20240618192 12

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

559269-9507

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 23 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

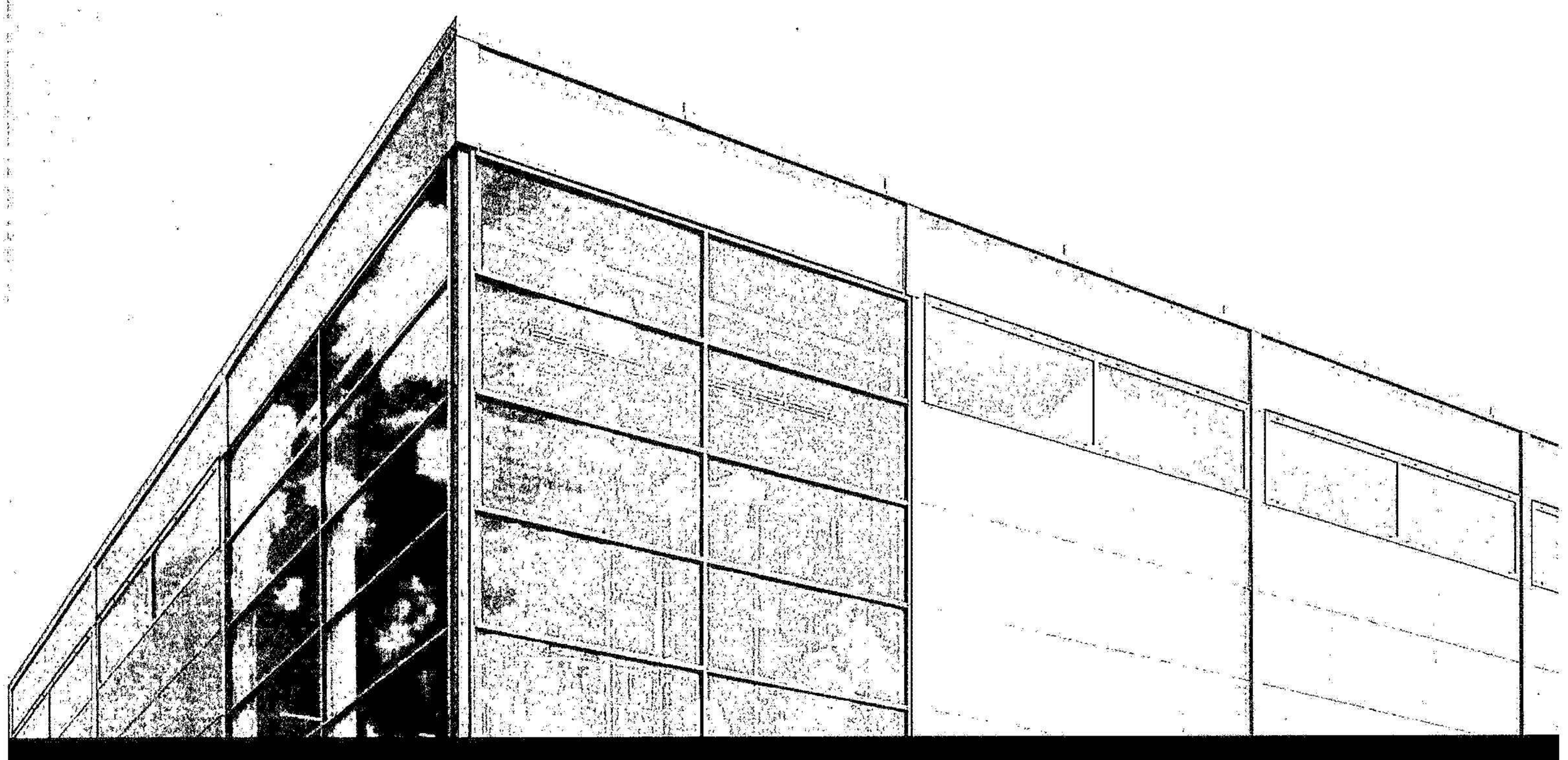
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 23 maj 2024

Ilias Georgiadis

2023

Års- och hållbarhetsredovisning



STENHUS

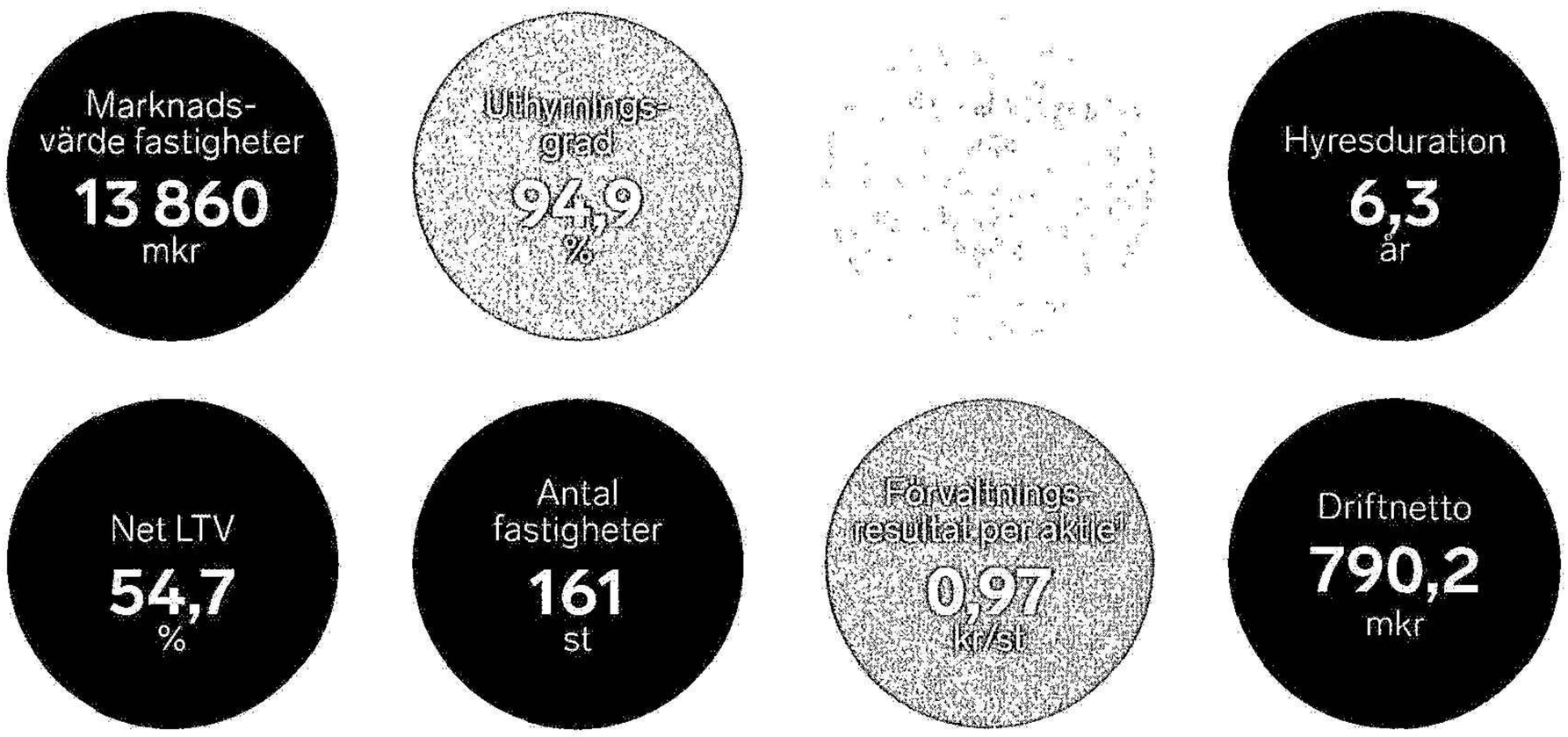
Fastigheter

20240618192135

Innehåll

Årsredovisning 2023	4
VD har ordet	6
Årsöversikt	8
Nyckeltal	9
Affärsidé, mål och strategi	10
Fastighetsportfölj	12
Transaktioner	21
Befintliga intressebolag och samägda bolag	23
Projektportfölj	24
Hållbarhetsredovisning	27
Förvaltningsberättelse	55
Bolagsstyrning	66
Bolagets styrelse och ledning	73
Finansiell information	75
Övriga upplysningar	83
Styrelsens försäkran	125
Revisionsberättelse	126
Definitioner av nyckeltal	130
Kalendarium	131
Kontaktuppgifter	131

Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 55-130



1. Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518192216

Årsredovisning 2023

Stenhus Fastigheter har under 2023 fokuserat på sin finansiella styrka, konsolideringen av Bolaget samt påbörjat processen för att byta lista till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Perioden avser 1 januari - 31 december 2023 med jämförelsetal 1 januari - 31 december 2022.

Randviken konsolideras med Stenhus från 1 juli 2022. Backaheden konsolideras med Stenhus från 1 oktober 2023.

Helåret i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 1 019,0 (712,4) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyres volymen indexerade enligt KPI.
- Driftöverskottet uppgick till 790,1 (531,8) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 359,2 (298,3) mkr, motsvarande 0,97 (0,95) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -573,7 (-39,7) mkr varav orealiserade -490,7 (-20,5) mkr motsvarande -3,4 (-0,1) procent av fastighetsvärdet. I de orealiserade värdeförändringarna ingår tillgångsförvärvet av Backaheden Fastighets AB som ger en positiv effekt om 189,3 miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till -375,8 (246,6) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till motsvarande -1,11 (0,68) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 281,6 (8 092,3) mkr varav 844,7 (7 618,2) mkr avsåg förvärv av 8 (78) fastigheter och 374,2 (474,0) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -1 044,2 (-961,8) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 860,1 (14 259,2) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 345,2 (292,9) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 306,2 (294,4) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,5 (3,53) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 40,8 (40,7) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 54,7 (54,8) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 56,9 (57,1) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,94 (2,58) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 (95,8) procent.
- Ingen utdelning föreslås till aktieägarna.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192117

Väsentliga händelser i korthet[1]

Q1

- Bolaget frånträder 17 fastigheter samt avtalar om försäljning av fem fastigheter. Nettoförsäljningspriset uppgår till 948 miljoner kronor.
- Bolaget amorterar banklån med 451 miljoner kronor.
- Bolaget förtidsinlöser ett utestående obligationslån om 200 miljoner kronor.

Q2

- Bolaget amorterar 668 miljoner kronor.
- Bolaget håller årsstämma där nyval görs av Anne Engebretsen till ordinarie styrelseledamot samt nyval av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisor.

Q3

- Bolaget lämnar ett kontant budpliktsbud till samtliga aktieägare i Backaheden Fastighets AB om förvärv av samtliga aktier i Backaheden Fastighets AB som Stenhus inte redan innehar.
- Bolaget refinansierar seniora banklån om totalt 1 650 miljoner kronor.

Q4

- Bolaget upprättar ett grönt finansieringsramverk samt emitterar gröna obligationer för 500 miljoner kronor under ett ramverk om 700 miljoner kronor och en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 600 baspunkter. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.
- Bolaget genomför ett återköp av Bolagets dotterbolag MaxFastigheter i Sverige AB:s utestående icke säkerställda obligationer med en utestående volym om 300 miljoner kronor.
- Bolagets innehav i Backaheden Fastigheter AB omklassificerades från intresseföretag. Backaheden konsolideras med Stenhus från och med kvartal fyra 2023.
- Bolaget ingår avtal om försäljning av två fastigheter samt avyttrat och frånträtt fyra fastigheter, totalt underliggande fastighetsvärde uppgår till 207 miljoner kronor.
- Bolaget påbörjar arbetet med listbyte, från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudlista. Målsättning är att detta arbete ska vara klart under 2024/2025.

1. För ytterligare information se Bolagets hemsida.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192218

VD har ordet

Året som gått
2023 har varit ett utmanande år för fastighetssektorn, präglat av snabba räntehöjningar, ökande geopolitiska spänningar och ekonomisk osäkerhet. Hög inflation, höga räntor och fortsatt osäkerhet påverkade våra investeringsmöjligheter och våra finansieringskostnader. Men tack vare vårt fokus på verksamheten, vår proaktiva kapitalförvaltning och genomförande av strategiska åtgärder kunde vi navigera framgångsrikt i dessa osäkra tider.

Under 2023 har våra fokusområden varit transparens, långsiktiga kundrelationer, stabila finanser och ett starkt kassaflöde. Det har utan tvivel visat sig att dessa varit våra framgångsfaktorer i en skakig värld. Vi har under året arbetat med våra fokusfrågor samtidigt som vi konsoliderat oss inför framtiden.

Genom hårt arbete och fokus på konsolidering och prioritering av våra mål har vi kunnat öka vårt driftsöverskott med drygt 48 procent jämfört med 2022. Vi prioriterade att teckna långa och gröna hyresavtal med våra hyresgäster vilket gav ett stabilt kassaflöde över tid vilket minskar vår risk.

Vårt förvaltningsresultat har ökat med dryga 20 procent jämfört med 2022 trots kraftigt ökade finansiella kostnader vilket innebär att vi kan se att Stenhus mål och strategier är de rätta även i utmanande tider.

För att möta den finansiella osäkerheten i omvärlden så har Stenhus fokuserat på stabila finanser, nu och inför framtiden. Under året har Bolaget amorterat drygt 4,9 miljarder kronor och tagit upp nya lån samt refinansierat motsvarande drygt 4,0 miljarder kronor. Vi har upprättat ett grönt finansieringsramverk samt emitterat en grön obligation upptagen till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Bolagets långsiktiga intjäningsförmåga ser fortsatt stark ut trots det utmanande ränteläget vilket visar att vi även i framtiden kommer ha ett stabilt kassaflöde.

För att frigöra kapital har vi sett över investeringar och kostnader. Vi har varit återhållsamma med nya investeringar, genomfört strategiska försäljningar av fastigheter och tagit fler initiativ till att sänka omkostnaderna.

Vårt ekonomiska värde ska skapas samtidigt som negativa effekter på miljön reduceras och mänskliga behov samt sociala rättigheter respekteras. Under 2023 har Stenhus inom hållbarhetsområdet arbetat vidare med bland annat miljöklassificeringar av befintliga fastigheter och projekt. Vi har arbetat med att sänka våra klimatutsläpp främst genom utfasning av fossila bränslen genom övergång till förnybara bränslen samt genom att teckna EPD-avtal gällande grön el.

Som en ansvarsfull fastighetsägare jobbar vi medvetet och tar vi vårt fulla ansvar vad gäller miljö, samhälle och ekonomi i stort.

”Vi kan se att Stenhus mål och strategier är de rätta även i utmanande tider.”

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192219

Framtiden

Efter ett år som har karaktäriserats av ansträngningar att skapa ekonomisk stabilitet är vi nu välrustade för både nya utmaningar och nya affärsmöjligheter. Vi står vidare väl förberedda för att ta nästa kliv att byta lista till Nasdaq Stockholms huvudlista. Arbetet pågår intensivt och listbytet beräknas ske i slutet av 2024.

Vi ser en stabil och ljus tid framför oss och vårt fortsatta övergripande mål är att skapa värde för Bolaget. Framtida räntesänkningar samt listbytet ger oss en glimt framöver mot en utdelning till våra aktieägare.

Vi följer noga utvecklingen på marknaden och vi har en bra beredskap för olika scenarios och vi är redo att anpassa vår löpande verksamhet utifrån förändrade förutsättningar i omvärlden.

Våra huvudfokus kommer även i fortsättningen att vara på befintlig portfölj, hyresgästers välmående och en stark organisation vilket i slutändan genererar ett stabilt kassaflöde.

”Vi står vidare väl förberedda för att ta nästa kliv att byta lista till Nasdaq Stockholms huvudlista. ”

Avslutningsvis

Vi hade inledningsvis, när vi börsnoterades i november 2020, en målbild som handlade om bolagets framtida ekonomiska värde och dess nyckeltal. Målbilden framöver efter de stora förändringarna som har skett i världen kommer att var trygghet i bolaget och starka kassaflöden.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare, hyresgäster, aktieägare och alla samarbetspartners som vi har relationer med.

Elias Georgiadis
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20618220

Årsöversikt

Resultaträkning

Belopp i mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	1 019,0	712,4
Fastighetskostnader	-228,8	-180,6
Driftnetto	**790,2**	**531,8**
Central administration	-60,4	-52,7
Resultat från intresseföretag	-76,2	26,3
–varav förvaltningsresultat	*16,6*	13,6
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	*-64,0*	9,0
–varav skatt	*13,4*	-5,5
–varav övrigt	*-42,2*	9,2
Finansnetto	-387,1	-194,4
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**266,5**	**311,0**
–varav förvaltningsresultat	**359,2**	**298,3**
Transaktions- och omstruktureringskostnader	-	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-573,7	-39,7
Värdeförändringar av finansiella instrument	-85,6	80,7
Resultat före skatt	**-392,8**	**347,5**
Skatt	17,0	-100,9
Årets resultat	**-375,8**	**246,6**
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-413,1	212,5
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	37,4	34,1

Balansräkning

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	13 860,1	14 259,2
Nyttjanderättstillgångar	196,3	187,1
Immateriella anläggningstillgångar	4,3	3,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,7	1,1
Andelar i intresseföretag	118,7	277,8
Finansiella placeringar	–	–
Derivat	39,6	98,2
Övriga omsättningstillgångar	148,9	236,0
Likvida medel	306,1	294,4
Totalt tillgångar	**14 674,7**	**15 357,4**
Eget kapital	5 714,8	6 124,6
Innehav utan bestämmande inflytande	188,8	45,2
Uppskjuten skatt	204,9	266,3
Räntebärande skulder	7 956,5	8 306,5
Skuld nyttjanderätter	196,3	187,1
Övriga skulder	413,4	427,7
Totalt eget kapital och skulder	**14 674,7**	**15 357,4**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518192221

Nyckeltal

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

Finansiella	2023 jan-dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	1 019,0	712,4
Driftnetto, mkr	790,2	531,8
Förvaltningsresultat, mkr	359,2	311,0
Transaktions- och omstruktureringskostnader, mkr	–	-4,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-573,7	-39,7
Resultat efter skatt, mkr	-375,8	246,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,94	2,58
Avkastning på eget kapital, %	-6,2	4,9
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,97	0,99
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,97	0,99
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,11	0,68
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,11	0,68
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,93	0,93

	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	371 223 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	313 347 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	313 949 959
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	313 480 940
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 223 606	314 077 872

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192222

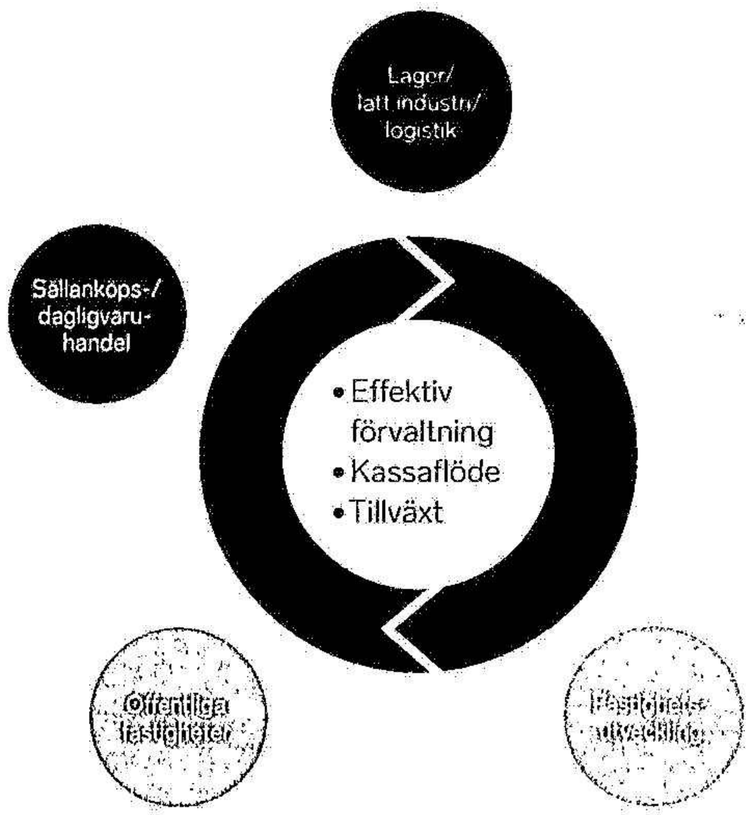
Affärsidé, mål och strategi

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

Affärsidé

Affärsmodell

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



Mål

Övergripande mål

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

Operativa mål

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

Finansiella mål

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240918090033

Strategi

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

Att kombinera fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika fastighetstyperna kommer att vara

- offentliga fastigheter (trygg långsiktig avkastning),
- lager/lätt industri/logistik i en mix av läge (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden),
- sällanköps-/dagligvaruhandel,
- kontor i regionstäder samt
- fastighetsutveckling som kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

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

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapital- och räntenisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad.
- Under det närmaste året kommer kassaflödet att återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling.

Utdelningspolicy
Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under det kommande året bedömer Bolagets styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå det närmaste året. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier motsvara minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

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

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192224

Fastighetsportfölj

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

Fastigheterna

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

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

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

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

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

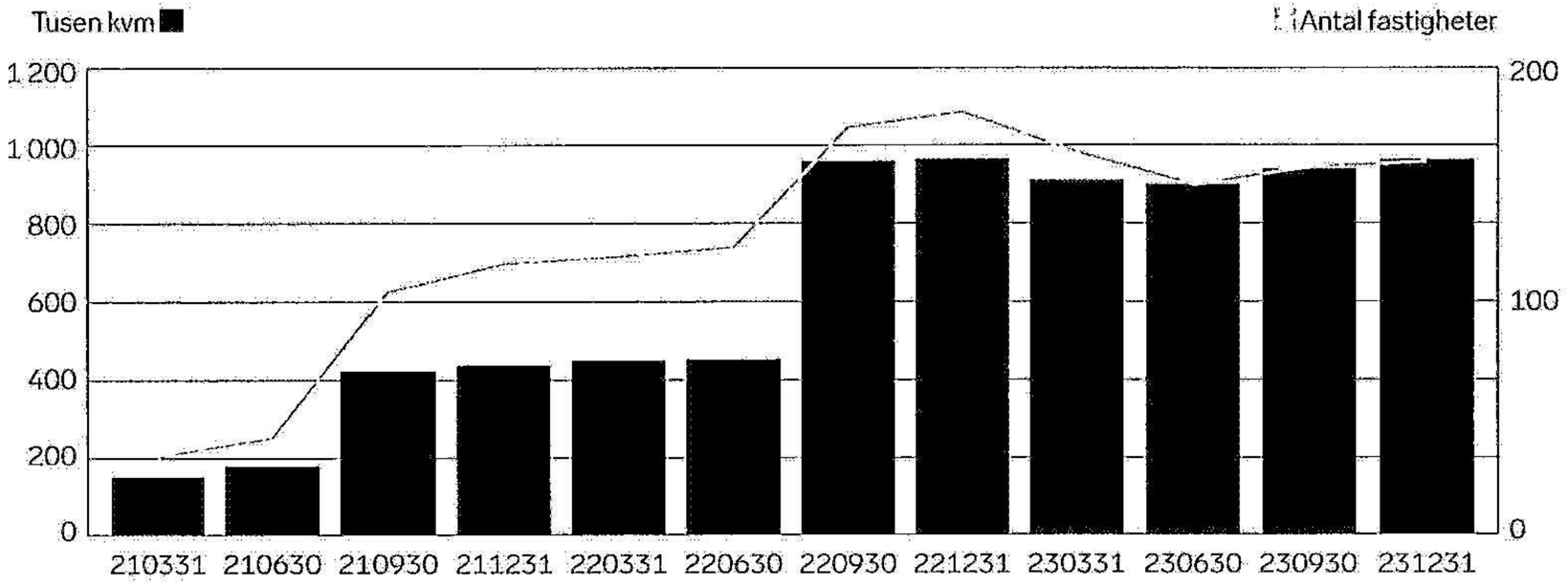
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

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

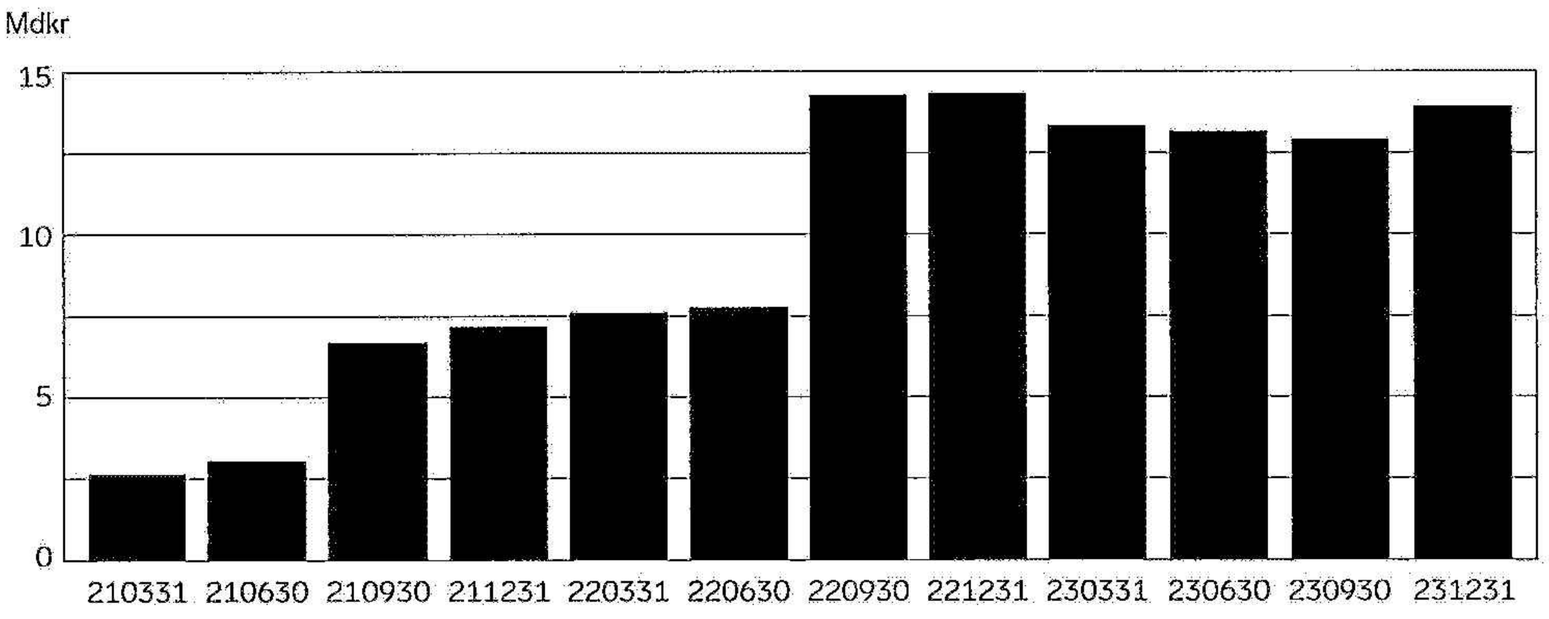
Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192235

