2021

Årsredovisning



STENHUS

Fastigheter

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24 maj 2022

Ilias Georgiadis
Verkställande direktör

2021

Årsredovisning



STENHUS

Fastigheter

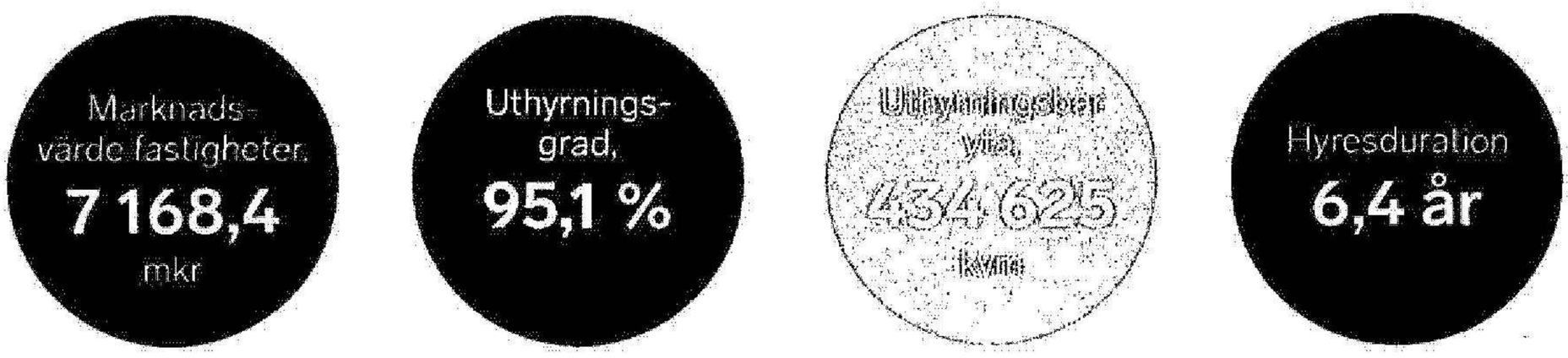
[redacted]

ank=20220712:20220713211159

Innehåll

Årsredovisning 2021	4
VD har ordet	8
Affärsidé, mål och strategi	10
Hållbarhet	12
Fastighetsportfölj	13
Projektportfölj	16
Större förvärv	18
Förvaltningsberättelse	19
Bolagsstyrning	28
Bolagets ledning och styrelse	32
Finansiell information	34
Övriga upplysningar	42
Styrelsens försäkran	69
Revisionsberättelse	70
Nyckeltal	72
Definitioner av nyckeltal	73
Bedömd intjäningsförmåga	78
Kalendarium / Kontaktuppgifter	79

Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 19-71.



ank=20220712;20220713211160

Årsredovisning 2021

Stenhus Fastigheter har under 2021 vuxit från 14 till 116 fastigheter och ökat värdet på fastighetsportföljen från 1 634,0 mkr till 7 168,4 mkr. Stenhus Fastigheter har under 2021 höjt målet för underliggande fastighetsvärde från 10 mdkr till 20 mdkr per utgången av 2025.

Perioden avser 1 januari - 31 december 2021 med jämförelsetal 4 september - 31 december 2020.

Helåret i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 283,6 (20,7) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 142,1 (9,8) mkr, motsvarande 0,75 (0,13) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 899,1 (76,2) mkr varav orealiserade 897,1 (76,2) motsvarande 14,3 (4,9) procent.
- Resultatet uppgick till 801,3 (72,0) mkr.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 4 720,3 (1 557,8) mkr varav 4 558,0 (1 557,5) mkr avsåg förvärv av 103 (14) fastigheter och 162,3 (0,3) mkr avsåg ny- till och ombyggnationer.
- Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 7 168,4 (1 634,0) miljoner kronor vid periodens slut.
- Nettokassaflödet uppgick till -117,7 (451,6) mkr och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 333,9 (451,6) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,70 (2,17) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 49,4 (64,7) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 45,5 (14,9) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av bolagets fastighetsbestånd uppgick till 50,2 (42,5) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,68 (3,56) gånger, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,1 (92,5) procent.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande 4,18 (0,93) kr per aktie efter utspädning.
- Ingen utdelning föreslås till aktieägarna.

ank=20220712;20220713211161

Nyckeltal i sammandrag

	2021 jan–dec	2020 4 sept–dec
Hyresintäkter, mkr	283,6	20,7
Driftöverskott, mkr	224,8	17,3
Förvaltningsresultat, mkr	142,1	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	899,1	76,2
Resultat efter skatt, mkr	801,3	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,75	0,13
Resultat per aktie, kr	4,18	0,93
Räntetäckningsgrad, ggr	3,68	3,56

	2021 31 dec	2020 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	7 168,4	1 634,0
Antal fastigheter, st	116	14
Hyresduration, år	6,4	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,70	2,17
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,5	14,9
Belåningsgrad fastigheter (LTV), %	50,2	42,5
Soliditet	49,4	64,7
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,13	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, per aktie, kr	15,27	10,58

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

ank=20220712:20221321162

Väsentliga händelser i korthet

Q1

- Bolaget förvärvar 20 fastigheter.
- Bolaget lämnar ett offentligt uppköps-erbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Sverige AB.
- Nyemittering av aktier i samband med förvärv sker till en kurs på mellan 15,00 och 15,00 kronor per aktie.

Q2

- Bolaget förvärvar 9 fastigheter.
- Nyemittering av aktier i samband med förvärv sker till en kurs på mellan 15,00 och 16,50 kronor per aktie.

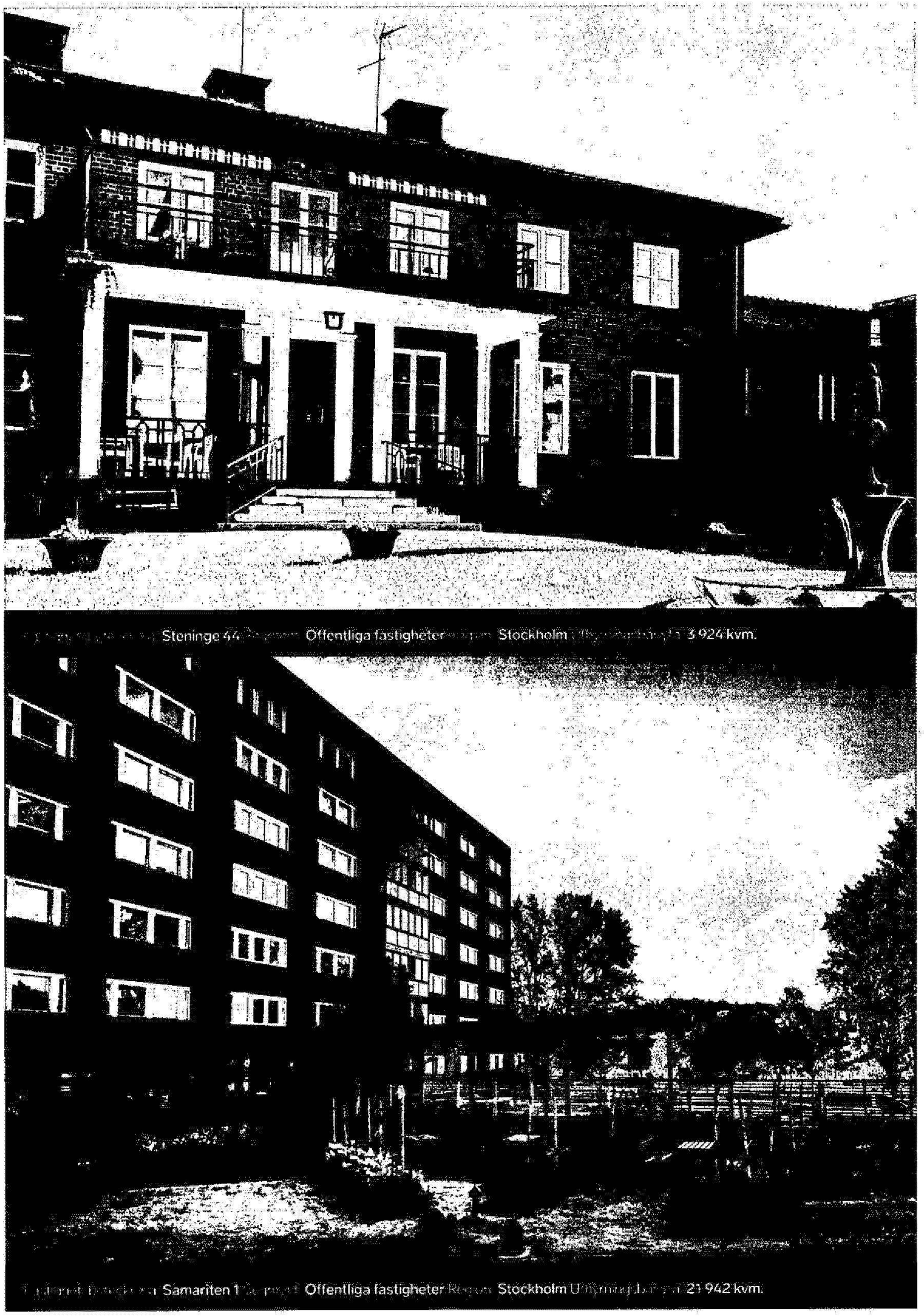
Q3

- Bolaget förvärvar 62 fastigheter.
- Bolaget konsoliderar MaxFastigheter Sverige AB med Stenhus Fastigheter
- Bolaget erhåller att långsiktigt kreditbetyg om BB från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR").
- Bolaget genomför en riktad nyemission i enlighet med beslut på årsstämman. Nyemissionen sker till en teckningskurs om 15,00 kronor per aktie, innebärande en ökning av aktiekapitalet med 30 Mkr kronor och en ökning av disponibla medel med 450 Mkr kronor.

Q4

- Bolaget förvärvar 12 fastigheter.
- Bolaget erhåller att långsiktigt kreditbetyg om BB från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR").
- Bolaget höjer målet för värdet på fastighetsportföljen till minst 20 000 mkr per utgången av 2025, samt justerar sina finansiella nyckeltal.
- MaxFastigheter i Sverige AB avnoteras från Nasdaq First North Growth Market.
- Bolaget lämnar ett offentligt uppköps-erbjudande till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB (publ).
- Nyemittering av aktier i samband med förvärv sker till en kurs på mellan 20,00 och 20,80 kronor per aktie.

ank=20220712:20220713211163



ank=20220712-20220713211164

VD har ordet

Året 2021
Året 2021 har präglats av starkt tillväxt, vi har ökat vårt värde på fastighetsportföljen från 1,6 till knappt 7,2 miljarder kronor vid årets utgång.

Vi hade inledningsvis, när vi börsnoterades i november 2020, en målbild om att uppnå ett värde på vår fastighetsportfölj om 10 miljarder kronor. Under 2021 och med vår starka tillväxt i ryggen har vi reviderat vår målbild om bolagets storlek i framtiden. Fastighetsvärdet ska uppgå till minst 20 miljarder vid utgången av 2025.

Trots ett transaktionsintensivt år uppgår nettobelåningsgraden per 31 december till endast ca 45,5 procent vilket ligger väl under de 55 procenten vi satt som långsiktigt mål.

”Fastighetsvärdet ska uppgå till minst 20 miljarder vid utgången av 2025.”

Större förvärv
Vårt enskilt största förvärv under 2021 var förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB som vi konsoliderade in hos oss per 1 juli. Vi förvärvade då 60 fastigheter till ett värde av cirka 3 miljarder kronor. Integreringen av dessa fastigheter är fullt genomförd och MaxFastigheter i Sverige AB avnoterades per 12 oktober 2021.

Under året lade vi också ett ovillkorat bud på Halmslätten Fastighets AB. Per utgången av 2021 ägde vi 14,57 procent av aktierna och idag äger vi knappt 34 procent vilket innebär att vi är den största enskilda ägaren i bolaget. Vi kan dock konstatera att Halmslättens styrelse valde en annan väg och sålde de enskilda fastigheterna till annan aktör men att Stenhus aktieägare ändå gynnades av en mycket bra finansiell placering.

Kassaflödet från placeringen i Halmslätten har bidragit till att vi nu kunnat lägga en stor del i kontantvederlag gällande vårt uppköpserbjudande till Randvikens aktieägare som vi lämnade den 19 april 2022. Budet på Randviken är villkorat av att minst 50,1 procent av aktieägarna tackar ja till erbjudandet och idag är detta villkor uppfyllt då vi har en acceptans på över 52 procent.

Randviken är ett bolag som liknar Stenhus på många sätt, t ex vad gäller storlek, fastighetssegment, tillväxtmål och strategi.

Tittar vi på fastighetsvärdena per 31 december 2021 i Stenhus och Randviken tillsammans så kommer fastighetsportföljens värde att uppgå till knappt 14 miljarder. Bägge bolagen har dock under 2022 fortsatt sin tillväxt genom att förvärva fler fastigheter. Om vi summerar Stenhus och Randvikens sammanlagda intjäningsförmåga per 31 december 2021 så uppgår förvaltningsresultatet till 474 miljoner kronor utan hänsyn taget till synergieffekter vilket innebär en ökning med knappt 80 procent för Stenhus. Den ökande intjäningsförmågan ger oss ett starkt kassaflöde att investera för en fortsatt tillväxt även i framtiden.

