrelsen förnyat bemyndigande att besluta om att emittera aktier.

Närvaro av totalt antal möten

Ledamot	Styrelse	Ersättningsutskott[1]	Revisionsutskott	Hållbarhetskommitté[1]
Rickard Backlund	10/10	1/1	–	–
Elias Georgiadis	10/10	–	–	2/2
Frank Roseen	10/10	1/1	4/4	2/2
Malin af Petersens	9/10	1/1	4/4	–
Erik Borgblad	9/10	–	–	–

[1] Arbetet inom respektive kommitté/utskott har startat 2022.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Bolagets styrelse och ledning

Styrelse

Rickard Backlund *Styrelseordförande sedan 2020*
Arbetslivserfarenhet: VD för Fastigheter Aberdeen Asset Management, Styrelseordförande för Cityhold AB och senare VD, Styrelseordförande NP3 Fastigheter AB (publ) och Styrelseordförande för Amasten Fastigheter AB (publ)
Utbildning: *Civilingenjör VoV från KTH*
Andra pågående uppdrag: VD Granit Bostad AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 400 000 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Elias Georgiadis *Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020*
Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen
Utbildning: Gymnasium inom handel
Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhus-gruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag, Styrelseordförande Premia Properties SA
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 500 000 aktier privat samt 147 096 aktier genom närstående
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej

Frank Roseen *Styrelseledamot sedan 2020*
Arbetslivserfarenhet: CEO GE Capital Real Estate Germany and Central & Eastern Europe, CFO GE Capital Real Estate Asia Pacific, CFO GE Capital Real Estate Nordic, styrelseledamot Ronson Developement, Chief Investment Officer & CFO WCM AG, Styrelseledamot Bonava AB (publ).
Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Stockholms Universitet
Andra pågående uppdrag: Executive Director Capital Markets och Styrelseledamot Aroundtown SA, Styrelseordförande TLG Immobilien AG, Vice Styrelseordförande Premia Properties SA, Styrelseordförande WCM AG
Innehav i Stenhus Fastigheter: 513 250 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej

Malin af Petersens *Styrelseledamot sedan 2020*
Arbetslivserfarenhet: Malin har mellan 1998 och 2019 haft flera ledande befattningar inom Aberdeen Standard Investments, bland annat som Head of Fund Operations Real Estate EMEA, Managing Director Aberdeen Asset Managers Ltd Filial Sverige, AAM Country Head Sverige och grupp-CFO (fastigheter).
Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet
Andra pågående uppdrag: CFO Swib Holding AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Erik Borgblad *Styrelseledamot sedan 2020*
Arbetslivserfarenhet: Erik är specialiserad inom M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen
Utbildning: Jur. kand. från Uppsala Universitet
Andra pågående uppdrag: Advokat och partner på Born Advokater, Styrelseordförande i Nischer Properties AB (publ). Styrelseledamot i First Venture Sweden AB (publ), Backaheden Fastighets AB (publ) och Krona Public Real Estate AB (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 803 750 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Ledning

Elias Georgiadis *Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020*

Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 500 000 aktier privat samt 147 096 aktier genom närstående
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej

Mikael Nicander *Vice VD sedan 2020*

Arbetslivserfarenhet: VD Stendörren Fastigheter AB (publ), vVD Kvalitena AB (publ), VD Lantmännen Fastigheter AB, Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot Admiral Capital A/S (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 333 048 aktier och 210 000 teckningsoptioner, direkt, indirekt genom bolag och genom närstående

Tomas Georgiadis CFO sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Arbetschef Sterner Stenhus AB, ansvar för inköp och projektledning Sterner Stenhus AB, Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB, Styrelseledamot i SPEF en branschförening.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent samt 124 399 aktier privat.

Michael Johansson *Affärsområdeschef Sällanköps-/dagligvaruhandel och kontor sedan 2021*

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet inom detaljhandel, fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. VD för ICA Fastigheter Sverige AB, VD-positioner för bolag inom Skanska-koncernen samt VD för Tre Kronor Property Investment AB samt Managing Director för Catella Property Asset Management AB.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 77 200 aktier och 200 000 teckningsoptioner, direkt och indirekt genom bolag.

Metin Evgin *Affärsområdeschef Offentliga fastigheter sedan 2022*

Arbetslivserfarenhet: Flerårigt erfarenhet inom fastighetsbranschen såsom fastighetsförvaltning, transaktion och fastighetsutveckling. Ledande roll inom Sterner Stenhus Förvaltning AB och olika befattningar för bolaget Akelius Residential Property AB.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

230530 2023

Ledning, fortsättning

Henrik Därth *Affärsområdeschef Lager/lätt industri/logistik sedan 2023*
Arbetslivserfarenhet: Affärsområdeschef Specialfastigheter AB, Fastighetschef och Affärsutvecklingschef inom Jernhusen AB samt en rad andra chefsbefattningar inom andra fastighetsbolag..
Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier och 125 000 teckningsoptioner.

Björn Marell *Projektutvecklings- & inköpschef sedan 2022*
Arbetslivserfarenhet: Fastighetschef Bilia AB, styrelseledamot i Bilia AB:s fastighetsbolag, Bitr Avdelningschef & Gruppchef WSP Management Mälardalen, Produktionschef Skanska.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 5 063 aktier och 55 000 teckningsoptioner

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530-130324

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	5	712 402	283 643
Fastighetskostnader	6	-180 578	-58 864
Driftöverskott		**531 824**	**224 779**
Centrala administrationskostnader	7, 8	-52 683	-30 319
Resultat från intresseföretag		26 328	–
Finansnetto	9	-194 423	-52 348
Förvaltningsresultat		**311 046**	**142 112**
Omstruktureringskostnader	10	-4 500	-7 000
Kostnader förtidslösen lån	10	–	-23 250
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-39 748	899 122
Värdeförändringar av finansiella instrument	17, 18	80 720	4 637
Resultat före skatt		**347 518**	**1 015 621**
Skatt	24	-100 942	-214 367
Årets resultat		**246 576**	**801 254**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		212 488	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande		34 088	9 205
Data per aktie			
Årets resultat		212 488	792 049
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental		313 481	189 159
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr		**0,68**	**4,19**
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr		**0,68**	**4,18**

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Periodens/Årets resultat	246 576	801 254
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**246 576**	**801 254**
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	212 488	792 049
Innehav utan bestämmande inflytande	34 088	9 205

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	14 259 215	7 168 448
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	12	187 101	134 359
Immateriella anläggningstillgångar	13	3 524	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	1 079	540
Andelar i intresseföretag	16	277 808	–
Finansiella placeringar	17, 18	–	110 483
Derivat		98 237	4 664
Summa anläggningstillgångar		**14 826 964**	**7 418 494**
Skattefordringar	24	–	13 117
Kundfordringar	19	15 512	6 112
Tecknat men ej inbetalt kapital	26	–	222 500
Finansiella placeringar	17	49 143	–
Övriga fordringar	21	97 924	59 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	73 401	16 638
Likvida medel		294 414	333 869
Summa omsättningstillgångar		**530 394**	**652 222**
Summa tillgångar		**15 357 358**	**8 070 716**

Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	30		
Aktiekapital		370 629	248 980
Pågående nyemission		–	222 500
Övrigt tillskjutet kapital		4 922 274	2 798 669
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		831 671	633 981
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**6 124 574**	**3 904 130**
Innehav utan bestämmande inflytande		45 174	13 554
Summa eget kapital		**6 169 748**	**3 917 684**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23	6 449 679	2 201 920
Långfristig leasingskuld	12	187 101	134 359
Uppskjutna skatteskulder	24	266 316	213 746
Summa långfristiga skulder		**6 903 096**	**2 550 025**
Kortfristiga räntebärande skulder	23	1 856 796	1 394 846
Leverantörsskulder		115 584	28 742
Skatteskulder	24	37 662	26 972
Övriga skulder		66 094	38 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	208 378	113 704
Summa kortfristiga skulder		**2 284 514**	**1 603 007**
Summa skulder		**9 187 610**	**4 153 032**
Summa eget kapital och skulder		**15 357 358**	**8 070 716**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan best-ämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Ingående eget kapital 2021-01-01	**130 253**	**–**	**1 158 161**	**72 043**	**1 360 457**	**–**	**1 360 457**
Årets totalresultat							
Årets resultat				792 049	792 049	9 205	**801 254**
Årets totalresultat				**792 049**	**792 049**	**9 205**	**801 254**
Nyemission	118 727	222 500	1 641 026		1 982 253		**1 982 253**
Emissionskostnader			-1 059		-1 059		**-1 059**
Aktieägartillskott						588	**588**
Utgivande av teckningsoptioner			541		541		**541**
Förvärvade minoritetsandelar						4 662	**4 662**
Inlösen av hybridobligation				-230 111	-230 111	-901	**-231 012**
Utgående eget kapital 2021-21-31	**248 980**	**222 500**	**2 798 669**	**633 981**	**3 904 130**	**13 554**	**3 917 684**