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

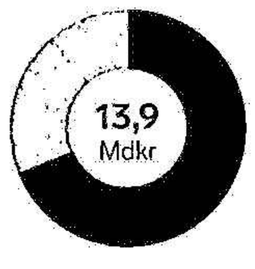


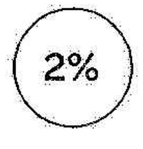
Fastighetsvärde



Fastighetsvärde per segment

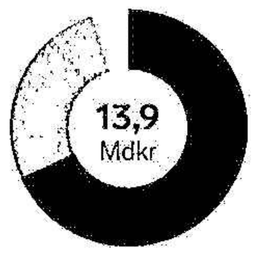
Lager/lätt Industri/logisitk	53%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	16%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	11%
Byggrätt	0%

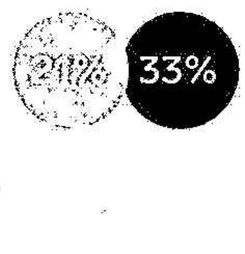


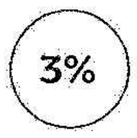


Fastighetsvärde per geografiskt område

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







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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192226

Fastighetsbeståndet per 2023-12-31

Region	Antal fastig-heter	Uthyrbar area	Hyresintäkt[1] Mkr	Hyresintäkt[1] kr/kvm²	Hyresintäkt[1] Andel total, %	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Fastighetsvärde Andel total, %
Stockholm	38	166 788	322	2 094	30	4 563	27 361	33
Väst	60	407 654	396	1 034	37	4 930	12 094	36
Mälardalen	33	189 631	232	1 384	22	2 911	15 351	21
Öst	17	118 828	82	703	8	836	7 032	6
Syd	4	50 530	7	513	1	355	7 016	3
Norr	9	18 572	22	1 193	2	265	14 290	2
Total	**161**	**952 003**	**1 060**	**1 245**	**100**	**13 860**	**14 559**	**100**

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

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

Hyresintäkter[1], fördelning per segment och region per 2023-12-31

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

Uthyrningsbar area[2], fördelning per segment och region per 2023-12-31

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192227

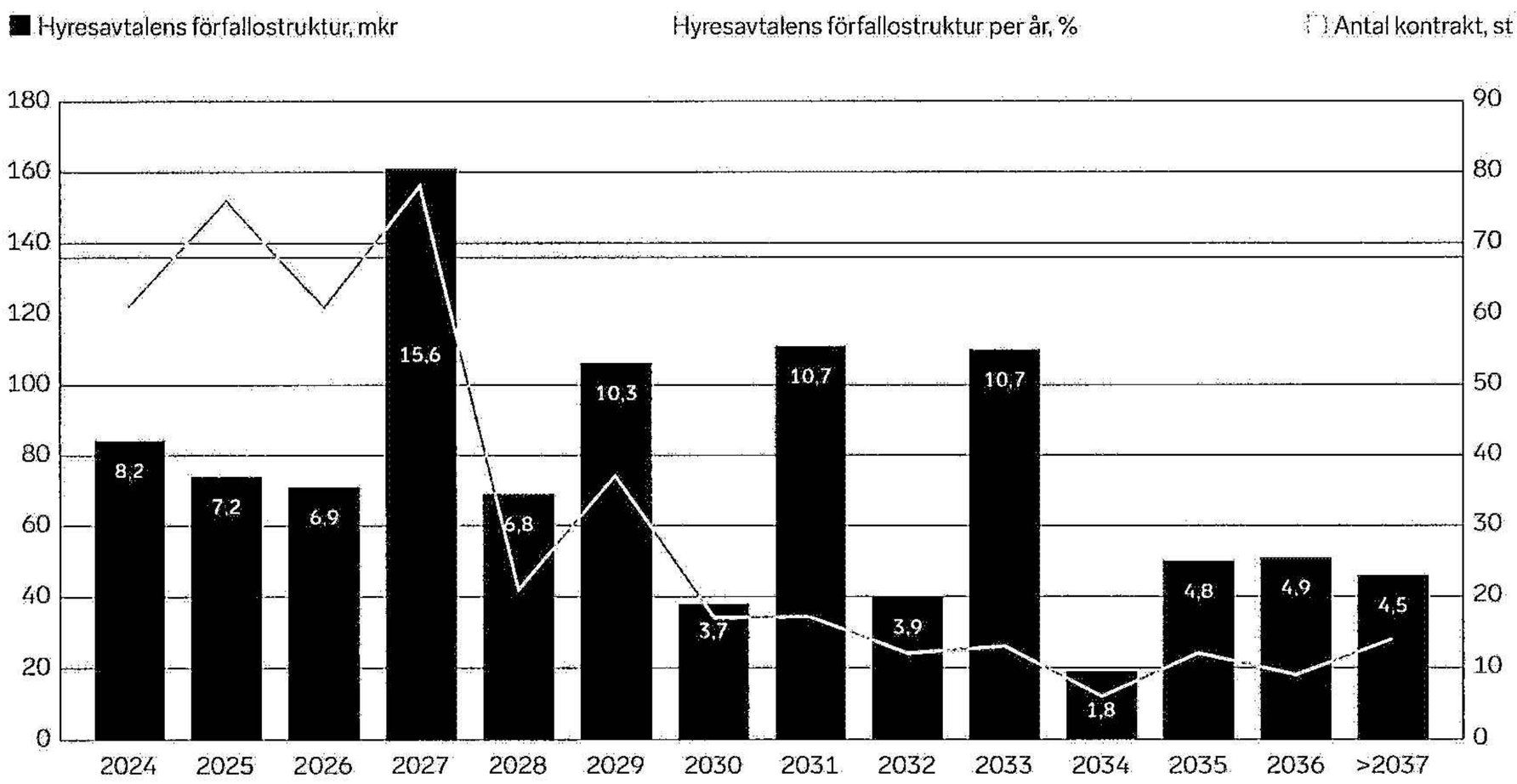
Antal kontrakt[1], fördelning per segement och region per 2023-12-31

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

Hyresavtalens förfallostruktur [2]

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt[2]	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	69 913	61	84	8
2025	58 099	76	74	7
2026	59 314	61	71	7
2027	160 757	78	161	16
>2028	476 929	158	639	62
Totalt	825 011	434	1 028	100

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



Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

2024061819728

Största hyresgäster per 2023-12-31

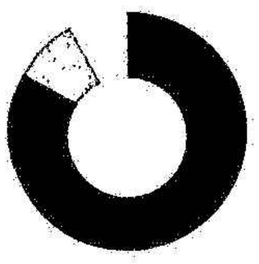
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt[1] st	Hyres-duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	5,9
Santa Maria AB	38 337	1	7,7
Bilia AB	24 610	7	9,2
Botkyrka Kommun	12 935	3	9,4
Hedin Mobility Group AB	18 289	6	12,9
Ahlberg-Dollarstore AB	25 280	8	5,2
Capio Legevisitten AB	7 808	3	11,3
IAC Group Sweden AB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

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2023-12-31

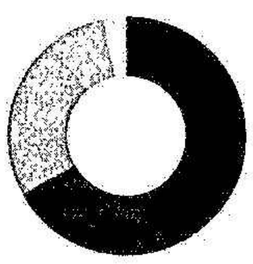
Uthyrbar yta

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



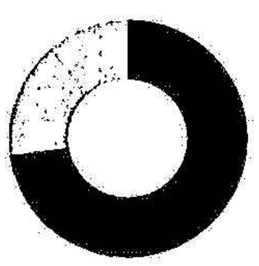
Hyresintäkt per region

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



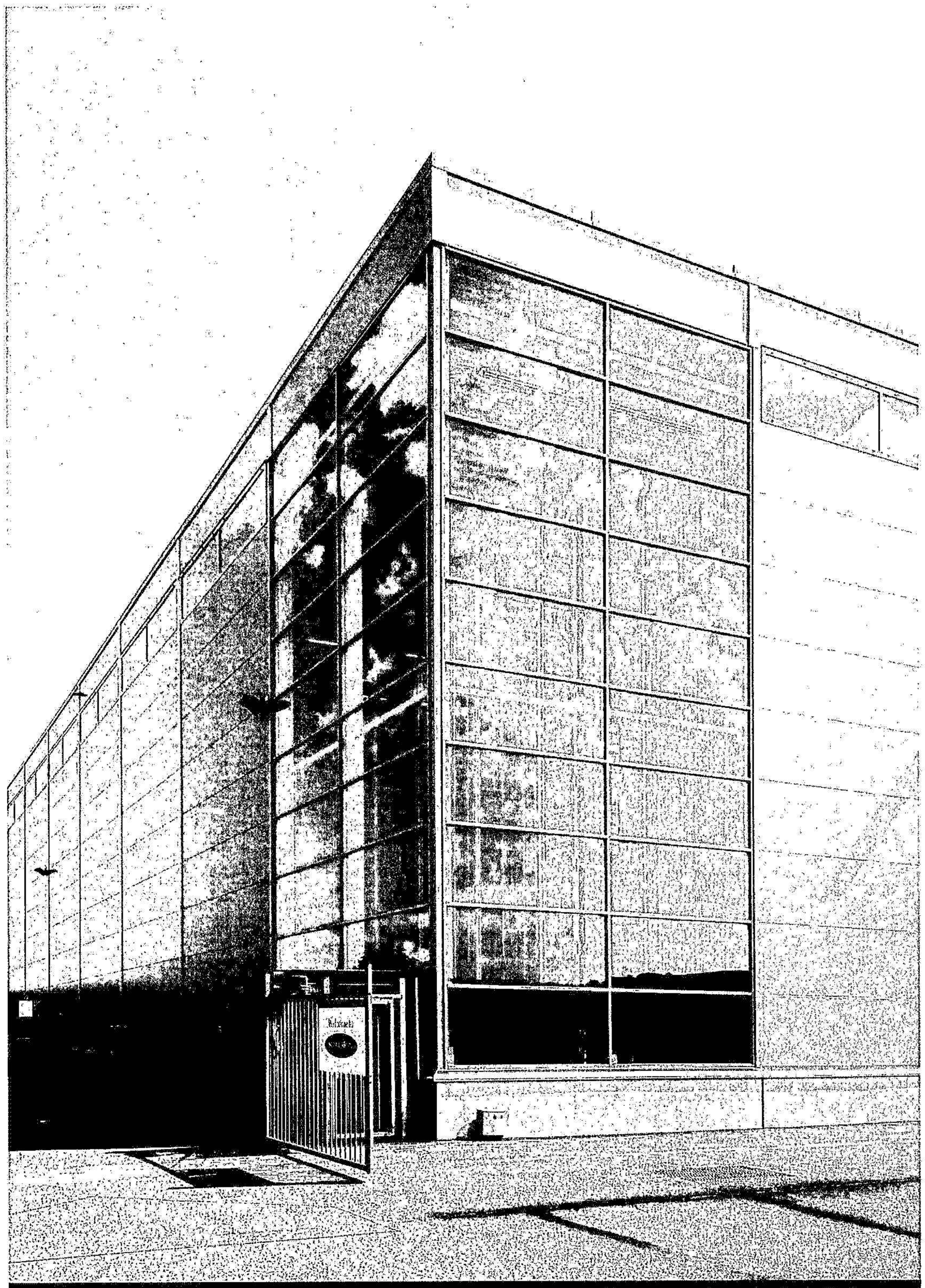
Kontrakterad hyra på årsbasis

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



Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192229



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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192230

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

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

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

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

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

Värderingsparametrar, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,91	9,96	8,19
Direktavkastningskravet, %	3,84	7,80	6,05
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	119	5 983	1 054
Långsiktig vakans, %	0,0	10,2	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	12	505	181

Känslighetsanalys, total

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192311

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Värderingsparametrar, kontor

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

Känslighetsanalys, kontor

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192332

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

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

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

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

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

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

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192333

Transaktioner

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

Fastigheter som förvärvats och/eller avyttrats under året

Under 2023 har Stenhus förvärvat 8 fastigheter och avyttrat 27 fastigheter. Uthyrbara yta för förvärvade fastigheter uppgår till ca 59 766 kvm och för försålda fastigheter till ca 77 837 kvm.

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

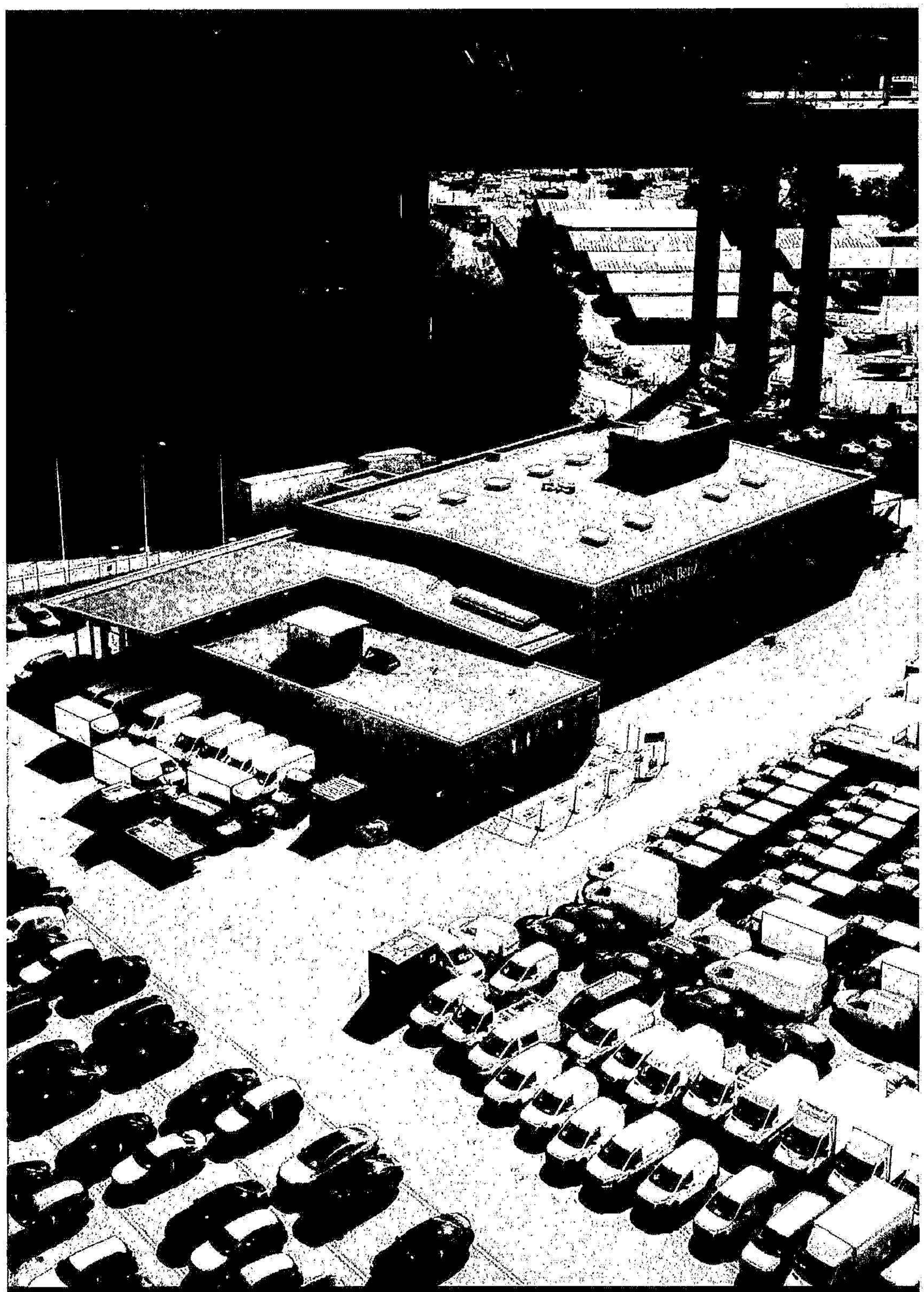
Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under året [1]

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Hede 3:122	Kungsbacka	Lager/lätt industri/logistik	45 679	100
Sparrhornet 3	Varberg	Lager/lätt industri/logistik	3 387	100
Drönaren 1	Varberg	Lager/lätt industri/logistik	3 227	100
Getinge-Brogård 2:16	Halmstad	Lager/lätt industri/logistik	3 200	100
Hagalund 1:27	Enköping	Lager/lätt industri/logistik	1 900	100
Macken 2	Skövde	Lager/lätt industri/logistik	1 890	100
Kumla 3:175	Tyresö	Offentliga fastigheter	483	100
Mejseln 29	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	–	–
Gymnasten 1	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	-575	100
Märsta 21:72	Sigtuna	Lager/lätt industri/logistik	-1 125	100
Själevads Prästbord 1:91	Örnsköldsvik	Lager/lätt industri/logistik	-1 338	100
Överön 1:25	Örnsköldsvik	Lager/lätt industri/logistik	-1 360	99
Slipskivan 1&2	Huddinge	Lager/lätt industri/logistik	-1 475	100
Kjula-Blacksta 1:14	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 584	100
Storsten 1	Norrtälje	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 641	100
Ludvika by 2:22	Ludvika	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 695	100
Slagsta 1:27	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 706	100
Bureå 7:134	Skellefteå	Lager/lätt industri/logistik	-1 759	100
Ormvråken 2	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	-1 836	83
Tuna 3:3	Sandviken	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 886	100
Ängen 2	Nybro	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-2 030	100
Boländerna 32:7	Uppsala	Lager/lätt industri/logistik	-2 154	100
Sömmerskan 6	Skellefteå	Lager/lätt industri/logistik	-2 305	91
Torshälla 5:43	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	-2 555	100
Borrestad 1	Hörby	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-2 979	100
Mörsaren Mellersta 15	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	-3 129	90
Gammelbyn 75:1	Östhammar	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-4 014	100
Lagret 9	Skellefteå	Lager/lätt industri/logistik	-4 050	100
Hemlingby 49:28	Gävle	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-4 092	100
Glaskulan 17	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-4 135	100
Karossen 24	Örebro	Lager/lätt industri/logistik	-4 194	100
Prisuppgiften 2	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-4 716	100
Säffle 6:50	Säffle	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-6 165	100
Torlunda 1:276	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-13 339	100

1 Fastigheter som tillträtts eller frånträtts under året

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192334



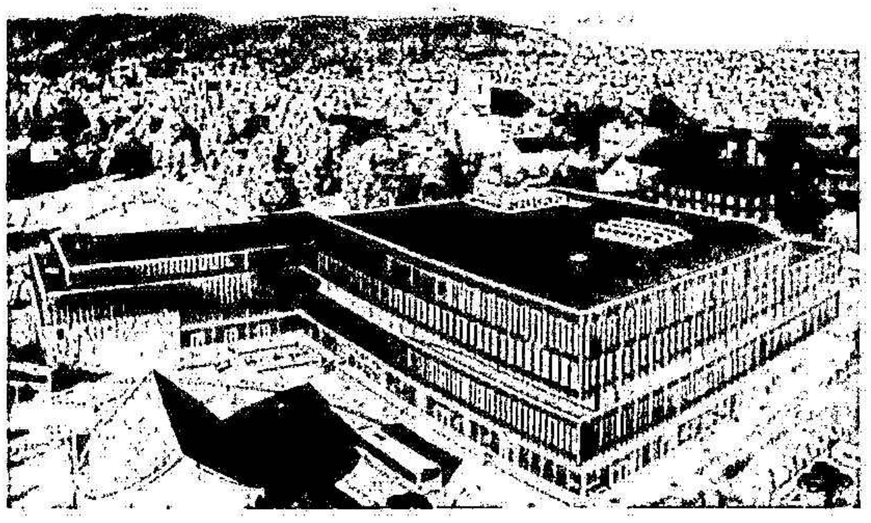
Södertälje Sextanten 5. Segment: **Lager/lätt industri/logistik.** Region: **Stockholm.** Uthyrningsbar yta: **2 893 kvm.**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192235

Befintliga intressebolag och samägda bolag

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



Krona Public Real Estate AB

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192339

Projektportfölj

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

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

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

Per 31 december 2023 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 16,6 miljoner kronor.

Fokus och utveckling
Stenhus driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

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

Samariten 1
De potentiella byggrätterna uppgår till ca 33 000 kvm. Planarbetet omfattar ca 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter för påbyggnad av befintliga byggnader och ca 8 000 kvm BTA byggrätter med tillbyggnad för huvudsak segmentet offentlig verksamhet. Den externa värderingen av detta projekt uppgår till ca 20 miljoner kronor.

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

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

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

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

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

Stenhus strävar efter att miljöcertifiera fastigheterna enligt BREEAM. Då Green Building som Stenhus tidigare tillämpat kommer att avvecklas som certifiering så ersätter vi den istället med certifiering enligt BREEAM. Åtgärderna innebär bl a ingrepp och investeringar gällande solpaneler, driftstyrning, ventilationsaggregat och undercentraler. Stenhus mål är även att fasa ut fossila bränslekällor som är installerade i fastigheterna.

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192237

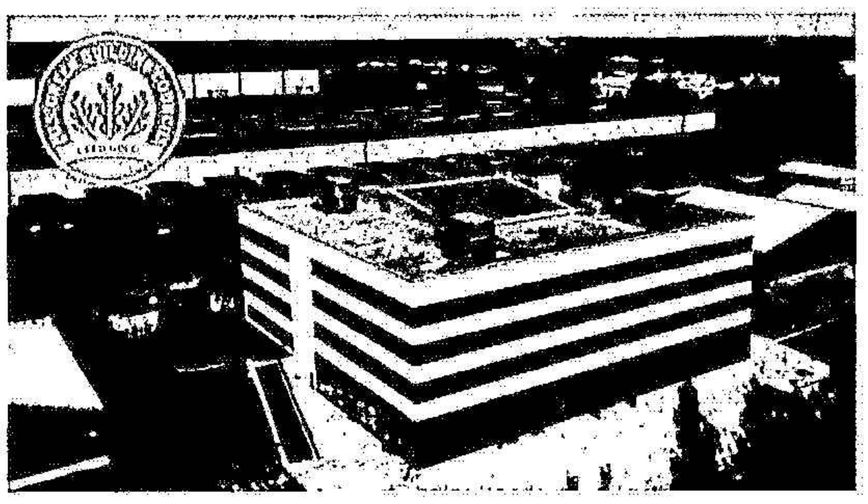
Bolagets projektverksamhet[1]

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt-kostnader mkr	Upp-arbetat mkr	Kvar-stående mkr	Hyre-värde mkr	Uthyr-nings-grad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig-ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	–	7,2	–	–	–	–	–	–	
Affärsmannen 2	Karlstad	8 500	–	0,9	–	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Finnslätten 6	Västerås	10 600	256,4	256,4	–	27,1	100	Alstom	10	Färdigställd	LEED Gold, HG inflyttad juli 2023
Spinnaren 6, etapp 1 & 2	Köping	3 600	65,1	64,9	0,2	3,8	100	Rusta, Stadium Outlet	10	Färdigställd	BREEAM HG inflyttad augusti 2023
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	1 570	23,5	21,4	2,1	2,2	100	Blomsterlandet	10	Q1 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Västberga	1 310	14,9	11,6	3,3	2,7	100	Cramo	12	Q1 2024	
Librobäck (2 etapper)	Uppsala	2 920	34,3	32,8	1,5	5,6	100	Polismyndigheten	6	Färdigställd	
Kolgården 14	Visby	478	19,8	19,8	–	1,6	100	Adela LSS AB	15	Färdigställd	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	530	11,0	4,1	6,9	1,5	100	Adela LSS AB	15	Q3 2024	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Spinnaren 6	Köping	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Färdigställd	BREEAM
Kolgården 14	Visby	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna	–	0,4	–	0,4	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Fyrislund 14:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Fyrislund 12:2	Uppsala	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q1 2024	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	–	0,12	–	0,12	–	–	–	–	Q3 2024	BREEAM
Ilusmodern 6	Täby	–	0,7	–	0,7	–	–	–	–	Q4 2023	Konvertering oljepanna till bergvärme
Klöv & Lilla Ullevi 1:12	Upplandsbro	–	2	0,3	1,7	–	–	–	–	Q2 2024	Konvertering oljepanna till fjärrvärme
Dikesrenen	Västberga	–	0,4	0,4	–	–	–	–	–	Färdigställd	Konvertering oljepanna till fjärrvärme
Summa	–	62 138	429,1	420,6	16,6	44,5	–	–	–	–	

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

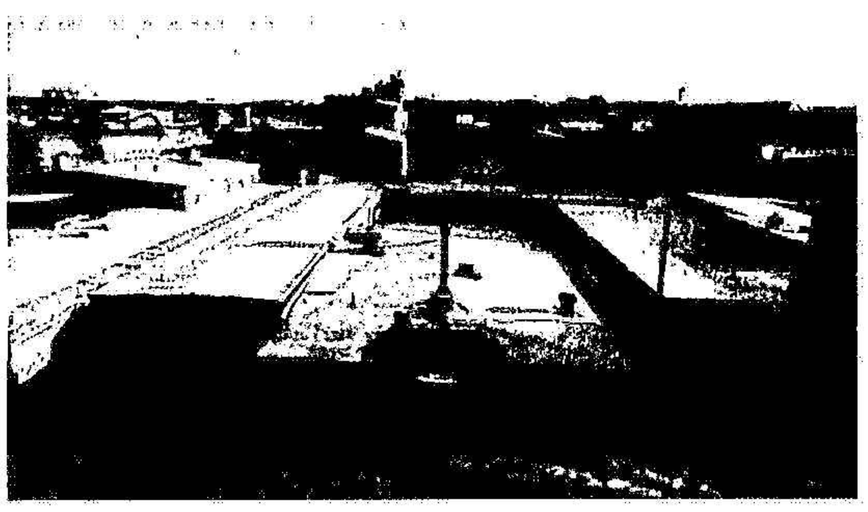
Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192338



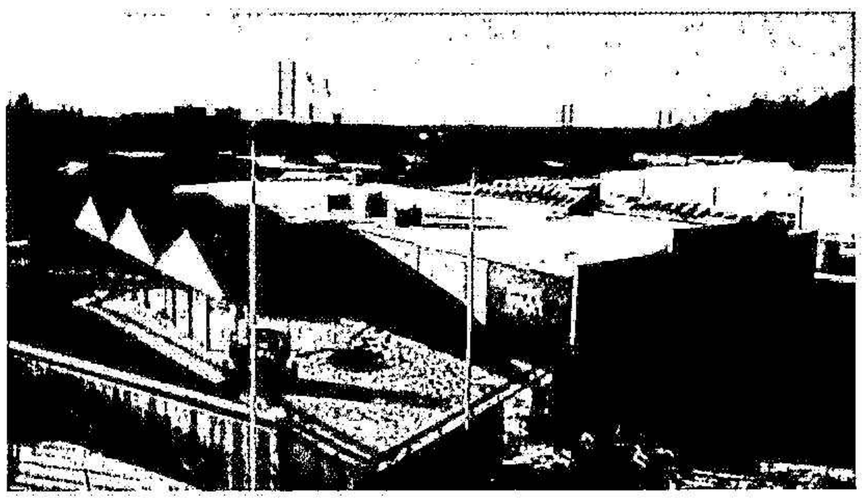
Finnslätten 6, Västerås

Fastighetskategori: Kontor
Area: 10 600 BTA
Status: Inflyttad juli 2023
Miljöcertifiering: LEED Gold
Kommentar: Stenhus uppför en ny kontorsbyggnad, som certifieras i enlighet med LEED Gold, om cirka 10 600 kvm i området Finnslätten i Västerås. Ett långt hyresavtal är tecknat för hela ytan med hyresgästen Alstom, som är en världsledande producent av tåg, tunnelbana och andra gröna transportmedel. Hyresgästen har tillträtt per 1 juli 2023.