Vi ser fram emot denna resa tillsammans med Randviken och det finns mycket som talar för att detta kommer bli ett väldigt lyckat samgående.

”Den ökande intjäningsförmågan ger oss ett starkt kassaflöde att investera för en fortsatt tillväxt även i framtiden.”

ank=20220712:20220713211165

Framtiden

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. Vi måste också ta ansvar för att leva hållbart.

Vår tillväxtresa kommer fortsätta men det är nu ännu viktigare att göra det på ett säkert och hållbart sätt för framtiden. Som varande ett fastighetsbolag så kan vi, trots osäkerheten, identifiera ett antal viktiga framgångsfaktorer som alla ryms inom ramen för våra finansiella mål och som leder till en mer säker och hållbar tillväxt.

Gällande våra intäkter har vi idag en låg vakansgrad och vi kommer även i fortsättningen investera i fastigheter med stabila hyresgäster och eftersträva långa hyreskontrakt för att motverka hyresförluster. Vi har även i princip samtliga av våra hyreskontrakt indexerade vilket ger oss trygghet i kontraktens värde även vid ökat inflationstryck.

Vad gäller risken för 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. 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. Entreprenadavtalen är alltid totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget strävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden.

Stenhus har under 2021 inlett processen med att konkretisera synen på hållbart företagande. Vi har definierat en målbild för verksamheten som sträcker sig till 2026. Vi har under 2021 även tillsatt en hållbarhetskommitté vars uppgift är att leda det framtida hållbarhetsarbetet. Vi har också tagit fram ett antal policys som har implementerats och kommunicerats på vår hemsida.

Avslutningsvis

Sammantaget så kommer vi fortsätta vår tillväxt inom den strategiram vi definierade redan när vi bildade Stenhus. Den kommer vara hållbar även i framtiden trots rådande osäkerhet i omvärlden. Vi kommer fortsätta framåt mot vårt mål att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och hållbar tillväxt. Vi ser fram emot 2022 med spänning och tillförsikt och samgåendet med Randviken kommer bli en fantastisk resa.

”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, 2021. Jag vill också varmt välkomna alla nya aktieägare som ansluter sig under 2022 till vår gemensamma tillväxtresa mot framtiden.



Elias Georgiadis
Verkställande direktör

ank=20220712:20220713211166

Affärsidé, mål och strategi

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

Affärsidé

Affärsmodell

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

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.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

ank=20220712:20220713211167

Strategi

Investeringsstrategi
Alla förvärv ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

Att mixa 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) samt
- sällanköps-/dagligvaruhandel.
- Projektutveckling 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 utgå med 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.

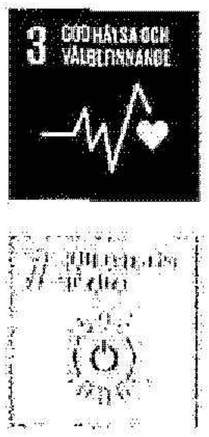
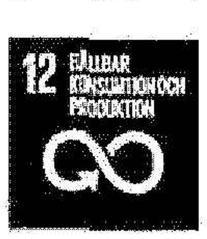
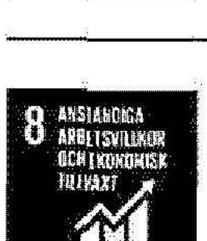
ank=20220713211682

Hållbarhet

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

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- 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, lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Stenhus Fastigheters första steg är att definiera en målbild för verksamheten som sträcker sig till 2026. Under kvartal ett 2022 implementeras och kommuniceras Stenhus övergripande mål samt hållbarhetspolicy. En hållbarhetskommitté har tillsatts för att ansvara för att regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet.

FN:s globala mål	Stenhus Fastigheters målbild	Exempel på pågående/vidtagna åtgärder
 	• Eftersträva användning av miljösmarta produkter. • Minimera förekomsten av skadliga ämnen. • Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc. • Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön EL alternativt klimatkompensera. • Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja) senast 2023. • Eftersträva att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs för att öka energieffektiviteten. • Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerade lokaler och fastigheter. • Vid ombyggnation ska hela kedjan tas i beaktande dvs allt från t ex transporter till materialval. • Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig enligt "green building" eller likvärdigt. • Eftersträva samverkan med hyresgäster kring källsortering av avfall och återvinnings-lösningar samt ansvarsfull hantering av kemikalier.	• Vid ny-, till-, och ombyggnationer utförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen i byggnad och mark, såsom asbest, pcb eller andra skadliga ämnen. • Sanering sker vid behov. Våra LSS enheter i Sigtuna och Norrköping kommer att utrustas med bergvärme. • LSS enheten i Visby kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenätverk. • På fastigheten i Vimmerby tas spillvirket från produktionen tillvara och återvinns till uppvärmning via fastighetens fjärrvärmeanläggning. • Under 2021 har investeringar i LED belysning skett i samarbete med våra hyresgäster i flera av våra handelsfastigheter. • Vi har påbörjat energikartläggningen av fastigheterna. • Under perioden har ett antal hyresavtal förlängts med 10-15 år med befintliga hyresgäster i befintliga lokaler.
 	• Eftersträva att anställa medarbetare och anlita leverantörer oberoende av exempelvis: kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och politisk ställning. • Vi ska alltid ha hög affärsmoral. • Vi ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och vi accepterar inte att med arbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor. • Under 2022 kommer bolaget att implementera en uppförandekod för medarbetare samt en visselblåsarfunktion.	• Under kvartal ett 2022 kommuniceras och implementeras policyer gällande likabehandling, antikorruption, uppförandekod internt och uppförandekod leverantörer. Arbete med implementation av visselblåsarfunktion pågår. • Stenhus har tillsatt ett socialt hållbarhetsråd som ska ha en hållbarhetsfond till sitt förfogande. • Stenhus sponsrar Eskilstuna United och Eskilstuna Friidrott som bl a anordnar aktiviteter inom jämställdhets- och integrationsprojekt.
	• Eftersträva långsiktiga hyresrelationer. • Erbjuda medarbetare goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor. • Individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare • Erbjuda medarbetarna att delta incitamentsprogram.	• Finansiell stabilitet och utveckling • Eftersträva långa hyresrelationer • *Tillse en kreditration BBB- senast 2026* • Vi har under året erbjudit samtliga anställda att delta bolagets incitamentsprogram.

ank=20220713211692

Fastighetsportfölj

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 7 168,4 miljoner kronor vid periodens slut.

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

Den 31 december 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 116 (14) fastigheter varav 11 (1) tomträtter. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 28 (60) procent av hyresintäkterna.

De totala hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgår till 427,0 (95,7) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 (92,5) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2021 uppgick till cirka 6,4 (8,8) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna ligger, i och med periodens förvärv, värdemässigt inom segmentet sällanköps-/dagligvaruhandel med 2 911 miljoner kronor i fastighetsvärde. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgick inom segmentet till drygt 193,6 miljoner kronor.

Vad gäller projekt är Stenhus strategi att riskminimera alla projekt vilket innebär att det alltid finns hyresavtal påtecknat innan byggstart. Entreprenadavtalen är alltid totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget strävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden. Per 31 december finns förpliktelser gällande projekt om 260,6 miljoner kronor.

Stenhus har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB (publ) att förvärva samtliga aktier i Halmslätten. För vidare uppgifter se Stenhus hemsida.

Inga ytterligare avtalsenliga förpliktelser föreligger per 31 december gällande projekt eller förvärv av bolag eller fastigheter.

Fastighetsvärdering
Under perioden 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 899,1 (76,2) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 897,1 (76,2) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 14,3 (4,9) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 87 miljoner kronor, försäljningar om ca 2 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 7 168,4 (1 634,0) miljoner kronor.

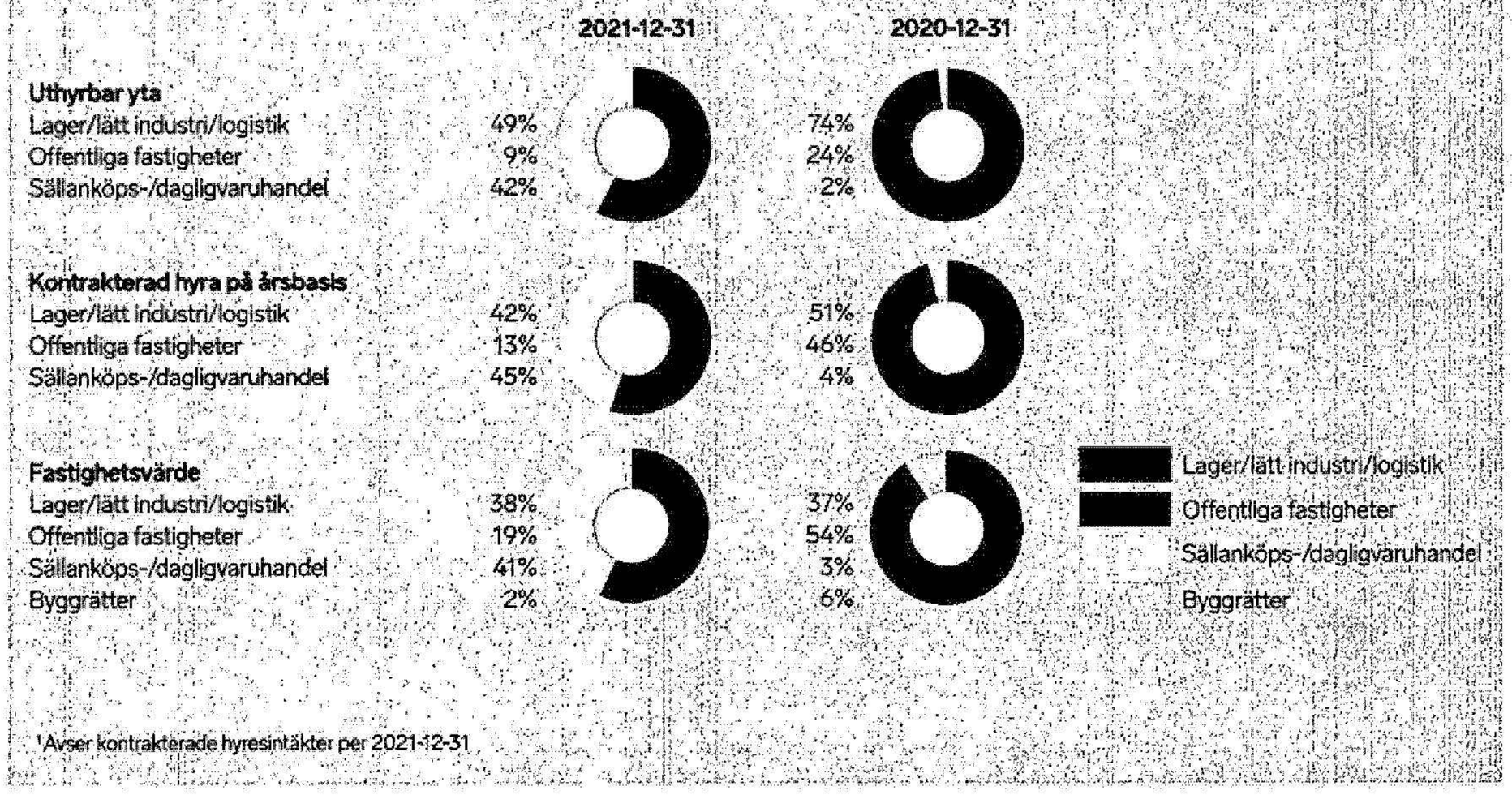
Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan. Gällande pågående projekt upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med fair value option IAS 40 och värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS 13.

ank=20220712:20220713211170

Fördelning per segment, per 2021-12-31

Segment	Uthyrbar yta		Hyresintäkter[1]		Fastighetsvärde	
	kvm	andel %	tkr	andel %	mkr	andel %
Offentliga fastigheter	36 876	8	56 186	13	1 397	19
Lager/lätt industri/logistik	214 529	49	177 233	42	2 689	38
Sällanköps-/dagligvaruhandel	183 220	42	193 608	45	2 911	41
Totalt	**434 625**	**100**	**427 026**	**100**	**6 998,2**	**98**
Byggrätter					170	2
Totalt					**7 168,4**	**100**



[1] Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-12-31

Fastighetsbeståndet per region, per 2021-12-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hyres-intäkter[1] tkr	Hyres-intäkter[1] kr/kvm	Fastighets-värde[2] mkr	Fastighets-värde[2] kr/kvm
Stockholm	32	96 188	142 203	1 478	2 829,6	29 417
Mälardalen	32	131 224	122 559	934	1 787,9	13 625
Karlstad	21	83 973	69 449	827	1 215,1	14 470
Linköping	7	61 338	35 297	575	478,7	7 804
Övriga Sverige	24	61 902	57 518	929	857,1	13 846
Totalt	**116**	**434 625**	**427 026**	**983**	**7 168,4**	**16 493**