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan best-ämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
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.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		347 518	1 015 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-52 579	-903 688
		294 939	111 933
Betald inkomstskatt		-3 895	-6 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**291 044**	**105 400**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl *omklassificeringar och kundförlust mm*		-36 964	-110 673
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklssificeringar		38 819	144 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**292 899**	**138 832**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-1 176 051	-955 325
Försäljning av dotterbolag		953 701	83 228
Förvärv av immateriella anläggingstillgångar		-3 524	–
Förvärv av materiella anläggingstillgångar		-1 034	-319
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		500	69
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	-279 787
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-474 022	-162 242
Investeringar i intresseföretag		-261 304	–
Investeringar i finansiella tillgångar		-58 069	-32 418
Utdelning från finansiella tillgångar		114 227	–
Avyttring av finansiella tillgångar		123 470	584
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-782 106**	**-1 346 210**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		220 790	449 481
Erhållna aktieägartillskott		–	588
Transaktion med minoritetsandelsägare		-47 222	–
Upptagna lån		3 628 192	1 693 602
Amortering av lån		-3 326 995	-822 994
Inlösen personaloptioner		-13	–
Inlösen hybridobligation		–	-231 012
Syntetiskt återköpsprogram		-25 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**449 752**	**1 089 665**
Periodens/Årets kassaflöde		**-39 455**	**-117 713**
Likvida medel ingående balans		333 869	451 582
Likvida medel utgående balans		**294 414**	**333 869**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	5	61 535	34 325
Övriga externa kostnader	6	-42 339	-34 500
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-414	-13
Personalkostnader	8	-31 884	-7 961
Rörelseresultat		**-13 102**	**-8 149**
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag		-22 900	-100
Resultat från andelar i intresseföretag		10 019	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		29 664	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 405	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 029	-4
Resultat efter finansiella poster		**-5 943**	**-5 405**
Resultat före skatt		**-5 943**	**-5 405**
Skatt på årets resultat	24	-4 304	4 622
Årets resultat		**-10 247**	**-783**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	191 993	186 568
Andelar i intressebolag	16	261 304	–
Immateriella anläggningstillgångar	13	3 524	–
Materiella anläggningstillgångar	14	691	–
Finansiella placeringar	17	–	110 483
Fordringar hos koncernföretag	20	4 555 302	2 690 089
Nyttjanderättstillgångar	12	1 377	220
Uppskjutna skattefordringar	24	318	4 622
		5 014 509	2 991 982
		5 014 509	**2 991 982**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	214	7
Tecknat men ej inbetalt kapital	26	–	222 500
Finansiella placeringar	17	49 143	–
Fordringar hos koncernföretag	20	25 912	28 095
Övriga fordringar	21	1	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 401	1 547
		78 671	253 125
Kassa och bank		46 242	28 201
		46 242	28 201
Summa tillgångar		**5 139 422**	**3 273 308**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		370 629	248 980
		370 629	248 980
Pågående nyemission			
Aktiekapital		–	7 086
Överkursfond		–	215 414
		–	222 500
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 192 213	2 796 608
Balanserat resultat		-3 420	-2 637
Årets resultat		-10 247	-783
		4 178 546	2 793 188
Summa eget kapital		**4 549 175**	**3 264 668**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	563 599	–
Leasingskuld	12	1 377	220
Leverantörskulder		5 884	4 844
Skulder till koncernföretag		42	300
Övriga kortfristiga skulder		7 570	1 776
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	25	11 775	1 500
		590 247	8 640
Summa eget kapital och skulder		**5 139 422**	**3 273 308**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Moderbolagets förändring i eget kapital

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

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	248 980	222 500	2 796 608	-2 637	-783	3 264 668
Omföring av föregående års resultat				-783	783	
Årets totalresultat						
Årets resultat					-10 247	-10 247
Årets totalresultat					-10 247	-10 247
Nyemission	114 563		1 181 901			1 296 464
Avslutad 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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i tkr	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-5 943	-5 405
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-6 762	–
		12 705	-5 405
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-12 705	-5 405
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 097	-27 168
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		16 851	6 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 243	-26 486
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3 524	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-692	–
Förvärv av dotterbolag		-28 325	-186 543
Investeringar i intresseföretag		-261 304	–
Investeringar i finansiella tillgångar		-690 443	-595 560
Utdelning från finansiella tillgångar		114 227	–
Avyttring från finansiella tillgångar		123 470	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-746 591	-782 103
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		220 790	449 820
Upptagna lån		675 644	–
Amortering av lån		-112 045	–
Syntetiskt återköpsprogram		-25 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		759 389	449 820
Årets kassaflöde		18 041	-358 769
Likvida medel ingående balans		28 201	386 970
Likvida medel utgående balans		46 242	28 201

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530-20232

Övriga upplysningar

Not 1 Företagsinformation

Belopp i tkr om inget annat anges.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Per balansdagen hade Moderbolaget 10 (9) helägda dotterbolag och 191 (96) indirekt ägda dotterbolag, se vidare Not Andelar i koncernföretag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering den 26 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 25 maj 2023 för fastställande.

Not 2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Årsredovisningen för moderföretaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Skillnader mellan moderbolagets och koncernens tillämpade redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft eller godkänts av EU och som inte har tillämpats i förtid av koncernen:
Koncernen har bedömt att ingen av dessa nya och ändrade redovisningsregler har fått någon väsentlig effekt på Bolagets finansiella rapporter.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, avrundas till närmaste tusental.

Värdering av tillgångar och skulder sker utifrån historiska anskaffningsvärden. Följande tillgångar och skulder värderas på annat sätt:

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.
- Derivat och finansiella placeringar värderas till verkligt värde.
- Intressebolag värderas enligt kapitalandelsmetoden.
- Tomträtter värderas till verkligt värde.
- Värdering av uppskjutna skattefordringar och skulder baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas blir realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent för perioden som presenteras i koncernens och moderbolagets finansiella rapporter.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Grunder för konsolidering
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Moderbolaget nybildades 4 september 2020. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 procent av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över.
Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning t o m tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill
Bolagsförvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning måste göras för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets egentliga förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid bolagsförvärv görs först ett så kallat koncentrationstest, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Fallerar detta görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnader som finns vid förvärvstidpunkten, vanligen relaterat till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Intäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. I perioden har bolaget värderat 100 procent av fastighetsbeståndets totala värde externt. Värderingsmodellen som används, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäkter. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.
Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Avyttring av fastighet redovisas då kontrollen av fastigheten övergår till köparen, vilket ofta sker på tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktions tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Intresseföretag
Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som Resultat från intresseföretag koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, derivat, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, derivat, leverantörsskulder och skulder till koncernbolag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antigen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkningen samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar klassificeras som finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde med undantag av finansiella placeringar och derivat. Finansiella tillgångar som klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång redovisad till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella placeringar och derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Tilläggsköpeskilling relaterad till tillgångsförvärv klassificeras och redovisas som en finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultatet/upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta på betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntas förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Härutöver omfattar nedskrivningen även avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20220530 12:15

första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar (inklusive hyresfordringar) samt avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.
Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

Värdeförändringar
För förvaltningsfastigheter som fanns såväl vid ingången av som vid utgången av året utgörs värdeförändringen av skillnaden i värde mellan dessa tillfällen. För förvaltningsfastigheter som realiseras under året utgör värdeförändringen av skillnad mellan erhållen likvid och värdet vid senaste värderingstillfället.

Ersättning till anställda
Ersättning till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betalad semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Inom koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas med kostnaderna i den takt förmånen intjänas.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.
Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Nyttjanderätter
Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare
Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter.

Koncernen som leasetagare – Tomträtter
Koncernen innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Tillämpning av praktiska undantag
Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier.

Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även undantaget att inte skilja ut ickeleasing- komponenter från leasingkomponenter i leasingavtal. Således redovisas leasing- komponenter och tillhörande ickeleasing- komponenter som en enda leasingkomponent.