Dikesrenen 12, Västberga

Fastighetskategori: Lager/lätt industri/logistik
Area: 1310 kvm BTA
BTA Status: Mars 2024
Kommentar: Byggnaden uppförs och renoveras åt hyresgäst Cramo som hyr ut arbetsmaskiner och material för bygg och anläggning. Halva byggnaden har renoverats och den andra har rivits och byggts upp som en ny välanpassad byggnad. Byggnaden består av personalutrymmen, butik och lagerhantering. Hyresavtalet löper om 12 år.



Skiftinge 1:5 & 1:6, Eskilstuna

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

Kolgården 14, Visby

Fastighetskategori: Offentliga fastigheter
Area: 478 kvm BTA
Status: Inflytt Q4 2023
Kommentar: Byggnaden uppförs åt hyresgäst Adela LSS som utför stöd och service. Byggnaden är en gruppbostad bestående av två våningsplan med sex lägenheter fördelade med tre lägenheter per plan. Hyresavtalet löper om 15 år.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192336

Hållbarhetsredovisning

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

INLEDNING

Stenhus Års- och hållbarhetsredovisning 2023 inkluderar Stenhus hållbarhetsredovisning 2023 som också utgör Bolagets hållbarhetsrapport. Bolaget omfattas inte av lagstadgad hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen 6:e kap 10§, redovisningen sker frivilligt. Hållbarhetsrapporten granskas inte av Bolagets revisorer.

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

Stenhus hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till den internationella organisationen Global Reporting Initiative's GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2023. Stenhus integrerar hållbarhetsarbetet i all verksamhet, därav återfinns delar av hållbarhetsarbetet i årsredovisningens ordinarie struktur. Var respektive information återfinns framgår av GRI-index på sidan 52-53. Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Vice VD Mikael Nicander.

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

BESKRIVNING AV PROCESSEN OCH INTRESSENTER (GRI 3-1)

Stenhus hållbarhetsarbete är integrerat i företagets affärsmodell. Affärsmodellen och värdekedjan har klassificerats efter Bolagets möjlighet att påverka respektive del med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi. En kontinuerlig dialog förs också med Bolagets intressenter för att även kunna analysera och prioritera intressenternas syn på Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Värdekedja

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

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

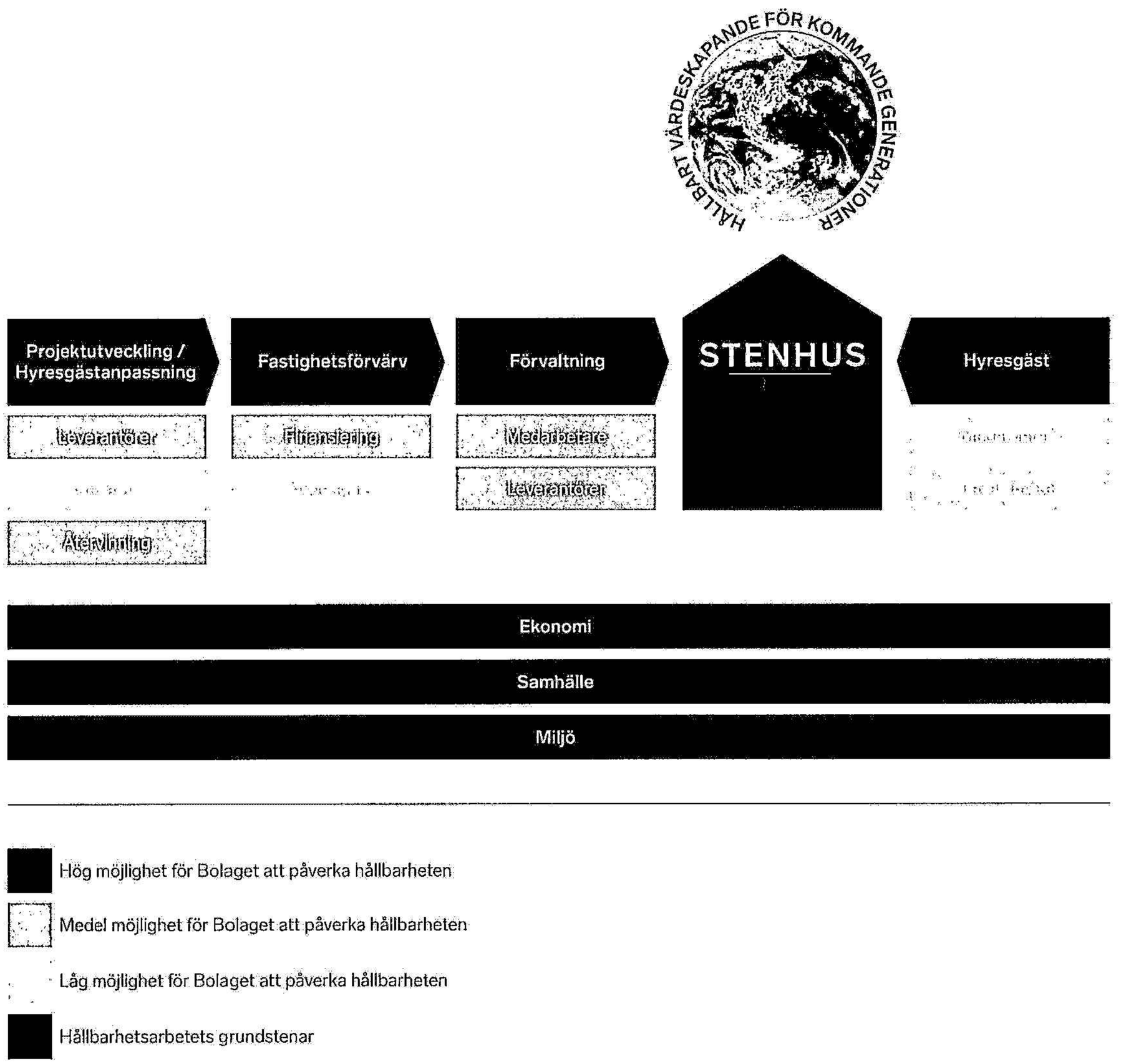
Stenhus verksamhet och fastigheter påverkar ett antal hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Stenhus värdekedja uppströms består av råvaror och underleverantörer. Nedströms består den av företagets hyresgäster. Stenhus arbetar aktivt med att minska den negativa påverkan och öka den positiva påverkan, såväl i egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan.

Stenhus värdekedja har klassificerats i tre kategorier; delar där Stenhus har hög, medel eller låg möjlighet att påverka hållbarheten inom respektive del. Samarbeten och dialoger med våra intressenter är viktiga delar i hållbarhetsarbetet. En utmaning ligger i att öka vårt inflytande uppströms i leverantörskedjan. Här är samverkan med våra leverantörer av avgörande betydelse. En annan utmaning är hållbarhetsarbetet nedströms där ett av Stenhus viktiga mål inom förvaltningen är att teckna så långa avtal med så stabila hyresgäster som möjligt för att minimera om- och avflyttningar. Här finns också möjlighet att påverka genom t ex gröna hyresavtal.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192400

STENHUS VÄRDEKEDJA



Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192743

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

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

Intressenter i Stenhus värdekedja:
- Hyresgäster
- Leverantörer
- Ägare (befintliga och potentiella) och analytiker
- Kreditgivare
- Styrelse
- Ledning
- Medarbetare
- Kommande generationer

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

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

Stenhus hållbarhetsarbete

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192242

VÄSENTLIGHETSANALYS (GRI 3-2)

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

Miljö

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

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

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

Samhälle

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

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

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

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

Professionella och engagerade medarbetare samt tillväxt

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

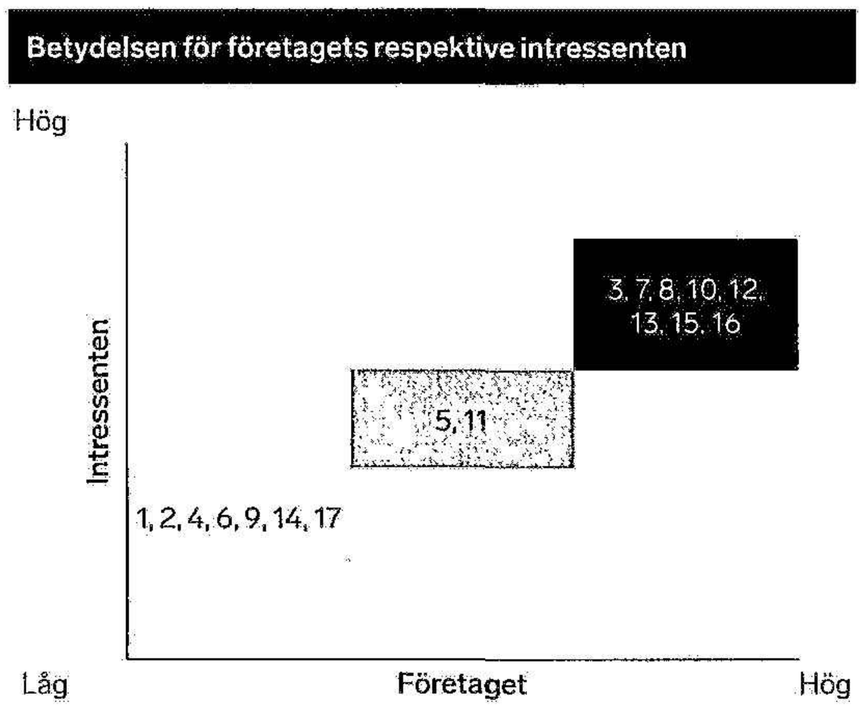
Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt och är en positiv kraft för hela planeten. God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling.

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

Väsentlighetsmatris

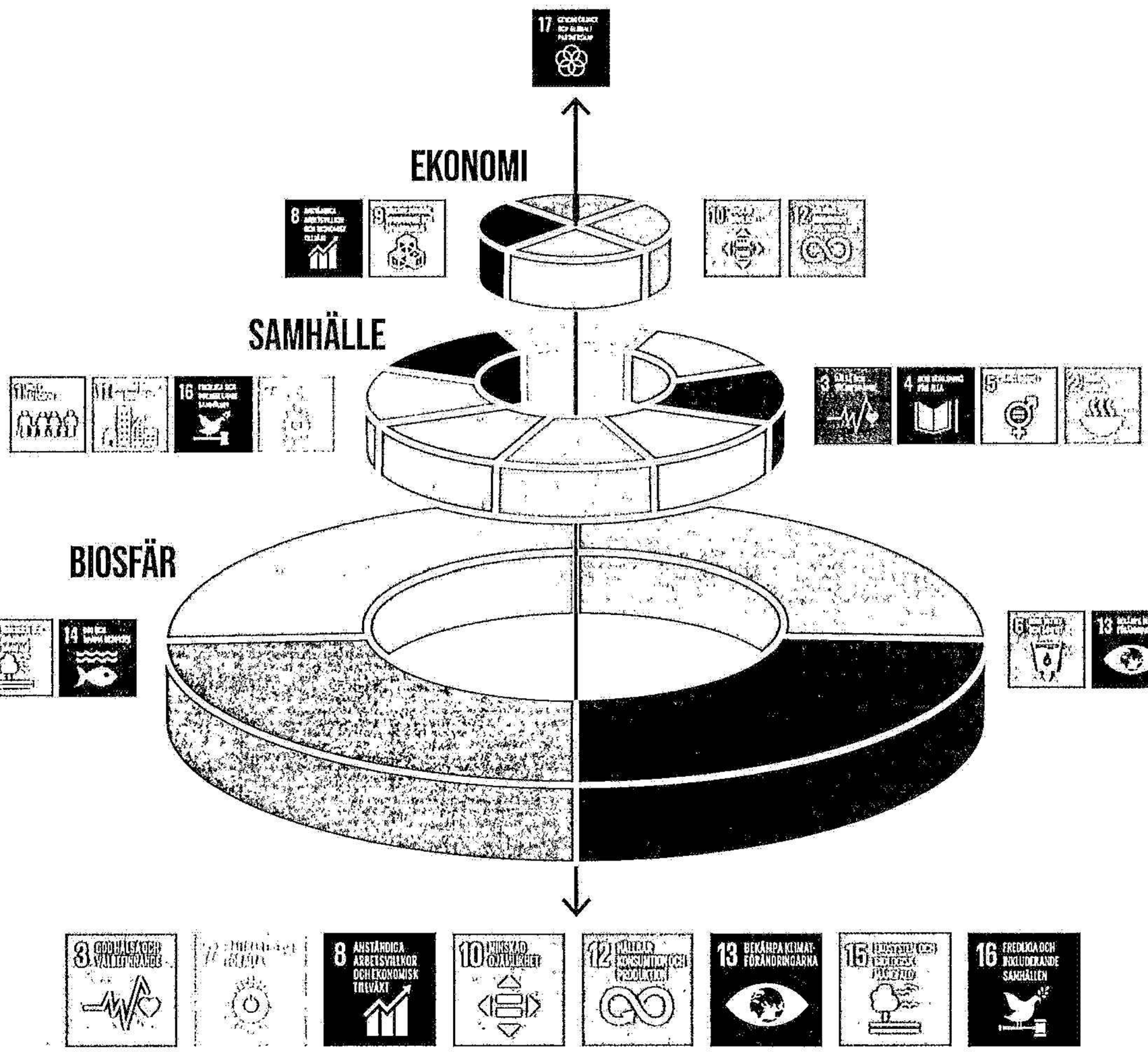
Stenhus har valt att direkt applicera sin möjliga påverkan på miljön, samhälle och ekonomi i förhållande till FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling och prioriterat de som följer av Agenda 2030 där Stenhus verksamhet nu har möjlighet att bidra mest positivt.

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



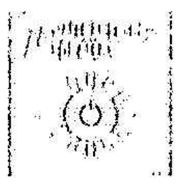
Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192743



Graphics by Jesker Lokrantz/Azote

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

FN:s globala mål	Delmål	Stenhus	GRI område/ Standard	Internt regelverk/styrning
Miljö				
	3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.	3.4 Stenhus anser det mycket viktigt att främja hälsa och välmående hos kommande generationer.	Miljö (300) 305-1 scope 1 305-2 scope 2 305-3 scope 3 CRE8 308-1	Hållbarhetspolicy Miljöcertifiering Uppförandekod leverantörer
	3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar.	3.9 I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Stenhus ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.		
	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.	7.2 Genom en ökning av användandet av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt genom konvertering till förnybar energi bidrar Stenhus till nyttjande av mer hållbar energi. Stenhus minskar även energianvändningen i fastigheterna genom, som ett led i underhållsarbetet, tillsammans med hyresgästerna åtgärda styr- och reglerutrustning, installation av energieffektivare ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.	Miljö (300) 302-1 302-2 302-4	Hållbarhetspolicy
	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.	12.2 Genom vår förvaltning strävar vi efter att samarbeta med våra hyresgäster i miljöfrågor. Genom långa hyreskontrakt minskar nyttjande av resurser i samband med av- in- och omflytt. Genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Stenhus till en mer hållbar konsumtion och produktion.	Miljö (300) 308-1	Hållbarhetspolicy Långa avtal med hyresgäst Gröna hyreskontrakt Miljöcertifiering
	13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.	13.3 Genom att förbättra utbildningen och medvetenheten kring klimatet kan Stenhus bidra till en begränsning av klimatförändringarnas konsekvenser i den mån det är möjligt.	Miljö (300)	Hållbarhetspolicy
	15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.	15.5 Stenhus kommer arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden.	Miljö (300) 304-2	Hållbarhetspolicy

20240618192244
Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192 45

FN:s globala mål	Delmål	Stenhus	GRI område/ Standard	Internt regelverk/styrning
Socialt				
	10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering.	10.3 Stenhus accepterar inte någon form av diskriminering eller särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.	Social (400) 405-1 406-1 414-1	Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion
Ekonomi				
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt.	8.1 Stenhus affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen. Stenhus uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan vilket är alla grundläggande förutsättningar för att Stenhus, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.	Ekonomi (200) 201-1	Affärsmodell Hållbarhetspolicy
		8.5 Stenhus erbjuder goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram.		
	16.5 Bekämpa korruption och mutor.	16.5 God affärsmoral är även det en grundförutsättning för Stenhus långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.	Ekonomi (200) 205-2 205-3	Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192246

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET (GRI 3-3)

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

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

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

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

Stenhus interna ramverk

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

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

För vidare läsning av dessa policyer se Bolagets hemsida.

Stenhus hållbarhetsarbete styrs av

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192247

MILJÖ OCH RESURSEFFEKTIVITET

Externt ramverk	Mål/Index
Miljö och resurseffektivitet	
FN:s globala mål	
GRI-område	Miljö (300)
GRI-standard	302-1, 302-2, 302-4, 305-1, 305-2, 305-4, 308-1, 304-2
Övriga standards	CRE8 Miljöcertifiering

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Miljö och resurseffektivitet		
Hållbarhetspolicy Uppförandekod leverantörer	Eftersträva gröna kontrakt då en hållbar miljö är lättare att åstadkomma ju närmare hållbarhetsbesluten ligger verksamheten.	**2022.** Under 2022 har gröna avtal tecknats med en snittwault på 6 år. Målet är att samtliga avtal som tecknas from 2023 med kontraktsvärde över 500 tsek ska vara gröna avtal.
		2023. Samtliga nytecknade hyresavtal tecknas med grön bilaga.
	Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc.	**2022.** Stenhus har inventerat 14 fastigheter där det finns möjlighet att konvertera om det är hållbart motiverbart. En fastighet har konverterats till solenergi, tre till bergvärme. I övriga pågår utvärderingsarbetet.
		2023. Under året har en fastighet konverterats till fjärrvärme och en fastighet till bergvärme, i övrigt pågår fortsatt inventering för att hitta den mest hållbara lösningen.
	Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja).	**2022.** Under 2022 har fastigheterna inventerats och under 2023 är målsättningen att konvertera den fossila uppvärmningen (inom scope 2) till annan uppvärmning.
		2023. Under år 2023 har alla utom en oljepannor, där Stenhus har den operativa kontrollen, konverterats till berg- eller fjärrvärme. Den resterande oljepannan planeras för åtgärd under 2024.
	Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön El alternativt klimatkompensera.	**2022.** Under 2022 har Bolaget tecknat avtal med Vattenfall avseende miljöel från vatten- och kärnkraft, EPD.
		2023. Under 2023 har samtliga nya avtal tecknats enligt Grön EL.
	Energieffektivisera genom att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs.	**2022.** Inventering har skett under 2022 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering.
		2023. Inventeringen har fortsatt under 2023 har lett till byte av gammalt ventilationsaggregat till effektivare aggregat, takomläggning med igensättning av lanterniner med tilläggsisolering, utbyte av ställverk, fönsterbyte samt ny styr och regler för ventilation och värme.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192438

MILJÖ OCH RESURSEFFEKTIVITET

Externt ramverk	Mål/Index
Miljö och resurseffektivitet (fortsättning)	
FN:s globala mål	
GRI-område	Miljö (300)
GRI-standard	302-1, 302-2, 302-4, 305-1, 305-2, 305-4, 308-1, 304-2
Övriga standards	CRE8 Miljöcertifiering

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Miljö och resurseffektivitet		
	Eftersträva användning av miljösmarta produkter. Minimera förekomsten av skadliga ämnen. Källsortera genom samarbete med hyresgäst.	Inventering har påbörjats under 2022 gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.
		2023. Inventering forsätter gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.
	Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter.	**2022.** Nytecknade och omförhandlade avtal under 2022 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 8,5 år.
		2023. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2023 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 7,5 år.
	Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig.	**2022.** Två projektfastigheter färdigställs under 2023 med miljöcertifiering.
		2023. Under året har fyra fastigheter miljöcertifierats i enlighet med BREEAM in USE "Very Good". Före ytterligare tre fastigheter pågår miljöcertifieringar och sju miljöcertifieringar är planerade att utföras under 2024.
	Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	**2022.** 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
		2023. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
	Stenhus kommer under 2024 arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden.	

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192249

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

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

Avgränsning
Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Stenhus redovisar i denna rapport endast energianvändning för de fastigheter där Stenhus har det operativa ansvaret för försörjningen av elektricitet och/eller värme inom scope 2 och 3.

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

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

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

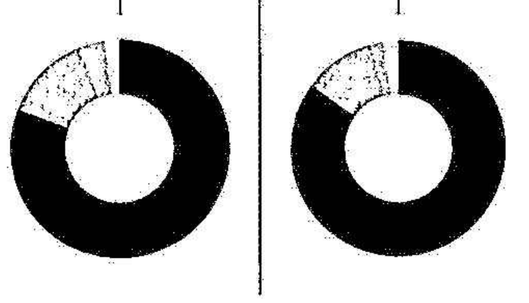
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för det operativa energiarbetet. Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp på fastighets-, region- och bolagsnivå. Målsättningen är att detta ska ske via ett energiuppföljningssystem där alla mätarvärden bearbetas och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

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

Princip för redovisning
Energiprestandan beräknas genom årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med temperaderad area. Redovisade mängder energi bygger på faktiskt avlästa värden för el. För värme och kyla har uppskattad förbrukning per kvm använts inom scope 2.

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

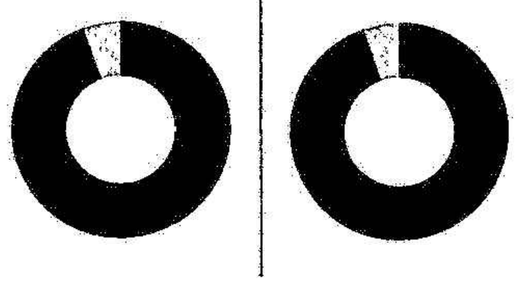
Uppvärmningskällor	Antal 2022	% 2022	Antal 2023	% 2023
Fjärrvärme	128	71	121	75
El	18	10	16	10
Bergvärme[1]	23	13	17	11
Olja	7	4	3	2
Övrigt	4	2	4	2
Fast bränsle	*2*		*2*	
Gas	*2*		*2*	
Totalt	**180**	**100**	**161**	**100**



1 Inkluderar även markvärme samt luft/vatten.

Stenhus fördelning på uppvärmningskällor inom scope 2 fördelas enligt nedan:

Uppvärmningskälla scope 2	kWh 2022	kWh 2023
Fjärrvärme	80 219	80 219
El	39 494	36 717
Fjärrkyla	6 530	6 350
Totalt	**126 063**	**123 286**



Stenhus arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor pågår. Stenhus eftersträvar användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme mm. Under år 2023 har resterande fastigheter där Stenhus har det operativa ansvaret konverteras från olja till fjärrvärme eller bergvärme bortsett från en anläggning. Den kvartående fastigheten har stödvärme med oljebrännare för extrema förhållanden. Övriga fossila uppvärmningar utanför Stenhus operativa kontroll uppgår i dagens läge till två stycken. Kring dess oljepannor för Stenhus dialog kring möjlig åtgärd.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192250

Under 2022 har Stenhus tecknat avtal om 100 procent grön el till fastigheterna. Detta innebär EPD-certifierad el från de fossilfria källorna vatten och kärnkraft. Energieffektiviseringen sker även genom kartläggning av samtliga fastigheter i syfte att ersätta komponenter med mer miljövänliga alternativ. Inventeringen har fortsatt under 2023 och har lett till byte till ledbelysning, byte av gammalt ventilationsaggregat till effektivare aggregat, takomläggning med igensättning av lanterniner med tilläggsisolering, utbyte av ställverk, fönsterbyte samt ny styr och regler för ventilation och värme.

Under 2023 har Stenhus investerat cirka 17 (25) miljoner kronor i ovan nämnda projekt avseende förnybar energi eller andra åtgärder som syftar till att minska energianvändningen.

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

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

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

Stenhus första år för beräkning av klimatutsläpp är 2022, vilket är basår för våra beräkningar. De uppgifter som redovisas avseende 2022 avser endast scope 1 och 2 och avser endast utsläpp av koldioxid och inte andra växthusgaser. Stenhus har från 2023 inkluderat även delar av scope 3 i hållbarhetsredovisningen. Stenhus redovisar i denna rapport endast utsläpp för de fastigheter där Stenhus har det operativa ansvaret.

Mål
Scope 1: Stenhus mål är att fastigheterna ska ha 0 procent fossil uppvärmning år 2024 (olja och kol). Stenhus strävar efter att egna installationer på fastigheterna ska tillföra förnybar energi så mycket som möjligt, exempelvis solenergi eller geotermisk värme.

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

Scope 3: Enligt GHG-protokollet finns 15 olika kategorier för scope 3 mellan vilka utsläppen fördelas. Stenhus har i linje med GHG-protokollets rekommendationer identifierar vilka aktiviteter inom scope 3 som förväntas ge upphov till de mest betydande utsläppen, ge möjlighet till störst reduktion av utsläpp och vara mest relevanta för företagets egna affärsmål. Stenhus har identifierat tre kategorier där Bolaget 2023 kan göra störst skillnad/påverkan på vår omvärld:

- Inköpta varor och tjänster
- Kapitalvaror
- Uthyrd tillgång

Inom dessa identifierade fokusområden kommer Stenhus att arbeta för att sänka klimatutsläppen genom aktiva val och ett ständigt förbättringsarbete.

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

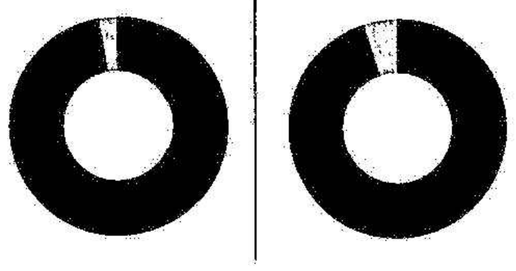
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för arbete med utsläpp inom förvaltningen och projektchefen har ansvar för arbetet med utsläppen gällande projekten.

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

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

Bolagets utsläpp inom scope 1 och 2 uppgår till 82,8 tCO_2e (ton koldioxidekvivalenter) där den större delen återfinns inom scope 1.

Källa scope 1 & 2	tCO_2e 2022	tCO_2e 2023
Oljepannor och köldmedium	126,85	54,60
Bilar	18,77	24,11
Inköpt el, värme och kyla	3,96	4,09
Totalt	**149,58**	**82,8**



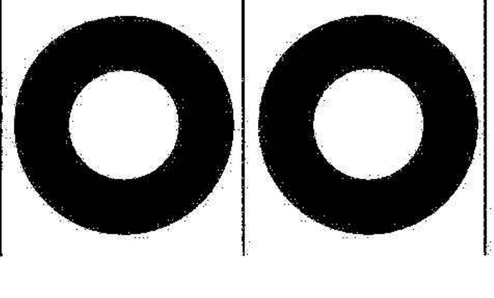
Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192571

Stenhus arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor har genomförts inom hela beståndet. Inom scope 1 är en oljepanna utbytt under 2023.