[1] Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-12-31
[2] Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

ank=20220712-20220713211711

Uthyrbar area, fördelning per segment och region, per 2021-12-31

Region	Offentliga fastigheter kvm	Lager/ lätt industri/ logistik kvm	Sällanköps-/dagligvaru-handel kvm	Total kvm	Andel av totalt %
Stockholm	24 175	40 022	31 991	96 188	22
Mälardalen	3 591	71 120	56 513	131 224	30
Karlstad	9 110	28 247	46 616	83 973	19
Linköping	–	39 637	21 701	61 338	14
Övriga Sverige	–	35 503	26 399	61 902	14
Totalt	**36 876**	**214 529**	**183 220**	**434 625**	**100**

Hyresintäkter[1], fördelning per segment och region, per 2021-12-31

Region	Offentliga fastigheter tkr	Lager/ lätt industri/ logistik tkr	Sällanköps-/dagligvaru-handel tkr	Total tkr	Andel av totalt %
Stockholm	43 803	56 023	42 377	142 203	33
Mälardalen	2 452	52 315	67 791	122 559	29
Karlstad	9 931	19 106	40 412	69 449	16
Linköping	–	16 080	19 217	35 297	8
Övriga Sverige	–	33 709	23 810	57 518	13
Totalt	**56 186**	**177 233**	**193 608**	**427 026**	**100**

[1] Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-12-31

Största hyresgäster, per 2021-12-31

	Area kvm	Hyres-intäkter[1] tkr	Hyres-intäkter[1] kr/kvm	Andel %	Hyres-duration år
Dollarstore	37 088	33 730	909	8	5,8
Botkyrka Kommun	12 935	31 749	2 454	7	11,4
Bilia AB	14 947	21 130	1 414	5	12,0
Willys	15 187	18 132	1 194	4	3,3
City Gross	10 763	14 587	1 355	3	1,8
Top 5	**90 920**	**119 327**	**1 312**	**28**	**7,5**
Övriga	323 171	307 699	952	72	6,0
Totalt	**414 091**	**427 026**	**1 031**	**100**	**6,4**
Uthyrningsgrad %	95,3	95,1			

[1] Avser kontrakterade hyresintäkter per 2021-12-31

ank=20220712-20220713321172

Projektportfölj

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

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

Stenhus strategi är att riskminimera alla projekt vilket innebär att det alltid finns hyresavtal påtecknat innan byggstart. Entreprenadavtalen är alltid totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget strävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden.

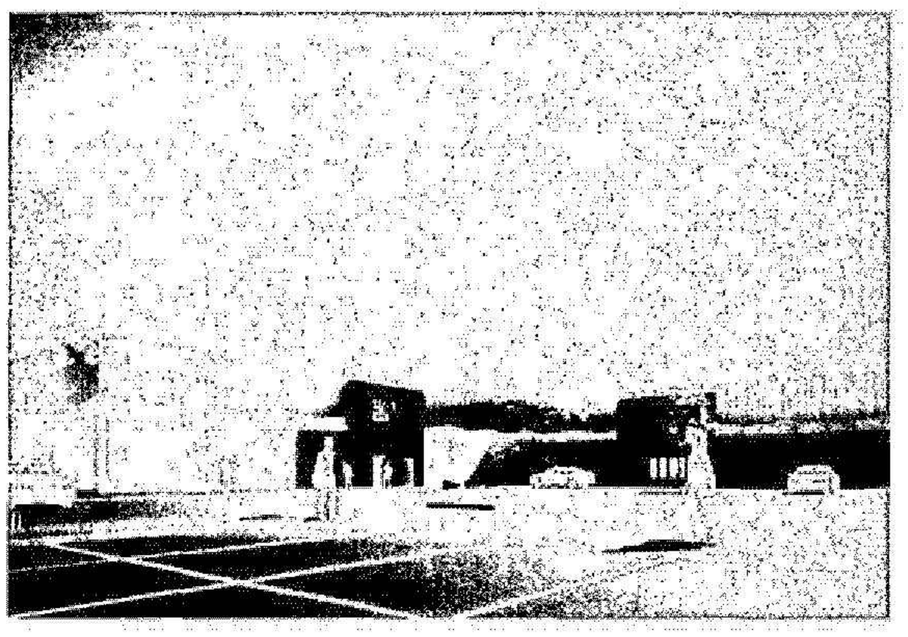
Fokus och utveckling
Stenhus driver tre typer av projekt:
- Planprojekt
- Fastighetsutveckling/byggrätt
- JV projekt

Planprojekt
Planprojekt drivs på fastigheterna Samariten 1 i Tumba, Botkyrka. Byggrätterna uppgår till ca 33 000 kvm. På Samariten utgörs ca 25 000 kvm BTA av potentiella attraktiva bostadsbyggrätter för både nybyggnation och påbyggnation. Övriga 8 000 kvm BTA utgörs av byggrätter huvudsakligen inom segmentet offentliga fastigheter.

Den externa värderingen av dessa projekt uppgår till ca 110 miljoner kronor.

Fastighetsutveckling/Byggrätt
Bolagets projektverksamhet fokuserar primärt på att utveckla befintliga fastigheter där vi tillsammans växer med våra befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer. Då det alltid finns ett kontrakt innan byggnation påbörjas kan denna typ av projekt likställas med hyresgästanpassningar oavsett om det innefattar en ombyggnation av befintlig fastighet eller en nybyggnation. Totalt uppgår värdet på fastighetsutveckling/byggrätter till 60 miljoner kronor.

JV projekt
Stenhus har under kvartal tre bildat ett JV-bolag med JSR AB i syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidareöverlåtelse till Stenhus efter färdigställande. JV-bolaget ägs till 51 procent av Stenhus och 49 procent av JSR. Då inflyttning skett kommer Stenhus förvärva de återstående 49 procent av det gemensamma bolaget av JSR AB.



Spinnaren 6, Köping Etapp 1,
Fastighetskategori: Sällanköpshandel
Projekttyp: Nyproduktion
Projektyta: 3 684 kvm
Byggstart: 2022
Uthyrt vid projektstart: 100 %,
Hyresgäster: Stadium outlet samt Rusta,
Villkor: Hyresavtal villkoras av bygglov.
Projektet beräknas vara färdig ställt 2023

ank=20220712:20220713211173

Bolagets projektverksamhet

Fastighet	Kommun	Yta kvm, ca	Investering mkr, ca	Ökat hyresvärde mkr, ca	Uthyrningsgrad %	Färdigställande prel	Status	Villkor[1]
Planprojekt								
Samariten 1	Botkyrka	33 000	–	–	–	–	–	DP
Fastighets-utveckling/Byggrätt								
Montören 1	Köping	2 000	33	2,4	100	Q3 2022	Pågår	Uppfyllda
Steninge 1:66	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q1 2022	Pågår	Uppfyllda
Steninge 1:217	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q2 2022	Pågår	Uppfyllda
Gränestad 4:3	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022/2023	Ej tillträtt	HA/BL
Timmergatan 1:128	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022/2023	Ej tillträtt	HA/BL
Kolgården 14	Visby	675	30,6	1,85	100	2022/2023	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Kumla 2:175	Tyresö	470	26,5	1,35	100	2022/2023	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Spinnaren 6 (Etapp 1)	Köping	3 684	43,8	3,2	100	2023	Projektering	DP/BL
Spinnaren 6 (Etapp 2)	Köping	3 600	–	–	–	2022/2023	Uthyrning pågår	DP/HA/BL
Fyrislund 12:2	Uppsala	5 785	Prel 170	Prel 10,3	100	2023	Projektering/Pågår	Uppfyllda
Fanfaren 7	Karlstad	3 965	145	7,8	100	2021	Färdigställd	Uppfyllda
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	Pre 12 000	–	–	–	–	–	DP/HA/BL
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	700	40	–	100	2022	Färdigställd	Uppfyllda
JVprojekt								
Fyrislund 14:2	Uppsala	3 800	75	5,6	100	2022/2023	Projektering	DP
Fotografen 4	Tyresö	3 200	55	4,7	100	2022	Projektering	BL
Summa		**74 819**						

[1]Villkor: DP-Detaljplan, HA-Hyresavtal, BL-Bygglov

ank=20220712:20220713211174

Större förvärv

Förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB

Bakgrund
I mars 2021 lämnade Stenhus Fastigheter ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter om att förvärva samtliga aktier och teckningsoptioner i bolaget. Den initiala acceptfristen avslutades den 28 juni 2021. Den 29 juni 2021 förklarade Stenhus Fastigheter erbjudandet ovillkorat.

Konsolidering
Med anledning av fullföljandet av Erbjudandet bedömdes att kontroll över MaxFastigheter erhölls per 1 juli 2021 och bolaget har således konsoliderats med Stenhus Fastigheter koncernen från och med 1 juli 2021. Förvärvet har klassificerats som ett tillgångsförvärv enligt IFRS 3 genom av bolaget utfört koncentrationstest. Denna klassificering innebär att anskaffningskostnaderna fördelas ut på de enskilda förvärvade tillgångarna samt att kostnader att genomföra transaktionen inkluderas i anskaffningsvärdet på tillgången. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de förvärvade temporära skillnaderna.

Händelser i samband med förvärvet
I anslutning till när kontroll erhölls över MaxFastigheter gjordes en inlösen av den hybridobligation som fanns i MaxFastigheter. Detta resulterade i en minskning av koncernens egna kapital om ett belopp på 231,0 miljoner kronor varv 230,1 miljoner kronor är hänförliga till moderbolagets aktieägare. Återbetalningen av hybridobligationen finansierades uteslutande av den nyemission som gjordes till huvudägarna Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder om 450,0 miljoner kronor.

Efter genomförandet av förvärvet har beslut tagits om att refinansiera majoriteten av MaxFastigheters räntebärande skulder. Kostnaderna för att förtidsinlösa dessa lån beräknas uppgå till ett totalt belopp om 23,3 miljoner kronor vilket har tagits som en kostnad i perioden. Som en följd av förvärvet genomför bolaget en omstrukturering av organisatorisk karaktär och den totala kostnaden för omstruktureringen beräknas uppgå till 7 miljoner kronor.

MaxFastigheter Sverige AB avnoterades från Nasdaq First North den 12 oktober 2021.

Förvärvet av aktier i Halmslätten Fastighets AB

Bakgrund
Under kvartal fyra förvärvade Stenhus 14,57 procent av aktierna i Halmslätten Fastighets AB samt lämnade per den 23 november 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till samtliga aktieägare i Halmslätten Fastighets AB att förvärva samtliga aktier i Halmslätten Fastighets AB som inte ägs av Stenhus Fastigheter. Erbjudandet bestod av ett kontantvederlag om 50 kronor per aktie samt ett aktievederlag om fyra aktier Stenhus Fastigheter per en aktie i Halmslätten Fastighets AB.

Acceptfrist
Acceptfristen påbörjades den 3 januari 2022 och löpte ut 1 april 2022. För att säkerställa finansieringen av kontantvederlaget i erbjudandet genomfördes en riktad nyemission till huvudägaren Sterner Stenhus och Balder om ett belopp om 222,5 miljoner kronor per den 23 mars 2022.

Största ägare
Stenhus Fastigheter är enskilt största ägare i Halmslätten Fastighets AB. Andelarna i Halmslätten Fastighets AB redovisas som Finansiella placeringar.

ank=20220713221175

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 2021 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 samt sällanköps-/dagligvaruhandel. 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 2021, 116 fastigheter med ett sammanlagt värde om 7 168,4 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 103 fastigheter fastigheter till ett värde av 4 558,0 miljoner kronor. Delar av dessa förvärv har skett via nyemittering av aktier, kurserna för detta har varit från 13,00 kronor per aktie under kvartal ett till 20,80 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 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.

ank=20220712:20220713211176

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Bolagets resultat för perioden uppgick till 801,3 (72,0) miljoner kronor efter skatt. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 897,1 (76,2) miljoner kronor. Hyresdurationen uppgick till 6,4 (8,8) år. Nettokassaflödet uppgick till -117,7 (451,6) miljoner kronor och utgjordes främst av likviditetseffekten av de förvärvade och försålda fastigheterna och investeringar samt nyemission och nyupptagna lån.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2021 med jämförelsetal 4 september-31 december 2020.

Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Intäkter
Koncernens hyresintäkter uppgick till 283,6 (20,7) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 (92,5) procent och hyresdurationen uppgick till 6,4 (8,8) år.

Kostnader
Fastighetskostnader uppgick till 58,9 (3,4) miljoner kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 30,3 (3,7) miljoner kronor. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för konsolidering av organisationerna i MaxFastigheter och Stenhus efter genomfört förvärv.

Finansnetto uppgick till -52,3 (-3,8) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 2,1 (0,1) miljoner kronor under perioden. Skulden hänförlig till nyttjanderättstillgångar uppgår till 134,4 (11,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,49 (1,84) procent. Belåningsgraden, LTV, på fastigheterna var 50,2 (42,5) procent, nettobelåningsgraden, Net LTV, uppgick till 45,5 (14,9). Soliditeten var 49,4 (64,7) procent och räntetäckningsgraden var 3,68 (3,56) gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

Jämförelsestörande poster
Bolaget har haft kostnader av engångskaraktär i samband med förvärvet av MaxFastigheter på motsvarande 30,3 miljoner kronor, se vidare avsnittet Förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB i Q3-rapporten.