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då skatten är hänförlig till poster som redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat. Inkomstskatter redovisas direkt mot eget kapital då skatten är hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt utgörs av skatt baserad på taxerad inkomst avseende aktuellt år samt eventuella korrigeringar avseende tidigare år.

Uppskjuten skatt beräknas på skillnaderna (temporära skillnader) mellan å ena sidan tillgångars och skulders skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisande värden. Den uppskjutna skatten beräknas med tillämpning av gällande och aviserade skattesatser och lagar per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas endast när det är troligt att den avdragsgilla temporära skillnaden kommer att kunna utnyttjas och leda till en minskad framtida skattebetalning.

Kassaflödesanalysen
Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten.

Moderföretagets redovisningsprinciper
Moderföretaget upprättar sina finansiella rapporter enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent för den period som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning
Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag
Utdelning eller anteciperad utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter
I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är 5 år för maskiner och inventarier samt 5 år för immateriella tillgångar.

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys huruvida nedskrivningsbehov föreligger genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.
Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper. Förväntade kreditförluster för likvida medel har inte redovisats, då beloppet bedömts vara oväsentligt.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar
Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande perioder. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter
Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller de resurser "input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar koncernen det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Samtliga av koncernens förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvaren avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter (som förvärvas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring).

Externvärderingarna har utförts av Newsec Advise AB, Cushman & Wakefield Sweden AB samt Nordier Property Advisors AB.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar
Vid tillämpningen av värderingsprinciperna görs antaganden och uppskattningar över faktorer som är osäkra vid tiden då beräkningarna görs.
Ändringar i antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. I ovanstående stycke beskrivs värderingsprinciper som erfordrar antaganden och uppskattningar.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernen tillämpar sina metoder på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde kräver alltid en betydande grad av bedömningar. Baserat på de kontroller som tillämpas anser Bolaget att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen och förändringar i verkligt värde som redovisas i resultaträkningen är väl genomarbetade och avvägda och återspeglar de underliggande ekonomiska värdena.

Koncernen har en låg andel osäkra hyres- och kundfordringar och bedömer att det inte föreligger någon väsentlig risk då kreditförlusterna är mycket små.

Not 3 Närståendetransaktioner

Koncernen
Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster. I dessa tjänster inkluderas även hyra för Bolagets lokaler. Utöver detta köps tjänster för Due Diligence samt till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 47,3 (18,2) miljoner kronor varav 35,4 (8,9) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer. Under kvartal tre förvärvades även aktier i Backaheden Fastighets AB från Sterner Stenhus Holding AB-sfären till ett belopp om 40,6 miljoner kronor.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 3 Närståendetransaktioner (fortsättning)

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 10,4 (8,8) miljoner kronor och avsåg kostnader för Due Diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Styrelse och ledning, tkr

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

Närståendetransaktioner
Moderbolaget
De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande överbestår av teknisk- och kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta består dessa tjänster av hyra för Bolagets lokaler samt Due Diligence tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 11,9 (9,3) miljoner kronor. Under kvartal tre förvärvades även aktier i Backaheden Fastighets AB från Sterner Stenhus Holding AB sfären till ett belopp om 40,6 miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt Due Diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 61,5 (34,3) miljoner kronor.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

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

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

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

Styrelse och ledning, tkr

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530120000

Not 4 Rörelsesegment

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som VD. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på den interna strukturen av koncernens affärsverksamheter, vilket innebär att koncernens verksamhet har delats in i fyra rapporterbara segment: Offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-dagligvaruhandel samt kontor.

Resultat och balansposter per segment

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

Resultat och balansposter per segment

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

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

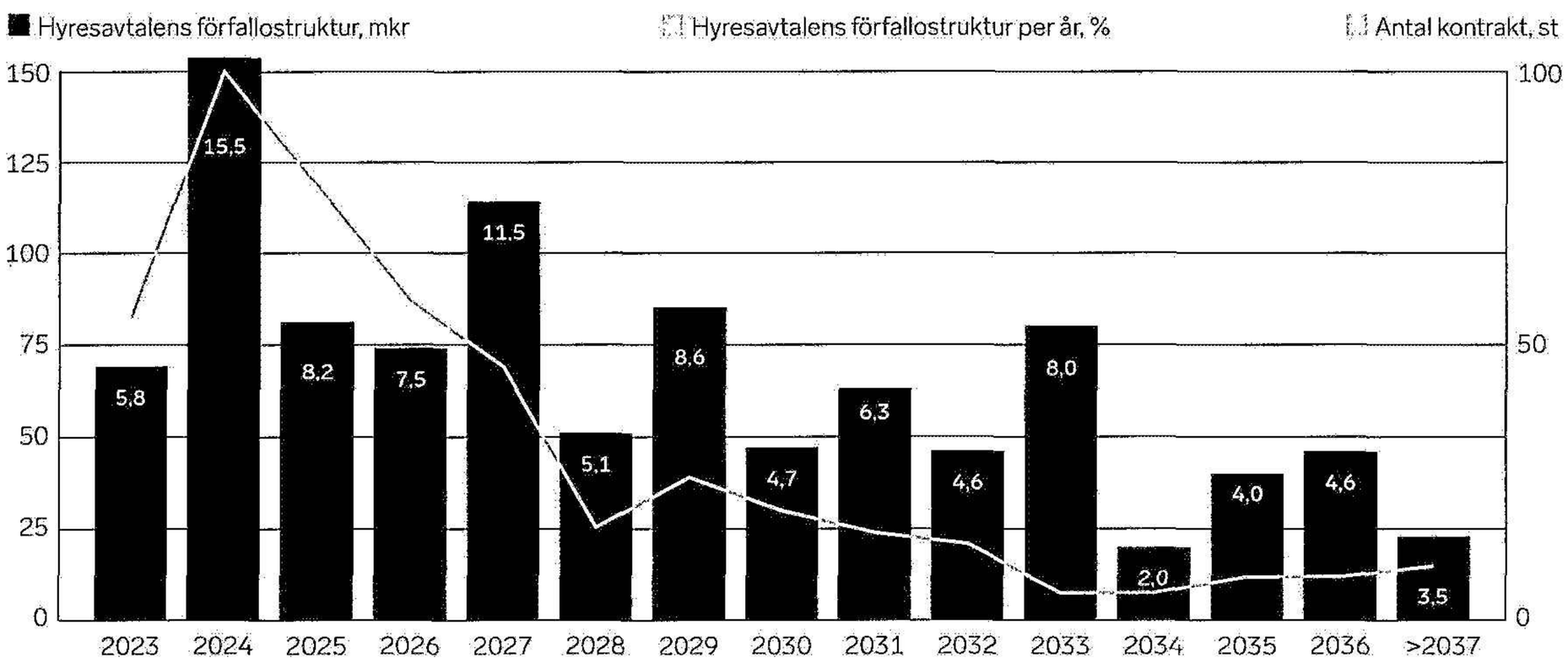
Not 5 Intäkter

Intäkternas fördelning tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Hyresintäkter	712 402	283 643	–	–
Förvaltningsarvoden	–	–	61 535	34 325
Övriga intäkter	–	–	–	–
Totalt	**712 402**	**283 643**	**61 535**	**34 325**

Hyresavtalens förfallostruktur [1]

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

1 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr



Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 6 Fastighetskostnader

Fastighetskostnadernas fördelning tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Driftskostnader	140 485	40 546	–	–
Reparations- och underhållskostnader	15 390	8 719		
Fastighetsskatt	24 703	9 599	–	–
Totalt	**180 578**	**58 864**	**–**	**–**

Not 7 Ersättning till revisor

tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Revisionsuppdrag	3 800	3 240	660	490
Revision utöver revisionsuppdraget	1 964	925	629	667
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	93	–	93
Totalt	**5 764**	**4 258**	**1 289**	**1 250**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser kostnader för kvalitetsgranskningar, t ex översiktlig granskning av delårsrapporter, prospektgranskningar. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, Revisorsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt skatterådgivning. Av koncernens totala ersättning om 5 764 (4 258) tkr avser 3 984 (4 190) tkr ersättning till Ernst & Young och 1 780 (68) tkr avser ersättning till PwC.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 8 Personal och Styrelse

	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Medeltalet anställda	24	15	22	6
Varav kvinnor	7	3	6	–
Antal i ledningsgruppen 31/12	8	5	8	5
Varav kvinnor	–	–	–	–
Styrelsen 31/12	5	5	5	5
Varav kvinnor	1	1	1	1