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

Totalt Scope 1 + Scope 2	tCO_2e 2022	tCO_2e 2023
Scope 1	144,48	77,36
Scope 2	5,10	5,44
Totalt	**149,58**	**82,8**



Utsläpp	Liter/kWH förbrukat 2022	tCO_2e 2022	Liter/kWH förbrukat 2023	tCO_2e 2023	Förklaring/metod
Scope 1 – totalt					
		144,48		77,36	Beräkningen inkluderar alla utsläpp från scope 1-aktiviteter för Stenhus, vilka har värderats vara: 1) oljepannor som finns på ägda fastigheter (men som är uthyrda till hyresgäster) och som Stenhus har kontroll över, i.e. inflytande på mängden av olja som förbränns och 2) utsläpp från bilar som har använts i tjänst under 2022 (båda privata bilar och tjänstbilar)
Andel estimerat		12%		12%	För Stenhus orsakades den största delen av scope 1-utsläpp från oljepannor i ägda fastigheter. För dessa oljepannor finns förbrukad mängd liter olja och emissionsfaktor för utsläpp per liter förbrukning. För alla bilar har Stenhus estimerat förbrukning (liter) av drivmedel baserat på tillgänglig information kring bilmodell.
Scope 1 – från oljepannor och köldmedium					
Oljepannor	48 787	126,85	21 000	54,6	För utsläpp från oljepannor har Stenhus inkluderat alla oljepannor där Stenhus köper in oljan och därmed har kontroll över oljeanvändning. Detta är enbart gällande för 1 (2) olika fastigheter och därför har totalt 1 (2) oljepannor inräknats. Även om dessa pannor finns på fastigheter som hyrs av hyresgäster så Stenhus kontrollen och därmed inkluderas de under scope 1-utsläpp enligt GHG-protokollet. För varje oljepanna har förbrukad liter olja multiplicerats med TTW emissionsfaktor på 2,6 $kgCO_2ekv$/liter.
Köldmedium	-	-	-	-	Inget köldmedium har under året fyllts på i några av Stenhus kontorslokaler.
Andel estimerat		0%		0%	Ingen estimering har gjorts.
Totalt	**48 787**	**126,85**	**21 000**	**54,6**	
Scope 1 – från bilar					
Tjänstbilar	6 748,91	12,89	18 938,76	22,17	Innebär utsläpp från bilar ägda av Stenhus (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
Privata bilar i tjänst	757,55	1,76	418,70	0,59	Innebär utsläpp från bilar ägda av medarbetare (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
El-bilar (scope 2)	3 055,15	1,14	287,7	1,35	Elbilar i tjänst tankas inte med el levererat av Stenhus. Antagande har gjorts att el som använts är en svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Andel estimerat		100%		100%	Faktiskt förbrukning av drivmedel saknas. Förbrukningen har estimerats baserat på information kring bilmodell och antal estimerade körda kilometer i tjänst.
Totalt	**7 506,46**	**14,65**	**19 357,46**	**22,76**	

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192552

Utsläpp	Liter/kWH förbrukat 2022	tCO_2e 2022	Liter/kWH förbrukat 2023	tCO_2e 2023	Förklaring/metod
Scope 2 – totalt					
	129 118	5,10	123 574	5,44	Beräkningen inkluderar alla växthusgasutsläpp klassificerat som scope 2 som kommer från producering av köpt energi. Här ingår el, värme och kyla till Stenhus egna kontorslokaler samt el som har använts för att ladda vissa elbilar som använts i tjänst. För att beräkna dessa utsläpp har emissionsfaktorer använts för respektive källor (el, fjärrvarme och fjärrkyla).
Andel estimerat av kWh		69%		69%	För kWh finns exakta siffror från användning av el i Stenhus kontorslokal (avläst på el-mätare). Estimering har gjorts för fjärrvarme, kyla samt för kWh använt till laddning av elbilar.
Andel estimerat av utsläpp		100%		100%	Exakta siffror förutsätter att varje källa till utsläpp i scope 2 har sin egen undermätare. Där ingen undermätare finns har utsläpp estimerats baserat på siffror från energimyndigheten. Då Stenhus elanvändning inte ger upphov till några utsläpp i scope 2 och all fjärrvärme är baserad på estimat så blir således andelen av utsläppen som är estimerade 100%.
Scope 2 – utsläpp från kontorslokal (Marked-based metod)					
El	39 494	-	36 717	-	Alla Stenhus egna fastigheter har el-avtal med 100% förnybar el från el-leverantören, och för Stenhus innebär detta att alla el-leverantörer allokerar energi till Stenhus el-avtal på en mix av vindkraft, vattenkraft och biobränsle. Dessa källor orsaker inga CO_2-utsläpp i scope 2. Exakt mängd av använd el har inhämtats från elleverantören.
Fjärrvärme	80 219	3,96	80 219	4,09	För beräkning av utsläpp från fjärrvärme i Stenhus fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av värme från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme.
Fjärrkyla	6 350	-	6 350	-	För beräkning av utsläpp från fjärrkyla i Stenhus fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av kyla från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme. Fjärrkyla används bara på ett kontor, och emissionsfaktor från den aktuella leverantören är 0.
Totalt	**126 063**	**3,96**	**123 286**	**4,09**	
Scope 2 – totalt utsläpp (Location-based metod)					
Enligt GHG-protokollet måste företag redovisa ett "location-based" värde för utsläpp i scope 2. För location-based-metoden används ett genomsnittligt emissionsvärde för köpt energi i scope 2 baserat på den lokation där energin levereras.					
El (snitt Sverige)	39 494	2,84	36 717	2,64	För el i Sverige har det svenska miljöinstitutet tagit fram ett genomsnittligt emissionsvärde för utsläpp vid förbrukning av el. Det senast tillgängliga snittvärdet är från 2018 och är 71,8g CO_2e/kWh.
Fjärrvärme	80 219	3,70	80 219	3,70	För fjärrvarme har energiföretagen tagit fram ett snittvärdet (senast tillgängliga är för 2021) och detta har använts i beräkningarna för (location-based) utsläpp för Stenhus fjärrvärme. Emissionsfaktorn är 46,1 gCO_2e/kWh.
El-bilar (El-förbrukning utanför Stenhus fastigheter)	3 055	1,14	288	1,35	Då elbilar i tjänst inte tankas med el levererat av Stenhus har Bolaget antagit att elen som använts enligt den svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Totalt	**122 768**	**7,67**	**117 224**	**7,69**	

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

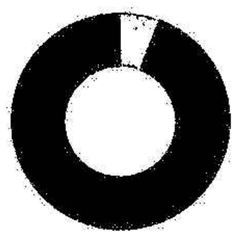
20240618:19253

Utfall Scope 3
Stenhus har 2023 identifierat tre kategorier där Bolaget kan göra störst skillnad/påverkan på vår omvärld:

- Inköpta varor och tjänster
- Kapitalvaror
- Uthyrd tillgång

Inom dessa identifierade fokusområden kommer Stenhus att arbeta för att sänka klimatutsläppen genom aktiva val och ett ständigt förbättringsarbete.

Källa scope 3	tCO_2e 2023
Bilar	0
Inköpta varor och tjänster	310
Kapitalvaror	2 465
Uthyrd tillgång	2 361
Totalt	**5 136**



Inköpta varor och tjänster
Inköpta varor och tjänster innehåller åtgärder för skötsel och underhåll av våra fastigheter, reparationer och mindre renoveringar som inte är värdehöjande. Underhåll är de åtgärder som lett till högst utsläpp av koldioxid. Inom scope 3 kommer Stenhus att sträva efter långsiktiga hyresrelationer med hyresgäster. Detta minimerar behovet av renoveringar och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter och leder till en hållbar användning av naturresurser och minskade koldioxidutsläpp. Samtliga hyresavtal som tecknats har grön bilaga. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2023, med en hyra över 500 tsek per år, har i snitt en wault på 7,5 (8,5) år. Målet är att samtliga avtal som tecknas från och med 2023 ska vara gröna avtal.

Kapitalvaror
Kapitalvaror innehåller nyproduktion. Stenhus har under 2023 ehållit miljödeklaration för en fastighet som färdigställts där summa total klimatpåverkan, A1- A5 (kg CO2e), lämnats enligt miljödeklaration. Från 1 januari 2022 gäller krav på att byggherren ska upprätta och lämna in en klimatdeklaration vid uppförandet av nya byggnader. Klimatdeklarationen utgör en bra grund vid redovisning av projektets slutliga klimatpåverkan och kommer därför av nyttjas av Stenhus som bas för beräkningarna av nya byggnader.

Uthyrd tillgång
Uthyrd tillgång innehåller hyresgästernas el-och fjärrvärmeförbrukning, sophämtning och vattenförbrukning samt avlopp. Stenhus hyresgäster står själva för sina avtal men där Stenhus har avtal och kostnader för detta så vidaredebiteras detta på hyresgästen. Hyresgästen och Stenhus har härav möjlighet att tillsammans göra klimatvänliga val.

Stenhus har tecknat avtal om 100 % grön el till de fastigheter där Stenhus ansvarar för elavtalet. I Bolagets fall innebär det EPD-certifierad el från fossilfria källorna vatten och kärnkraft. Detta innebär att CO2-utsläppet är 0. Gällande fjärrvärme är målet att välja den mest miljövänliga leveransen då avtal tecknas inför framtiden.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192254

Utsläpp	Förbrukat 2023	tCO_2e 2023	Förklaring/metod
Scope 3 – bilar, kWh			
	471,71	0,06	Elbilar i tjänst tankas inte med el levererat av Stenhus Fastigheter. Antagande har gjorts att el som använts är en svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från transport och produktion av. Dessa utsläpp räknas i scope 3.
Summa	471,71	0,06	
Scope 3 – inköpta varor och tjänster, MSEK			
Löpande och planerad skötsel och underhåll, inkl extern förvaltning		117,89	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Reparationer och ersättning av byggprodukter		95,97	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Mindre renoveringar (ej värdehöjande)		96,21	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Summa	71,99	310,07	
Scope 3 – kapitalvaror , MSEK			
Nyproduktion (klimatdeklaration)		274,00	Total klimatpåverkan A1- A5 (ton CO_2e), enligt miljödeklaration.
Ny produktion (utöver klimatdeklaration)		2 191,00	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen. Summa total klimatpåverkan A1- A5 (ton CO_2e).
Summa	346,8	2 465	
Scope 3 – uthyrd tillgång, MWh			
Fjärrvärme	41 647	2 141,00	För fjärrvärme har energiföretagen tagit fram ett snittvärdet (senast tillgängliga är för 2021) och detta har använts i beräkningarna för (location-based) utsläpp för Stenhus fjärrvärme inom scope 3. Emissionsfaktorn är 51,40 gCO_2e/kWh.
El	27 935	0	Alla Stenhus egna fastigheter har el-avtal med 100% förnybar el från leverantören, och för Stenhus innebär detta att alla el-leverantörer allokerar energi till Stenhus el-avtal på en mix av vindkraft, vattenkraft och biobränsle. Dessa källor orsaker inga CO_2-utsläpp i scope 3 (market-based). Exakt mängd av använd el har inhämtats från elleverantören.
Summa	69 581	2 141,00	
Scope 3 – uthyrd tillgång, MSEK			
Sophämtning		208,25	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Vatten och avlopp		11,49	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Summa	9,52	219,74	
Totalt		5 135,87	
Scope 3 – utsläpp el (Location-based metod), MWh			
El	27 935	2 006	För el i Sverige har det svenska miljöinstitutet tagit fram ett genomsnittligt emissionsvärde för utsläpp vid förbrukning av el. Det senast tillgängliga snittvärdet är från 2018 och är 71,8g CO_2e/kWh.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192555

Miljöcertifiering

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

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

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

Mål
Stenhus mål är att öka antalet certifierade fastigheter såväl som certifierade projekt. Stenhus utvärderar löpande fastigheter och projekt som är lämpliga att certifiera. Stenhus mål är att fortsätta certifieringen av våra ytor enligt beslutad plan varav 10 under 2024.

Certifierade byggnader,	Antal 2022	Antal 2023	Totalt
BREEAM in USE "Very Good"	-	4	4
LEED Gold	1	-	1
Totalt	1	4	5

Styrning
Fastigheternas och projektens miljöprestanda styrs av interna styrdokumentet.

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

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

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

Certifieringen Miljöbyggnad ställer krav avseende energi, materialanvändning och inomhusmiljö.

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

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

Utfall inkl tabeller/grafer
Arbetet med att energideklarera Stenhus Fastigheter pågår. Av Stenhus totalt 952 003 (964 297) kvadratmeter vid utgången av året är cirka 53 (49) procent energideklarerade varav cirka 21 (17) erhållit energiklass A till C. Detta motsvarar cirka 198 000 (163 000) kvadratmeter energideklarerade ytor i klass A till C. Under 2023 har totalt cirka 14 000 m2 certifierats enligt Bream och Leed. Stenhus mål är att fortsätta certifieringen av våra ytor enligt beslutad plan.

Under året har har fyra fastigheter miljöcertifierats enligt med BREEAM in USE " Very Good". Före ytterligare tre fastigheter pågår miljöcertifieringar och sju miljöcertifieringar är planerade att utföras under 2024. Stenhus mål är att nya byggnader som uppförs ska miljöcertifieras.

Utöver certifieringar genomför Stenhus kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest, radon och PCB genomför Stenhus sanering. Under 2023 upptäcktes inga sådana ämnen och inga saneringar genomfördes.

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

Entreprenörer redovisar en miljöplan för byggnation och rivning.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192756

Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier: 308-1

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

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

Mål
Stenhus mål är att minst 70 procent av de leverantörer med en volym över en procent av totala inköpsvolymen ska ha undertecknat Stenhus uppförandekod eller kunnat påvisa att de genom egna policyer uppfyller en harmoniserande kod.

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

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

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

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

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

Biologisk mångfald: 304-2

Inledning
Hållbara ekosystem och biologisk mångfald är grunden för vårt liv på jorden. Att tillgodose mänsklighetens behov utan att skada den biologiska mångfalden och säkerställa hållbart nyttjande ekosystemtjänster är en avgörande utmaning för vår överlevnad.

Avgränsning
Stenhus redovisar endast den egna påverkan på den biologiska mångfalden kring och i direkt anslutning till bolagets fastigheter. Redovisningen omfattar ännu inte vår indirekta påverkan på biologisk mångfald genom inköpta varor och tjänster.

Mål
Stenhus kommer under 2024 arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden, specifikt vid nybyggnation men även gällande krav på leverantörer och i samarbetet med hyresgästerna. En inventering av befintliga fastigheter kommer även ske för att utreda om den biologiska mångfalden kan påverkas i en positiv riktning i och omkring de befintliga fastigheterna.

Styrning
Stenhus fastighetsverksamhet styrs av detaljplaner, lagar och förordningar. Artskyddet regleras i svensk lag och platser kartläggs ur ett miljöperspektiv innan detaljplaner antas och bygglov erhålls. Stenhus fastigheter ligger inte inom områden som är skyddade ur ett biologiskt mångfaldsperspektiv eller har ett högt mångfaldsvärde. Detta betyder dock inte att Stenhus inte har ett ansvar att alltid vara medvetna om påverkan på den biologiska mångfalden.

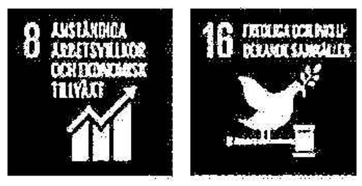
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för arbetet med att bevara och förbättra den biologiska mångfalden i och omkring befintliga fastigheter. Projektchefen har ansvar för mångfaldsarbetet gällande projekt.

Princip för redovisning
Stenhus kommer under 2024 påbörja arbetet med inventering av åtgärder för att främja den biologiska mångfalden.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192357

EKONOMISK UTHÅLLIGHET

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

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Ekonomisk uthållighet		
Affärsmodell Hållbarhetspolicy	Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.	**2022.** 4,9
		2023. -6,2
	Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.	**2022.** 3,53
		2023. 2,5
	Soliditeten ska överstiga 35 procent.	**2022.** 40,7
		2023. 40,8
	Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.	**2022.** 54,8
		2023. 54,7
	Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.	**2022.** 57,1
		2023. 56,9
	Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.	**2022.** 2,58
		2023. 1,94
	Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.	
Policy mot korruption Informations- och insiderpolicy Uppförandekod internt Visselblåsarfunktion	Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och Stenhus accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.	**2022.** Antikorruptionspolicy antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2022. Informations- och insiderpolicy antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
	Under 2022 har Bolaget implementerat en uppförandekod för medarbetare.	**2022.** Uppförandekod för medarbetare antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
	Visselblåsning.	**2022.** Visselblåsarfunktion antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2022. Anmälningar på annat sätt, direkt till chef eller styrelse. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192258

Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde 201-1

Inledning
Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall.

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

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

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

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

Styrning
Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen inom ramarna för vad Bolagets policyer medger.

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

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

Behållet ekonomiskt värde
Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 380 (729) miljoner kronor under 2023 och utgörs främst av hyresintäkter samt värdeförändringar på fastigheter.

Av det skapade värdet tillföll 726 (460) miljoner kronor olika intressenter varav de största värdena avsåg operativa kostnader samt kostnader för lån. Bibehållet ekonomiskt värde uppgick till -346 (264) miljoner kronor, motsvarande -91 (37) procent.

Skapat och fördelat ekonomisk värde

Mkr	2022	Del av direkt skapat värde 2022 %	2023	Del av direkt skapat värde 2023 %
Direkt skapat ekonomiskt värde				
Intäkter	712	98	1 019	268
Intresseföretag	26	4	-76	-20
Värdeförändringar[1]	-10	-1	-563	-148
Summa	**729**	**100**	**380**	**100**
Fördelat ekonomiskt värde				
Operativa kostnader	175	24	212	56
Medarbetare inkl styrelse	30	4	39	10
Långivare	190	26	382	101
Offentlig sektor[2]	65	9	93	24
Bidrag till övriga samhället	1	0	2	0
Summa	**460**	**63**	**726**	**191**
Behållet ekonomiskt värde	**264**	**37**	**-346**	**-91**

Fördelat och bibehållet ekonomiskt värde	2022 %	2023 %
Operativa kostnader	24	56
Medarbetare inkl. styrelse	4	10
Långivare	26	101
Offentlig sektor[2]	9	24
Bidrag till övriga samhället	0	0
Behållet ekonomiskt värde	37	-91
	100	100

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518192559

AFFÄRSETIK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visselblåsning
Bolagets anställda, leverantörer och kunder har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. Stenhus visselblåsarfunktion administreras av izefy vilka agerar ombud för Stenhus och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på Stenhus hemsida.

Alla visselblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visselblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.

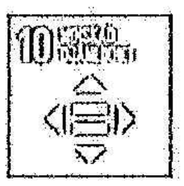
Princip för redovisning
CFO, vVD och VD sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall
Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande korruption.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192260

PROFESSIONELLA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

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

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Professionella och engagerade medarbetare		
Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion	Ingen diskriminering eller kränkande behandling för förekomma.	**2022.** Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
	Medarbetare ska uppträda enligt den interna koden.	**2022.** Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
	Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	**2022.** 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
		2023. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
	Visselblåsning.	**2022.** Visselblåsarfunktion antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2022. Anmälningar på annat sätt, direkt till chef eller styrelse. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.

405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare

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

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

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

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

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

Styrning
Styrelsen fastställer den interna uppförandekoden och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

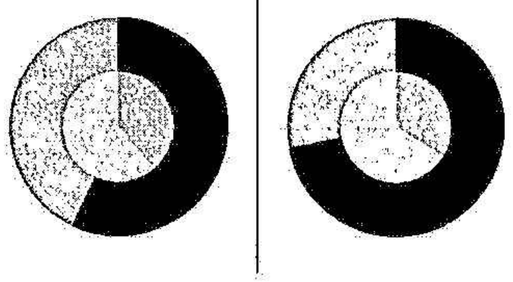
2024061819251

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

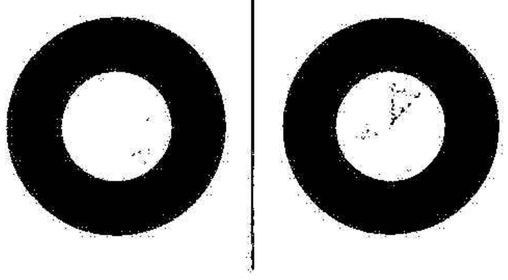
Princip för redovisning
Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från vårt HR-system.

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

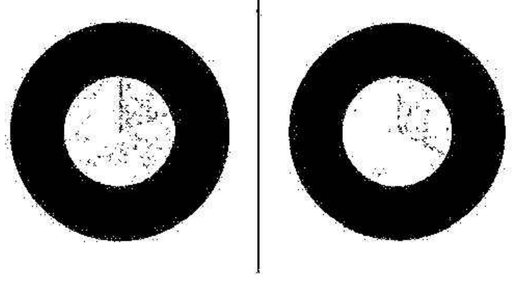
Samtliga medarbetare	2022 %	2023 %
-29 år	7	9
30-49 år	50	63
50- år	43	28
Kvinnor	39	34
Män	61	66



Ledningsgrupp	2022 %	2023 %
-29 år	0	0
30-49 år	63	63
50- år	37	37
Kvinnor	0	12
Män	100	88



Styrelse	2022 %	2023 %
-29 år	0	0
30-49 år	40	50
50- år	60	50
Kvinnor	20	33
Män	80	67



Fördelning kvinnor, män och ålder, per balansdagen

		Antal 2022					Antal 2023			
Samtliga medarbetare	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-
Kvinnor	39	11	1	6	4	34	11	–	7	4
Män	61	17	1	8	8	66	21	3	13	5
	100	28	2	14	12	100	32	3	20	9
Ledningsgrupp	**%**	**Totalt**	**-29**	**30-49**	**50-**	**%**	**Totalt**	**-29**	**30-49**	**50-**
Kvinnor	–	–	–	–	–	12	1	–	1	–
Män	100	8	–	5	3	88	7	–	4	3
	100	8	–	3	3	100	8	–	5	3
Styrelse	**%**	**Totalt**	**-29**	**30-49**	**50-**	**%**	**Totalt**	**-29**	**30-49**	**50-**
Kvinnor	20	1	–	–	1	33	2	–	1	1
Män	80	4	–	2	2	67	4	–	2	2
	100	5	–	2	3	100	6	–	3	3

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192252

406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder

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

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

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

Styrning
Styrelsen fastställer den interna uppförandekoden och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

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

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

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

Utfall
Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande diskriminering.

414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192633

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192644

GRI STANDARD NUMMER OCH BESKRIVNING

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Generella upplysningar		
Organisationen och redovisningsprinciper		
2-1 Organisationsdetaljer	55	
2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	83, 102, 27	
2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	27	
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	27	
2-5 Externt bestyrkande	27	
Aktiviteter och anställda		
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10-11, 27-29	
2-7 Medarbetare	48-49, 95	
2-8 Medarbetare som inte är anställda	n/a	Bolaget har inte sammanställd data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning		
2-9 Sammansättning och struktur för styrning	66-72	
2-10 Nominering och val av högsta ledningsorgan	66-72	
2-11 Ordförande i det högsta styrelseorganet	66-72	
2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	66-72	
2-13 Delegering av ansvar för hantering av påverkan	66-72	
2-14 Roll som högsta ledningsorgan i hållbarhetsrapportering	66-72	
2-15 Intressekonflikter	66-72	
2-16 Kommunikation av kritiska frågor	66-72	
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	73-74	
2-18 Utvärdering av det högsta styrelseorganets prestationer	72	
2-19 Ersättningspolicyer	68-71	
2-20 Process för att fastställa ersättning	68-71	
2-21 Årlig total ersättning	95	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6-7, 11, 27-53	
2-23 Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	66-72, 32-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-24 Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	66-72, 32-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-25 Processer för att åtgärda negativa effekter	66-72, 32-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	66-72, 32-47, Policyer på Bolagets hemsida	
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	34, 66-72	
2-28 Medlemskap i organisationer	124	
2-29 Förhållningssätt till engagemang av intressenter	27-30	
2-30 Kollektivavtal	n/a	Bolaget har inte tecknat kollektivavtal

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192265

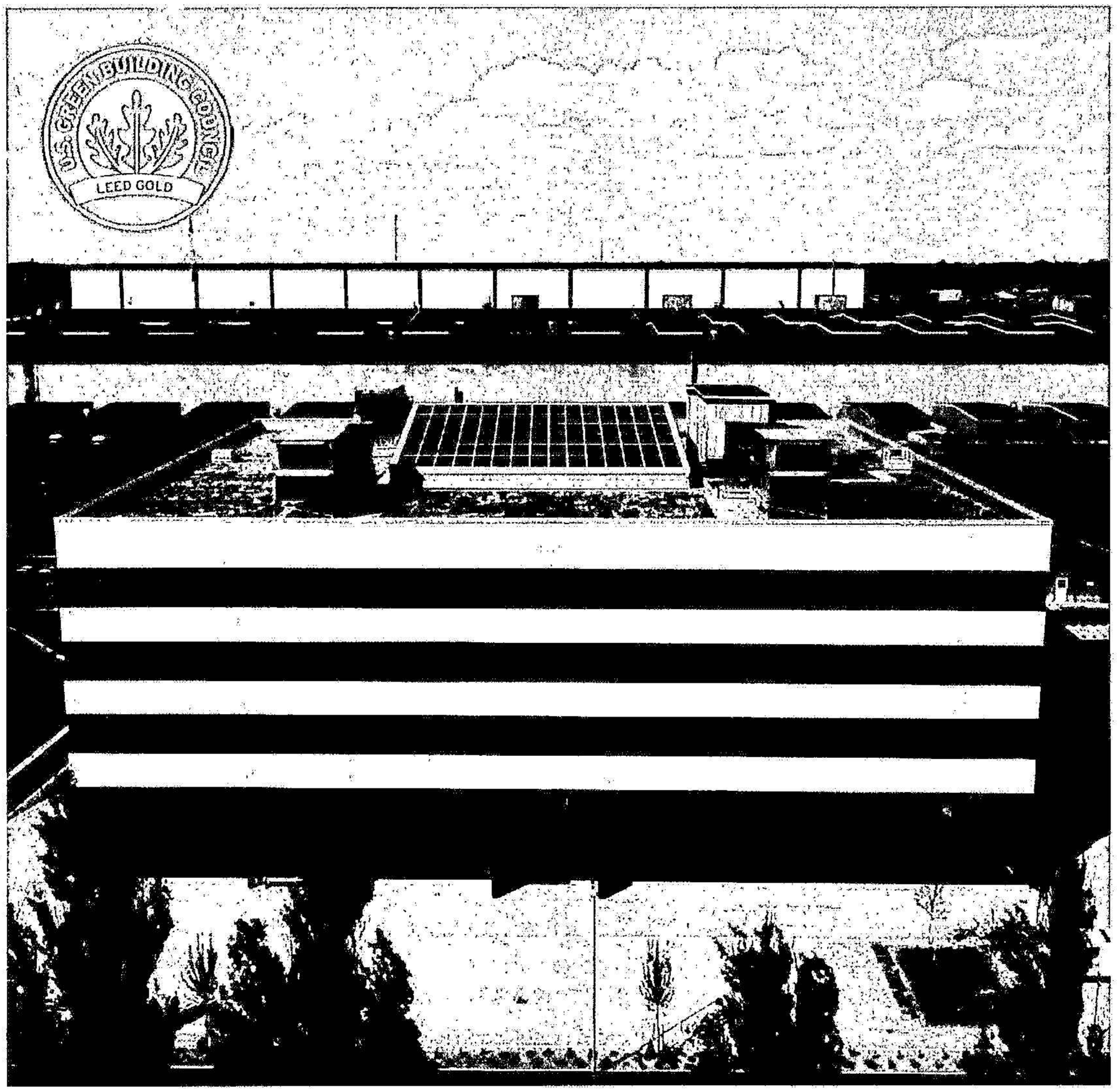
GRI STANDARD NUMMER OCH BESKRIVNING

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Väsentliga upplysningar		
Väsentliga hållbarhetsfrågor		
3-1 Process för att fastställa väsentliga hållbarhetsområden	27-33	
3-2 Lista över väsentliga hållbarhetsområden	31-33	
3-3 Styrning av väsentliga hållbarhetsområden	33-51	

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar		
Ekonomi		
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	46	
205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	47	
Antikorruption		
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	47	
Energi		
302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	37-38	
302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	37-38	
CRE 8 Miljöcertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	43	
302-4 Minskning av energianvändning	37-38	
304-2 Betydande effekter av aktiviteter, produkter och tjänster på biologisk mångfald	44	
Utsläpp		
305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	38-42	
305-2 Energiindirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	38-42	
305-4 GHG-utsläppsintensitet	38-42	
Leverantörer & miljökriterier		
308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	44	
Medarbetare		
405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	48-49	
406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	50	
Leverantörer & sociala kriterier		
414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	50	

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618197266



Stenhus uppför en ny kontorsbyggnad, som certifieras i enlighet med LEED Gold, om cirka 10 600 kvm i området Finnslätten i Västerås. Ett långt hyresavtal är tecknat för hela ytan med hyresgästen Alstom, som är en världsledande producent av tåg, tunnelbana och andra gröna transportmedel. Byggnadens installationer är utrustade med avancerade styrsystem för att optimera driften av fastigheten. Taket är beklätt med " Gröna tak" (Sedum).