Värdeförändringar
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 899,1 (76,2) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 897,1 (76,2) miljoner kronor. Den orealiserade värdeökningen är 14,3 (4,9) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/ omförhandlingar uppgående till ca 87 miljoner kronor, försäljningar om ca 2 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment.

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

Belopp i tkr	2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Hyresintäkter	283,6	20,7
Förvaltningskostnader	-141,5	-10,9
Noteringskostnader	–	-3,3
Omstruktureringskostnader	-7,0	–
Kostnader förtidslösen lån	-23,3	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheterheter	899,1	76,2
Värdeförändringar finansiella instrument	4,6	–
Skatt	-214,4	-10,7
Resultat	**801,3**	**72,0**

ank=20220712-20220713231177

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 214,4 (10,7) miljoner kronor, varav 10,0 (0,07) miljoner kronor är aktuell skatt. Den redovisade skatten i relation till resultat före skatt uppgår för perioden till 21,1 (13,0) procent. Den procentuella ökningen av den effektiva skatten jämfört mot tidigare period hänförs främst till förgående periods utnyttjande av tidigare ej utnyttjande underskottsavdrag. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 %.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag leder till att den aktuella skattekostnaden är låg. Aktuell skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 96,7 (39,1) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 19,9 (8,0) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag har för perioden nettoredovisats under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 3 712,5 (929,2) miljoner kronor, varav 2 617,6 (842,1) miljoner kronor avser temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisas. Uppskjuten skatteskuld redovisas på nettot på dessa poster, 1 094,9 (87,1) miljoner kronor, motsvarande 225,5 (18,0) miljoner kronor.

Vidare finns uppskjuten skatt hänförliga till elimination av obeskattade reserver om 7,1 (1,3) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till derivat vilket uppgår till 1,0 (0) miljoner kronor. Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

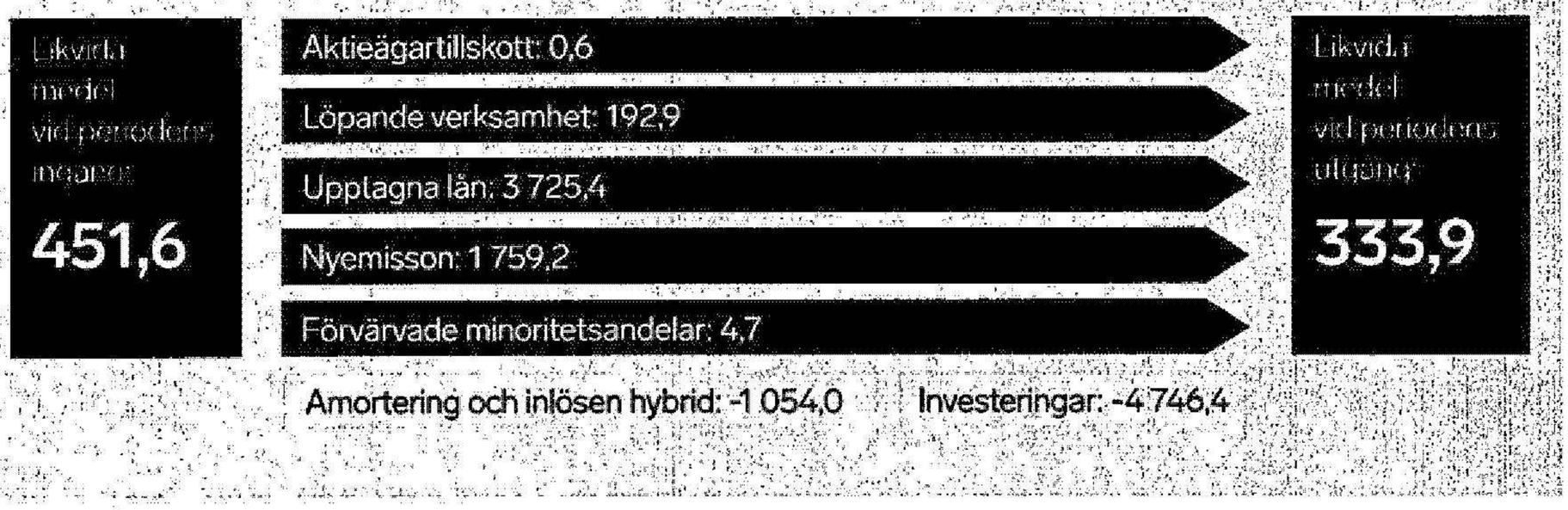
Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, jämförelsestörande poster och skatt, uppgick för perioden till 142,1 (9,8) miljoner kronor, motsvarande 0,75 (0,15) kr per aktie före utspädning. Resultatet efter skatt uppgick till 801,3 (72,0) miljoner kronor, motsvarande 4,18 (0,93) kr per aktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -4 746,4 (-1 557,8) miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av förvärvade och försålda fastigheterna samt investeringar om -4 635,3 (-1 557,8), investeringar i intresseföretag om -110,5 (0) samt investeringar i övriga finansiella tillgångar om -0,6 (0) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 4 435,8 (1 982,8) miljoner kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 3 725,4 (696,6) miljoner kronor, nyemission om 1 759,2 (1 286,0) miljoner kronor, erhållet aktieägartillskott 0,6 (2,4) miljoner kronor samt amortering av lån på -823,0 (-2,3) miljoner

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



ank=20220712;20220713211178

kronor. Under perioden har även hybridobligationer om -231 (0) miljoner kronor lösts samt att minoritetsandelar upptagits till 4,7 (0) miljoner kronor.

Nettokassaflödet uppgick till -117,7 (451,6) miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 333,9 (451,6) miljoner kronor.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgår till 34,3 (1,7) miljoner kronor. Det fanns sex anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -0,8 (-5,0) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag till ett värde av 186,6 (0) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 2 717,9 (895,9) miljoner kronor. Moderbolaget ägde även aktier i intressebolag till att värde av 110,5 (0) miljoner kronor, se vidare avnittet om "Halmslätten Fastighets AB" Övriga fordringar uppgick till 7,4 (1,4) miljoner kronor och likvida medel uppgick till 28,2 (387,0) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 264,7 (1 283,4) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december till 8,3 (0,9) 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	2 796 608
Balanserat resultat	-2 637
Årets resultat	-783
Disponibla vinstmedel	**2 793 188**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Vinstdisposition	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	**2 793 188**

Flerårsöversikt

Nyckeltal i sammandrag	2021 jan-dec	2020 sep-dec
Hyresintäkter, mkr	283,6	20,7
Driftöverskott, mkr	224,8	17,3
Förvaltningsresultat, mkr	142,1	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	899,1	76,2
Resultat efter skatt, mkr	801,3	72,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,75	0,15
Resultat per aktie, kr	4,18	0,93
Räntetäckningsgrad, ggr	3,68	3,56
	2021 31 dec	**2020 31 dec**
Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, mkr	7 168,4	1 634,0
Antal fastigheter, st	116	14
Hyresduration, år	6,4	8,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,70	2,17
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	50,2	42,5
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,5	14,9
Soliditet	49,4	64,7

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

ank=20220713211179

Finansiering

All finansiering ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

All finansiering ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

Bolagets kreditfacilitetsavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, noteringsklausul, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Moderbolaget har även lämnat borgensåtaganden och dotterbolagen har ställt pant i fastigheter. Samtliga åtaganden är per 2021-12-31 uppfyllda.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 596,8 (694,0) miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 2 201,9 (606,4) miljoner kronor och kortfristig del till 1 394,8 (88,0) miljoner kronor. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter och/eller borgensåtagande.

Belåningsgraden på fastigheterna (LTV), dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 50,2 (42,5) procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att belåningsgraden ska understiga 60 procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna (Net LTV), dvs räntebärande skulder, med säkerhet i fastigheter, minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 45,5 (14,9) procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att det ska understiga 55 procent över tid.

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inkl ränteswappar uppgick vid periodens utgång till 2,49 (1,84) procent. Bolaget har under det fjärde kvartalet refinansierat ett antal lån, vilket bidragit till att minska den genomsnittliga räntan med 0,17 procentenheter jämfört med föregående kvartal. Under 2022 pågår flera refinansieringsprocesser med svenska storbanker.

Den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,7 (2,17) år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år. Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och swapar. Ränteswappar uppgår till 594,9 miljoner kronor och fasträntelån med en räntebindning längre än tre månader uppgick till 329,7 miljoner kronor. Ränteswaparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.
Se vidare not 16 Derivat.

ank=20220712;2-20220713211180

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

ank=20220712132118]

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.

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 tillfredställande 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.

ank=20220712-20220713211182

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.

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 verksamheten 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

ank=20220713211183

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.

ank=20220713211184

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.

ank=20220712:20220713211185

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 2022
Valberedningens består av följande ledamöter:
Erik Selin utsedd av Fastighets AB Balder,
Elias Georgiadis utsedd av Sterner Stenhus Holding AB,
Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ), samt
Rickard Backlund i egenskap av styrelseordförande i Stenhus Fastigheter.

Bolagsstämma
Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Varje rösträttigad 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 koncernrevisionsberättelsen. Bolagets årsstämma 2022 planeras att hållas den 24 maj 2022. Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2021 offentliggörs den 21 februari 2022 och koncernredovisning den 27 april 2022.

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 Fastigheteters 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

ank=20220712;20220713211186

av styrelseledamöter finns ej reglerat i bolagsordningen. Bolagets styrelse består per den 31 december 2021 av fem ordinarie ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2022. 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 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. Ledamöter utses årligen av styrelsen.

Styrelsens arbete under 2021
Stenhus styrelse har under 2021 haft 25 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde.

Styrelsen har under 2021 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.

ank=20220712-20220713211187

Närvaro av totalt antal möten

Ledamot	Styrelse	Ersättningsutskott[1]	Revisionsutskott	Hållbarhetskommitté[1]
Rickard Backlund	25/25	–	–	–
Ellas Georgiadis	25/25	–	–	–
Frank Roseen	25/25	–	5/5	–
Malin af Petersens	25/25	–	5/5	–
Erik Borgblad	25/25	–	–	–

[1] Arbetet inom respektive kommitté/utskott startar 2022.

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 137 000 000 SEK och högst 548 000 000 SEK fördelat på lägst 137 000 000 aktier och högst 548 000 000 aktier. Per 31 december 2021 uppgick Bolagets aktiekapital till 248 980 323 SEK, fördelat på 248 980 323 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Aktieägare

De största ägarna per den 31 december 2021 var Sterner Stenhus Holding AB, 34,1 procent samt Fastighets AB Balder, 19,8 procent. De 10 största ägarna representerade cirka 81,7 procent av aktierna och rösterna i Stenhus Fastigheter. Stenhus hade inga egna aktier.

Årsstämman 2021 bemyndigade styrelsen att emittera nya aktier i Stenhus Fastigheter motsvarande maximalt 10 procent av det totala antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2021. Bemyndigandet har per den 31 december 2021 utnyttjats elva gånger.

Årsstämman 2022 föreslås ge styrelsen förnyat bemyndigande att besluta om att emittera aktier.

ank=20220712-20220713211188

Bolagets ledning och styrelse

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
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: 85 555 824 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)
Utbildning: Teknisk Kandidatexamen fastighetsekonomi och bygg KTH
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande MiloMnA Real Estate AB, Styrelseledamot Fair Investments Sweden AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 333 048 aktier 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.
Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik & elektroteknik LiTH
Andra pågående uppdrag: VD & CFO Sterner Stenhus-gruppen
Innehav i Stenhus Fastigheter: 85 555 824 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent samt 124 399 aktier privat.