Löner, arvoden och förmåner tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Styrelseordföranden	240	240	240	240
Övriga styrelseledamöter	460	460	460	460
Verkställande direktör[1]	1 800	1 327	1 800	1 327
Övriga ledande befattningshavare[2]	9 246	3 292	8 180	3 292
Övriga anställda	13 348	4 153	10 533	482
Summa	**25 094**	**9 472**	**21 213**	**5 801**

Avtalsenliga pensionskostnader tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Styrelseordföranden	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	–	–	–	–
Verkställande direktör[1]	81	–	81	–
Övriga ledande befattningshavare[2]	593	368	315	368
Övriga anställda	3 924	947	3 555	19
Summa	**4 598**	**1 315**	**3 951**	**387**

Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Styrelseordföranden	75	24	75	24
Övriga styrelseledamöter	145	145	145	145
Verkställande direktör[1]	566	420	566	420
Övriga ledande befattningshavare[2]	2 781	1 035	2 570	1 035
Övriga anställda	4 442	1 746	3 364	149
Summa	**8 009**	**3 370**	**6 720**	**1 773**
Totalt	**37 701**	**14 157**	**31 884**	**7 961**

Ersättning till styrelsen tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Rickard Backlund	240	240	240	240
Frank Roseen	170	170	170	170
Elias Georgiadis	1 800	–	1 800	–
Malin af Petersens	170	170	170	170
Erik Borgblad	120	120	120	120
Totalt	**2 500**	**700**	**2 500**	**700**

[1] Inga pensionsersättningar utgår till VD. Enligt anställningsavtal ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår ej.
[2] Utöver ovan ersättning till ledningen har bolaget under året köpt in tjänsten som vice VD och projekt - och hållbarhetschef.
Total ersättning för dessa tjänster uppgick till ett belopp om - (882) tkr och 507 (1 049) tkr.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 9 Finansnetto

Finansnetto, tkr tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter	511	9	305	–
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	9 100	2 848
Summa ränteintäkter	**511**	**9**	**9 405**	**2 848**
Räntekostnader	-263	-30	-5	-4
Räntekostnader på räntebärande skulder	-185 409	-47 685	-12 704	–
Summa räntekostnader	**-185 672**	**-47 715**	**-12 709**	**-4**
Räntekostnader leasing	-4 574	-2 093	-28	–
Övriga finansiella kostnader	-6 790	-1 841	-6 292	–
Summa övriga finansiella kostnader	**-11 364**	**-3 934**	**-6 320**	**–**
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**-196 525**	**-51 640**	**-9 624**	**2 844**

tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Ränteintäkter swappar	2 882	–	–	–
Räntekostnader swappar	-780	-708	–	–
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	**2 102**	**-708**	**–**	**–**
Summa finansnetto	**-194 423**	**-52 348**	**-9 624**	**2 844**

Värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnetto utan på egen rad i resultaträkningen.

Not 10 Jämförelsestörande poster

2022

Under året förvärvades Randviken Fastigheter AB och i samband med förvärvet påbörjades en omstrukturering av organisatorisk karaktär och den totala kostnaden för omstruktureringen beräknas uppgå till 4 500 tkr vilket har belastat årets resultat.

2021

I samband med förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB beslutades det om att refinansiera majoriteten av MaxFastigheter i Sverige AB:s räntebärande skulder. Kostnaderna för att förtidsinlösa dessa lån beräknas uppgå till 23 250 tkr vilket har tagits som en kostnad i perioden. I anslutning till förvärvet påbörjades även en omstrukturering av organisatorisk karaktär och den totala kostnaden för detta beräknas uppgå till 7 000 tkr vilket har belastat årets resultat.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering
Bolaget marknadsvärderar 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan samt i enlighet med de principer som beskrivs i not 2 (Förvaltningsfastigheter).

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med fair value option IAS 40 och värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS 13. Andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Per den 31 december har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB, Cushman & Wakefield Sweden AB samt Nordier Property Advisors AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -39,7 (899,1) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -20,5 (897,1) miljoner kronor. Nyförhyrningar/omförhandlingar har ökat fastigheternas värden med cirka 82 miljoner kronor. Dock har antaganden om höjda avkastningskrav lett till en minskning av fastigheternas värden med cirka -102,5 miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -0,1 (14,3) procent. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 14 259,2 (7 168,4) miljoner kronor.

Skattemässigt restvärde
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2022 till 6 017,6 (3 455,9) miljoner kronor.

Åtaganden per balansdag
Per 31 december 2022 fanns förpliktelser gällande projekt om 287,1 miljoner kronor. Inga förpliktelser fanns gällande Bolagets förvärv av fastigheter.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter mkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**7 168,4**	**1 634,0**
Förvärv	7 618,2	4 558,0
Försäljning	-961,8	-85,0
Orealiserad värdeförändring	-20,5	897,1
Realiserad värdeförändring	-19,3	2,0
Investering	474,0	162,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	**14 259,2**	**7 168,4**
Taxeringsvärde	**3 845,8**	**1 933,3**
varav fastigheter	2 865,1	1 364,8
varav mark	980,7	568,5
Skattemässigt restvärde	**6 017,6**	**3 455,9**
Orealiserad värdeförändring, %	**-0,1**	**14,3**
Antal fastigheter IB	**116**	**14**
Förvärv	78	103
Försäljning	-16	1
Omklassificering	2	–
Antal fastigheter UB	**180**	**116**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Värderingsmetodik

Nuvärdesberäkning

Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används tioåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans. Fastighetskostnaderna baseras på respektive fastighets bedömda kostnader.

Direktavkastningskrav

Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter.

Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektiviteten, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.
Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad.
Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsparametrar	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,00	10,0	7,3
Direktavkastningskravet, %	3,18	7,60	5,6
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	117	7 750	999
Långsiktig vakans, %	0,0	12,5	4,8
Drift och underhåll, kr/kvm	25	604	170

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530 12047

Not 12 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

Per 31 december 2022 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	133 737	622	134 359	134 359
Tillkommande avtal	54 592	1 844	56 436	56 436
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-436	-436	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	-436
Avslutade avtal	-2 857	-401	-3 258	-3 258
Omvärdering	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2022	**185 472**	**1 629**	**187 101**	**187 101**

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 4 574 tkr varv 4 539 tkr avser tomträttsavgäld och 35 tkr avser bilar.
Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills *omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.*
Avtal för bilar tecknas på treårskontrakt.

Per 31 december 2021 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	11 580	–	11 580	11 580
Tillkommande avtal	122 157	785	122 942	122 942
Förvärvade avskrivningar	–	-96	-96	–
Årets avskrivningar	–	-67	-67	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	-96
Årets amorteringar	–	–	–	-67
Avslutade avtal	–	–	–	–
Omvärdering	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2021	**133 737**	**622**	**134 359**	**134 359**

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 2 093 tkr varv 2 078 tkr avser tomträttsavgäld och 15 tkr avser bilar.
Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Förfallostruktur Leasingskulder

	Tomträttsavgälder[1]	Bilar	Totalt
Inom ett år	5 601	397	5998
Mellan två och fem år	18 918	1 232	20 150
Senare än 5 år	7 932	–	7 932
Totalt	**32 451**	**1 629**	**34 080**

1 Beräknat fram till kommande omförhandlingspunkt

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	–	–
Inköp	3 524	–	3 524	–
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	3 524	–	3 524	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	–	–	–	–
Redovisat värde	3 524	–	3 524	–

Not 14 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 160	42	–	–
Inköp	1 034	320	692	–
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	797	–	–
Avyttringar/utrangeringar	-1 064	–	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**1 130**	**1 160**	**692**	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-620	-13	–	–
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	-536	–	–
Avyttringar/utrangeringar	585	–	–	–
Årets avskrivningar	-16	-71	-1	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-51**	**-620**	**-1**	–
Redovisat värde	**1 079**	**540**	**691**	–

Not 15 Andelar i koncernföretag

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	186 568	25
Förvärv	–	–	25	193
Aktieägartillskott	–	–	28 300	186 450
Nedskrivningar	–	–	-23 000	-100
Återföring nedskrivning	–	–	100	–
Bokfört värde vid årets slut	–	–	**191 993**	**186 568**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Bolagsförteckning, per 2022-12-31