En stor klimatutmaning vi står inför är en ökning av nederbördsmängden. Sedumtak kan absorbera stora mängder regnvatten. Dessa tak är särskilt bra för vattenfördröjning och ett nytt sätt att integrera LOD (Lokalt Omhändertagande Dagvatten) utan att belasta det kommunala VA nätet. Ett sedumtak hjälper också till att reglera temperaturen i byggnaden på ett naturligt sätt. Flera studier visar att sedumtak har en gynnsam effekt på den biologiska mångfalden.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618190267

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 2023 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 Stockholm och Mälardalsregionen.

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

Fastigheterna återfinns inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lättindustri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Stenhus Fastigheter arbetar även aktivt med projektverksamhet vilken inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Totalt äger Stenhus Fastigheter, per 31 december 2023, 161 fastigheter med ett sammanlagt värde om 13 860,1 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 8 fastigheter till ett värde av 844,7 miljoner kronor samt sålt 27 fastigheter till ett värde om 1 044,2 miljoner kronor. Under året har Bolaget amorterat 4 904,8 miljoner kronor och tagit upp nya lån samt refinansierat motsvarande 4 038,9 miljoner kronor.

Stenhus har upprättat ett grönt finansieringsramverk samt emitterat gröna obligationer för 500 miljoner kronor under ett ramverk om 700 miljoner kronor och en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 600 baspunkter. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Bolaget har genomfört ett återköp av Bolagets dotterbolag MaxFastigheter i Sverige AB:s utestående icke säkerställda obligationer med en utestående volym om 300 miljoner kronor samt förtidsinlöst dotterbolag MaxFastigheter i Sverige AB:s utestående icke säkerställda obligationer med en utestående volym om 200 miljoner kronor.

Bolaget ökade sitt innehav i Backaheden fastighets AB via deltagande i nyemission samt ett budpliktsbud vilket bidrog till att Backaheden omklassificerades från intresseföretag till dotterföretag. Backaheden har konsoliderats med Stenhus från och med kvartal fyra 2023.

Bolaget har påbörjat arbetet med listbyte, från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudlista. Målsättning är att detta arbete ska vara klart under 2024/2025.

Framtida utveckling
För framtiden ska Bolaget 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.

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192658

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Bolagets resultat för perioden uppgick till -375,8 (246,6) miljoner kronor efter skatt. Hyresdurationen uppgick till 6,3 (6,2) år. Nettokassaflödet uppgick till 11,8 (-39,5) miljoner kronor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Under kvartal 4 2023 omklassificerades innehavet i Backaheden Fastighets AB från intresseföretag till koncernbolag genom ett stegvist förvärv. Resultateffekten hänförlig till utrangeringen av Backaheden Fastighets AB som intresseföretag uppgår till -38,7 miljoner kronor. Se ytterligare not 18 "Backaheden".

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

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

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

Skatt
Redovisad skatt uppgick till 17,0 (-100,9) miljoner kronor, varav -49,8 (-27,9) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Att aktuell skatt har uppkommit i perioden är till följd av att befintliga underskottsavdrag har varit inlåsta och därmed inte kunnat nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag har beräknats till 167,5 (167,8) miljoner kronor, vilket mot-

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192699

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

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

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

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

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

Kassaflöde
Periodens kassaflöde uppgick till 11,8 (-39,5) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av dotterbolag samt amortering och upptagning av lån. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 345,2 (292,9) miljoner kronor.

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

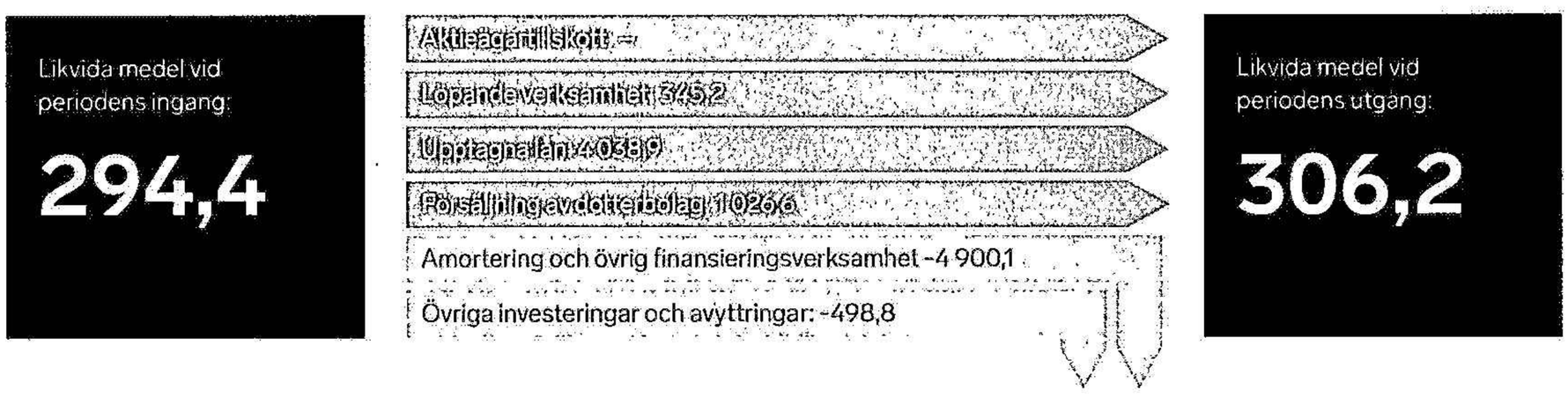
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -861,2 (449,8) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 4 038,9 (3 628,2) miljoner kronor och amortering skett med -4 904,8 (-3 327,0) miljoner kronor.

Koncernens resultat i sammandrag, mkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 4 sept-dec
Hyresintäkter	1 019,0	712,4	283,6	20,7
Förvaltningskostnader[1]	-289,3	-233,3	-89,2	-7,1
Resultat från intresseföretag	-76,2	26,3	–	–
Finansnetto	-387,1	-194,4	-52,3	-3,8
Noteringskostnader	–	–	–	-3,3
Omstruktureringskostnader	–	-4,5	-7,0	–
Kostnader förtidslösen lån	–	–	-23,3	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-573,7	-39,7	899,1	76,2
Värdeförändringar finansiella instrument	-85,6	80,7	4,6	–
Skatt	17,0	-100,9	-214,4	-10,7
Resultat	**-375,8**	**246,6**	**801,3**	**72,0**

1 I förvaltningskostnader ingår fastighetskostnader samt centrala omkostnader.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192270

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192711

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

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

Förslag till vinstdisposition
Bolagets övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under det kommande året bedömer bolagets styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå det närmaste året.

Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	4 192 213 904
Balanserat resultat	-13 667 909
Årets resultat	-95 222 454
Disponibla vinstmedel	**4 083 323 542**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Vinstdisposition	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	**4 083 323 542**

Nyckeltal i sammandrag

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 019,0	712,4
Driftöverskott, mkr	790,2	531,8
Förvaltningsresultat, mkr	359,2	298,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-573,7	-39,7
Resultat efter skatt, mkr	-375,8	246,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,97	0,97
Resultat per aktie, kr	-1,11	0,68
Räntetäckningsgrad, ggr	1,94	2,58

	2023 31 dec	2022 31 dec
Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, mkr	13 860,1	14 259,2
Antal fastigheter, st	161	180
Hyresduration, år	6,3	6,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	3,53
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	54,7	54,8
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	56,9	57,1
Soliditet	40,8	40,7

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192772

Finansiering

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

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

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

Räntebärande finansiering
Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 7 957 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 481 miljoner kronor samt obligationer om 476 miljoner kronor.

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

Seniora banklån
De seniora banklånen om 7 481 miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 439 miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 42 miljoner kronor.

Obligationslån
Stenhus har upprättat ett grönt finansieringsramverk samt emitterar gröna obligationer för 500 miljoner kronor under ett ramverk om 700 miljoner kronor och en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 600 baspunkter. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Bolaget har genomfört ett återköp av Bolagets dotterbolag MaxFastigheter i Sverige AB:s utestående icke säkerställda obligationer med en utestående volym om 300 miljoner kronor samt förtidsinlöst dotterbolag MaxFastigheter i Sverige AB:s utestående icke säkerställda obligationer med en utestående volym om 200 miljoner kronor.

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

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

Efter årets utgång har bolaget amorterat 100 miljoner kronor på ovanstående RCF, vilket medför att den outnyttjade delen har ökat med motsvarande belopp.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240218192773

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-12-31

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

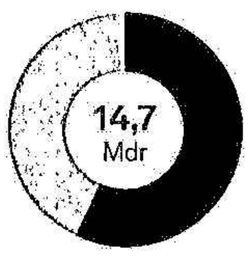
Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-12-31

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

1 Utöver angivna derivat om 3 031 mkr finns ytterligare derivat om 327 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.
2 Utöver kreditförfall om 1 173 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 145 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställa banklån. Kreditbeslut att refinansiera MSEK 520 erhölls under Q4.

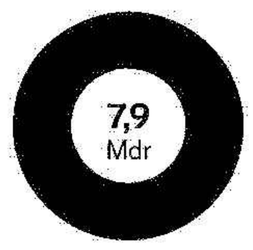
Eget kapital och skulder

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



Räntebärande finansiering

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



Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192274

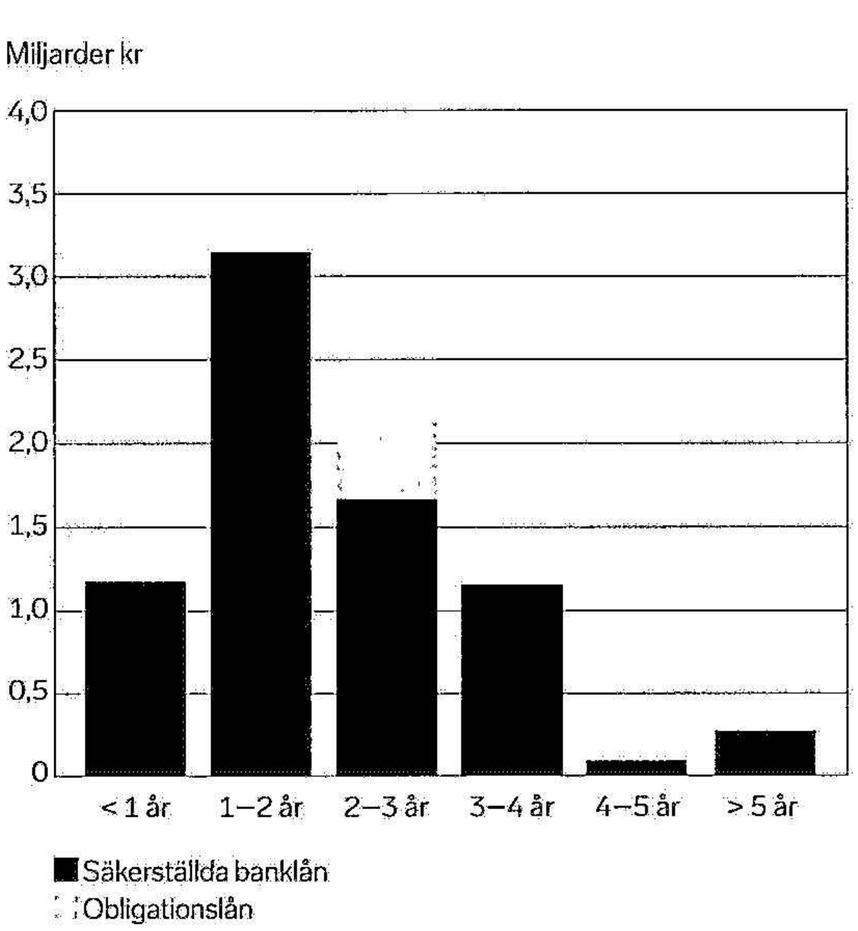
Kapitalbindning

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

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

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

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus hanterar ränterisken med fastränteIån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 358 miljoner kronor och fastränteIån uppgick till 62 miljoner kronor. Bolagets säkringsgrad uppgick därigenom till ca 43% per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 december uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 40 miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,31 år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att upprätthålla en genomsnittlig räntebindningstid över tid om 1,5 år och som aldrig understiger 1 år. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare.

Genomsnittlig låneränta

Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 5,41 procent. Denna baserade sig på en genomsnittlig STIBOR 3M om 4,05 procent för bolagets rörliga lån kopplade till STIBOR 3M.

Finansiella riktlinjer

I syfte att säkerställa en sund och väl riskavvägd finansiering, stipulerar Stenhus finanspolicy ett antal begränsningar kopplat till nettobelåningsgrad, soliditet, räntetäckningsgrad och kapitalbindning. Banklånen är upptagna mot sedvanliga säkerheter såsom bland annat pant i fastigheter, pant över aktier och i förekommande fall borgensåtaganden från moderbolaget. Avtalen kan även innehålla informations- och finansiella åtaganden (s.k. kovenanter). De finansiella kovenanterna innebär restriktioner kring belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Efterlevnaden av Bolagets generella finanspolicy och lånefaciliteternas kovenanter övervakas löpande och rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis. De finansiella riskbegränsningarna enligt finanspolicyn jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 31 december uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192735

Risker

Risker relaterade till branschen och verksamheten

Värdeförändringar på Bolagets fastigheter

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

Konjunkturutvecklingen / Makroekonomiska faktorer

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

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen

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

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

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

Bristande betalningsförmåga hos fastigheternas hyresgäster

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

Förändring i underhålls- och driftskostnader

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192756

Nyckelpersoner i ledande ställning med anledning av Bolagets storlek

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

Förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB och andra väsentliga avtal

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

Försäkringsrisk

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

Finansiella risker

Ränterisk och finansieringsrisk

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

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

Kassaflödesrisk och likviditetsrisk

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

Legala och regulatoriska risker

Skatter och ändrad lagstiftning

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

Legala risker

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192777

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

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

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

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

Kontrollstruktur
Se vidare avsnittet om Bolagsstyrning.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192781

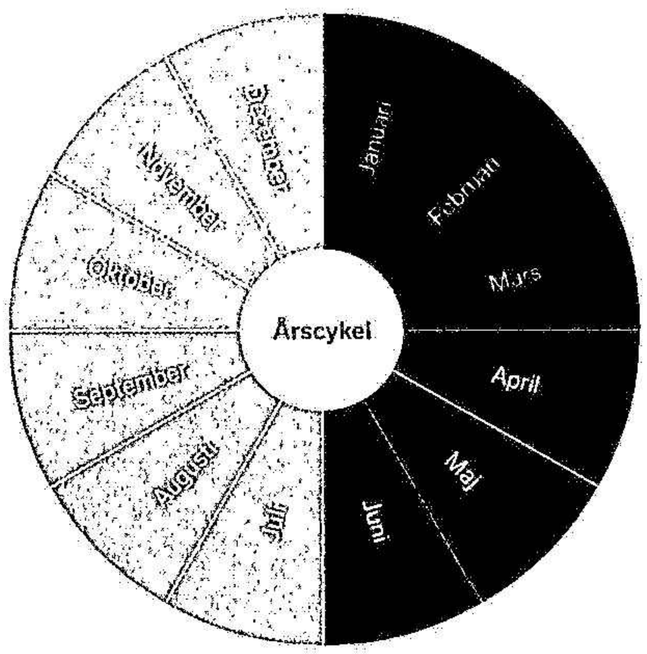
Bolagsstyrning

Allmänt
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), (Stenhus), är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier noterades den 24 november 2020 på Nasdaq First North Growth Market. Per den 2 juni 2022 handlas bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Bolaget arbetar enligt nedan årscykel.

Kvartal 4 styrelsemöte
Tredje kvartalsrapporten
Budget
Månadsbokslut

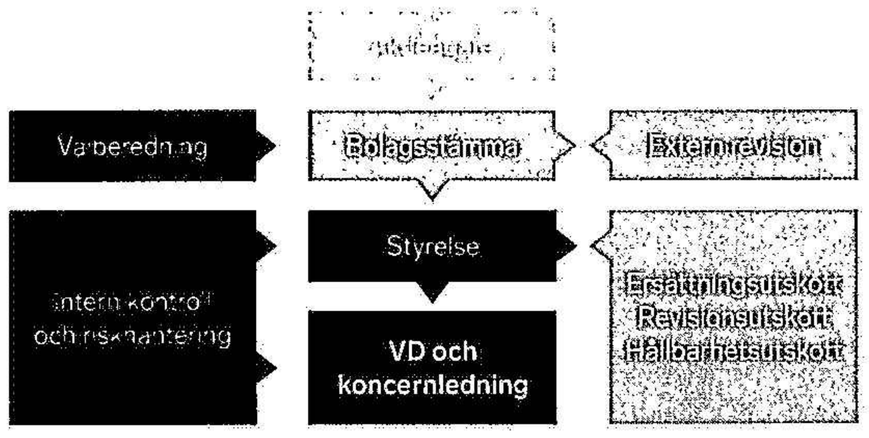
Kvartal 1 styrelsemöte
Bokslutskommuniké
Månadsbokslut



Kvartal 3 styrelsemöte
Andra kvartalsrapporten
Prognos
Mål och strategi
Affärsplan
Policyer
Riskhantering
Månadsbokslut

Kvartal 2 styrelsemöte/Årsstämma
Årsredovisning
Förberedande årsmöte
Avrapportering revisor
Ersättningsrapport
Hållbarhetsfrågor
Utvärdering av styrelsearbete
Första kvartalsrapporten
Årsstämma
Konstituerande möte
– Firmateckning
– Styrelsens arbetsordning
– VD-instruktion
Månadsbokslut

Principer för bolagsstyrning
För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt VD och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive VD-instruktion, antagna policys och rutiner samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Stenhus tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) www.bolagsstyrning.se. Stenhus följer Koden samt god sed på aktiemarknaden med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelse förklaras mer utförligt nedan. Denna bolagsstyrningsrapport är en del av årsredovisningen och granskas av Bolagets revisorer.



Aktier och aktiekapital
Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 259 000 000 SEK och högst 1 036 000 000 SEK fördelat på lägst 259 000 000 aktier och högst 1 036 000 000 aktier. Per 31 december 2023 uppgick Bolagets aktiekapital till 370 628 606 SEK, fördelat på 370 628 606 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Aktieägare
Antalet aktieägare i Stenhus uppgick vid årets slut till 4 976 stycken. De största ägarna som äger mer än 10 % per den 31 december 2023 var Sterner Stenhus Holding AB, 24,4 procent samt Fastighets AB Balder, 19,7 procent. De 10 största ägarna representerade cirka 75 procent av aktierna och rösterna i Stenhus Fastigheter. Stenhus hade inga egna aktier.

Årsstämman 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor.

Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet, när betalning sker genom apport eller kvittning, och emissionen sker i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag, sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal, som högst uppgår till tjugo (20) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2023.

Sker betalning kontant, eller sker emissionen i annat syfte än det ovan nämnda, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet dock högst uppgå till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2023.

Årsstämman 2024 föreslås ge styrelsen förnyat bemyndigande att besluta om att emittera aktier.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192279

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Stenhus högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör koncernen. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud eller poströstning – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till Stenhus inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa moderbolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) samt på Stenhus webbplats (www.stenhus-fastigheter.se). Att kallelse har skett ska också annonseras i Svenska Dagbladet, vilket följer av Stenhus bolagsordning. Av kallelsen framgår bland annat dagordning och styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska normalt vara tillgänglig hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman. Information finns på Stenhus hemsida: www.stenhus-fastigheter.se/investerare/valberedning/

Årsstämma 2023

Årsstämma med aktieägarna i Stenhus Fastigheter hölls i Stockholm den 25 maj 2023. Även bolagets VD, revisor samt styrelseordförande närvarande.

Vid stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

I övrigt fattade stämma följande beslut:

- Omval av Elias Georgiadis, Rickard Backlund, Erik Borgblad, Frank Roseen och Malin af Petersens, samt att nyvälja Anna Engebretsen till ordinarie styrelseledamot. Till styrelsens ordförande omvaldes Rickard Backlund.
- Nyvälja revisionsbolaget Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB till Bolagets revisor. Revisionsbolaget har meddelat att auktoriserad revisor Magnus Thorling kommer utses till huvudansvarig revisor.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.

Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.stenhusfastigheter.se/investerare/bolagsstammor/

Årsstämma 2024

Bolagets årsstämma 2024 planeras att hållas den 23 maj 2024. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt Aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023 offentliggjordes den 21 februari 2024 och koncernredovisningen den 25 april 2024.

Valberedning

Valberedningens syfte är att val och arvodering av styrelse och revisor ska beredas genom en styrd, strukturerad och bekantgjord process som skapar förutsättningar för väl underbyggda beslut.

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman förbereda och 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. Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägares intressen. Aktieägare som inför årsstämman vill lämna förslag till valberedningen kan göra så enligt instruktion på hemsidan. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämman.

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.

Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Valbered-

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192280

ningen eftersträvar i sitt arbete att en jämn könsfördelning i styrelsen ska upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har inför årsstämman 2024 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädda inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor.

Årsstämman 2022 beslutade om följande principer för tillsättande av valberedning:
Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara utskottets 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.

Valberedning årsstämma 2024
Valberedningens består av följande ledamöter:
Erik Selin utsedd av Fastighets AB Balder,
Mats Qviberg utsedd av Investment AB Öresund,
Rickard Backlund i egenskap av styrelseordförande i Stenhus Fastigheter,
Elias Georgiadis utsedd av Sterner Stenhus Holding AB.

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 och 2.4 då VD ingår i valberedningen som dess ordförande. Anledningen till avvikelsen är att VD även indirekt är största aktieägare i Stenhus via Sterner Stenhus Holding AB och således ingår VD i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare. Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Stenhus Fastigheters valberedning.

Styrelse och ledning
Enligt Stenhus bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Tillsättande och entledigande av styrelseledamöter finns ej reglerat i bolagsordningen. Bolagets styrelse består per den 31 december 2023 av sex ordinarie ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2024. 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 ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, rutiner och instruktioner för bolagets verksamhet. Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192811

godkänna bokslut samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Stenhus organisation och verksamhet. Styrelsen ska även identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter.

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 revisionsutskott, ett ersättningsutskott och ett hållbarhetsutskott.

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. Styrelsens ordförande är även ansvarig att se till att styrelsens arbete årligen utvärderas.

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

Ersättningsutskott
Styrelsen har i enlighet med Koden ett ersättningsutskott som har till huvudsaklig uppgift att följa och utvärdera ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Bland ersättningsutskottets uppgifter ingår att lämna förslag till styrelsen avseende beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, samt utvärdera pågående och avslutande program för rörliga ersättningar som ges till bolagsledningen. Syftet med ersättningsutskottet är att säkerställa att den ersättning som ges till bolagets befattningshavare är ändamålsenlig. Samtliga ledamöter i ersättningsutskottet ska vara bolagsstämmovalda och oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet består av Rickard Backlund (utskottets ordförande), Erik Borgblad och Malin af Petersens som har bred kompetens och som alla är oberoende till både bolaget, bolagsledning samt Stenhus större aktieägare.

Revisionsutskott
Bolaget har även ett revisionsutskott vars huvudsakliga uppgift är att understödja styrelsen i arbetet med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen samt hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Detta innebär även att utskottet ska övervaka effektiviteten i Stenhus interna kontroll och riskhantering speciellt kopplat till den finansiella rapporteringen. Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen. Revisionsutskottets styrelseledamöter ska utses med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag.

Revisionsutskottet består av Malin af Petersens (Utskottets ordförande), Frank Roseen samt Rickard Backlund som har bred kompetens och som alla är oberoende till både bolaget, bolagsledning samt Stenhus större aktieägare.

Hållbarhetsutskott
Styrelsen ska årligen utse ett hållbarhetsutskott som ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. Utskottet ska även årligen lämna förslag på prioriteringar och utvecklingsområden för bolagets hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsutskottet består av Anna Engebretsen (utskottets ordförande), Rickard Backlund och adjungerade Mikael Nicander.

Läs mer om Stenhus hållbarhetsarbete i bolagets hållbarhetsrapport.

Styrelsens arbete under 2023
Stenhus styrelse har under 2023 haft 13 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde.

Styrelsen har under 2023 fattat beslut om flera större 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 april, delårsbokslut i februari, maj, augusti och november, strategi i januari samt budget för nästkommande år vid november månads möte. Under 2024 genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades i styrelsen i april 2024.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192822

Styrelsens sammansättning och ersättning
Koden hänvisar till oberoendereglerna för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt regelverket för emittenter kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag.

Valberedningen har gjort bedömningen att Rickard Backlund, Frank Roseen samt Malin af Petersens är *oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen* som från större aktieägare. Erik Borgblad är oberoende i förhållande till bolagets största aktieägare men beroende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Anna Engebretsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning men beroende i förhållande till bolagets största aktieägare. Elias Georgiadis är beroende i förhållande till både bolaget och bolagsledning samt bolagets största aktieägare.

Styrelsens sammansättning har även beaktats med hänsyn till mångfald, bredd samt jämställdhet. Styrelsen anses besitta bred kunskap inom olika områden samt att kvinnor i styrelsen nu uppgår till över 30 % (20 %).

Verkställande direktör
Elias Georgiadis är Stenhus VD sedan bolaget bildades. VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Stenhus utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policys och strategiska planer som styrelsen fastställt.

Koncernledning
I koncernledningen ingår VD, vVD, CFO, vCFO, tre affärsområdeschefer samt projektchef. På ledningsgruppsmöten diskuteras gemensamt övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Koncernledningen har gemensamt ansvar att leverera på koncern övergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft nio möten under 2023. Under 2023 har koncernledningen huvudsakligen fortsatt fokusera på integrationsarbetet, bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning och hållbarhetsarbete. Ett stort fokus har också lagts på det osäkra och volatila marknadsklimatet som lett till en hög inflationstakt och stigande räntor.

Intern kontroll och riskhantering
Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Stenhus interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna. *Stenhus har mot bakgrund av internkontrollfunktionen* bedömt att en tillräcklig tillförlitlighet uppnås i den finansiella rapporteringen utan en självständig avdelning för internrevision. Stenhus styrelse utvärderar årligen behovet av en internrevision.