Mattias Leksell *Projekt-/hållbarhetschef sedan 2020*

Arbetslivserfarenhet: 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Ledande befattningar såsom Regionchef Öst för Serneke projektutveckling, affärsområdeschef Fastighetsutveckling NAI Svefa, olika befattningar på Jernhusen AB.
Utbildning: Byggnadsingenjörsprogrammet, Högskolan i Halmstad. Med inriktning på Internationell produktion och projektledning
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot STHLM Developer AB, Styrelsesuppleant Collin Design AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 98 070 aktier direkt och indirekt genom bolag



Michael Johansson *Affärsområdeschef 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.
Utbildning: Civilingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Gilvert Development AB.
Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD för Tre Kronor Property Investment AB:s dotterbolag och Managing Director för Catella Property Asset Management AB.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 75 200 aktier direkt och indirekt genom bolag.

ank=20220712:2 20220713221189

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: 85 555 824 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



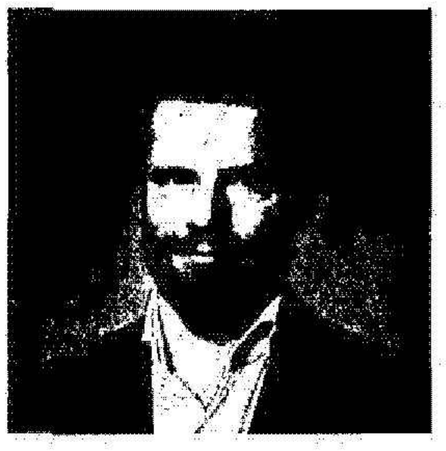
Frank Roseen *Styrelseledamot sedan 2020*

Arbetslivserfarenhet: CEO GE Capital Real Estate Germany and Central & Eastern Europe, CFO GE Capital Real Estate Asia Pacific, CFO GE Capital Real Estate Nordic, styrelsele-damot 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 Svenska Krämfabriken AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 510 000 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

ank=20220712-20220713211190

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr		2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Hyresintäkter	Not 5	283 643	20 712
Fastighetskostnader	Not 6	-58 864	-3 415
Driftöverskott		**224 779**	**17 297**
Centrala administrationskostnader	Not 7, 8	-30 319	-3 682
Finansnetto	Not 9	-52 348	-3 805
Förvaltningsresultat		**142 112**	**9 810**
Noteringskostnader	Not 10	–	-3 272
Omstruktureringskostnader	Not 10	-7 000	–
Kostnader förtidslösen lån	Not 10	-23 250	–
Förvaltningsresultat efter kostnader av engångskaraktär		**111 862**	**6 538**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	Not 11	899 122	76 242
Värdeförändring av finansiella instrument	Not 16	4 637	–
Resultat före skatt		**1 015 621**	**82 780**
Skatt	Not 22	-214 367	-10 737
Årets resultat		**801 254**	**72 043**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		792 049	72 043
Innehav utan bestämmande inflytande		9 205	–
Data per aktie			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		792 049	72 043
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental		189 299	77 706 361
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr		**4,19**	**0,93**
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr		**4,18**	**0,93**

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Årets resultat	801 254	72 043
Övrigt totalresultat	–	–
Årets resultat	**801 254**	**72 043**
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	792 049	72 043
Innehav utan bestämmande inflytande	9 205	–

ank=20220712-20220713211911

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 11	7 168 448	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	Not 12	134 359	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 13	540	29
Finansiella placeringar	Not 15	110 483	–
Derivat	Not 16	4 664	–
Uppskjutna skattefordringar	Not 22	–	8 048
Summa anläggningstillgångar		**7 418 494**	**1 653 657**
Skattefordringar	Not 22	13 117	973
Kundfordringar	Not 17	6 112	250
Tecknat men ej inbetalt kapital	Not 24	222 500	–
Fordringar hos koncernföretag	Not 18	–	675
Övriga fordringar	Not 19	59 986	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 20	16 638	1 781
Likvida medel		333 869	451 582
Summa omsättningstillgångar		**652 222**	**461 728**
Summa tillgångar		**8 070 716**	**2 115 385**

Belopp i tkr			
Eget kapital	Not 28		
Aktiekapital		248 980	130 253
Pågående nyemission		222 500	–
Övrigt tillskjutet kapital		2 798 669	1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat		633 981	72 043
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**3 904 130**	**1 360 457**
Innehav utan bestämmande inflytande		13 554	–
Summa eget kapital		**3 917 684**	**1 360 457**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	Not 21	2 201 920	606 388
Långfristig leasingskuld	Not 12	134 359	11 580
Uppskjutna skatteskulder	Not 22	213 746	19 253
Summa långfristiga skulder		**2 550 025**	**637 221**
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 21	1 394 846	88 006
Leverantörsskulder		28 742	3 761
Skulder till koncernföretag		–	1 037
Skatteskulder	Not 22	26 972	350
Övriga skulder		38 743	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	113 704	21 181
Avsättningar		–	486
Summa kortfristiga skulder		**1 603 007**	**117 707**
Summa skulder		**4 153 032**	**754 928**
Summa eget kapital och skulder		**8 070 716**	**2 115 385**

ank=20220712-20220713211192

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens-totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
				Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Årets totalresultat							
Årets resultat				72 043	72 043		**72 043**
Årets totalresultat				**72 043**	**72 043**		**72 043**
Nybildning	600				600		**600**
Nyemission	129 653		1 166 878		1 296 531		**1 296 531**
Emissionskostnader			-11 117		-11 117		**-11 117**
Aktieägartillskott			2 400		2 400		**2 400**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**130 253**	**–**	**1 158 161**	**72 043**	**1 360 457**	**–**	**1 360 457**

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens-totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande 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**

ank=20220712-20220712321193

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 015 621	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 26	-903 688	-76 241
		111 933	6 539
Betald inkomstskatt		4 448	2 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**116 381**	**8 715**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm		-73 563	-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklssificeringar		150 043	27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**192 861**	**26 562**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-582	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter		-4 720 199	-1 557 758
Försäljning av förvaltningsfastigheter		84 873	–
Investeringar i finansiella tillgångar		-111 095	–
Avyttring av finansiella tillgångar		584	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 746 419**	**-1 557 788**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 759 235	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott		588	2 400
Förvärvade minoritetsandelar		4 662	–
Upptagna lån		3 725 366	696 644
Amortering av lån		-822 994	-2 250
Inlösen hybridobligation		-231 012	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 435 845**	**1 982 808**
Årets kassaflöde		**-117 713**	**451 582**
Likvida medel ingående balans		451 582	–
Likvida medel utgående balans		**333 869**	**451 582**

ank=20220712-20220713211194

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr		2021 jan-dec	2020 4 sep-dec
Nettoomsättning	Not 5	34 325	1 692
Övriga externa kostnader	Not 7	-34 500	-6 050
Personalkostnader	Not 8	-7 961	-679
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13	–
Rörelseresultat		**-8 149**	**-5 037**
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4	–
Resultat från andelar i koncernföretag		-100	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 848	–
Resultat efter finansiella poster		**-5 405**	**-5 037**
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		**-5 405**	**-5 037**
Skatt på årets resultat	Not 22	4 622	–
Årets resultat		**-783**	**-5 037**

ank=20220712:20220713211195

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 14	186 568	25
Finansiella placeringar	Not 15	110 483	–
Fordringar hos koncernföretag	Not 18	2 690 089	895 258
Nyttjanderättstillgångar	Not 12	220	–
Uppskjutna skattefordringar	Not 22	4 622	–
		2 991 982	895 283
		2 991 982	895 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfodringar	Not 17	7	–
Tecknat men ej inbetalt kapital	Not 24	222 500	–
Fordringar hos koncernföretag	Not 18	28 095	2 064
Övriga fordringar	Not 19	976	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 20	1 547	157
		253 125	3 457
Kassa och bank		28 201	386 970
		28 201	386 970
Summa tillgångar		**3 273 308**	**1 285 710**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		248 980	130 253
		248 980	130 253
Pågående nyemission			
Aktiekapital		7 086	–
Överkursfond		215 414	–
		222 500	–
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 796 608	1 155 761
Balanserat resultat		-2 637	2 400
Årets resultat		-783	-5 037
		2 793 188	1 153 124
Summa eget kapital		**3 264 668**	**1 283 377**
Kortfristiga skulder			
Leasingskuld	Not 12	220	–
Leverantörskulder		4 844	23
Skulder till koncernföretag		300	1 457
Övriga kortfristiga skulder		1 776	164
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	Not 23	1 500	689
		8 640	2 333
Summa eget kapital och skulder		**3 273 308**	**1 285 710**

ank=20220712-20220713213196

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital: Aktiekapital	Bundet eget kapital: Pågående nyemission	Bundet eget kapital: Överkursfond	Fritt eget kapital: Balanserat resultat	Fritt eget kapital: Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Årets totalresultat						
Årets resultat					-5 037	-5 037
Årets totalresultat					**-5 037**	**-5 037**
Nybildning	600					600
Nyemission	129 653		1 166 878			1 296 531
Emissionskostnader			-11 117			-11 117
Aktieägartillskott				2 400		2 400
Utgående eget kapital 2020-12-31	**130 253**	**—**	**1 155 761**	**2 400**	**-5 037**	**1 283 377**

Belopp i tkr	Bundet eget kapital: Aktiekapital	Bundet eget kapital: Pågående nyemission	Bundet eget kapital: Överkursfond	Fritt eget kapital: Balanserat resultat	Fritt eget kapital: 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**
Nybildning						
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**

ank=20220712-20220713211197

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i tkr		2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-5 405	-5 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 26	–	–
		-5 405	-5 037
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-5 405**	**-5 037**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-27 168	-3 457
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		6 087	2 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-26 486**	**-6 161**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-186 543	-25
Investeringar i finansiella tillgångar		-1 905 314	-895 258
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 091 857**	**-895 283**
Finansieringsverksamheten			
Nybildning		–	600
Nyemission		1 759 574	1 285 414
Erhållna aktieägartillskott		–	2 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 759 574**	**1 288 414**
Årets kassaflöde		**-358 769**	**386 970**
Likvida medel ingående balans		386 970	–
Likvida medel utgående balans		**28 201**	**386 970**

ank=20220712:2:20220713211198

Övriga upplysningar

Not 1 Företagsinformation

Belopp i tkr om inget annat anges.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 9 (1) helägda dotterbolag och 96 (11) indirekt ägda dotterbolag, se vidare Not Andelar i koncernföretag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering den 27 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 24 maj 2022 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.
- 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.

ank=20220712:20220713211199

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.

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. Värde-

ank=20220712:20220713212000

ringsmodellen 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.

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, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, 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

Skuldinstrument: klassificering av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar 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

ank=20220712-20220713212012

verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat. Koncernen innehar inte heller några finansiella tillgångar som utgör skuldinstrument klassificerade till verkligt värde via resultatet.

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.

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 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

ank=20220712:20220713212202

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.

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 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 optio-

ank=20220712:20220713212O3

ner 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 inoch 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. I kassaflödesanalysen redovisas kortfristiga placeringar som likvida medel då placeringarna har kort löptid och endast är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

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.

ank=20220712-20220713212204

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Avskrivningsprinciper	
Byggnader	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

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.

Leasing
Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder inte inkluderas i

ank=20220712;20220713212205

moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att 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.

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.

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 konsekvents 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.

ank—20220712:20220713231206

Not 3 Närståendetransaktioner

Koncernen
Koncern står under bestämmande inflytande från Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag som 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 in 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 18,2 (1,2) miljoner kronor varav 9,0 (0) miljoner kronor är hänförliga till till- och om byggnationer.

På balansdagen har koncernen en fordran på Sterner Stenhus Holding AB om ett belopp på 111,3 miljoner kronor vilket är hänförligt till den pågående nyemissionen som beslutades på bolagstämman den 30 december 2021.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 8,8 (3,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence, projektledning, projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Under andra kvartalet övergick vice VD till anställd och därav har ersättning för denna tjänst inte fakturerats sedan dess. Koncerninterna tjänster inom Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen består av förvaltningstjänster samt due diligence kostnader vilka elimineras i koncernen.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	993	–
Inköp av varor/tjänster	18 228	1 176
Övrigt	–	696 531
Fordran på balansdagen	111 250	675
Skuld på balansdagen	4 756	1 037

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	8 846	2 986
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 307	402

Närståendetransaktioner
Moderbolaget
De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består 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 9,2 (1,2) miljoner kronor.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	9 249	1 176
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	111 250	–
Skuld på balansdagen	3 215	1 457

ank=20220712-20220713211207

Not 3 Närståendetransaktioner (forts)

På balansdagen har Bolaget en fordran på Sterner Stenhus Holding AB om ett belopp på 111,3 miljoner kronor vilket är hänförligt till den pågående nyemissionen som beslutades på bolagstämman den 30 december 2021.

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 34,3 (1,7) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 7,9 (2,8) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence, projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Under andra kvartalet övergick vice VD till anställd och därav har ersättning för denna tjänst inte fakturerats sedan dess.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	34 325	1 692
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	2 718 184	897 322
Skuld på balansdagen	300	–

Styrelse och ledning, tkr

	2021 jan-dec	2020 sept-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	7 872	2 782
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	922	402

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 tre rapporterbara segment: Offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik och sällanköps-dagligvaruhandel.