Direkt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträtts-andel %	Bokfört värde 2022-12-31 tkr	Redovisat EK 2022-12-31 tkr	Redovisat resultat 2022 tkr
Bright Point Invest AB	559367-4434	Stockholm	25 000	100	25	25	0
Stenhus Fastigheter 1 AB	559269-6388	Stockholm	25 000	100	100 025	203 329	97 824
Stenhus Fastigheter 2 AB	559284-4673	Stockholm	25 000	100	34 025	31 631	-1 528
Stenhus Fastigheter 3 AB	559280-4826	Stockholm	250	100	7 025	6 962	-19
Stenhus Fastigheter 4 AB	559280-4933	Stockholm	250	100	5 485	968	-4 461
Stenhus Fastigheter 5 AB	559332-4915	Stockholm	25 000	100	165	92	-33
Stenhus Fastigheter 6 AB	559332-4923	Stockholm	25 000	100	45 025	45 006	29 991
Stenhus JV-Holding AB	559320-5981	Stockholm	25 000	100	25	274	-23 034
Stenhus Projekt i Norden AB	559260-0976	Stockholm	500	100	168	177	109
Stenhus TEOP AB	559280-4982	Stockholm	250	100	25	326	-67

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
J.S. Logistikfastigheter AB	559320-6096	Stockholm	25 000	100
MaxFastigheter 2 AB	559350-1868	Stockholm	500	100
MaxFastigheter i Sverige AB	556937-5487	Stockholm	21 644 081	100
RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0644	Stockholm	250	50
Randviken Buyco 22008 AB	559357-1242	Stockholm	17 500	70
Randviken Buyco 22001 AB	559357-1424	Stockholm	17 500	70
Randviken Buyco 22006 AB	559357-1226	Stockholm	17 500	70
Randviken Buyco 22007 AB	559357-1234	Stockholm	17 500	70
Randviken Buyco 22010 AB	559374-3445	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22011 AB	559374-3452	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22012 AB	559374-3460	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22013 AB	559374-3478	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22014 AB	559374-3486	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22015 AB	559374-3494	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22016 AB	559374-3502	Stockholm	25 000	100
Randviken Fastigheter AB (publ)	556776-3213	Stockholm	44 408 960	100
Randviken Guldsmeden 10 AB	556913-0338	Stockholm	500	100
Randviken Järnhandlaren 6 AB	556913-0460	Stockholm	500	100
Randviken Källbäcksryd 1:59 AB	559180-8992	Stockholm	500	100
Randviken Sillen AB	556766-9634	Stockholm	2 100	70
Randviken Svanholmen 1 AB	559159-1549	Stockholm	50 000	100
Randviken Uttern BuyCo 5 AB	559326-6470	Stockholm	250	70
Randviken Vallentuna-Mörby 1:118 Kommanditbolag	969601-2633	Stockholm	1	100
Raybased Proptech AB	559206-4116	Stockholm	532	100
Stenhus Alingsås Fastighets AB	559079-8905	Stockholm	500	100
Stenhus Arvika Blästern 2- Sargen 3- Silon 3 AB	559079-1553	Stockholm	500	100
Stenhus Bilanläggningar 1 AB	556727-8667	Stockholm	1 000	100
Stenhus Borlänge Märlan 2 AB	559046-1157	Stockholm	500	100
Stenhus Borås Kilsund 9 AB	559171-7177	Stockholm	500	100
Stenhus Borås Källbäcksryd 1:58 AB	556866-2737	Stockholm	500	100
Stenhus Borås Landala 2 AB	556716-4941	Stockholm	1 000	100
Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	559029-9490	Stockholm	500	100
Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	556176-3151	Stockholm	4 000	100
Stenhus Bro Klöv o Lilla Ullevi 1:12 AB	556968-3427	Stockholm	1 000	100
Stenhus Burlöv Tågarp 16:38 AB	559297-0361	Stockholm	25 000	100
Stenhus Burlöv Tågarp Holding AB	559263-6780	Stockholm	250	100
Stenhus Buyco 22004 AB	559357-1457	Stockholm	17 500	70
Stenhus Buyco 22009 AB	559374-3437	Stockholm	17 500	70
Stenhus Dikesrenen 12 AB	559347-5352	Stockholm	25 000	100
Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5&6 AB	559174-2852	Stockholm	500	100
Stenhus Eskilstuna Slagsta 1:27 AB	556798-6251	Stockholm	9 300 000	100
Stenhus Eskilstuna Torshälla 5:43 AB	559094-9458	Stockholm	1 000	100

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Bolagsförteckning, per 2022-12-31 (fortsättning)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Eskilstuna Valhalla 2:37 AB	559048-2559	Stockholm	500	100
Stenhus Fagersta Dagny 4 AB	559064-1873	Stockholm	500	100
Stenhus Fagersta Läkaren 9 AB	559068-9153	Stockholm	500	100
Stenhus Fagersta Tele 1 AB	556937-5453	Stockholm	500	100
Stenhus Falköping Kalksten 1 och 2 AB	556788-5404	Stockholm	1 000	100
Stenhus Filipstad Västerängen 23 AB	559182-5707	Stockholm	50 000	100
Stenhus Finnslätten 6 AB	556727-7800	Stockholm	1 000	100
Stenhus Finspång Hårstorp 1:100 AB	559059-6994	Stockholm	500	100
Stenhus Fräsen 1 & 9 AB	559162-3433	Stockholm	350	70
Stenhus Fyrislund 12:2 AB	556752-6891	Stockholm	1 000	100
Stenhus Förvärv AB	559308-9682	Stockholm	250	100
Stenhus Giant Topco AB	559315-5699	Stockholm	25 000	100
Stenhus Grepen 16 AB	559240-0393	Stockholm	350	70
Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB	556861-1056	Stockholm	2 000	100
Stenhus Gävle Andersberg 14:50 AB	559069-2959	Stockholm	500	100
Stenhus Gävle Hemlingby 49:28 AB	559120-3509	Stockholm	500	100
Stenhus Hagfors Ginnemo 1:180 & Neken 7 AB	559182-5715	Stockholm	500	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:5 AB	559063-3110	Stockholm	500	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:7 AB	559074-4842	Stockholm	500	100
Stenhus Hedemora Norsen 1 AB	559070-9456	Stockholm	500	100
Stenhus Helsingborg Gymnasten 1 AB	559171-9553	Stockholm	25 000	100
Stenhus Holding Librobäck AB	559357-1416	Stockholm	25 000	100
Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB	556413-5357	Stockholm	2 000	100
Stenhus Huddinge Slipskivan 1 & 2 AB	559226-6851	Stockholm	500	100
Stenhus Hässleholm Kuggen 18 AB	559023-0933	Stockholm	500	100
Stenhus Hörby Borrestad 1 AB	559070-8672	Stockholm	500	100
Stenhus Ivalo 1 AB	559097-1536	Stockholm	50 000	100
Stenhus Järfälla Jakobsberg 2406 AB	559079-8475	Stockholm	500	100
Stenhus K7 AB	556683-2928	Stockholm	1 000	100
Stenhus Karlstad Affärsmannen 2 AB	559141-1714	Stockholm	50 000	100
Stenhus Karlstad Blandaren 1 AB	559283-9244	Stockholm	250	100
Stenhus Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 2 AB	559234-3262	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 4 AB	556930-7654	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 5 AB	556931-4809	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren AB	556930-7696	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB	556953-2442	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB	556960-4761	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB	559182-5699	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Släggan 1-4 AB	556357-3277	Stockholm	1 000	100
Stenhus Karlstad Vänersnipan 1 AB	559224-4015	Stockholm	50 000	100
Stenhus Katrinedal 11 AB	556671-7947	Stockholm	1 000	100
Stenhus Katrineholm Barken 25 AB	556931-4817	Stockholm	500	100
Stenhus Kjula Blacksta 1:14 AB	559159-3180	Stockholm	500	100
Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB	559181-1566	Stockholm	50 000	100
Stenhus Kuröd 4:104 Fastighets AB	556457-1999	Stockholm	700	70
Stenhus Köping Montören 1 AB	559159-1531	Stockholm	50 000	100
Stenhus Köping Reparatören 4 AB	559120-3566	Stockholm	500	100
Stenhus Köping Spinnaren 4 och 6 AB	559106-5635	Stockholm	500	100
Stenhus Köping Våghagen 1 AB	559271-4447	Stockholm	250	100
Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB	556921-4264	Stockholm	1 000	100
Stenhus Librobäck AB	556821-4380	Stockholm	500	100
Stenhus Lidköpingsstädet 12 AB	556729-0381	Stockholm	100 000	100
Stenhus Linköping Glaskulan 17 AB	559284-4657	Stockholm	25 000	100
Stenhus Linköping Prisuppgiften 2 AB	559174-7281	Stockholm	500	100
Stenhus Ludvika by 2:22 AB	559120-3558	Stockholm	500	100
Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB	559181-0899	Stockholm	500	100
Stenhus Maskrosen AB	556683-1607	Stockholm	1 000	100
Stenhus Mejseln 23 AB	559240-0401	Stockholm	350	70
Stenhus Mejseln 27 & 28 AB	556570-0241	Stockholm	700	70