Viktiga regelverk

Externa	Interna
• Svensk aktiebolagslag • Nasdaq Stockholms regelverk för emitenter • Svensk kod för bolagsstyrning • IFRS stardarder • EU:s marknadsmissbruksförodning	• Bolagsordning • Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion • Attest- och delegationsordning • Informationssäkerhets- och dataskyddspolicy, informations- och insiderpolicy, finanspolicy, hållbarhetspolicy och uppförandekoder • Processer för intern kontroll och riskhantering • Övriga styrinstrument, policydokument, manualer och rekommendationer

Styrelsen har fastställt ett antal policys och grundläggande rutiner av betydelse för arbetet med den interna kontrollen och VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Stenhus interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192283

fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs i bolagets kritiska processer, såväl på fastighetsnivå som på affärsområdesnivå genom löpande resultatuppföljning. För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Det övergripande ansvaret för Stenhus riskhantering är styrelsen, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policys, rutiner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Stenhus agerande.

Slutligen finns en visselblåsartjänst på bolagets hemsida som underlättar för anställda och samarbetspartners som anonymt vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral, eller Stenhus policys. Anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Extern kommunikation regleras på övergripande nivå av en Informations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker främst genom regelbundna möten samt via bolagets interna plattform.

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
- Attest- och delegationsordning
- Övriga interna styrdokument och policyer

Riskbedömning
I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Bolaget gör en identifiering av bolagets övergripande risker samt risker kopplat till rapportering av finansiella rapporter och motåtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Detta rapporteras sedan till styrelsen som fastställer bolagets riskanalys årligen. Väsentliga risker Stenhus specifikt har identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är bland annat felaktigheter i redovisning, värdering av fastigheter, räntebärande skulder, skatt och moms.

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
- Instruktioner för utskotten
- Beslutsordning
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt
- Redovisningsstruktur
- Rapportstruktur
- Stenhus policyer

Utöver detta genomför revisorerna en översiktlig granskning av delårsrapport för januari–september samt årsredovisningen.

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

Revisor
Revisorerna ska granska Stenhus årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisionerna ska även utföra en översiktlig granskning av en delårsrapport. 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.

Vid årsstämman 2023 valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, med Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Revisorn är oberoende i förhållande till Bolaget. Detta är första året som Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB är Bolagets revisorer. Tidigare har Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor sedan Bolagets bildande.

Adress:
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Torsgatan 21, 113 97 Stockholm

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192844

Närvaro av totalt antal möten

Ledamot	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Hållbarhetsutskott
Rickard Backlund	13/13	1/1	–	2/2
Elias Georgiadis	13/13	–	–	–
Frank Roseen	13/13	–	3/4	–
Malin af Petersens	13/13	1/1	4/4	–
Erik Borgblad	13/13	1/1	–	–
Anna Engbretsen[1]	9/9	–	–	2/2

1 Anna Engebretsen valdes in i styrelsen på årsstämman i maj 2023.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20230518190285

Bolagets styrelse och ledning

Styrelse

Rickard Backlund

Styrelseordförande sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD för Fastigheter Aberdeen Asset Management, Styrelseordförande för Cityhold AB och senare VD, Styrelseordförande NP3 Fastigheter AB (publ) och Styrelseordförande för Amasten Fastigheter AB (publ)
Utbildning: Civilingenjör VoV från KTH
Andra pågående uppdrag: Inga
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: VD i egen verksamhet under 23 år inom entreprenad- och fastighets-branschen. Styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen
Utbildning: Gymnasium inom handel
Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhusgruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag, Styrelseordförande Premia Properties SA
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 630 981 aktier privat samt 147 096 aktier genom närstående
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej

Frank Roseen

Styrelseledamot sedan 2020

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

Malin af Petersens

Styrelseledamot sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Flera ledande befattningar mellan 1980 och 2019 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 SmartCella 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: Specialiserad inom M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen
Utbildning: Jur. kand. från Uppsala Universitet
Andra pågående uppdrag: Advokat och partner på Born Advokater, Styrelseordförande i Nischer Properties AB (publ). Styrelseledamot i First Venture Sweden AB (publ), Backaheden Fastighets AB (publ) och Krona Public Real Estate AB (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 803 750 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Anna Engebretsen

Styrelseledamot sedan 2023

Arbetslivserfarenhet: Styrelseledamot i Fabege AB (2016–2019) och MaxFastigheter i Sverige AB (2020-2021). Erfarenhet inom marknadskommunikation, reklam och sponsring på Omicom Media Group och SkiStar AB (2009-2016).
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan BI Oslo
Andra pågående uppdrag: Styrelseuppdrag i Bilia AB, Investment AB Öresund, MQ Marqet AB, Stiftelsen Min Stora Dag, Stiftelsen Barnforskningen vid Astrid Lindgrens Barnsjukhus, Insamlingsstiftelsen 100%, Elsa och Harry Gabrielssons Stiftelse, Stiftelsen EMQ och KSSS Ungdomsstiftelse.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 40 924 746 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192286

Ledning

Elias Georgiadis

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD i egen verksamhet under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen.Styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 630 981 aktier privat samt 147 096 aktier genom närstående

Mikael Nicander

Vice VD sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD Stendörren Fastigheter AB (publ), vVD Kvalitena AB (publ), VD Lantmännen Fastigheter AB, Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot Admiral Capital A/S (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 353 048 aktier och 250 000 teckningsoptioner, direkt, indirekt genom bolag och genom närstående

Tomas Georgiadis

CFO sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Arbetschef Sterner Stenhus AB, ansvar för inköp och projektledning Sterner Stenhus AB, Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB, Styrelseledamot i SPEF en branschförening.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent samt 189 790 aktier privat.

Linda Strauss

Vice CFO sedan 2023

Arbetslivserfarenhet: Auktoriserad revisor/Gruppchef på EY (Ernst & Young AB), Redovisningschef på Hi3G Access AB (Tre), CFO för Zostera AB/Marginalen Fastigheter AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier

Michael Johansson

Affärsområdeschef Sällanköps-/dagligvaruhandel och kontor sedan 2021

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

Metin Evgin

Affärsområdeschef Offentliga fastigheter sedan 2022

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

Henrik Därth

Affärsområdeschef Lager/lätt industri/logistik sedan 2023

Arbetslivserfarenhet: Affärsområdeschef Specialfastigheter AB, Fastighetschef och Affärsutvecklingschef inom Jernhusen AB samt en rad andra chefsbefattningar inom andra fastighetsbolag.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier och 125 000 teckningsoptioner.

Björn Marell

Projektutvecklings- & inköpschef sedan 2022

Arbetslivserfarenhet: Fastighetschef Bilia AB, styrelseledamot i Bilia AB:s fastighetsbolag, Bitr Avdelningschef & Gruppchef WSP Management Mälardalen, Produktionschef Skanska.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 5 063 aktier och 55 000 teckningsoptioner

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

2024061819287

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	5	1 018 985	712 402
Fastighetskostnader	6	-228 835	-180 578
Driftöverskott		**790 150**	**531 824**
Centrala administrationskostnader	7	-60 404	-52 683
Resultat från intresseföretag	16, 18	-76 161	26 328
–varav förvaltningsresultat		*16 572*	*13 601*
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter		*-63 985*	*9 046*
–varav skatt		*13 437*	*-5 504*
–varav övrigt		*-42 185*	*9 185*
Finansiella intäkter	9	46 122	3 393
Finansiella kostnader	9	-433 214	-197 816
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag		**266 494**	**311 046**
–varav förvaltningsresultat		**359 227**	**298 319**
Omstruktureringskostnader	10	–	-4 500
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-573 718	-39 748
Värdeförändringar av finansiella instrument	19, 20	-85 555	80 720
Resultat före skatt		**-392 779**	**347 518**
Skatt	26	17 027	-100 942
Årets resultat		**-375 752**	**246 576**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-413 146	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande		37 394	34 088
Data per aktie			
Årets resultat		-413 146	212 488
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental		370 629	313 481
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental		371 224	314 078
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr		**-1,11**	**0,68**
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr		**-1,11**	**0,68**

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Periodens/Årets resultat	-375 752	246 576
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**-375 752**	**246 576**
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-413 146	212 488
Innehav utan bestämmande inflytande	37 394	34 088

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518192288

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	13 860 077	14 259 215
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	12	196 321	187 101
Immateriella anläggningstillgångar	13	4 278	3 524
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	663	1 079
Andelar i intresseföretag	16, 18	118 659	277 808
Derivat	20	39 616	98 237
Summa anläggningstillgångar		**14 219 614**	**14 826 964**
Kundfordringar	21	6 401	15 512
Finansiella placeringar	19	–	49 143
Övriga fordringar	23	68 951	97 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	73 564	73 401
Likvida medel		306 195	294 414
Summa omsättningstillgångar		**455 111**	**530 394**
Summa tillgångar		**14 674 725**	**15 357 358**

Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	32, 33		
Aktiekapital		370 629	370 629
Övrigt tillskjutet kapital		4 923 418	4 922 274
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		420 791	831 671
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 714 838**	**6 124 574**
Innehav utan bestämmande inflytande	17	188 793	45 174
Summa eget kapital		**5 903 631**	**6 169 748**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25,29	6 638 196	6 449 679
Långfristig leasingskuld	12	196 321	187 101
Uppskjutna skatteskulder	26	204 850	266 316
Summa långfristiga skulder		**7 039 367**	**6 903 096**
Kortfristiga räntebärande skulder	25, 29	1 318 338	1 856 796
Leverantörsskulder		48 778	115 584
Skatteskulder	26	41 926	37 662
Övriga skulder		77 078	66 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	245 607	208 378
Summa kortfristiga skulder		**1 731 727**	**2 284 514**
Summa skulder		**8 771 094**	**9 187 610**
Summa eget kapital och skulder		**14 674 725**	**15 357 358**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518192289

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan best-ämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Ingående eget kapital 2023-01-01	**370 629**	**–**	**4 922 274**	**831 671**	**6 124 574**	**45 174**	**6 169 748**
Årets totalresultat							
Årets resultat				-413 146	-413 146	37 394	-375 752
Årets totalresultat				**-413 146**	**-413 146**	**37 394**	**-375 752**
Aktieägartillskott						452	452
Utgivande av teckningsoptioner			1 148		1 148		1 148
Inlösen av teckningsoptioner			-4		-4		-4
Förvärvade minoritetsandelar						126 654	126 654
Transaktion med minoritetsandelsägare				2 266	2 266	-20 881	-18 615
Utgående eget kapital 2023-21-31	**370 629**	**–**	**4 923 418**	**420 791**	**5 714 838**	**188 793**	**5 903 631**

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan best-ämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Ingående eget kapital 2022-01-01	**248 980**	**222 500**	**2 798 669**	**633 981**	**3 904 130**	**13 554**	**3 917 684**
Årets totalresultat							
Årets resultat				212 488	212 488	34 088	**246 576**
Årets totalresultat				**212 488**	**212 488**	**34 088**	**246 576**
Nyemission	114 563		1 909 914[1]		2 024 477		**2 024 477**
Avslutad pågående nyemission	7 086	-222 500	215 414		–		–
Emissionskostnader			-1 710		-1 710		-1 710
Inlösen av teckningsoptioner			-13		-13		-13
Förvärvade minoritetsandelar						29 956	29 956
Transaktion med minoritetsandelsägare				-14 798	-14 798	-32 424	-47 222
Utgående eget kapital 2022-21-31	**370 629**	**–**	**4 922 274**	**831 671**	**6 124 574**	**45 174**	**6 169 748**

1 I posten ingår IFRS 2-effekten vid förvärv av tillgångar om ett belopp på 728 013 tkr.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618190422 0522618190422250

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not 30	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-392 779	347 518
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		573 718	39 748
Värdeförändringar av finansiella instrument		85 555	-80 720
Resultat från intresseföretag		76 161	-26 328
Utdelning från intresseföretag		13 310	10 020
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		3 249	4 706
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		1 011	-5
		360 225	294 939
Betald inkomstskatt		-41 193	-3 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**319 032**	**291 044**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm		47 030	-36 964
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklssificeringar		-20 911	38 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**345 151**	**292 899**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-94 821	-1 176 051
Försäljning av dotterbolag		1 026 628	953 701
Förvärv av immateriella anläggingstillgångar		-1 600	-3 524
Förvärv av materiella anläggingstillgångar		–	-1 034
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		380	500
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-374 086	-474 022
Investeringar i intresseföretag		-66 406	-261 304
Investeringar i finansiella tillgångar		–	-58 069
Utdelning från finansiella tillgångar		–	114 227
Avyttring av finansiella tillgångar		37 763	123 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**527 858**	**-782 106**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 148	220 790
Transaktion med minoritetsandelsägare		-18 615	-47 222
Upptagna lån		4 038 920	3 628 192
Amortering av lån		-4 904 797	-3 326 995
Inlösen personaloptioner		-4	-13
Syntetiskt återköpsprogram		22 120	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-861 228**	**449 752**
Periodens/Årets kassaflöde		**11 781**	**-39 455**
Likvida medel ingående balans		294 414	333 869
Likvida medel utgående balans		**306 195**	**294 414**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618-1633-1

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	5	78 694	61 535
Övriga externa kostnader	7	-38 613	-42 339
Personalkostnader	8	-50 560	-31 884
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 718	-414
Rörelseresultat		**-12 197**	**-13 102**
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag		-58 341	-22 900
Resultat från andelar i intresseföretag		-12 770	10 019
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	19	10 741	29 664
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	27 719	9 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 692	-19 029
Resultat efter finansiella poster		**-96 540**	**-5 943**
Bokslutsdispositioner		1 317	–
Resultat före skatt		**-95 223**	**-5 943**
Skatt på årets resultat	26	0	-4 304
Årets resultat		**-95 223**	**-10 247**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193302

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	4 195 524	191 993
Andelar i intressebolag		118 463	261 304
Immateriella anläggningstillgångar	13	4 278	3 524
Materiella anläggningstillgångar	14	552	691
Fordringar hos koncernföretag	22	1 022 877	4 555 302
Nyttjanderättstillgångar		2 864	1 377
Uppskjutna skattefordringar	26	319	318
		5 344 877	5 014 509
		5 344 877	**5 014 509**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	–	214
Finansiella placeringar	19	–	49 143
Fordringar hos koncernföretag	22	34 380	25 912
Övriga fordringar	23	1 833	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	7 910	3 401
		44 123	78 671
Kassa och bank		57 492	46 242
		57 492	46 242
Summa tillgångar		**5 446 492**	**5 139 422**
Eget kapital och skulder	32, 33		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		370 629	370 629
		370 629	370 629
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 192 213	4 192 213
Balanserat resultat		-13 667	-3 420
Årets resultat		-95 223	-10 247
		4 083 323	4 178 546
Summa eget kapital		**4 453 952**	**4 549 175**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 29	475 511	–
Skulder till koncernföretag		325 122	–
		800 633	–
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 29	150 000	563 599
Leasingskuld		2 864	1 377
Leverantörskulder		9 930	5 884
Skulder till koncernföretag		3 519	42
Övriga kortfristiga skulder		2 308	7 570
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	27	23 286	11 775
		191 907	590 247
Summa eget kapital och skulder		**5 446 492**	**5 139 422**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618190253

Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	370 629	–	4 192 213	-3 420	-10 247	4 549 175
Omföring av föregående års resultat				-10 247	-10 247	
Årets totalresultat						
Årets resultat					-95 223	-95 223
Årets totalresultat					-95 223	-95 223
Utgående eget kapital 2023-12-31	370 629	–	4 192 213	-13 667	-95 223	4 453 952

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	248 980	222 500	2 796 608	-2 637	-783	3 264 668
Omföring av föregående års resultat				-783	783	
Årets totalresultat						
Årets resultat					-10 247	-10 247
Årets totalresultat					-10 247	-10 247
Nyemission	114 563		1 181 901			1 296 464
Avslutad pågående nyemission	7 086	-222 500	215 414			–
Emissionskostnader			-1 710			-1 710
Utgående eget kapital 2022-12-31	370 629	–	4 192 213	-3 420	-10 247	4 549 175

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618:19294

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i tkr	Not 30	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-95 223	-5 943
Bokslutsdispositioner		-1 317	–
Värdeförändringar av finansiella instrument		-10 741	-29 664
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		85 407	22 902
		-21 874	-12 705
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 874	-12 705
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		36 513	1 097
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		13 772	16 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 411	5 243
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-70 956	-28 325
Försäljning av dotterbolag		6	–
Förvärv av Immateriella anläggningstillgångar		-1 600	-3 524
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–	-692
Investeringar i intresseföretag		-66 406	-261 304
Investeringar i finansiella tillgångar		–	-690 443
Utdelning från finansiella tillgångar		–	114 227
Avyttring från finansiella tillgångar		37 763	123 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-101 193	-746 591
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	220 790
Upptagna lån		750 511	675 644
Amortering av lån		-688 599	-112 045
Syntetiskt återköpsprogram		22 120	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		84 032	759 389
Årets kassaflöde		11 250	18 041
Likvida medel ingående balans		46 242	28 201
Likvida medel utgående balans		57 492	46 242

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192935

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Företagsinformation

Belopp i tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget") har godkänts av styrelsen för publicering den 25 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 23 maj 2024 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige med organisationsnummer 559269-9507. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Per balansdagen hade Moderbolaget 11 (10) direktägda dotterbolag och 162 (191) indirekt ägda dotterbolag, se vidare Not Andelar i koncernföretag.

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.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper
Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2023. Största ändringen som gäller från och med 1 januari 2023 är att bolagen endast ska upplysa om väsentliga redovisningsprinciper som är företagsanpassade. Detta medför att några redovisningsprinciper har tagits bort som inte anses väsentliga för Stenhus Fastigheter.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192956

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.
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.

Segmentsrapportering
I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med VDs synsätt uppdelat på lager/lätt industri/logistik, sällansköps-/dagligvaruhandel, offentlig och kontor. Dessa fyra identifierade affärsområden är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till VD. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fyra affärsområdena följs upp på driftnettonivå, därefter fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Gällande balansposter fördelas förvaltningsfastigheterna per affärsområde. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Förvaltningsresultatet består av resultat från respektive segment inklusive ofördelade kostnader för centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat samt poster i finansnettot. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Intäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter, som ur ett redovisningsperspektiv även kan benämnas intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet enligt villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bland hyresintäkterna finns även så kallade serviceintäkter och övriga intäkter. Serviceintäkter avser bland annat tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel och annan. Övriga intäkter avser bland annat övriga vidarefakturerade kostnader till hyresgästen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Fastighetskostnader
I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och kundförluster.

Central administration
Kostnader för central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter samt kostnader för att upprätthålla börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618 19297

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

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. Bolaget värderar 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal. Värderingsmodellen som används, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Pågående projekt redovisas till verkligt värde om möjligt och i annat fall upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering kan ske.

Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras lånekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår under avsnitt Förvärv och försäljning nedan.

Förvärv och försäljning
Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till och med frånträdesdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag/tillträdesdag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618192928

Intresseföretag
Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som Resultat från intresseföretag koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde.

Finansiella instrument
Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella fordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan finansiella skulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande från balansräkningen
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänsten eller varan, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägandet har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras i kategorierna upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt. Samtliga Stenhus Fastigheters finansiella tillgångar som inte är derivat eller finansiella placeringar uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens samtliga fordringar används den generella modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas räntederivatinstrument och finansiella placeringar. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för övriga finansiella placeringar.

Finansiella skulder
Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument
Koncernen använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt. Derivatavtalen ingås i syfte att begränsa framtida räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen. Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både vid första redovisningstillfället och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder när verkligt värde är negativt. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618819299

diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

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

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
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. Övriga leasingavtal avser endast bilar.

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193000

temporära skillnaden kommer att kunna utnyttjas och leda till en minskad framtida skattebetalning.

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

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

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

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

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

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobelopet i resultaträkningen.

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

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

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet 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.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193O1

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper.

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 och byggrätter
Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Stenhus Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Stenhus Fastigheter värderar 100 procent av fastigheterna externt varje kvartal. Stenhus Fastigheter har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser. Se not 11.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Förvärv ska klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv vilket kräver analys och bedömningar från företagets sida och påverkar de finansiella rapporterna beroende på hur förvärvet klassificeras. För att minimera risken för felbedömning genomför Stenhus alltid en analys samt det frivilliga koncentrationstestet enlighet med IFRS 3 och vid svårare bedömning utförs även en genomgång av extern part.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618190502

Not 3 Närståendetransaktioner

Koncernen
Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta köps tjänster för till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 10,4 (47,3) miljoner kronor varav 8,5 (35,4) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

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

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

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

Styrelse och ledning, tkr

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

Närståendetransaktioner
Moderbolaget
De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 2,0 (11,9) miljoner kronor.

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

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

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

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

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

Styrelse och ledning, tkr

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518193305

Not 4 Rörelsesegment

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

Resultat och balansposter per segment

2023 jan-dec tkr	Offentlig[1]	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hyresintäkter och övriga intäkter	173 783	529 204	203 667	112 331	–	1 018 985
Fastighetskosnader	-31 126	-98 902	-46 643	-31 831	-20 333	-228 835
Driftnetto	**142 657**	**430 302**	**157 024**	**80 500**	**-20 333**	**790 150**
Central administration	–	–	–	–	-60 404	-60 404
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-76 161	-76 161
Finansiella intäkter	–	–	–	–	46 122	46 122
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-428 044	-428 044
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 609	-2 692	–	-868	–	-5 169
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	**141 048**	**427 610**	**157 024**	**79 632**	**-538 820**	**266 494**
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-241 089	-65 387	-151 295	-32 945	–	-490 716
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-35 729	-47 273	–	–	-83 002
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-85 555	-85 555
Resultat före skatt	**-100 041**	**326 494**	**-41 544**	**46 687**	**-624 375**	**-392 779**
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 743 726	7 314 213	2 231 883	1 570 255	–	13 860 077
- Varav årets förvärv	11 029	833 639	–	–	–	844 668
- Varav årets försäljningar	–	-320 003	-724 171	–	–	-1 044 174
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	66 446	228 603	68 842	10 195	–	374 086
- Varav omklassificering av segment	–	367 203	42 000	-409 203	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	814 648	814 648
Summa tillgångar	**2 743 726**	**7 314 213**	**2 231 883**	**1 570 255**	**814 648**	**14 674 725**

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20230418193047

Resultat och balansposter per segment

2022 jan-dec tkr	Offentlig[1]	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru-handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hyresintäkter och övriga intäkter	117 939	313 732	210 098	70 633	–	712 402
Fastighetskostnader	-25 917	-73 659	-47 768	-18 619	-14 615	-180 578
Driftnetto	**92 022**	**240 073**	**162 330**	**52 014**	**-14 615**	**531 824**
Central administration	–	–	–	–	-52 683	-52 683
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	26 328	26 328
Finansiella intäkter	–	–	–	–	3 393	3 393
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-193 277	-193 277
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 395	- 2 276	–	-868	–	-4 539
Resultat inklusive värde-förändringar i intresseföretag	**90 627**	**237 797**	**162 330**	**51 146**	**-230 854**	**311 046**
Omstruktureringskostnader	–	–	–	–	-4 500	-4 500
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	60 367	14 885	-58 314	-34 426	–	-20 488
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	5 682	-8 652		-16 290	–	-19 260
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	80 720	80 720
Resultat före skatt	**156 676**	**244 030**	**104 016**	**-2 570**	**-154 634**	**347 518**
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 907 340	6 305 887	3 043 780	2 002 208	–	14 259 215
- Varav årets förvärv	1 799 438	3 619 542	350 319	1 848 949	–	7 618 248
- Varav årets försäljningar	-489 932	-292 114	–	-179 710	–	-961 756
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	24 385	277 527	40 426	131 685	–	474 023
- Varav omklassificering av segment	–	–	-255 000	255 000	–	–
Övriga tillgångar					1 098 143	1 098 143
Summa tillgångar	**2 907 340**	**6 305 887**	**3 043 780**	**2 002 208**	**1 098 143**	**15 357 358**

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

202405181930S

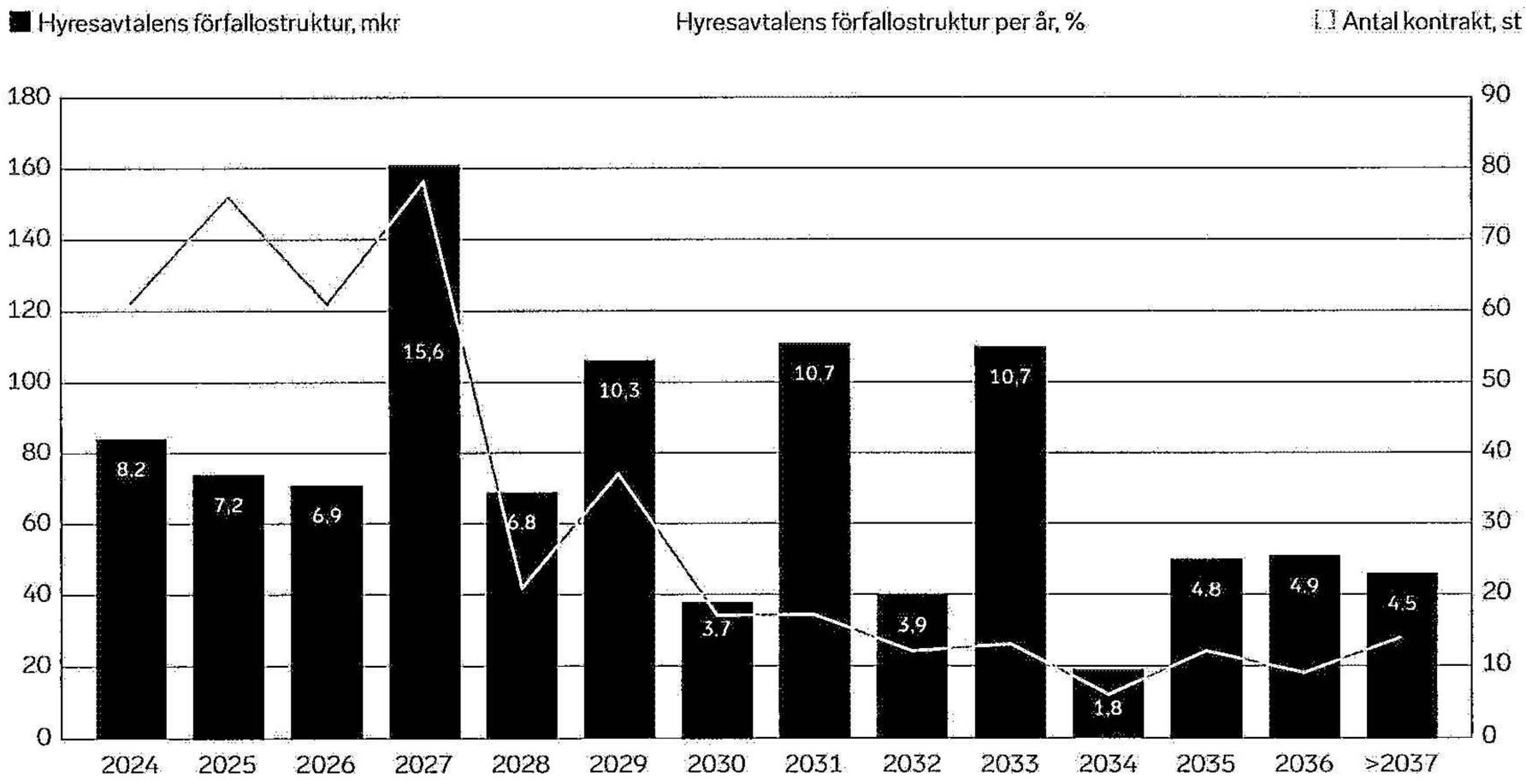
Not 5 Intäkter

Intäkternas fördelning tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Hyresintäkter	854 205	575 420	–	–
Serviceintäkter	104 882	117 470	78 694	61 535
Övriga intäkter	59 898	19 512	–	–
Totalt	**1 018 985**	**712 402**	**78 694**	**61 535**