Hyresgäster med mer än 10% av omsättningen, per segment 2021 jan-dec	Belopp tkr	Procent %
Offentliga fastigheter		
Botkyrka Kommun	33 203	65
Lager/ lätt industri/logistik		
Bilia AB	12 082	10
Sällanköps-/dagligvaruhandel		
Dollarstore	16 865	15

ank=20220712:20220713212O8

Resultat och balansposter per segment

2021 jan-dec tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	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 tillgångar	–	–	–	4 637	4 637
Resultat före skatt	**180 859**	**362 495**	**498 360**	**-26 093**	**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	–	-84 873	–	–	-84 873
Investeringar i befintliga fastigheter	90 878	31 944	39 420	–	162 242

Resultat och balansposter per segment

2020 4 sept-dec tkr	Offentliga fastigheter	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Koncerngemen-samma poster & elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	10 729	9 072	911	–	20 712
Förvaltningsresultat	**5 676**	**5 749**	**438**	**-2 053**	**9 810**
Orealiserade värdeförändringar	–	72 242	4 000	–	76 242
Realiserade värdeförändringar	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	**5 676**	**77 991**	**4 438**	**-5 325**	**82 780**
Förvaltningsfastigheter	980 000	604 000	50 000	–	1 634 000
Skulder till kreditinstitut	475 445	191 598	27 351	–	694 394
Förvärv	979 700	531 758	46 000	–	1 557 458
Investeringar i befintliga fastigheter	300	–	–	–	300

Not 5 Intäkter

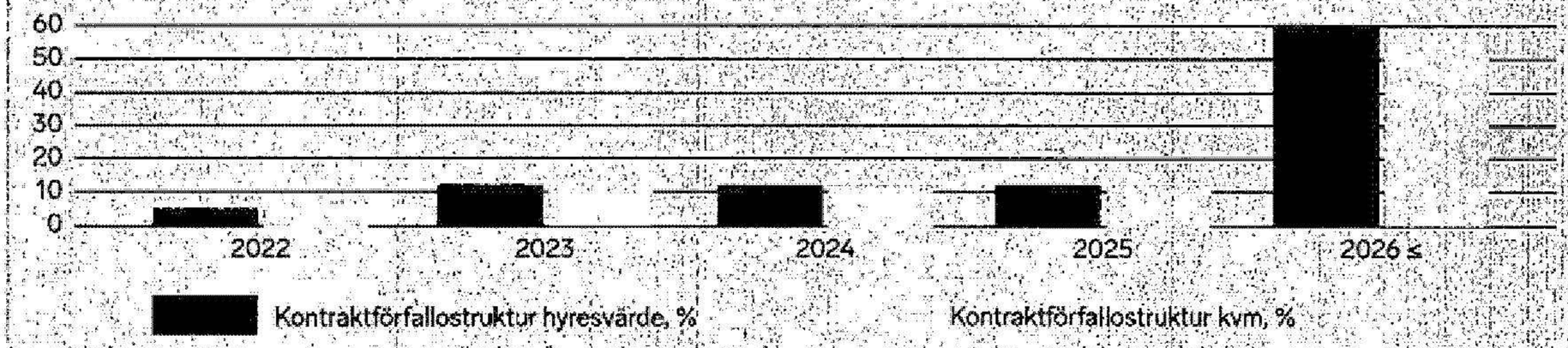
Intäkternas fördelning tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Hyresintäkter	283 643	20 712	–	–
Förvaltningsarvoden	–	–	34 325	1 692
Övriga intäkter	–	–	–	–
Total	**283 643**	**20 712**	**34 325**	**1 692**

ank=20220712:20220713212209

Kontraktförfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen

Löptid	tkr	%	kvm	%
2022	20 364	5%	27 703	7%
2023	49 740	12%	44 808	11%
2024	49 241	12%	49 033	12%
2025	50 345	12%	51 682	12%
2026≤	257 336	60%	240 865	58%
Totalt	**427 026**	**100%**	**414 091**	**100%**

Kontraktsvärden har ej tagit hänsyn till förändringar i KPI, taxeringsvärde och ändrade hyresrabatter.



Not 6 Fastighetskostnader

Fastighetskostnadernas fördelning tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Driftskostnader	50 145	2 183	–	–
Reparations- och underhållskostnader	8 719	1 232	–	–
Totalt	**58 864**	**3 415**	**–**	**–**

Not 7 Ersättning till revisor

tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Revisionsuppdrag	3 240	892	490	650
Revision utöver revisionsuppdraget	925	242	667	242
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	93	80	93	80
Totalt	**4 258**	**1 214**	**1 250**	**972**

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 4 258 tkr avser 4 190 tkr ersättning till Ernst & Young och 68 tkr avser ersättning till PwC.

ank=20220712-20220713212210

Not 8 Personal och Styrelse

	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 Jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Medeltalet anställda	15	2	6	2
Varav kvinnor	3	–	–	–
Antal i ledningsgruppen 31/12	5	4	5	4
Varav kvinnor	–	–	–	–
Styrelsen 31/12	5	5	5	5
Varav kvinnor	1	1	1	1

Löner, arvoden och förmåner tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Styrelseordföranden	240	40	240	40
Övriga styrelseledamöter	460	50	460	50
Verkställande direktör[1]	1 327	238	1 327	238
Övriga ledande befattningshavare[2]	3 292	190	3 292	190
Övriga anställda	4 153	–	482	–
Summa	**9 472**	**518**	**5 801**	**518**

Avtalsenliga pensionskostnader tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Styrelseordföranden	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	–	–	–	–
Verkställande direktör[1]	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare[2]	368	–	368	–
Övriga anställda	947	–	19	–
Summa	**1 315**	**–**	**387**	**–**

Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Styrelseordföranden	24	4	24	4
Övriga styrelseledamöter	145	16	145	16
Verkställande direktör[1]	420	75	420	75
Övriga ledande befattningshavare[2]	1 035	60	1 035	60
Övriga anställda	1 746	–	149	–
Summa	**3 370**	**155**	**–**	**155**
Totalt	**14 157**	**673**	**7 961**	**673**

Ersättning till styrelsen tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Rickard Backlund	240	40	240	40
Frank Roseen	170	20	170	20
Elias Georgiadis	–	–	–	–
Malin af Petersens	170	10	170	10
Erik Borgblad	120	20	120	20
Totalt	**700**	**90**	**700**	**90**

[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 (479) tkr och 1 049 (560) tkr.

ank=20220712-20220713212111

Not 9 Finansnetto

Finansnetto, tkr tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 Jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter	9	–	–	–
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	2 848	–
Summa ränteintäkter	**9**	**–**	**2 848**	**–**
Räntekostnader	-30	-1	-4	–
Räntekostnader på räntebärande skulder	-47 685	-3 725	–	–
Summa räntekostnader	**-47 715**	**-3 726**	**-4**	**–**
Räntekostnader enligt IFRS 16	-2 093	-79	–	–
Övriga finansiella kostnader	-1 841	–	–	–
Summa övriga finansiella kostnader	**-3 934**	**-79**	**–**	**–**
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**-51 640**	**-3 805**	**2 844**	**–**

tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Räntekostnader swappar	-708	–	–	–
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	**-708**	**–**	**–**	**–**
Summa finansnetto	**-52 348**	**-3 805**	**2 844**	**–**

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

Not 10 Jämförelsestörande poster

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 förtids inlösa 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.

2020

Den 11 november genomförde bolaget en nyemission på 600 000 tkr och den 24 november 2020 genomfördes en notering på Nasdaq First North Growth Market. Totala kostnaderna för emissionen och noteringen uppgår till 14 389 tkr varav 11 117 tkr avsåg kostnader för emissionen och 3 272 tkr avsåg kostnader för noteringen.

Kostnaderna för noteringen om 3 272 tkr redovisas i resultaträkningen och emissionskostnaderna om 11 117 tkr redovisas direkt mot det egna kapitalet.

Emission - och noteringskostnaderna bedöms vara av engångskaraktär.

ank=20220712;20220713212121

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 899,1 (76,2) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 897,1 (76,2) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 14,3 (4,9) procent. Den kan förklaras av nyförhyrningar/omförhandlingar uppgående till ca 87 miljoner kronor, försäljningar om ca 2 miljoner kronor samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 7 168,4 (1 634,0) miljoner kronor.

Skattemässigt restvärde
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2021 till 3 455,9 miljoner kronor.

Åtaganden per balansdag
Per 31 december 2021 fanns förpliktelser gällande projekt om 260,6 miljoner kronor.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter mkr	**Koncernen** 2021 jan-dec	**Koncernen** 2020 4 sept-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**1 634,0**	**–**
Förvärv	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	2,0	–
Investering	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	**7 168,4**	**1 634,0**
Taxeringsvärde	**1 933,3**	**169,6**
varav fastigheter	1 364,8	163,8
varav mark	568,5	76,2
Skattemässigt restvärde	**3 455,9**	**704,8**
Orealiserad värdeförändring, %	**14,3**	**4,9**
Antal fastigheter IB	**14**	**–**
Förvärv	103	14
Försäljning	1	–
Antal fastigheter UB	**116**	**14**

ank=20220712-20220713213213

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, %	4,00	9,96	7,27
Direktavkastningskravet, %	3,66	7,80	5,49
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	113	6 991	1 332
Långsiktig vakans, %	0	10	4
Drift och underhåll, kr/kvm	15	362	148

Känslighetsanalys	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	257,1	-271,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-304,1	370,5
Marknadshyra lokaler, +- 5 procent	278,9	-278,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-88,6	74,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-94,0	94,0

ank=20220712:20220713213214

Not 12 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

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.
Avtal för bilar tecknas på treårskontrakt.

Per 31 december 2020 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	–	–	–	–
Tillkommande avtal	11 580	–	11 580	11 580
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	–
Avslutade avtal	–	–	–	–
Omvärdering	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2020	**11 580**	**–**	**11 580**	**11 580**

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 79 tkr varv 79 tkr avser tomträttsavgäld och 0 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.

Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	42	–	–	–
Inköp	320	–	–	–
Förvärv vid köp av dotterbolag	797	42	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**1 160**	**42**	**–**	**–**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-13	–	–	–
Förvärv vid köp av dotterbolag	-536	-12	–	–
Årets avskrivningar	-71	-1	–	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-620**	**-13**	**–**	**–**
Redovisat värde	**540**	**29**	**–**	**–**

ank=20220712:20220713212215

Not 14 Andelar i koncernföretag

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	25	–
Förvärv	–	–	193	25
Aktieägartillskott	–	–	186 450	–
Nedskrivningar	–	–	-100	–
Bokfört värde vid årets slut	–	–	186 568	25

Bolagsförteckning, per 2021-12-31

Direkt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträtts-andel %	Bokfört värde 2021-12-31 tkr	Redovisat EK 2021-12-31 tkr	Redovisat resultat 2021 tkr
Stenhus Fastigheter 1 AB	559269-6388	Stockholm	25 000	100	100 025	105 505	5 468
Stenhus Fastigheter 2 AB	559284-4673	Stockholm	25 000	100	34 025	33 159	-866
Stenhus Fastigheter 3 AB	559280-4826	Stockholm	250	100	7 025	6 981	-44
Stenhus Fastigheter 4 AB	559280-4933	Stockholm	250	100	125	129	-56
Stenhus Fastigheter 5 AB	559332-4915	Stockholm	25 000	100	125	125	-40
Stenhus Fastigheter 6 AB	559332-4923	Stockholm	25 000	100	45 025	15 015	-30 010
Stenhus JV-Holding AB	559320-5981	Stockholm	25 000	100	25	308	283
Stenhus Projekt i Norden AB	559260-0976	Stockholm	500	100	168	67	-108
Stenhus TEOP AB	559280-4982	Stockholm	250	100	25	393	368

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Köping Våghagen 1 AB	559271-4447	Stockholm	250	100
Stenhus Linköping Glaskulan 17 AB	559284-4657	Stockholm	25 000	100
Stenhus Sigtuna Märsta 21:73 AB	559253-0645	Stockholm	250	100
Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB	559269-3914	Stockholm	250	100
Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	559246-1973	Stockholm	250	100
Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB	556413-5357	Stockholm	2 000	100
Stenhus Uppsala Boländerna 32:7 AB	556294-0428	Stockholm	1 000	100
Stenhus Huddinge Slipskivan 1 & 2 AB	559226-6851	Stockholm	500	100
Stenhus Miljöhuset AB	556889-1476	Stockholm	500	100
Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	559242-1803	Stockholm	250	100
Stenhus Vivalla Kardanen 13 AB	556913-7846	Stockholm	500	100
Stenhus Tumba Samariten 1 AB	559081-3092	Stockholm	1 000	100
Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	556176-3151	Stockholm	4 000	100
Stenhus Köping Montören 1 AB	559159-1531	Stockholm	50 000	100
Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	559153-7294	Stockholm	500	100
Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	559029-9490	Stockholm	500	100
Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB	559240-1540	Stockholm	250	100
Stenhus Sandåker AB	559065-3357	Stockholm	50 000	100
Stenhus Muttern AB	559152-6982	Stockholm	500	100
Stenhus Sala Kräftan 4 AB	559245-8011	Stockholm	250	100
Stenhus Vimmerby 3:314 AB	559281-0666	Stockholm	25	100
Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB	559181-1566	Stockholm	50 000	100
Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB	559284-4665	Stockholm	25 000	100
Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB	559097-1692	Stockholm	50 000	100
Stenhus Ivalo 1 AB	559097-1536	Stockholm	50 000	100
Stenhus Västerås Magnetfältet 1 AB	556496-6942	Stockholm	1 000	100
Stenhus Gävle Andersberg 14:50 AB	559069-2959	Stockholm	500	100
Stenhus Fyrislund 12:2 AB	556752-6891	Stockholm	1 000	100