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Bolagsförteckning, per 2022-12-31 (fortsättning)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Miljöhuset AB	556889-1476	Stockholm	500	100
Stenhus Miljöhuset Stockholm AB	559379-2921	Stockholm	25 000	100
Stenhus Muttern AB	559152-6982	Stockholm	500	100
Stenhus Mörsaren Mellersta 15 AB	559262-0453	Stockholm	500	100
Stenhus Norr Holdco AB	559354-2615	Stockholm	25 000	100
Stenhus Norrköping Blyet 6 AB	559008-5394	Stockholm	500	100
Stenhus Norrköping Föraren 4 AB	556979-3440	Stockholm	500	100
Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB	559326-3741	Stockholm	250	100
Stenhus Norrtälje Storsten 1 AB	556823-4966	Stockholm	500	100
Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB	559284-4665	Stockholm	25 000	100
Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB	559240-1540	Stockholm	250	100
Stenhus Nybro Prometeus 16 AB	559294-5124	Stockholm	500	100
Stenhus Nybro Ängen 2 AB	556950-9259	Stockholm	500	100
Stenhus Nyköping Minuthandlaren 17 AB	556907-3454	Stockholm	500	100
Stenhus PH Fastigheter AB	556739-7897	Stockholm	100 000	100
Stenhus Porfyren 3 AB	559107-1179	Stockholm	350	70
Stenhus Repslagaren 24 AB	556368-9743	Stockholm	700	70
Stenhus Reverse Buyco 19 AB	559312-6450	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco AB	559312-5965	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco 1	559312-6229	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco 2 AB	559312-6237	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco 3 AB	559312-6245	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco 4 AB	559312-6252	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco 5 AB	559312-6260	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco 7 AB	559312-5973	Stockholm	250	100
Stenhus Sala Kräftan 4 AB	559245-8011	Stockholm	250	100
Stenhus Sandviken Tuna 3:3 AB	559120-3632	Stockholm	500	100
Stenhus Sandåker AB	559065-3357	Stockholm	50 000	100
Stenhus Sigtuna Märsta 21:73 AB	559253-0645	Stockholm	250	100
Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	559242-1803	Stockholm	250	100
Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	559246-1973	Stockholm	250	100
Stenhus Skövde Personbilen 1 AB	559263-4611	Stockholm	250	100
Stenhus Skövde Traktorn 1:1 AB	559196-5487	Stockholm	500	100
Stenhus Stadsviken Holding AB	559259-3890	Stockholm	685 180	100
Stenhus Stenbäret 5 AB	559007-0156	Stockholm	350	70
Stenhus Stenbäret 6 och 8 AB	556320-3735	Stockholm	2 100	70
Stenhus Stockholm Köksgården 4 AB	556438-3817	Stockholm	1 000	100
Stenhus Stålet 2 & Värmet 3 AB	556727-7792	Stockholm	1 000	100
Stenhus Stämjärnet 6 AB	556715-8042	Stockholm	700	70
Stenhus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB	559182-5681	Stockholm	500	100
Stenhus SV Holdco AB	559355-9908	Stockholm	25 000	100
Stenhus Svarven 4 AB	556454-8872	Stockholm	10 000	100
Stenhus Säffle 6:50 AB	556844-3864	Stockholm	50 000	100
Stenhus Södertälje Fjärilen 22 AB	559083-6234	Stockholm	500	100
Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	559153-7294	Stockholm	500	100
Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB	559097-1692	Stockholm	50 000	100
Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB	559182-5632	Stockholm	500	100
Stenhus Torshälla 5:44 AB	556998-3843	Stockholm	500	100
Stenhus Torshälla Ormvråken 2 AB	556976-6123	Stockholm	500	100
Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB	556634-9832	Stockholm	1 000	100
Stenhus Traktorn 5 i Södertälje AB	559247-8340	Stockholm	250	100
Stenhus Tranan Holdco AB	559300-9177	Stockholm	50 000	100
Stenhus Tumba Samariten 1 AB	559081-3092	Stockholm	1 000	100
Stenhus Tyresö Forellen AB	556814-7945	Stockholm	500	100
Stenhus Täby Husmodern 6 AB	556418-4884	Stockholm	1 000	100
Stenhus Uddevalla Bastionen 28 AB	556866-8296	Stockholm	500	100
Stenhus Uppsala Berthåga 64:1 AB	556948-1400	Stockholm	1 000	100
Stenhus Uppsala Boländerna 32:7 AB	556294-0428	Stockholm	1 000	100
Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB	556937-2344	Stockholm	1 000	100
Stenhus Uttern AB	559326-6405	Stockholm	25 000	100

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Bolagsförteckning, per 2022-12-31 (fortsättning)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Uttern Buyco 2 AB	559326-6439	Stockholm	175	70
Stenhus Uttern Buyco 3 AB	559326-6454	Stockholm	175	70
Stenhus Uttern Buyco 4 AB	559326-6462	Stockholm	175	70
Stenhus Uttern Buyco 4.2 AB	559340-0368	Stockholm	17 500	70
Stenhus Uttern Holdco 2 AB	559311-4563	Stockholm	175	70
Stenhus Uttern Holdco AB	559326-6413	Stockholm	175	70
Stenhus Vaggeryd Fastighets AB	559344-6635	Stockholm	250	100
Stenhus Vallentuna Stångberga 4:4 AB	559365-3370	Stockholm	125	100
Stenhus Verfast över 1:25 AB	559236-2296	Stockholm	700	70
Stenhus Vimmerby 3:314 AB	559281-0666	Stockholm	25	100
Stenhus Visby Kolgården 14 AB	559290-6639	Stockholm	250	100
Stenhus Vivalla Kardanen 13 AB	556913-7846	Stockholm	500	100
Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB	559215-7290	Stockholm	50 000	100
Stenhus Västerås Köpmannen 12 AB	556694-6181	Stockholm	1 000	100
Stenhus Västerås Köpmannen 7 & 15 AB	556613-7625	Stockholm	1 000	100
Stenhus Västerås Magnetfältet 1 AB	556496-6942	Stockholm	1 000	100
Stenhus Växjö Österled 3 AB	556978-1635	Stockholm	500	100
Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB	559269-3914	Stockholm	250	100
Stenhus Örebro Expeditören 13 & 17 AB	559080-1535	Stockholm	500	100
Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB	556947-9529	Stockholm	500	100
Tyresö F. 4 AB	556980-1177	Stockholm	500	100
Tyresö F. 4 Holding AB	559335-5190	Stockholm	25 000	100
Uppsala F. 14:2 AB	559220-8101	Stockholm	50 000	100
Uppsala F. 14:2 Holding AB	559338-5981	Stockholm	25 000	100
Verfast AB	559354-2623	Stockholm	17 500	70
Verfast Bur 7:134 AB	559057-9214	Stockholm	350	70
Verfast Lagret 9 AB	559371-6870	Stockholm	175	70
Verfast SP 1:91 AB	559370-5048	Stockholm	350	70
Verfast Sömmerskan 6 AB	556716-8454	Stockholm	3 500	70

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 16 Andelar i intresseföretag

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	–	–
Förvärv	261 500	–	–	–
Resultatandel	26 328	–	–	–
Utdelning	-10 020	–	–	–
Bokfört värde vid årets slut	**277 808**	–	–	–

Bolagsförteckning, per 2022-12-31

	Organisationsnr	Säte	Kapitalandel, rösträttsandel %	Bokfört värde 2022-12-31 tkr
Krona Public Real Estate AB	559298-1707	Stockholm	29,9	150 735
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	29,9	126 877
RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0644	Stockholm	50,0	196
Bokfört värde vid årets slut				**277 808**

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 %)

2022 tkr	Krona Public Real Estate AB	Backaheden Fastighets AB	RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB
Nettoomsättning	66 147	45 312	–
Årets totalresultat	**7 632**	**9 073**	**-38**
Anläggningstillgångar	1 387 509	878 403	–
Omsättningstillgångar	40 252	40 033	105
Långfristiga skulder	-929 749	-490 940	–
Kortfristiga skulder	-28 893	-25 995	-14
Nettotillgångar	**496 119**	**401 501**	**91**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 17 Finansiella placeringar