Hyresavtalens förfallostruktur[1]

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Årshyra Andel, %
2024	69 913	61	84	8
2025	58 099	76	74	7
2026	59 314	61	71	7
2027	160 757	78	161	16
≥ 2028	476 929	158	639	62
Totalt	**825 011**	**434**	**1 028**	**100**

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



Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193305

Not 6 Fastighetskostnader

Fastighetskostnadernas fördelning tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Drift- och förvaltningskostnader	173 112	140 485	–	–
Reparations- och underhållskostnader	29 199	15 390	–	–
Fastighetsskatt	26 524	24 703	–	–
Totalt	**228 835**	**180 578**	**–**	**–**

Not 7 Ersättning till revisor

PwC tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Revisionsuppdrag	2 925	900	750	–
Revision utöver revisionsuppdraget	445	880	370	–
Skatterådgivning	201	–	126	–
Övriga tjänster	162	–	162	–
Totalt	**3 733**	**1 780**	**1 408**	**–**

Ernst & Young tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Revisionsuppdrag	250	2 900	–	660
Revision utöver revisionsuppdraget	74	1 084	74	629
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–
Totalt	**324**	**3 984**	**74**	**1 289**

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.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193307

Not 8 Personal och Styrelse

	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Medeltalet anställda	42	24	42	22
Varav kvinnor	14	7	14	6
Antal i ledningsgruppen 31/12	8	8	8	8
Varav kvinnor	1	–	1	–
Styrelsen 31/12	6	5	6	5
Varav kvinnor	2	1	2	1

Löner, arvoden och förmåner tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Styrelseordföranden	304	240	304	240
Övriga styrelseledamöter	641	460	641	460
Verkställande direktör[1]	3 200	1 800	3 200	1 800
Övriga ledande befattningshavare[2]	10 771	9 246	10 771	8 180
Övriga anställda	19 787	13 348	19 787	10 533
Summa	**34 703**	**25 094**	**34 703**	**21 213**

Avtalsenliga pensionskostnader tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Styrelseordföranden	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	–	–	–	–
Verkställande direktör[1]	413	81	413	81
Övriga ledande befattningshavare[2]	2 436	593	2 436	315
Övriga anställda	1 568	3 924	1 568	3 555
Summa	**4 417**	**4 598**	**4 417**	**3 951**

Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Styrelseordföranden	95	75	95	75
Övriga styrelseledamöter	201	145	201	145
Verkställande direktör[1]	1 106	566	1 106	566
Övriga ledande befattningshavare[2]	3 975	2 781	3 975	2 570
Övriga anställda	6 063	4 442	6 063	3 364
Summa	**11 400**	**8 009**	**11 400**	**6 720**
Totalt	**50 560**	**37 701**	**50 560**	**31 884**

Ersättning till styrelse tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Rickard Backlund	304	240	304	240
Frank Roseen	199	170	199	170
Elias Georgiadis	3 200	1 800	3 200	1 800
Malin af Petersens	199	170	199	170
Erik Borgblad	130	120	130	120
Anna Engebretsen	114	–	114	–
Totalt	**4 145**	**2 500**	**4 145**	**2 500**

1 Ingen rörlig ersättning utgår till VD. Enligt anställningsavtal ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår ej.
2 Ingen rörlig ersättning utgår till övriga ledande befattningshavare.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518193308

Not 9 Finansnetto

Finansnetto tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter	4 198	511	2 245	305
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	25 475	9 100
Summa ränteintäkter	**4 198**	**511**	**27 719**	**9 405**
Räntekostnader	-2 769	-263	-74	-5
Räntekostnader på räntebärande skulder	-412 155	-185 409	-38 815	-12 704
Räntekostnader koncernföretag	–	–	-7 911	–
Summa räntekostnader	**-414 924**	**-185 672**	**-46 800**	**-12 709**
Räntekostnader leasing	-5 170	-4 574	-121	-28
Övriga finansiella kostnader	-12 742	-6 790	-4 770	-6 292
Summa övriga finansiella kostnader	**-17 912**	**-11 364**	**-4 891**	**-6 320**
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**-428 638**	**-196 525**	**-23 972**	**-9 624**

tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Ränteintäkter swappar	41 924	2 882	–	–
Räntekostnader swappar	-378	-780	–	–
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	**41 456**	**2 102**	**–**	**–**
Summa finansnetto	**-387 091**	**-194 423**	**-23 972**	**-9 624**

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

Not 10 Omstruktureringskostnader

Kostnaderna hänförs till den omstruktureringen som gjordes i samband med förvärvet av Randviken under 2022. Omstruktureringen var av organisatorisk karaktär och uppgick till ett belopp om 4 500 tkr.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering
Samtliga fastigheter i vårt bestånd har externvärderats varje kvartal av oberoende certifierade värderare. Fastigheterna värderas till verkligt värde utan hänsyn till eventuella portföljeffekter och syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Under perioden har fastigheterna värderats av Newsec Advise AB och Cushman & Wakefield Sweden AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december.

Den huvudsakliga använda metoden för värdering är avkastningsbaserad kassaflödesmodell med kalkylperiod på tio år där fastigheternas förväntade och

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193O9

normaliserade kassaflöden tillsammans med ett restvärde nuvärdesberäknas. Diskontering till nuvärdet av kassaflödena bestäms av en kalkylränta som ska motsvara marknadens krav på avkastning vilket bland annat kan anses innehålla kompensation för normaliserad riskfri realränta, inflationsförväntning och fastighetsrelaterad risk. Som komplement till avkastningsmetoden används ortsprisanalyser vilket innebär att fastighetens marknadsvärde även bedöms utifrån ett antal jämförelseobjekt med likhet i fråga om storlek, belägenhet, tidpunkten för överlåtelsen och andra värdepåverkande faktorer.

Avkastningsmetodens kassaflödesuppställning kan beskrivas enligt följande:

\+ Hyresintäkter
\- Fastighetskostnader
= Driftnetto
\- Avdrag för investeringar
= Kassaflöde

Fastighetsvärderingarnas underlag består av:

- Signerade hyreskontrakt, historiska fastighetsrelaterade kostnader, vakanser och dess skick, planerade underhållsåtgärder.
- Tomträttsavtal, detaljplaner, taxeringsbeslut, fastighetskartor och ritningar.
- Inflationsantaganden baserade på Riksbankens och andra marknadsaktörers estimat.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande, med max tre års mellanrum, för att bedöma fastigheternas skick och kommersiella förutsättningar.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -537,7 (-39,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -490,7 (-20,5) miljoner kronor. Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 55 miljoner kronor. Tillgångsförvärvet av Backaheden gav en positiv effekt om 189,3 miljoner kronor. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om -735,0 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -490,7 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 860,1 (14 259,2) miljoner kronor.

Skattemässigt restvärde
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2023 till 5 874,2 (6 017,6) miljoner kronor.

Åtaganden per balansdag
Per 31 december 2023 fanns förpliktelser gällande projekt om 16,6 (287,1) miljoner kronor. Inga förpliktelser fanns gällande Bolagets förvärv av fastigheter.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter mkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**14 259,2**	**7 168,4**
Förvärv	844,7	7 618,2
Försäljning	-1 044,2	-961,8
Orealiserad värdeförändring	-490,7	-20,5
Realiserad värdeförändring	-83,0	-19,3
Aktiverad ränta[1]	27,4	13,4
Investering	346,8	460,6
Verkligt värde vid utgången av perioden	**13 860,1**	**14 259,2**
Taxeringsvärde	**3 467,4**	**3 845,8**
varav fastigheter	2 579,0	2 865,1
varav mark	888,4	980,7
Skattemässigt restvärde	**5 874,2**	**6 017,6**
Orealiserad värdeförändring, %	**-3,4**	**-0,1**
Antal fastigheter IB	**180**	**116**
Förvärv	8	78
Försäljning	-27	-16
Omklassificering	–	2
Antal fastigheter UB	**161**	**180**

1 Räntesatsen för den aktiverade ränta uppgår till 6,39 % (5,64 %)

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193310

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 normaliserad 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 normaliserade 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, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan[1], %	5,91 (5,00)	9,96 (10,0)	8,19 (7,3)
Direktavkastningskravet[2], %	3,84 (3,18)	7,80 (7,60)	6,05 (5,6)
Marknadshyra lokaler[3], kr/kvm	119 (117)	5 983 (7 750)	1 054 (999)
Långsiktig vakans[4], %	0,0 (0,0)	10,2 (12,5)	5,1 (4,8)
Drift och underhåll[5], kr/kvm	12 (25)	505 (604)	181 (170)

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-554,9 (-584,3)	594,4 (579,6)
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-564,7 (-607,1)	671,5 (734,3)
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	574,0 (599,2)	-574,2 (-599,2)
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-192,3 (-193,5)	176,3 (176,5)
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-361,7 (-298,3)	361,7 (298,3)

1 Två fastigheter ligger under 6% och motsvarar 6,1 % av totala värdet. Av fastigheter som ligger över 9,5 % motsvarar det 1,3 % av totala värdet
2 En fastighet ligger under 4,5 % och motsvarar 0,6 % av totala värdet. Elva fastigheter ligger över 7,5 % och motsvarar 1 % av totala värdet.
3 Fem fastigheter ligger under 400 och motsvarar 0,3 % av totala värdet. Fyra fastigheter ligger över 4000 och motsvarar 0,7 % av totala värdet.
4 Sex fastigheter bedömdes med 0 % långsiktig vakans och motsvarar 1,3 % av totala värdet. Fyra fastigheter bedömdes med över 9,5 % långsiktig vakans och motsvarar 2,7 % av totala värdet
5 Sju fastigheter bedömds ha en kostnad under 25 kr/kvm och motsvarar 4,7 % av totala värdet. Fyra fastigheter bedöms ha en kostnad över 450 kr/kvm och motsvarar 10,2 % av totala värdet.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618-152811

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Värderingsparametrar, kontor

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

Känslighetsanalys, kontor

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240518-19312

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

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

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

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

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

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

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193313

Not 12 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

Per 31 december 2023 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	**185 472**	**1 629**	**187 101**	**187 101**
Tillkommande avtal	7 985	2 221	10 206	10 206
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-734	-734	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	-734
Avslutade avtal	–	-252	-252	-252
Omvärdering	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2023	**193 457**	**2 864**	**196 321**	**196 321**

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 5 291 tkr varv 5 170 tkr avser tomträttsavgäld och 121 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 2022 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	**133 737**	**622**	**134 359**	**134 359**
Tillkommande avtal	54 592	1 844	56 436	56 436
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-436	-436	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	-436
Avslutade avtal	-2 857	-401	-3 258	-3 258
Omvärdering	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2022	**185 472**	**1 629**	**187 101**	**187 101**

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

Förfallostruktur Leasingskulder 2023

tkr	Tomträttsavgälder[1]	Bilar	Totalt
Inom ett år	4 832	996	5 828
Mellan två och fem år	15 847	1 961	17 808
Senare än 5 år	3 935	–	3 935
Totalt	**24 614**	**2 957**	**27 571**

1 Beräknat fram till kommande omförhandlingspunkt

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193114

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	3 524	–	3 524	–
Inköp	1 600	3 524	1 600	3 524
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**5 124**	**3 524**	**5 124**	**3 524**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	-846	–	-846	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-846**	**–**	**-846**	**–**
Redovisat värde	**4 278**	**3 524**	**4 278**	**3 524**

Not 14 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 130	1 160	692	–
Inköp	–	1 034	–	692
Förvärv vid köp av dotterbolag	115	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	-396	-1 064	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**849**	**1 130**	**692**	**692**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-51	-620	-1	–
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	53	585	–	–
Årets avskrivningar	-188	-16	-139	-1
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-186**	**-51**	**-140**	**-1**
Redovisat värde	**663**	**1 079**	**522**	**691**

Not 15 Andelar i koncernföretag

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	191 993	186 568
Förvärv	–	–	256 701	25
Aktieägartillskott	–	–	3 807 755	28 300
Försäljningar	–	–	-25	–
Nedskrivningar	–	–	-60 900	-23 000
Återföring nedskrivning	–	–	–	100
Bokfört värde vid årets slut	**–**	**–**	**4 195 524**	**191 993**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193315

Bolagsförteckning, per 2023-12-31

Direkt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträtts-andel %	Bokfört värde 2023-12-31 tkr	Redovisat EK 2023-12-31 tkr	Redovisat resultat 2023 tkr
Stenhus Projekt i Norden AB	559260-0976	Stockholm	500	100	168	181	4
Stenhus TEOP AB	559280-4982	Stockholm	250	100	25	388	61
Stenhus JV-Holding AB	559320-5981	Stockholm	25 000	100	825	2 198	-9 776
Stenhus Fastigheter 1 AB	559269-6388	Stockholm	25 000	100	694 707	773 293	-24 718
Stenhus Fastigheter 2 AB	559284-4673	Stockholm	25 000	100	394 726	393 074	743
Stenhus Fastigheter 3 AB	559280-4826	Stockholm	250	100	14 525	23 108	-41 354
Stenhus Fastigheter 4 AB	559280-4933	Stockholm	250	100	2 051 689	2 049 546	2 374
Stenhus Fastigheter 5 AB	559332-4915	Stockholm	25 000	100	78 119	73 122	-4 924
Stenhus Fastigheter 6 AB	559332-4923	Stockholm	25 000	100	704 039	704 147	127
Stenhus Fastigheter 7 AB	559422-0906	Stockholm	250	100	25	26	1
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	3 129 550	62	256 676	363 590	-1 881

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Randviken Fastigheter AB (publ)	556776-3213	Stockholm	44 408 960	100%
Raybased Proptech AB	559206-4116	Stockholm	532	100%
Backaheden Midco 1 AB	559275-6760	Stockholm	31 000	62%
Backaheden Midco 3 AB	559402-3524	Stockholm	15 500	62%
Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB	556990-7099	Stockholm	310	62%
Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB	559146-0125	Stockholm	3 100	62%
Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB	559032-2177	Stockholm	310	62%
Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB	556928-1636	Stockholm	310	62%
Backaheden Skövde Fastighets AB	559298-5021	Stockholm	310	62%
Backaheden Sparrhornet 3 Fastighets AB	559298-5013	Stockholm	310	62%
Stenhus Förvärv AB	559308-9682	Stockholm	250	100%
Stenhus Reverse Holdco 1	559312-6229	Stockholm	250	100%
Stenhus Borås Källbäcksryd 1:58 AB	556866-2737	Stockholm	500	100%
Stenhus Borås Landala 2 AB	556716-4941	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Borås Kilsund 9 AB	559171-7177	Stockholm	500	100%
Randviken Källbäcksryd 1:59 AB	559180-8992	Stockholm	500	100%
Stenhus Reverse Holdco 2 AB	559312-6237	Stockholm	250	100%
Stenhus Stockholm Köksgården 4 AB	556438-3817	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB	559215-7290	Stockholm	50 000	100%
Stenhus Täby Husmodern 6 AB	556418-4884	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Reverse Holdco 3 AB	559312-6245	Stockholm	250	100%
Stenhus Karlstad Vänersnipan 1 AB	559224-4015	Stockholm	50 000	100%
Stenhus Karlstad Affärsmannen 2 AB	559141-1714	Stockholm	50 000	100%
Stenhus Reverse Holdco 4 AB	559312-6252	Stockholm	250	100%
Stenhus Nyköping Järnhandlaren 6 AB	556913-0460	Stockholm	500	100%
Stenhus Nyköping Guldsmeden 10 AB	556913-0338	Stockholm	500	100%
Stenhus Järfälla Jakobsberg 2406 AB	559079-8475	Stockholm	500	100%
Stenhus Tyresö Forellen AB	556814-7945	Stockholm	500	100%
Stenhus Nyköping Minuthandlaren 17 AB	556907-3454	Stockholm	500	100%
Stenhus Reverse Holdco 5 AB	559312-6260	Stockholm	250	100%
Stenhus Alingsås Fastighets AB	559079-8905	Stockholm	500	100%
Stenhus Uddevalla Bastionen 28 AB	556866-8296	Stockholm	500	100%
Stenhus Reverse Buyco 19 AB	559312-6450	Stockholm	250	100%
Randviken Vallentuna-Mörby 1:118 Kommanditbolag	969601-2633	Stockholm	1	100%
Stenhus Södertälje Fjärilen 22 AB	559083-6234	Stockholm	500	100%
Stenhus Reverse Holdco 7 AB	559312-5973	Stockholm	250	100%
Stenhus Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	500	100%
Stenhus Fagersta Tele 1 AB	556937-5453	Stockholm	500	100%
Stenhus Karlstad Fanfaren 7 AB	559234-3262	Stockholm	500	100%
Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB	559240-1540	Stockholm	250	100%
Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB	559326-3741	Stockholm	250	100%
Stenhus Tranan Holdco AB	559300-9177	Stockholm	50 000	100%

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193316

Bolagsförteckning, per 2023-12-31 (fortsättning)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Skövde Personbilen 1 AB	559263-4611	Stockholm	250	100%
Stenhus Falköping Kalksten 1 och 2 AB	556788-5404	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Uttern AB	559326-6405	Stockholm	25 000	100%
Stenhus Uttern Holdco AB	559326-6413	Stockholm	175	70%
Stenhus Uttern Holdco 2 AB	559311-4563	Stockholm	175	70%
Stenhus Uttern Buyco 2 AB	559326-6439	Stockholm	175	70%
Stenhus Mejseln 23 AB	559240-0401	Stockholm	350	70%
Stenhus Grepen 16 AB	559240-0393	Stockholm	350	70%
Stenhus Repslagaren 24 AB	556368-9743	Stockholm	700	70%
Stenhus Fräsen 1 & 9 AB	559162-3433	Stockholm	350	70%
Stenhus Lidköping Mejseln AB	559326-6470	Stockholm	250	70%
Stenhus Uttern Mejseln 29 AB	559117-8115	Stockholm	700	70%
Stenhus Uttern Buyco 3 AB	559326-6454	Stockholm	175	70%
Stenhus Kuröd 4:104 Fastighets AB	556457-1999	Stockholm	700	70%
Stenhus Stämjärnet 6 AB	556715-8042	Stockholm	700	70%
Stenhus Uttern Buyco 4 AB	559326-6462	Stockholm	175	70%
Stenhus Uttern Buyco 4.2 AB	559340-0368	Stockholm	17 500	70%
Stenhus Porfyren 3 AB	559107-1179	Stockholm	350	70%
Stenhus Mejseln 27 & 28 AB	556570-0241	Stockholm	700	70%
Randviken Sillen AB	556766-9634	Stockholm	2 100	70%
Stenhus Stenbäret 5 AB	559007-0156	Stockholm	350	70%
Stenhus Stenbäret 6 och 8 AB	556320-3735	Stockholm	2 100	70%
Stenhus Giant Topco AB	559315-5699	Stockholm	25 000	100%
Stenhus Svarven 4 AB	556454-8872	Stockholm	10 000	100%
Stenhus Svanholmen 1 AB	559159-1549	Stockholm	50 000	100%
Stenhus Lidköpingsstädet 12 AB	556729-0381	Stockholm	100 000	100%
Stenhus PH Fastigheter AB	556739-7897	Stockholm	100 000	100%
Stenhus Finnslätten 6 AB	556727-7800	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Stålet 2 & Värmet 3 AB	556727-7792	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Norr Holdco AB	559354-2615	Stockholm	25 000	100%
Verfast AB	559354-2623	Stockholm	25 000	100%
Stenhus Buyco 22009 AB	559374-3437	Stockholm	17 500	70%
Stenhus SV Holdco AB	559355-9908	Stockholm	25 000	100%
Stenhus Katrinedal 11 AB	556671-7947	Stockholm	1 000	100%
Stenhus K7 AB	556683-2928	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Maskrosen AB	556683-1607	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Vaggeryd Fastighets AB	559344-6635	Stockholm	250	100%
J.S. Logistikfastigheter AB	559320-6096	Stockholm	25 000	100%
Stenhus Holding Librobäck AB	559357-1416	Stockholm	25 000	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 Köping Våghagen 1 AB	559271-4447	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 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 Miljöhuset AB	556889-1476	Stockholm	500	100%
Stenhus Hässleholm Kuggen 18 AB	559023-0933	Stockholm	500	100%
Stenhus Växjö Österled 3 AB	556978-1635	Stockholm	500	100%
Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	559242-1803	Stockholm	250	100%
Stenhus Burlöv Tågarp 16:38 AB	559297-0361	Stockholm	25 000	100%
Stenhus Köping Spinnaren 4 och 6 AB	559106-5635	Stockholm	500	100%
Stenhus Vivalla Kardanen 13 AB	556913-7846	Stockholm	500	100%
Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB	559097-1692	Stockholm	50 000	100%
Stenhus Ivalo 1 AB	559097-1536	Stockholm	50 000	100%

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

2024-01-31 15:56:57 CET

Bolagsförteckning, per 2023-12-31 (fortsättning)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Västerås Magnetfältet 1 AB	556496-6942	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Gävle Andersberg 14:50 AB	559069-2959	Stockholm	500	100%
Tyresö F. 4 AB	556980-1177	Stockholm	500	100%
Stenhus Fyrislund 12:2 AB	556752-6891	Stockholm	1 000	100%
Uppsala F. 14:2 AB	559220-8101	Stockholm	50 000	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 Dikesrenen 12 AB	559347-5352	Stockholm	25 000	100%
Stenhus Vallentuna Stångberga 4:4 AB	559365-3370	Stockholm	125	100%
Stenhus Nybro Prometeus 16 AB	559294-5124	Stockholm	500	100%
Stenhus Traktorn 5 i Södertälje AB	559247-8340	Stockholm	250	100%
Stenhus Burlöv Tågarp Holding AB	559263-6780	Stockholm	250	100%
Stenhus Librobäck AB	556821-4380	Stockholm	500	100%
Stenhus Bilanläggningar 1 AB	556727-8667	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Visby Kolgården 14 AB	559290-6639	Stockholm	250	100%
Stenhus Tyresö Kumla 3:175 AB	559306-6219	Stockholm	250	100%
Stonehouse Sigtuna Rosersberg 11:143 AB	559450-8235	Stockholm	25 000	100%
Stenhus DB HoldCo 2 AB	559415-0616	Stockholm	250	100%
MaxFastigheter i Sverige AB	556937-5487	Stockholm	21 644 081	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	500	100%
Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB	559080-1535	Stockholm	500	100%
Stenhus Katrineholm Barken 25 AB	556931-4817	Stockholm	500	100%
Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB	556613-7625	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Borlänge Märlan 2 AB	559046-1157	Stockholm	500	100%
Stenhus Västerås Köpmannen 12 AB	556694-6181	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Skövde Traktorn 1:1 AB	559196-5487	Stockholm	500	100%
Stenhus Karlstad Blandaren 1 AB	559283-9244	Stockholm	250	100%
Stenhus Karlstad Fanfaren 4 AB	556930-7654	Stockholm	500	100%
Stenhus Fagersta Läkaren 9 AB	559068-9153	Stockholm	500	100%
Stenhus Norrköping Blyet 6 AB	559008-5394	Stockholm	500	100%
Stenhus Hedemora Norsen 1 AB	559070-9456	Stockholm	500	100%
Stenhus Filipstad Västerängen 23 AB	559182-5707	Stockholm	50 000	100%
Stenhus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 AB	556968-3427	Stockholm	1 000	100%
MaxFastigheter 1 AB	559379-2921	Stockholm	25 000	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 Hallsberg Vissberga 11:5 AB	559063-3110	Stockholm	500	100%
Stenhus Köping Reparatören 4 AB	559120-3566	Stockholm	500	100%
Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB	559182-5632	Stockholm	500	100%
Stenhus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB	559182-5715	Stockholm	500	100%
Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB	556937-2344	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Fagersta Dagny 4 AB	559064-1873	Stockholm	500	100%
Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB	556921-4264	Stockholm	1 000	100%
Stenhus Karlstad Fanfaren 6 AB	556930-7696	Stockholm	500	100%
Stenhus Karlstad Fanfaren 5 AB	556931-4809	Stockholm	500	100%
Stenhus Finspång Hårstorp 1:100 AB	559059-6994	Stockholm	500	100%
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:7 AB	559074-4842	Stockholm	500	100%
Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB	559182-5699	Stockholm	500	100%
Stenhus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB	559182-5681	Stockholm	500	100%
Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB	559181-0899	Stockholm	500	100%
Stenhus Buyco 22010 AB	559374-3445	Stockholm	25 000	100%
MaxFastigheter 2 AB	559350-1868	Stockholm	500	100%
Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB	556953-2442	Stockholm	500	100%
Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5&6 AB	559174-2852	Stockholm	500	100%
Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB	556861-1056	Stockholm	2 000	100%
Stenhus Torshälla 5:44 AB	556998-3843	Stockholm	500	100%
Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB	556960-4761	Stockholm	500	100%
Stenhus Norrköping Föraren 4 AB	556979-3440	Stockholm	500	100%

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193218

Not 16 Andelar i intresseföretag

2023 tsek	Krona Public Real Estate AB	Backaheden Fastighets AB	RandNyf Kanoten 10 Projekt-utveckling AB	Totalt
Vid årets början	150 735	126 877	196	277 808
Förvärv	–	66 406	–	66 406
Resultatandel	-25 747	-11 654	–	-37 401
Utdelning	-6 525	-6 785	–	-13 310
Utrangering av andelar i intresseföretag, stegvis förvärv	–	-136 084	–	-136 084
Resultateffekt utrangering intresseföretag, stegvis förvärv	–	-38 760	–	-38 760
Bokfört värde vid årets slut	**118 463**	**–**	**196**	**118 659**

2022 tsek	Krona Public Real Estate AB	Backaheden Fastighets AB	RandNyf Kanoten 10 Projekt-utveckling AB	Totalt
Vid årets början	–	–	–	–
Förvärv	141 965	119 339	196	261 500
Resultatandel	14 781	11 547	–	26 328
Utdelning	-6 011	-4 009	–	-10 020
Bokfört värde vid årets slut	**150 735**	**126 877**	**196**	**277 808**

			Kapitalandel, rösträttsandel %		Noterat pris/Verkligt värde		Bokfört värde	
Andelar i intresseföretag	Org.nr	Säte	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Krona Public Real Estate AB	559298-1707	Stockholm	29,9	29,9	76 369	102 495	118 463	150 735
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	–[1]	29,9	–[1]	74 932	–[1]	126 877
RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0644	Stockholm	50,0	50,0	–[2]	–[2]	196	196

1 Backaheden Fastighets AB klassficerades om till koncernföretag i kvartal 4 2023
2 Privat företag - noterat pris saknas

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618160407 6161816319

Intresseföretagens resultat - och balansräkning i sammandrag (100%) 2023

tkr	Krona Public Real Estate AB	Backaheden Fastighets AB[1]
Nettomsättning	68 788	–
Årets totalresultat	**-111 941**	**–**
Anläggningstillgångar	1 186 584	–
Omsättningstillgångar	46 766	–
Långfristiga skulder	-869 513	–
Kortfristiga skulder	-21 232	–
Nettotillgångar	**342 605**	**–**

1 Backaheden Fastighets AB klassificerades om till koncernföretag i kvartal 4 2023

Intresseföretagens resultat - och balansräkning i sammandrag (100%) 2022

tkr	Krona Public Real Estate AB	Backaheden Fastighets AB
Nettomsättning	66 147	45 312
Årets totalresultat	**7 632**	**9 073**
Anläggningstillgångar	1 387 509	878 403
Omsättningstillgångar	40 252	40 033
Långfristiga skulder	-929 749	-490 940
Kortfristiga skulder	-28 893	-25 995
Nettotillgångar	**469 119**	**401 501**

Not 17 Innehav utan bestämmande inflytande

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för väsentligt innehav utan bestämmande inflytande i koncernen, vilket utgörs av Backaheden Fastighets AB. Backaheden Fastighets AB klassificeras om från intresseföretag till koncernföretag i kvartal fyra 2023 genom ett stegvist förvärv. Bolaget är ett svenskt fastighetsbolag som är upptaget till handel på Spotlight Stock Market och har sin inriktning inom segmentet lager/lätt industri/logistik.