ank=20220712:2:20220713212216

Bolagsförteckning, per 2021-12-31 (forts)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Eskilstuna Torshälla 5:43 AB	559094-9458	Stockholm	1 000	100
Stenhus Hässleholm Kuggen 18 AB	559023-0933	Stockholm	500	100
Stenhus Hörby Borrestad 1 AB	559070-8672	Stockholm	500	100
Stenhus Nybro Ängen 2 AB	556950-9259	Stockholm	500	100
Stenhus Växjö Österled 3 AB	556978-1635	Stockholm	500	100
Stenhus Köping Spinnaren 4 och 6 AB	559106-5635	Stockholm	500	100
Stenhus Burlöv Tågarp Holding AB	559263-6780	Stockholm	250	100
Stenhus Burlöv Tågarp 16:38 AB	559297-0361	Stockholm	25 000	100
Dikesrenen 12 AB	559347-5352	Stockholm	12 750	51
J.S. Holding Librobäck AB	559357-1416	Stockholm	12 750	51
J.S. Logistikfastigheter AB	559320-6096	Stockholm	12 750	51
Tyresö F. 4 Holding AB	559335-5190	Stockholm	12 750	51
Tyresö F. 4 AB	556980-1177	Stockholm	255	51
Uppsala F. 14:2 Holding AB	559338-5981	Stockholm	12 750	51
Uppsala F. 14:2 AB	559220-8101	Stockholm	25 500	51
Stockholm Dikesrenen 12 Holding AB	559340-8866	Stockholm	12 750	51
MaxFastigheter i Sverige AB	556937-5487	Gävle	21 551 628	99,61
MaxFastigheter 2 AB	559350-1868	Stockholm	250	100
Stenhus Karlstad Släggan 1-4 AB	556357-3277	Stockholm	1 000	100
Stenhus Arvika Blästern 2-Sargen 3-Silon 3 AB	559079-1553	Stockholm	250	100
Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB	559080-1535	Stockholm	500	100
Stenhus Eskilstuna Valhalla 2:37 AB	559048-2559	Stockholm	500	100
Stenhus Uppsala Berthåga 64:1 AB	556948-1400	Stockholm	1 000	100
Stenhus Katrineholm Barken 25 AB	556931-4817	Stockholm	500	100
Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB	556634-9832	Stockholm	1 000	100
Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB	556613-7625	Stockholm	1 000	100
Stenhus Borlänge Mårlan 2 AB	559046-1157	Stockholm	500	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:5 AB	559063-3110	Stockholm	500	100
Stenhus Fagersta Tele 1 AB	556937-5453	Stockholm	500	100
Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB	556947-9529	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB	556953-2442	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 2 AB	559234-3262	Stockholm	500	100
Stenhus Torshälla Ormvråken 2 AB	556976-6123	Stockholm	500	100
Stenhus Norrtälje Storsten 1 AB	556823-4966	Stockholm	500	100
Stenhus Gävle Hemlingby 49:28 AB	559120-3509	Stockholm	500	100
Stenhus Sandviken Tuna 3:3 AB	559120-3632	Stockholm	500	100
Stenhus Köping Reparatören 4 AB	559120-3566	Stockholm	500	100
Stenhus Västerås Köpmannen 12 AB	556694-6181	Stockholm	1 000	100
Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5&6 AB	559174-2852	Stockholm	500	100
Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB	559182-5632	Stockholm	50 000	100
Stenhus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB	559182-5715	Stockholm	50 000	100
Stenhus Linköping Prisuppgiften 2 AB	559174-7281	Stockholm	500	100
Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB	556861-1056	Stockholm	2 000	100
Stenhus Skövde Traktorn 1:1 AB	559196-5487	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Blandaren 1 AB	559283-9244	Stockholm	250	100
Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB	556937-2344	Stockholm	1 000	100
Stenhus Fagersta Dagny 4 AB	559064-1873	Stockholm	50 000	100
Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB	556921-4264	Stockholm	1 000	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 4 AB	556930-7654	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren AB	556930-7696	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 5 AB	556931-4809	Stockholm	500	100
Stenhus Torshälla 5:44 AB	556998-3843	Stockholm	500	100
Stenhus Fagersta Läkaren 9 AB	559068-9153	Stockholm	500	100
Stenhus Norrköping Blyet 6 AB	559008-5394	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB	556960-4761	Stockholm	500	100
Stenhus Norrköping Föraren 4 AB	556979-3440	Stockholm	500	100
Stenhus Finspång Hårstorp 1:100 AB	559059-6994	Stockholm	500	100
Stenhus Eskilstuna Slagsta 1:27 AB	556798-6251	Stockholm	93 000	100
Stenhus Ludvika by 2:22 AB	559120-3558	Stockholm	500	100
Stenhus Hedemora Norsen 1 AB	559070-9456	Stockholm	500	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:7 AB	559074-4842	Stockholm	500	100
Stenhus Kjula Blacksta 1:14 AB	559159-3180	Stockholm	500	100
Stenhus Filipstad Västerängen 23 AB	559182-5707	Stockholm	50 000	100
Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB	559182-5699	Stockholm	50 000	100
Stenhus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB	559182-5681	Stockholm	50 000	100
Stenhus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 AB	556968-3427	Stockholm	500	100
Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB	559181-0899	Stockholm	500	100
Stenhus Säffle 6:50 AB	556844-3864	Stockholm	50 000	100

ank=20220712-20220713212217

Not 15 Finansiella placeringar

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Aktier och andelar	110 483	–	110 483	–
Totalt	**110 483**	–	**110 483**	–

Aktier och andelar tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ingående balans	–	–	–	–
Förvärv	110 483	–	110 483	–
Avyttringar	–	–	–	–
Värdeförändring via resultaträkningen	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2021	**110 483**	–	**110 483**	–

Not 16 Derivat

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.				
Ingående balans	–	–	–	–
Förvärv	611	–	–	–
Avyttringar	–	–	–	–
Värdeförändring via resultaträkningen[1]	4 053	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2021	**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.

Not 17 Kundfordringar

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Fordringar på kunder och hyresgäster	10 054	794	7	–
Avsättning för osäkra fordringar	-3 942	-544	–	–
Totalt	**6 112**	**250**	**7**	–

Åldersfördelade kundfordringar tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ej förfallet	4 919	95	7	–
Förfallna <30 dagar	30	–	–	–
Förfallna >31 dagar	5 105	699	–	–
Totalt	**10 054**	**794**	**7**	–

ank=20220712-20220713213218

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	895 258	–
Tillkommande fordringar	–	–	1 852 729	895 258
Avgående fordringar	–	–	-57 898	–
Totalt	**–**	**–**	**2 690 089**	**895 258**

Kortfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	675	–	2 064	–
Tillkommande fordringar	–	675	28 095	2 064
Avgående fordringar	-675	–	-2 064	–
Totalt	**–**	**675**	**28 095**	**2 064**

Not 19 Kortfristiga fordringar och övriga fordringar

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Lämnad handpenning	5 000	3 750	–	–
Momsfordran	31 551	2 209	–	1 235
Investeringslån	14 146	–	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	8 999	508	976	1
Totalt	**59 986**	**6 467**	**976**	**1 236**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Upplupna intäkter	1 537	–	–	–
Förutbetald försäkring	513	384	–	–
Förmedlingsavgift	6 100	–	–	–
Tomträttsavgäld	851	72	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	7 637	1 325	1 547	157
Totalt	**16 638**	**1 781**	**1 547**	**157**

ank=20220712:20220713213219

Not 21 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder[1]				
Banklån:				
Mellan ett och fem år	1 580 151	606 388	–	–
Senare än fem år	129 584	–	–	–
Obligationslån:				
Mellan ett och fem år	492 185	–	–	–
Senare än fem år	–	–	–	–
Totalt långfristiga räntebärande skulder	**2 201 920**	**606 388**	**–**	**–**

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-3	Moderbolaget 2020-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder[1]				
Kortfristiga banklån	1 394 846	88 006	–	–
Kortfristiga obligationslån	–	–	–	–
Totalt räntebärande kortfrista skulder	**1 394 846**	**88 006**	**–**	**–**
Totalt räntebärande skulder	**3 596 766**	**694 394**	**–**	**–**

		Kassaflöden		
tkr	2020-12-31	Upptagna lån	Amortering	2021-12-31
Banklån	694 394	3 233 181	-822 994	3 104 581
Obligationslån	–	492 185	–	492 185
Totalt	**694 394**	**3 725 366**	**-822 994**	**3 596 766**

Ränte- och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per 2021-12-31

	Förfallostruktur inkl löpande amorteringar[1]			Ränteförfallostruktur[2]	
Period	Belopp tkr	Ränta %	Andel %	Belopp tkr	Andel %
≤ 12 månader	1 394,8	1,89	39	2 845,6	79
13-24 månader	960,8	2,75	26	44,9	1
25-36 månader	896,2	3,63	25	292,4	8
36 ≤ månader	344,9	1,97	10	413,8	12
	3 596,8	**2,44**	**100%**	**3 596,8**	**100%**

[1] Exklusive ränteswappar
[2] Inklusive ränteswappar

ank=20220712:20220713213220

Not 22 Skatter

Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

Aktuell och uppskjuten skatt tkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Periodens skattekostnad	-10 030	-69	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	-204 337	-10 668	4 622	–
Totalt redovisad skattekostnad	**-214 367**	**-10 737**	**4 622**	**–**

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**

Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2020	Skattesats %	Moderbolaget 2020
Resultat före skatt	–	82 780	–	-5 037
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-17 715	21,4%	1 077
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-291	–	–
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	235	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	4 274	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Effekt av ändrade skattesatser/skatteregler	–	384	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	2 376	–	-1 077
Redovisad effektiv skatt	**–**	**-10 737**	**–**	**0**

Redovisat i balansräkningen

Redovisade uppskjutna skatteskulder tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	225 549	17 940	–	–
Finansiella placeringar	961	–	–	–
Obeskattade reserver	7 153	1 313	–	–
Totalt	**233 663**	**19 253**	**–**	**–**

Redovisade uppskjutna skattefordringar tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Underskottsavdrag	19 917	8 048	4 622	–
Totalt	**19 917**	**8 048**	**4 622**	**–**

ank=20220712;20220713212231

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	69 128	15 730	–	–
Upplupna räntekostnader	6 129	2 211	–	–
Upplupna lönekostnader	2 335	96	755	96
Övriga upplupna kostnader	36 112	3 144	745	593
Totalt	**113 704**	**21 181**	**1 500**	**689**

Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

Not 24 Verkligt värde på finansiella instrument

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
Kundfordringar	–	6 112	6 112	6 112
Tecknat men ej inbetalt kapital	–	222 500	222 500	222 500
Övriga fordringar	–	59 986	59 986	59 986
Upplupna intäkter	–	1 289	1 289	1 289
Likvida medel	–	333 869	333 869	333 869
Summa	**115 147**	**623 756**	**738 903**	**738 903**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	3 104 581	3 104 581	3 104 581
Obligationslån	–	492 185	492 185	492 185
Leverantörsskulder	–	28 742	28 742	28 742
Övriga skulder	–	38 743	38 743	38 743
Upplupna kostnader	–	44 576	44 576	44 576
Summa	**–**	**3 708 827**	**3 708 827**	**3 708 827**

ank=20220712-20220713:1222

Not 24 Verkligt värde på finansiella instrument (forts)

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31 mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	–	250	250	250
Fordringar hos koncernföretag	–	675	675	675
Övriga fordringar	–	6 467	6 467	6 467
Likvida medel	–	451 582	451 582	451 582
Summa	–	**458 974**	**458 974**	**458 974**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	694 394	694 394	694 394
Leverantörsskulder	–	3 761	3 761	3 761
Skulder till koncernföretag	–	1 037	1 037	1 037
Övriga skulder	–	2 886	2 886	2 886
Upplupna kostnader	–	5 451	5 451	5 451
Summa	–	**707 529**	**707 529**	**707 529**

Kreditrisk

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Finansiella Placeringar

Finansiella placeringar avser innehav i noterade aktier vilket värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Dessa innehav värderas enligt nivå 1.

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.

Övriga fordringar

Kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande bedömning utförs även enligt principerna för redovisat värde. För de senaste två årsskiftena har bedömningen av det verkliga värdet överensstämt med det redovisade värdet.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

För de finansiella skulderna värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värde reflektera det verkliga värdet.

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	3 457 449	739 947	–	–
Aktier i dotterbolag	722 372	–	–	–
Totalt	**4 179 821**	**739 947**	**–**	**–**
Övriga ställda panter och säkerheter	–	50	–	50
Summa ställda säkerheter	**4 179 821**	**739 997**	**–**	**50**
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	–	–	2 344 455	694 394
Summa eventualförpliktelser	**–**	**–**	**2 344 455**	**694 394**

ank=20220712-20220713212233

Not 26 Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	71	1	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-899 122	-76 242	–	–
Värdeförändring av finansiella instrument	-4 637	–	–	–
Totalt	**-903 688**	**-76 241**	**–**	**–**

Räntebetalningar tkr	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 4 sept-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 4 sept-dec
Erhållen ränta	11	–	–	–
Erlagd ränta	-44 505	-3 805	-4	–
Totalt	**-44 494**	**-3 805**	**-4**	**–**

Likvida medel i kassaflödesanalysen tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Likvida medel	333 869	451 582	28 201	386 970
Totalt	**333 869**	**451 582**	**28 201**	**386 970**
Avstämning mot balansräkning				
Likvida medel	333 869	451 582	28 201	386 970
Totalt	**333 869**	**451 582**	**28 201**	**386 970**

Not 27 Väsentliga händelser efter årets utgång

- Den 24 januari 2022 meddelade Stenhus att man förvärvat en offentlig fastighet innehållande vård och omsorg i Stockholm. Del av köpeskillingen regleras genom nyemitterade Stenhusaktier som emitteras till en teckningskurs om 31,40 kr per aktie.

- Mot bakgrund av att Halmslätten offentliggjort att Halmslätten ingått bindande avtal avseende försäljning av sin fastighetsportfölj har Stenhus Fastigheter per 1 april beslutat att inte förlänga acceptfristen i Erbjudandet ytterligare. Stenhus Fastigheter kontrollerar 33,84 procent av aktierna i Halmslätten efter genomförandet av det offentliga uppköpserbjudandet.