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Aktier och andelar[1]	26 468	110 483	26 468	110 483
Syntetiskt återköpsprogram[2]	22 675	–	22 675	–
	49 143	**110 483**	**49 143**	**110 483**

Aktier och andelar tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående balans	110 483	–	110 483	–
Förvärv	121 694	110 483	121 694	110 483
Avyttringar	-237 697	–	-237 697	–
Värdeförändring via resultaträkningen	31 988	–	31 988	–
Utgående balans per 31 dec	**26 468**	**110 483**	**26 468**	**110 483**

Syntetiskt återköpsprogram tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående balans	–	–	–	–
Förvärv	50 000	–	50 000	–
Avyttringar	-25 000	–	-25 000	–
Värdeförändring via resultaträkningen	-2 325	–	-2 325	–
Utgående balans per 31 dec	**22 675**	**–**	**22 675**	**–**

1 Av aktier och andelar avser - (110 483) tkr noterade innehav värderade enligt nivå 1. Av aktier och andelar avser 26 468 (-) tkr onoterade innehav värderade enligt nivå 3.

2 Syntetiska återköpsprogrammet värderas till nivå 1.

Not 18 Derivat

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.				
Ingående balans	4 664	–	–	–
Förvärv	42 516	611	–	–
Avyttringar	–	–	–	–
Värdeförändring via resultaträkningen[1]	51 057	4 053	–	–
Utgående balans per 31 dec	**98 237**	**4 664**	**–**	**–**

1. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen (nivå 2).

Not 19 Kundfordringar

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Fordringar på kunder och hyresgäster	20 982	10 054	214	7
Avsättning för osäkra fordringar	-5 470	-3 942	–	–
Totalt	**15 512**	**6 112**	**214**	**7**

Åldersfördelade kundfordringar tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ej förfallet	7 148	4 919	204	7
Förfallna <30 dagar	3 744	30	10	–
Förfallna >31 dagar	10 090	5 105	–	–
Totalt	**20 982**	**10 054**	**214**	**7**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	2 690 089	895 258
Tillkommande fordringar	–	–	3 344 750	1 852 729
Avgående fordringar	–	–	-1 479 537	-57 898
Totalt	**–**	**–**	**4 555 302**	**2 690 089**

Kortfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	675	28 095	2 064
Tillkommande fordringar	–	–	99 368	28 095
Avgående fordringar	–	-675	-101 551	-2 064
Totalt	**–**	**–**	**25 912**	**28 095**

Not 21 Kortfristiga fordringar och övriga fordringar

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Lämnad handpenning	8 111	5 000	–	–
Momsfordran	56 943	31 551	–	–
Investeringslån	6 626	14 436	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	26 244	8 999	1	976
Totalt	**97 924**	**59 986**	**1**	**976**

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Upplupna intäkter	39 521	1 537	–	–
Förutbetald försäkring	4 489	513	362	–
Förmedlingsavgift	4 745	6 100	–	–
Tomträttsavgäld	925	851	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	23 721	7 637	3 039	1 547
Totalt	**73 401**	**16 638**	**3 401**	**1 547**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 23 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån:				
Mellan ett och fem år	5 606 278	1 580 151	–	–
Senare än fem år	714 401	129 584	–	–
Obligationslån:				
Mellan ett och fem år	296 891	492 185	–	–
Senare än fem år	–	–	–	–
Kortfristig del av långfristiga räntebärande skulder	-167 891	–	–	–
Totalt långfristiga räntebärande skulder	**6 449 679**	**2 201 920**	**–**	**–**

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder				
Kortfristiga banklån	1 613 860	1 394 846	563 599	–
Kortfristiga obligationslån	198 750	–	–	–
Checkkredit	44 186	–	–	–
Totalt kortfristiga räntebärande skulder	**1 856 796**	**1 394 846**	**563 599**	**–**
Totalt räntebärande skulder	**8 306 475**	**3 596 766**	**563 599**	**–**

		Kassaflöden		Ej kassaflöden		
tkr	2021-12-31	Upptagna lån	Amortering	Förvärv	Periodiserade obligations-kostnader	2022-12-31
Banklån	3 104 581	3 628 192	-3 309 293	4 367 389	–	7 790 869
Obligationslån	492 185	–	-1 250	–	4 706	495 641
Checkkredit	–	–	-16 452	36 417	–	19 965
Totalt	**3 596 766**	**3 628 192**	**-3 326 995**	**4 403 806**	**4 706**	**8 306 475**

Kapitalförfallostruktur inklusive räntebetalningar[1]

Period år	Skuld mkr	Räntebetalning inkl swappar mkr	Summa mkr
< 1 år	1 689	290	1 979
1–2 år	2 241	204	2 445
2–3 år	2 815	143	2 958
3–4 år	715	41	756
4–5 år	132	24	156
> 5 år	714	792	1 507
Summa	**8 306**	**1 495**	**9 801**

1 Exklusive löpande amorteringar

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2022-12-31

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

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2022-12-31

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

Ränterisk
Ränterisk är risken för förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler. Förändringar i räntenivåer kan få stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Räntekostnader är en stor kostnadspost för Bolaget och som en del i hanteringen av ränterisken arbetar bolaget med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång uppgår till 1,10 år.

Känslighetsanalys – ränterisk
En momentan förändring med +/- 1 procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknat på balansdagen innebär en förändring av räntekostnader för befintliga lån om +/- ca 51 mkr.

En ränteförändring på +/- 1 procentenhet skulle påverka swapparna per balansdagen och innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med +/- ca 59 mkr.

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan säkerställa det framtida kapitalbehovet samt att refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras. Bolaget hanterar finansieringsrisken genom att ha en god spridning av låneförfallen samt samarbete med ett flertal stora affärsbanker. Viktad genomsnittlig kapitalbindning uppgick vid periodens utgång 3,53 år. Per balansdagen utgjordes 94% av de externa räntebärande skulderna av säkerställda banklån och endast en mindre andel av icke säkerställda obligationer.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Bolaget gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Per balansdagen disponerade bolaget en likviditetsbuffert i form av en kassa, 294 mkr, finansiella placeringar, 49 mkr, samt outnyttjade kreditfaciliteter, 169 mkr.

Koventanter, väsentliga gränsnivåer i låneavtal
I de fall kovenanter föreligger inom ramen för lånevillkoren ligger spannet för räntetäckningsgrad mellan 1,50-2,00 ggr, LTV mellan 65-70 procent samt för soliditet över 30 procent. Samtliga kovenanter var per 31 december 2022 uppfyllda.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 24 Skatter

Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

Aktuell och uppskjuten skatt tkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Periodens skattekostnad	-27 508	-10 030	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-368	–	–	–
Uppskjuten skatt	-73 066	-204 337	-4 304	4 622
Totalt redovisad skattekostnad	**-100 942**	**-214 367**	**-4 304**	**4 622**

Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2022	Skattesats %	Moderbolaget 2022
Resultat före skatt	–	347 518	–	-5 942
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-71 589	20,6%	1 224
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-20 194	–	-5 880
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	7 188	–	–
Värdenedgång utan skatteeffekt, förvärvad temporär skillnad	–	-17 901	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	1 601	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	-368	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	321	–	352
Redovisad effektiv skatt	**–**	**-100 942**	**–**	**-4 304**

Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2021	Skattesats %	Moderbolaget 2021
Resultat före skatt	–	1 015 621	–	-5 405
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-209 218	20,6%	1 113
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-5 378	–	-36
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	1 105	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	1 032	–	3 327
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Effekt av ändrade skattesatser/skatteregler	–	-3	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	-1 905	–	218
Redovisad effektiv skatt	**–**	**-214 367**	**–**	**4 622**

Redovisat i balansräkningen

Redovisade uppskjutna skatteskulder tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	271 421	225 549	–	–
Finansiella placeringar	20 237	961	–	–
Obeskattade reserver	9 226	7 153	–	–
Totalt	**300 884**	**233 663**	**–**	**–**

Redovisade uppskjutna skattefordringar tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Underskottsavdrag	34 568	19 917	318	4 622
Totalt	**34 568**	**19 917**	**318**	**4 622**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	124 303	69 128	–	–
Upplupna räntekostnader	38 255	6 129	6 050	–
Upplupna lönekostnader	4 143	2 335	4 144	755
Övriga upplupna kostnader	41 677	36 112	1 581	745
Totalt	**208 378**	**113 704**	**11 775**	**1 500**

Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

Not 26 Verkligt värde på finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31 tkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	49 143	–	49 143	49 143
Derivat	98 237	–	98 237	98 237
Summa	**147 380**	**–**	**147 380**	**147 380**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	7 810 834	7 810 834	7 796 552
Obligationslån	–	495 641	495 641	495 641
Summa	**–**	**8 306 475**	**8 306 475**	**8 292 193**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 26 Verkligt värde på finansiella instrument (fortsättning)

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31 tkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	110 483	–	110 483	110 483
Derivat	4 664	–	4 664	4 664
Summa	**115 147**	**–**	**115 147**	**115 147**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	3 104 581	3 104 581	3 104 581
Obligationslån	–	492 185	492 185	492 185
Summa	**–**	**3 596 766**	**3 596 766**	**3 596 766**

Finansiella Placeringar
Finansiella placeringar avser innehav i noterade och onoterade aktier vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Noterade aktier värderas enligt nivå 1 och onoterade aktier värderas enligt nivå 3.