			Stenhus Fastigheter i Norden AB, andel %		Innehav utan bestämmande inflytande, andel %	
Innehav utan bestämmande inflytande	Org.nr	Säte	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	62%	–[1]	38%	–[1]

1 Backaheden Fastighets AB klassificerades om från intresseföretag till koncernföretag i kvartal 4 2023

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618103220

Finansiell information i sammandrag

tkr	2023-12-31
Intäkter	54 228
Årets totalresultat	**-19 875**
Koncernmässiga justeringar	140 120
Årets totalresultat inkl koncernjusteringar	120 245
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**45 693**
Anläggningstillgångar	1 009 130
Omsättningstillgångar	60 536
Långfristiga skulder	-568 246
Kortfristiga skulder	-33 055
Nettotillgångar	**468 365**
Koncernmässiga justeringar	-14 821
Nettotillgångar inkl koncernmässiga justeringar	453 544
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	**172 347**
Kassaflöde från den löpande verksamhet	-74 974
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-77 995
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	169 170
Ökning/minskning av likvida medel	**16 201**

Not 18 Backaheden

Backaheden Fastighets AB

Under kvartal 3 2023 förvärvade Backaheden Fastighets AB fyra fastigheter från Hedin Group AB för cirka 150 miljoner kronor. För att finansiera förvärvet genomfördes en företrädesemission om cirka 111 miljoner kronor vilket Stenhus och Hedin Group AB garanterade. Av denna företrädesemission uppgick Stenhus investering till ett totalt belopp om 66,4 miljoner kronor vilket genererade att Stenhus ökade sitt ägande i Backaheden Fastighets AB från 29,9 procent till 42,2 procent.

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

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

Stegvist förvärv

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

Förvärvsanalys

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193211

Not 18 Backaheden (fortsättning)

tillgångarna. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de förvärvade temporära skillnaderna på förvaltningsfastigheterna.

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

Köpeskillingsberäkning

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

Förvärvsanalys, mkr

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

Förvärvets påverkan av koncernens kassaflöde

	mkr
Kontant köpeskilling	-70,9
Likvida medcel i förvärvade bolag	26,1
Nettokassautflöde	**-44,8**

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

2024051819322

Not 19 Finansiella placeringar

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Aktier och andelar[1]	–	26 468	–	26 468
Syntetiskt återköpsprogram[2]	–	22 675	–	22 675
	–	**49 143**	–	**49 143**

Aktier och andelar tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ingående balans	26 468	110 483	26 468	110 483
Förvärv	–	121 694	–	121 694
Avyttringar	-37 763	-237 697	-37 763	-237 697
Värdeförändring via resultaträkningen	11 295	31 988	11 295	31 988
Utgående balans per 31 dec	**–**	**26 468**	**–**	**26 468**

Syntetiskt återköpsprogram tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ingående balans	22 675	–	22 675	–
Förvärv	–	50 000	–	50 000
Avyttringar	-22 120	-25 000	-22 120	-25 000
Värdeförändring via resultaträkningen	-555	-2 325	-555	-2 325
Utgående balans per 31 dec	**–**	**22 675**	**–**	**22 675**

1 Av aktier och andelar avser onoterade innehav värderade enligt nivå 3.
2 Syntetiska återköpsprogrammet värderas till nivå 1.

Not 20 Derivat

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.				
Ingående balans	98 237	4 664	–	–
Förvärv	37 674	42 516	–	–
Avyttringar	–	–	–	–
Värdeförändring via resultaträkningen[1]	-96 295	51 057	–	–
Utgående balans per 31 dec	**39 616**	**98 237**	**–**	**–**

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

Not 21 Kundfordringar

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Fordringar på kunder och hyresgäster	16 544	20 982	–	214
Avsättning för osäkra fordringar	-10 143	-5 470	–	–
Totalt	**6 401**	**15 512**	**–**	**214**

Åldersfördelade kundfordringar tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ej förfallet	5 906	7 148	–	204
Förfallna <30 dagar	-1 408	3 744	–	10
Förfallna >31 dagar	12 046	10 090	–	–
Totalt	**16 544**	**20 982**	**–**	**214**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193323

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	4 555 302	2 690 089
Tillkommande fordringar	–	–	4 150 267	3 344 750
Avgående fordringar	–	–	-7 682 691	-1 479 537
Totalt	**–**	**–**	**1 022 877**	**4 555 302**

Kortfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	25 912	28 095
Tillkommande fordringar	–	–	198 706	99 368
Avgående fordringar	–	–	-190 238	-101 551
Totalt	**–**	**–**	**34 380**	**25 912**

Not 23 Kortfristiga fordringar och övriga fordringar

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Lämnad handpenning	–	8 111	–	–
Momsfordran	14 771	5694	–	–
Investeringslån	750	6 626	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	53 430	26 244	1 833	1
Totalt	**68 951**	**97 924**	**1 833**	**1**

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Upplupna intäkter	32 748	39 521	–	–
Upplupen ränta	9 009	–	–	–
Förutbetald försäkring	4 422	4 489	191	362
Förmedlingsavgift	–	4 745	–	–
Tomträttsavgäld	955	925	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	26 430	23 721	7 719	3 039
Totalt	**73 564**	**73 401**	**7 910**	**3 401**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193324

Not 25 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån:				
Mellan ett och fem år	5 924 267	5 438 387	–	–
Senare än fem år	238 418	714 401	–	–
Obligationslån:				
Mellan ett och fem år	475 511	296 891	475 511	–
Senare än fem år	–	–	–	–
Totalt långfristiga räntebärande skulder	**6 638 196**	**6 449 679**	**475 511**	**–**

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder				
Kortfristiga banklån	1 168 338	1 613 860	–	563 599
Kortfristiga obligationslån	–	198 750	–	–
Checkkredit	150 000	44 186	150 000	–
Totalt kortfristiga räntebärande skulder	**1 318 338**	**1 856 796**	**150 000**	**563 599**
Totalt räntebärande skulder	**7 956 534**	**8 306 475**	**625 511**	**563 599**

		Kassaflöden		Ej kassaflöden		
tkr	2022-12-31	Upptagna lån	Amortering	Förvärv	Periodiserade upplägg-nings-kostnader	2023-12-31
Banklån	7 766 648	3 243 253	-4 191 705	512 687	140	7 331 023
Obligationslån	495 641	475 511	-498 750	–	3 109	475 511
Checkkredit	44 186	320 156	-214 342	–	–	150 000
Totalt	**8 306 475**	**4 038 920**	**-4 904 797**	**512 687**	**3 249**	**7 956 534**

		Kassaflöden		Ej kassaflöden		
tkr	2021-12-31	Upptagna lån	Amortering	Förvärv	Periodiserade upplägg-nings-kostnader	2022-12-31
Banklån	3 104 581	3 620 423	-3 325 745	4 367 389	–	7 766 648
Obligationslån	492 185	–	-1 250	–	4 706	495 641
Checkkredit	–	7 769	–	36 417	–	44 186
Totalt	**3 596 766**	**3 628 192**	**-3 326 995**	**4 403 806**	**4 706**	**8 306 475**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193325

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-12-31

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

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2023-12-31

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

Finansiella risker

Finansiering

Stenhus finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs främst av kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska affärsbanker. Obligationerna har särskilda åtaganden vilket innebär att obligationsinnehavare har en rätt att påkalla inlösen eller återköp av obligationerna i fall åtaganden inte uppfylls i kombination med en nedsättning av kreditrating. Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Stenhus bedömning att obligationerna och faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

Finanspolicyn

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Stenhus får ta. Den anger även hur rapportering avseende Stenhus finansverksamhet ska ske till styrelsen. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen.

Alla Stenhus dotterbolag omfattas av finanspolicyn. Stenhus har bland annat följande riktlinjer för finansverksamheten.

- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 % över tid.
- Räntetäckningsgrad överstigande 2,25 gånger.
- Soliditeten ska överstiga 35 %
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,5 år

I tabellen på sidan 62 redovisas hur utfallen 2023 förhåller sig till bolagets finanspolicy.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan säkerställa det framtida kapitalbehovet samt att refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Bolaget hanterar finansieringsrisken genom att ha en god spridning av låneförfallen samt samarbete med ett flertal stora affärsbanker. Stenhus begränsar refinansieringsrisken genom att avtala om viss förutbestämd

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193326

löptid i samband med nyupplåning. Stenhus strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver arbetar Stenhus aktivt med uppföljning av faktorer som kan påverka Stenhus kreditrating. I syfte att hantera kortare löptider för olika likviditetsbehov har Stenhus avtalade, ej nyttjade kreditramar med två olika banker. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Per balansdagen utgjordes 94 (94) % av de externa räntebärande skulderna av säkerställda banklån och 6 (6) % icke säkerställda obligationer. Bolaget strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning.

Av koncernens totala lån om 7 957 (8 306) mkr löper lån 1 318 (1 857) mkr ut eller ska delamorteras under år 2024. Kreditbeslut att refinansiera 520 mkr erhölls under Q4.

Stenhus kapitalbindning per 2023-12-31 uppgår till 2,5 (3,53) år.

Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastighetsvärden och effekt på Stenhus belånings-grad. Där redovisas även känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Stenhus räntetäckningsgrad.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2023

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, mkr	11 183	12 581	13 979	15 377	16 774
Belåningsgrad, %	71	63	57	52	47

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2023

	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Uthyrningsgrad, %	85	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	1,65	1,78	1,94	2,05	ET

Ränterisk
Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Stenhus finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer på upplåning med rörlig ränta. För att reducera Stenhus exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen både ränteswappar samt fastlåneräntor. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar. Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång uppgår till 1,31 (1,10) år.

Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 358 (1 917) mkr och fasträntelån uppgick till 62 (542) mkr. Bolagets säkringsgrad uppgick därigenom till ca 43 (30) % per balansdagen.

Känslighetsanalys - ränterisk
En momentan förändring med +/- 1 procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknat på balansdagen innebär en förändring av räntekostnader för befintliga lån om +/- ca 37 (51) mkr.

En ränteförändring på +/- 1 procentenhet skulle påverka swapparna per balansdagen och innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med +/- ca 89 (59) mkr.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Bolaget gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Per balansdagen disponerade bolaget en likviditetsbuffert i form av en kassa om 306 mkr (294), finansiella placeringar om 0 mkr (49) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 85 mkr (169). Stenhus har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov det närmaste året, se nedan löptidsanalys.

Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk. För mer information om Stenhus risker, se sidorna 63-65 i förvaltningsberättelsen.

Efterföljande tabell visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193227

Löptidsanalys

Koncernen 2023-12-31, mkr	< 1 år	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 715	6 598	1 478	682	10 473
Leasingskulder[1]	6	11	7	4	28
Leverantörsskulder	49	–	–	–	49
Övriga skulder	162	–	–	–	162
Summa	**1 932**	**6 609**	**1 485**	**686**	**10 712**

Koncernen 2022-12-31, mkr	< 1 år	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder till kreditinstitut	2 154	5 369	873	1 427	9 823
Leasingskulder[1]	6	11	9	8	34
Leverantörsskulder	116	–	–	–	116
Övriga skulder	150	–	–	–	150
Summa	**2 426**	**5 380**	**882**	**1 435**	**10 123**

1 Leasingskuld hänförlig till tomträttsavgäld har beräknats fram till nästkommande omförhandlingstidpunkt.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193328

Not 26 Skatter

Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

Aktuell och uppskjuten skatt tkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Periodens skattekostnad	-49 773	-27 508	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-53	-368	–	–
Uppskjuten skatt	66 853	-73 066	–	-4 304
Totalt redovisad skattekostnad	**17 027**	**-100 942**	–	**-4 304**

Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2023	Skattesats %	Moderbolaget 2023
Resultat före skatt	–	-392 779	–	-95 223
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	80 912	20,6%	19 616
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-57 231	–	-22 359
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	18 472	–	2 743
Värdenedgång utan skatteeffekt, förvärvad temporär skillnad	–	-22 718	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	194	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	-53	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	-2 549	–	–
Redovisad effektiv skatt	**–**	**17 027**	**–**	**–**

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

Redovisat i balansräkningen

Redovisade uppskjutna skatteskulder tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	217 367	271 421	–	–
Finansiella placeringar	8 161	20 237	–	–
Obeskattade reserver	13 875	9 226	–	–
Nyttjanderättstillgångar	40 442	38 543	590	284
Totalt	**279 845**	**339 427**	**590**	**284**

Redovisade uppskjutna skattefordringar tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Underskottsavdrag	34 553	34 568	319	318
Leasingskuld	40 442	38 543	590	284
Totalt	**74 995**	**73 111**	**909**	**602**
Netto uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran	**-204 850**	**-266 316**	**319**	**318**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618 19329

Not 26 Skatter (fortsättning)

	Förvaltnings-fastigheter	Finansiella placeringar	Obeskattade reserver	Nyttjanderätts-tillgångar	Underskotts-avdrag	Leasing-skuld	Summa
2022-12-31	-271 421	-20 237	-9 226	-38 543	34 568	38 543	-266 316
Förvärv och försäljning av bolag via eget kapital	–	-7 761	-1 798	–	4 172	–	-5 387
Årets förändring enligt resultaträkning	54 054	19 837	-2 851	-1 899	-4 187	1 899	66 853
2023-12-31	-217 367	-8 161	-13 875	-40 442	34 553	40 442	-204 850

Tkr	Förvaltnings-fastigheter	Finansiella placeringar	Obeskattade reserver	Nyttjanderätts-tillgångar	Underskotts-avdrag	Leasing-skuld	Summa
2021-12-31	-225 549	-961	-7 153	-27 678	19 917	27 678	-213 746
Förvärv och försäljning av bolag via eget kapital	–	-9 130	-2 073	–	31 699	–	20 496
Årets förändring enligt resultaträkning	-45 872	-10 146	–	-10 865	-17 048	10 865	-73 066
2022-12-31	-271 421	-20 237	-9 226	-38 543	34 568	38 543	-266 316

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	160 777	124 303	–	–
Upplupna räntekostnader	45 080	38 255	13 893	6 050
Upplupna lönekostnader	5 937	4 143	5 937	4 144
Övriga upplupna kostnader[1]	33 813	41 677	3 456	1 581
Totalt	**245 607**	**208 378**	**23 286**	**11 775**

[1] Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618 0930

Not 28 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31 tkr	Verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Derivat	39 616	–	39 616	39 616
Kundfordringar	–	6 401	6 401	6 401
Övriga fordringar	–	68 951	68 951	68 951
Upplupna fordringar	–	41 757	41 757	41 757
Likvida medel	–	306 195	306 195	306 195
Summa	**39 616**	**423 304**	**462 920**	**462 920**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	7 481 023	7 481 023	7 481 023
Obligationslån	–	475 511	475 511	475 511
Leasingskuld	–	196 321	196 321	196 321
Leverantörsskulder	–	48 778	48 778	48 778
Övriga skulder	–	77 078	77 078	77 078
Upplupna kostnader	–	84 830	84 830	84 830
Summa	**–**	**8 363 541**	**8 363 541**	**8 363 541**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31 tkr	Verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Derivat	98 237	–	98 237	98 237
Kundfordringar	–	15 512	15 512	15 512
Övriga fordringar	–	97 924	97 924	97 924
Kortfristiga finansiella placeringar	49 143	–	49 143	49 143
Upplupna fordringar	–	44 266	44 266	44 266
Likvida medel	–	294 414	294 414	294 414
Summa finansiella tillgångar	**147 380**	**452 116**	**599 496**	**599 496**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	7 810 834	7 810 834	7 796 552
Obligationslån	–	495 641	495 641	495 641
Leasingskulder	–	187 101	187 101	187 101
Leverantörsskulder	–	115 584	115 584	115 584
Övriga skulder	–	66 094	66 094	66 094
Upplupna kostnader	–	84 075	84 075	84 075
Summa	**–**	**8 759 329**	**8 759 329**	**8 745 047**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193331

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

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

Räntebärande skulder
Långfristiga skulder till kreditinstitut samt obligationslån redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga finansiella instrument
Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder, övriga fordringar/skulder med mera redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Verkligt värde enligt de tre nivåerna
Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats
Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

tkr	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	8 071 492	8 028 304	–	–
Aktier i dotterbolag	4 410 020	4 269 638	965 908	100 025
Totalt	**12 481 512**	**12 297 942**	**965 908**	**100 025**
Övriga ställda panter och säkerheter	118 463	–	118 463	–
Summa ställda säkerheter	**12 599 975**	**12 297 942**	**1 084 371**	**100 025**
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	–	–	7 387 486	6 671 037
Summa eventualförpliktelser	**–**	**–**	**7 387 486**	**6 671 037**

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193332

Not 30 Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	1 034	16	985	2
Realiserat resultat vid avyttring av materiella tillgångar	-23	-21	–	–
Realiseratresultat vid försäljning av dotterbolag	–	–	19	–
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av aktier i dotterbolag	–	–	60 900	22 900
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av aktier i intresseföretag	–	–	23 503	–
	1 011	**-5**	**85 407**	**22 902**

Räntebetalningar[1] tkr	Koncernen 2023 jan-dec	Koncernen 2022 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec
Erhållen ränta	37 113	3 393	17 768	305
Erlagd ränta	-408 477	-154 326	-35 428	-6 659
Totalt	**-371 364**	**-150 933**	**-17 660**	**-6 3 54**

1 Samtliga räntebetalningar redovisas i kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förvärv av dotterbolag[1], tkr

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-844 668	-7 618 248
Apportemission	–	1 960 855
Övertagande av räntebärande skulder	512 687	4 403 806
Övertagande av övriga tillgångar	-55 386	-132 906
Övertagande av övriga Skulder	156 462	210 445
Omklassificering från intresseföretag	136 084	–
Kassaflöde påverkande	**-94 821**	**-1 176 051**

Försäljning av dotterbolag[2], tkr

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

1 Total köpeskilling avseende förvärv av dotterbolag uppgick till 120 975 (2 661 965) tkr och likvida medel i de förvärvade bolagen uppgick till 26 154 (253 075) tkr vid förvärvstillfället.
2 Total köpeskilling avseende försäljning av dotterbolag uppgick till 1 042 917 (957 194) tkr och likvida medel i de sålda bolagen uppgick till 16 289 (3 493) tkr vid försäljningsstillfället

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618:19333

Not 31 Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser efter årets utgång.

Not 32 Aktien och ägarna

Koncernen
Aktiekapital

Pågående nyemission
Avser tecknad ej registrerad nyemission.

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

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

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

Moderbolaget
Bundet eget kapital

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

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

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

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

Aktien och ägarna
Totalt fanns vid periodens utgång
370 628 606 (370 628 606) aktier före utspädning utestående per 31 december 2023.

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

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

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193334

Not 32 Aktien och ägarna, (fortsättning)

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

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

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

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

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

Beräkning av resultat per aktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr		-413 146
	Antal aktier, st	Resultat per aktie, kr
Antal utestående aktier före utspädning	370 628 606	-1,11
Teckningsoptioner utgivna 2021	610 000	
Inlösta teckningsoptioner 2022	-15 000	
Antal utestående aktier efter utspädning	371 223 606	-1,11
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	370 628 606	-1,11
Teckningsoptioner utgivna 2021	610 000	
Inlösta teckningsoptioner 2022	-15 000	
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	371 223 606	-1,11
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	370 628 606	-1,11
Teckningsoptioner utgivna 2021	610 000	
Inlösta teckningsoptioner 2022	-15 000	
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	**371 223 606**	**-1,11**

Största aktieägare per 2023-12-31

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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193335

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Utdelningspolicy
Bolagets övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under det kommande året bedömer bolagets styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå det närmaste året. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Ingen utdelning föreslås till aktieägarna per 31 december 2023.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	4 192 213 904
Balanserat resultat	-13 667 909
Årets resultat	-95 222 454
Disponibla vinstmedel	**4 083 323 542**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	4 083 323 542
Summa	**4 083 323 542**

Not 34 Kapitalstruktur

Kapitalstruktur
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att:
- Trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan börja att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och
- Upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att hantera de finansiella åtagandena i våra låneavtal har koncernen implementerat en policy som agerar skydd mot de covenanter som ställs i dessa låneavtal. Policyn säkerställer att koncernen upprätthåller tillräcklig flexibilitet och stabilitet för att möta varierande krav från olika kreditgivare. Därigenom undvikande av potentiella finansiella påfrestningar som kan uppstå vid oförutsedda omständigheter.

Stenhus Fastigheter i Norden ABs finansiella mål stipulerar bland annat följande:
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Räntetäckningsgraden (ICR) ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger.

Koncernen prioriterar att alltid uppfylla de villkor som fastställs i våra låneavtal. Vid potentiella nyckeltalsbrott uppstår risk för återbetalningskrav, extra amorteringar, eller ändrade lånevillkor som potentiellt kan påverka vår finansiella ställning och resultat negativt. Vid 2023-12-31 uppfyllde koncernen samtliga villkor vilket bekräftar effektiviteten i vår kapitalstruktur.

Vidare har vi etablerat riktlinjer för att hantera refinansieringsrisk, inklusive upprätthållandet av en lämplig likviditetsreserv, en diversifierad skuldförfallostruktur och en balanserad fördelning av skuld bland långivare. Dessa åtgärder bidrar till att säkerställa en fortsatt stabil tillgång till finansiering och minskad exponering mot marknadsvolatilitet.

Vår tillämpning av dessa principer och riktlinjer reflekterar koncernens åtagande att skapa en hållbar finansiell miljö. Vi fortsätter att proaktivt övervaka och anpassa vår strategi i enlighet med både interna mål och externa förändringar i det finansiella landskapet.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193336

EPRA

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

EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

* Endast europeiska företag

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193337

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 25 april 2024
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193338

pwc

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55-125 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Översikt

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193339

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 2 samt Förvaltningsfastigheter i not 11. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 13 860 Mkr per 2023-12-31 och utgör en väsentlig del av koncernens balansräkning. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras huvudsakligen på tillämpning av kassaflödesmetoden. Under året har 100% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsinstitut. Koncernens rutin är att värdera fastigheterna externt varje kvartal vilket framgår av not 11 i årsredovisningen. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2023-12-31. Revisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av de externa värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) tillämpar samt den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Följt upp att värderingarna följer de interna riktlinjerna och anvisningar för fastighetsvärdering.
- Stickprovprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med företagsledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av och utvärderat samtliga externa värderingar och jämfört med bolagets sammanställning över dessa.

Vårt arbete har fokuserats på de högst värderade förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit väsentliga variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företagsledning och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som koncernen gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 11. Värderingarna baseras på bedömningar och har till sin natur en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)'s använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Övrig upplysning
Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-54 och 126-131. 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

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193340

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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193411

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 25 maj 2023.

Stockholm den 25 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

20240618193342

Definitioner av nyckeltal

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

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

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

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

Transaktion 09222115557516069650 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, AE, MT, SM

Kalendarium

Årsstämma
23 maj
2024

Delårsrapport
Q1
16 maj
2024

Delårsrapport
Q2
22 augusti
2024

Delårsrapport
Q3
21 november
2024

Bokslutskommuniké
20 februari
2025

Kontaktuppgifter

VD
Elias Georgiadis
Telefon: +46 707 96 13 34
Email: elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

Vice VD
Mikael Nicander
Telefon: +46 708 70 35 91
Email: mikael.nicander@stenhusfastigheter.se

Bolaget
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
Besöksadress:
Årstaängsvägen 11
117 75 Stockholm

Postadress:
Box 44102
100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se
+46 8 410 221 00

www.stenhusfastigheter.se

Verifikat

Transaktion 09222115557516069650

20240618193444

Dokument

Stenhus-Årsredovisning-2023
Huvuddokument
131 sidor
Startades 2024-04-24 18:53:50 CEST (+0200) av Frida Hagström (FH)
Färdigställt 2024-04-25 07:55:49 CEST (+0200)

Initierare

Frida Hagström (FH)
Stenhus Fastigheter i Norden AB
frida.hagstrom@sternerstenhus.se
+46766282497

Signerare

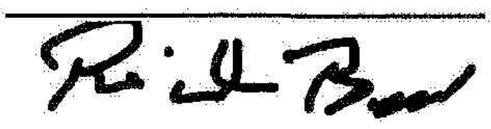
Elias Georgiadis (EG)
elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ILIAS GEORGIADIS"
Signerade 2024-04-24 18:57:35 CEST (+0200)

Rickard Backlund (RB)
rickard@raebkonsult.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD BACKLUND"
Signerade 2024-04-24 19:09:35 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240618193345

Verifikat

Transaktion 09222115557516069650

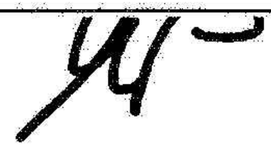
Frank Roseen (FR)
frank.roseen@sternerstenhus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frank Roseen"
Signerade 2024-04-24 18:59:48 CEST (+0200)

Malin Af Petersens (MAP)
fam.afpetersens@gmail.com

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Birgitta af Petersens"
Signerade 2024-04-24 19:00:50 CEST (+0200)

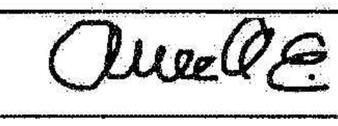
Erik Borgblad (EB)
erik.borgblad@born.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oscar Borgblad"
Signerade 2024-04-25 07:30:32 CEST (+0200)

Anna Engebretsen (AE)
anna.engebretsen@gmail.com

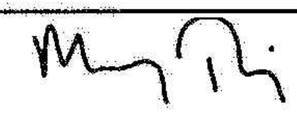
BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA QVIBERG ENGEBRETSEN"
Signerade 2024-04-24 19:11:52 CEST (+0200)

Magnus Thorling (MT)
magnus.thorling@pwc.com

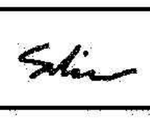
BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS THORLING"
Signerade 2024-04-25 07:55:49 CEST (+0200)

Sebastian Månsson (SM)
sebastian.maansson@pwc.com

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN MÅNSSON"
Signerade 2024-04-25 07:37:54 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557516069650

20240618193246

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