- Stenhus har gjort bedömningen att bolaget inte direkt påverkas av kriget i Ukraina. Dock påverkas Bolaget delvis av den osäkerhet som råder på finansmarknaden i samband med detta. Stenhus har dock en låg skuldsättningsgrad vilket ger en förhållandevis lägre exponering för bl a ränteläge. Majoriteten av hyresavtalen är indexreglerade vilket minskar de ekonomiska riskerna ytterligare.

- Den 19 april 2022 meddelade Stenhus att man lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Randviken Fastigheter AB (publ) om att förvärva samtliga aktier i bolaget mot ett kombinerat vederlag om nyemitterade aktier i Stenhus samt kontantvederlag. Ägare till sammanlagt ca 52,1 procent av aktieägarna i Randviken Fastigheter AB har åtagit sig att acceptera erbjudandet.

ank=20220712:20220713211224

Not 28 Aktien och ägarna

Koncernen
Aktiekapital

Pågående nyemission
Avser tecknad ej registrerad nyemssion.

Moderbolagets aktiekapital
Antalet aktier i bolaget vid räkenskapsårets början och slut uppgick till 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 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 248 980 323 (130 253 100) aktier före utspädning utestående per 31 december 2021.

Förvaltningsresultatet per genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,75 (0,13) kronor. Resultat per genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 4,19 (0,93) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram
Årsstämman beslutade om ett optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Deltagarna kommer att erbjudas förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och äger 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.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 000 000 kronor genom utgivande av 1 000 000 aktier med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner med mera. Vid fullt utnyttjande kommer utspädningseffekten av de nya aktierna att motsvara cirka 0,7 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget vid beslutstillfället.

ank=20220712-20220713321225

Beslut om nyemission
Den 30 december genomfördes en extrastämma där beslut fattades om en riktad nyemission av 7 085 988 aktier till en kurs om 31,40 kronor till Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder, i syfte att finansiera den kontanta delen av vederlaget i erbjudandet avseende Halmslätten Fastighets AB. Stenhus tillförs härmed 222 500 000 kronor.

Aktien efter utspädning
Totalt fanns vid periodens utgång 256 676 311 (130 253 100) aktier efter utspädning utestående per 31 december 2021.

Förvaltningsresultatet per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,75 (0,13) kronor. Resultat per genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 4,18 (0,93) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2021-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	84 902 384	34,1
Fastighets AB Balder	49 209 297	19,8
Öresund Investment AB	20 410 537	8,2
Länsförsäkringar fastighetsfond	19 164 466	7,7
Swedbank försäkring	8 420 805	3,4
TTC Invest AB	5 446 708	2,2
Brobryggen Intressenter AB	5 388 263	2,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	3 907 759	1,6
Priornilsson Realinvest	3 872 182	1,6
Ålandsbanken ABP	2 606 830	1,0
Summa 10 största ägarna	**203 329 231**	**81,7**
Övriga aktieägare	45 651 092	18,3
Summa	**248 980 323**	**100**

ank=20220712:20220713221226

Not 29 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 2021.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	2 796 608
Balanserat resultat	-2 637
Årets resultat	-783
Disponibla vinstmedel	**2 793 188**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	2 793 188
Summa	**2 793 188**

EPRA

Stenhus har under 2021 blivit 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

ank=20220712:20220713221227

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 27 april 2022
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 har lämnats den 27 april 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

ank=20220712-20220713212228

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 27 april 2022
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 har lämnats den 27 april 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

ank=20220712;20220713212229

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 27 april 2022
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Erik Boygblad	**Frank Roseen**	**Rickard Backlund**	**Malin af Petersens**
Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseordförande	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

ank=20220712-20220713321230

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 2021. *Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna* 19–31 och 34–71 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 2021 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 2021 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 resultaträkningen och balans¬räkningen för moderbolaget och koncernen.

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 1–18, 32–33 och 74–78. 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 verk¬ställande 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 verk¬ställande 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 uttalan¬den. 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 årsre-

ank=20220712:20220713213231

dovisningen 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.

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 2021 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 ändamåls-enliga 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, medelsförvalt¬ningen 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.

Stockholm den 27 april 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

ank=20220712:20221321232

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2021 31 dec	2020 31 dec
Uthyrningsbar area, kvm	434 625	102 207
Antal fastigheter, st	116	14
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	7 168,4	1 634,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	95,3	93,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	92,5
Hyresduration, år	6,4	8,8

Finansiella		
Balansomslutning, mkr	8 070,7	2 115,4
Genomsnittlig ränta, %	2,49	1,84
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	0,75	2,10
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,70	2,17
Soliditet vid periodens utgång, %	49,4	64,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	50,2	42,5
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	45,5	14,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	4 139,5	1 378,4
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,13	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	3 920,5	1 374,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,27	10,55

Finansiella	2021 jan–dec	2020 4 sept–dec
Hyresintäkter, mkr	283,6	20,7
Driftnetto, mkr	224,8	17,3
Förvaltningsresultat, mkr	142,1	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	899,1	76,2
Resultat efter skatt, mkr	801,3	72,0
Räntetäckningsgrad vid periodens utgång, ggr	3,68	3,56
Avkastning på eget kapital, %	30,36	33,3
Aktierelatierade		
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,75	0,15
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,75	0,15
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,19	0,93
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,18	0,93
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	1,02	0,34
Antal utestående aktier före utspädning, st	248 980 323	130 253 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	256 676 311	130 253 100
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	189 616 712	65 426 550
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	193 464 706	65 426 550
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	189 159 034	77 706 361
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	189 299 025	77 706 361

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

ank=20220712-20220713?321233

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.

Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,9 procent.

Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie
EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.

Antal aktier
Registrerat antal aktier: antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Areamässig uthyrningsgrad
Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Balansomslutning
Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

Belåningsgrad fastigheter (LTV)
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter, netto (NetLTV)
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde.

Data per aktie
Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie används genomsnittligt antal aktier. Vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

Driftnetto
Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat
Periodens resultat exkluslve värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per aktie
Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

Genomsnittlig ränta
Genomsnittlig ränta på samtliga räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning
Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

Hyresduration
Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

Kapitalbindning
Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Kassaflöde per aktie
Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)
Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie
EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Resultat per aktie
Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

Räntebindning
Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet
Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.

ank=20220712:20220712321734

Fastighetsförteckning, per 2021-12-31

Fastighet	Ort	Region	Typ	Yta
Samariten 1	Botkyrka	Stockholm	Offentlig fastighet	21 942
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Bro	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	17 366
Vatturmannen 2,3 & 4	Norrtälje	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 927
Ivalo 1	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	7 088
Företagaren 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	5 783
Månskäran 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 924
Fotografen 4	Tyresö	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 168
Rosersberg 11:143	Sigtuna	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 079
Sextanten 5	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 893
Kumlaknekten 2	Botkyrka	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 350
Kyrkbyn 2	Botkyrka	Stockholm	Offentlig fastighet	2 233
Boländerna 32:7	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 154
Fotocellen 6	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 842
Alby kvarn 1, 3 & 4	Botkyrka	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 780
Storsten 1	Norrtälje	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 641
Rektangeln 2	Huddinge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 547
Slipskivan 1 & 2	Huddinge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 475
Dikesrenen 12	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 250
Märsta 21:72	Sigtuna	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 125
Jordbromalm 2:2	Haninge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	564
Danmark Säby 11:3	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Berthåga 11:33	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	295
Steninge 1:66	Sigtuna	Stockholm	Offentlig fastighet	0
Steninge 1:217	Sigtuna	Stockholm	Offentlig fastighet	0
Fyrislund 12:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	0
Fyrislund 14:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	0
		Stockholm		**96 188**
Projekt Stenhus				
Radion 1 & 3	Kumla	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	13 312
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	13 308
Köpmannen 12	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	12 513
Kardanen 13	Örebro	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	11 907
Spinnaren 4 & 6	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	8 855
Montören 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	8 330
Köpmannen 7	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 050
Tele 1	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	7 573
Våghagen 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	6 645
Skiftinge 1:5 1:6	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	5 144
Expeditören 13 & 17	Örebro	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	3 893
Dagny 4	Fagersta	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 762
Vissberga 11:5	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 268
Barken 25	Katrineholm	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 200
Läkaren 9	Fagersta	Mälardalen	Offentlig fastighet	3 135
Torshälla 5:44	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 704
Torshälla 5:43	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 555
Köpmannen 15	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 000
Ormvråken 2	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 836
Slagsta 1:27	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 706
Magnetfältet 1	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 621
Kjula-Blacksta 1:14	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 583
Reparatören 4	Köping	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 125
Vissberga 11:7	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 100
Dragaren 4	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	672
Gärdet 6	Sala	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	611
Kräftan 4	Sala	Mälardalen	Offentlig fastighet	456
Valhalla 2:37	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	360
		Mälardalen		**131 224**

ank=20220712:20220712132135

Fastighetsförteckning, per 2021-12-31 (forts)

Fastighet	Ort	Region	Typ	Yta
Gräsvallen 4	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	10 280
Fanfaren 6	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 391
Släggan 3	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	7 458
Säffle 6:50	Säffle	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	6 165
Fanfaren 5	Karlstad	Karlstad	Offentlig fastighet	5 192
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 823
Brårud 1:120	Sunne	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 513
Gräsvallen 5	Karlstad	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 199
Silon 3	Arvika	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 161
Karlberg 2:281	Grums	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 974
Fanfaren 7	Karlstad	Karlstad	Offentlig fastighet	3 918
Blandaren 1	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 573
Sargen 3	Arvika	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Vasserud 3:10	Torsby	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	3 062
Släggan 2	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 853
Grinemo 1:180	Hagfors	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 758
Släggan 1	Karlstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	2 155
Blästern 2	Arvika	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	729
Västerängen 23	Filipstad	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	646
Skäggeberg 15:72	Sunne	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	624
Neken 7	Hagfors	Karlstad	Lager/lätt industri/logistik	415
		Karlstad		**83 973**
Vimmerby 3:314	Vimmerby	Linköping	Lager/lätt industri/logistik	35 700
Blyet 6	Norrköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 463
Prisuppgiften 2	Linköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 716
Glaskulan 17	Linköping	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 135
Föraren 4	Norrköping	Linköping	Lager/lätt industri/logistik	3 937
Hårstorp 1:100	Finspång	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hårstorp 1:96	Finspång	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 303
		Linköping		**61 338**
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Göteborg	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	13 507
Traktor 1:1	Skövde	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	5 200
Tågarp 16:38	Burlöv	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	4 304
Hemlingby 49:28	Gävle	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 092
Gammelbyn 75:1	Östhammar	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 014
Märlan 2	Borlänge	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	3 822
Mobyarna 5:9	Malung	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hedemora 6:1	Hedemora	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 049
Borrestad 1	Hörby	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 979
Laxåskogen 2:56	Laxå	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 868
Backa 31:1, 31:2 & 766:723	Göteborg	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	2 360
Ängen 2	Nybro	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 030
Sanviken Tuna 3:3	Sanviken	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 886
Andersberg 14:50	Gävle	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 700
Ludvikaby 2:22	Luddvika	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 695
Tierp 102:2	Tierp	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 695
Sandåker 2:1	Lysekil	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	1 085
Blocket 2	Hedemora	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	836
Gamlebyn 1:74	Östhammar	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	523
Muttern 1	Avesta	Övriga Sverige	Lager/lätt industri/logistik	471
Österled 3	Växjö	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Kuggen 18	Hässelholm	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	312
		Övriga Sverige		**61 902**
		Summa Totalt		**434 625**

ank=20220712;20220713212236

Bedömd intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Belopp har uppräknats till helårssiffror, det vill säga intäkter och kostnader har räknats om för att motsvara en period om tolv månader.

Fastigheternas intjäningsförmåga
Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis[1] är baserat på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen till höger.

Kontrakterade hyresintäkter för 2022 redovisas till cirka 465,5 miljoner kronor, inklusive hyrestillägg. I detta ingår samtliga aviserade förvärv.

Fastighetskostnaderna har beräknats utifrån byggnadernas och tekniska systems ålder och skick samt gränsdragningslista enligt hyresavtal.

Bolagets intjäningsförmåga
Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis[1] redovisas i tabellen nedan och är baserad på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2021-12-31.

Central administration utgörs till största delen av ersättning till personal, administrativ förvaltning av bolaget, och kontorshyra. Finansieringskostnad är uppskattad initial räntekostnad givet Bolagets kapitalstruktur och nuvarande referensräntenivå.

I finansnetto ingår utdelning på ägandet i Halmslätten Fastighets AB.

Aktuell intjäningsförmåga, tkr	
Justerat hyresvärde	487 597
Vakans	-22 079
Hyresintäkter	465 518
Fastighetskostnader	-86 500
Driftöverskott	**379 018**
Central administration	-29 348
Finansnetto	-82 493
Förvaltningsresultat	**267 177**

[1] Med helårsbasis avses att intäkter, kostnader och övriga ovan redovisade kassaflödespåverkande poster har räknats om till årsvärden.

Kalendarium

Delårsrapport
Q1
19 maj
2022

Årsstämma
24 maj
2022

Delårsrapport
Q2
24 augusti
2022

Delårsrapport
Q3
23 november
2022

Bokslutskommuniké
21 februari
2023

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

[redacted]