Derivat
Derivat består av koncernens innehav av ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde via resultaträkningen enligt nivå 2. Värderingen baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan per balansdagen.

Finansiella skulder
Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut värderas enligt nivå 3 och obligationer värderas enligt nivå 2.

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	8 028 304	3 457 449	–	–
Aktier i dotterbolag	4 269 638	722 372	100 025	–
Totalt	**12 297 942**	**4 179 821**	**100 025**	**–**
Övriga ställda panter och säkerheter	–	–	–	–
Summa ställda säkerheter	**12 297 942**	**4 179 821**	**100 025**	**–**
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	–	–	6 671 037	2 344 455
Summa eventualförpliktelser	**–**	**–**	**6 671 037**	**2 344 455**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 28 Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	16	71	2	–
Realiserat resultat vid avyttring av materiella tillgångar	-21	–	–	–
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av aktier i dotterbolag	–	–	22 900	–
Resultat från intresseföretag	-16 308	–	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	39 748	-899 122	–	–
Värdeförändring av finansiella instrument	-80 720	-4 637	-29 664	–
Periodiserade obligationskostnader	4 706	–	–	–
	-52 579	**-903 688**	**-6 762**	–

Räntebetalningar tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Erhållen ränta	3 393	11	305	–
Erlagd ränta	-154 326	-44 505	-6 659	-4
Totalt	**-150 933**	**-44 494**	**-6 354**	**-4**

Likvida medel i kassaflödesanalysen tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Likvida medel	294 414	333 869	46 242	28 201
Totalt	**294 414**	**333 869**	**46 242**	**28 201**
Avstämning mot balansräkning				
Likvida medel	294 414	333869	46 242	28 201
Totalt	**294 414**	**333 869**	**46 242**	**28 201**

Kassaflödesanalys

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

Verksamhet, belopp i tkr

Moderbolag **jan-dec 2021**	**Tidigare**	**Omarbetad**	**Skillnad**
Löpande	-26 486	-26 486	0
Investering	-2 091 857	-782 103	1 309 754
Finansiering	1 759 574	449 820	-1 309 754
Kassaflöde	**358 769**	**-358 769**	**0**
Koncern **jan-dec 2021**			
Löpande	192 861	138 832	-54 029
Investering	-4 746 419	-1 346 210	3 400 209
Finansiering	4 435 845	1 089 665	-3 346 180
Kassaflöde	**-117 713**	**-117 713**	**0**

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 29 Väsentliga händelser efter årets utgång

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

Not 30 Aktien och ägarna

Koncernen
Aktiekapital

Pågående nyemission
Avser tecknad ej registrerad nyemission.

Moderbolagets aktiekapital
Antalet aktier i bolaget vid räkenskapsårets slut uppgick till 370 628 606 (248 980 323) stamaktier som alla har lika värde. Bolaget innehar inga egna aktier. Kvotvärdet uppgår till 1 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital
Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner efter avdrag för emissionskostnader.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Moderbolaget
Bundet eget kapital

Aktiekapital
Antalet aktier i bolaget vid räkenskapsårets början och slut uppgick till 370 628 606 (248 980 323) stamaktier som alla har lika värde. Bolaget innehar inga egna aktier. Kvotvärdet uppgår till 1 kronor.

Fritt eget kapital
Överkursfond
Avser det inhämtade kapitalet från bolagets emissioner som överstiger aktiens kvotvärde med avdrag för emissionskostnader.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget.

Överkursfond och balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, vilket är disponibelt för utdelning till aktieägarna.

Aktien och ägarna
Totalt fanns vid periodens utgång 370 628 606 (248 980 323) aktier före utspädning utestående per 31 december 2022.

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

Beslut om optionsprogram
Årsstämman den 27 maj 2021 beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Optionsprogrammet omfattar högst 1 000 000 teckningsoptioner. Deltagarna erbjöds att förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och med rätt att under perioden från och med den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde.

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Not 30 Aktien och ägarna, (fortsättning)

period om fyra veckor som föregår den extra bolagsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Teckningsoptionerna omfattas av sedvanliga omräkningsvillkor.

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

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

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

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

Största aktieägare per 2022-12-31

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

20230530112564

Not 31 Förslag till vinstdisposition

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 utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Ingen utdelning föreslås till aktieägarna per 31 december 2022.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	4 192 213
Balanserat resultat	-3 420
Årets resultat	-10 247
Disponibla vinstmedel	**4 178 546**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	4 178 546
Summa	**4 178 546**

EPRA
Stenhus är sedan 2021 medlemmar i EPRA. EPRA, European Public Real Estate Association, är rösten för den börsnoterade europeiska fastighetssektorn. Med fler än 280 medlemmar, inom hela spektrumet av den börsnoterade fastighetsbranschen (företag, investerare och deras leverantörer), representerar EPRA över 690 miljarder euro i fastighetstillgångar* och 94% av börsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. EPRA:s uppdrag är att främja, utveckla och företräda den europeiska offentliga fastighetssektorn. Mer om EPRA finns att läsa på www.epra.com

EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

* Endast europeiska företag

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Styrelsens försäkran

Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna årsredovisning 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse ha avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50-64 och 68-109 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-49, 65-67 och 112. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Definitioner av nyckeltal

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

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

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

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

Kalendarium

Årsredovisning
lämnad
2023

Delårsrapport
Q1
16 maj
2023

Årsstämma
25 maj
2023

Delårsrapport
Q2
24 augusti
2023

Delårsrapport
Q3
23 november
2023

Bokslutskommuniké
21 februari
2024

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

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

Transaktion 09222115557491516408 Signerat IG, EB, FR, RB, MaP, MI

[redacted]

[redacted]

Verifikat

Transaktion 09222115557491516408

Dokument

Arsredo 2022 Slutversion digital signing
Huvuddokument
116 sidor
Startades 2023-04-25 12:37:57 CEST (+0200) av Ida Hellgren (IH)
Färdigställt 2023-04-26 07:21:13 CEST (+0200)

Initierare

Ida Hellgren (IH)
ABOUTVALUE Ekonomi AB
Org. nr 559246-2013
ida.hedstrom@aboutvalue.se

Signerande parter

Ilias Georgiadis (IG)
Personnummer 780124-
elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilias Georgiadis"
Signerade 2023-04-25 17:40:34 CEST (+0200)

Erik Borgblad (EB)
Personnummer 810421-
erik.borgblad@born.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oscar Borgblad"
Signerade 2023-04-25 13:12:06 CEST (+0200)

Frank Roseen (FR)
Personnummer 621027-
frank.roseen@sternerstenhus.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frank Roseen"
Signerade 2023-04-25 16:33:38 CEST (+0200)

Richard Backlund (RB)
Personnummer 500922-
rickard@raebkonsult.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD BACKLUND"
Signerade 2023-04-25 13:15:35 CEST (+0200)

20230501-20230504

Verifikat

Transaktion 09222115557491516408

Malin af Petersens (MaP)	Mikael Ikonen (MI)
Personnummer 671018-	*Personnummer 630908-*
fam.afpetersens@gmail.com	*mikael.ikonen@se.ey.com*
BankID	BankID
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Birgitta af Petersens"	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL IKONEN"*
Signerade 2023-04-25 13:29:48 CEST (+0200)	*Signerade 2023-04-26 07:21:13 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify