

STENHUS

Fastigheter

DELÅRSRAPPORT Q3 2020

Delårsrapport Q3

Moderbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) registrerades 4 september 2020, således avser Q3 perioden 4 september till 30 september 2020.

Första dotterbolaget förvärvades den 15 september 2020, därav avser Q3 perioden 15 september 2020 till 30 september 2020 för koncernen.

Räkenskaperna för perioden och kvartalet är de samma och därför redovisas endast kvartal tre i rapporten.

- Stenhus Fastigheter i Norden AB registrerades hos bolagsverket den 4 september 2020.
- Den 24 september gjordes en nyemission på motsvarande 697 miljoner kronor.
- Den 24 september upptogs lån på motsvarande 696 miljoner kronor. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,4 år. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 2,3 år med en snittränta på 1,84 procent.
- Den 24 september 2020 förvärvades åtta fastighetsbolag innehållande totalt nio registerfastigheter och en tomträtt till fast pris för 1 376 miljoner kronor.
- Den 30 september lämnades noteringsansökan till Nasdaq.

Nyckeltal i sammandrag

<i>Hysesintäkter, Mkr</i>	1,4
<i>Driftöverskott, Mkr</i>	1,2
<i>Förvaltningsresultat, Mkr</i>	0,8
<i>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr</i>	0,3
<i>Resultat efter skatt, Mkr</i>	1,0
<i>Marknadsvärde fastighetsportfölj, förvaltningsfastigheter, Mkr</i>	1 376
<i>Antal fastigheter, st</i>	10
<i>Hysesduration, år</i>	9,1
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>	0,0
<i>Belåningsgrad fastigheter, %</i>	50,6
<i>Räntetäckningsgrad, ggr</i>	3,1

VD har ordet

Under september månad 2020 togs de första stegen mot att bygga ett nytt fastighetsbolag i Sverige, Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 4 september. Den 24 september gjordes de första fastighetsförvärven bestående av nio fastigheter och en tomträtt. Marknadsvärdet på dessa uppgår till 1 376 miljoner kronor. I samband med detta gjordes en nyemission på 697 miljoner kronor samtidigt som lån på 696 miljoner kronor upptogs. Per den 30 september lämnades en noteringsansökan in till Nasdaq First North.

Bolagets affärsidé är att över tid bygga ett fastighetsbestånd inom segmenten Offentligt finansierade fastigheter, Lager/industri samt Sällanköpshandel. Diversifieringen ska hjälpa oss att generera största möjliga riskjusterade avkastning till våra ägare. Vårt offensiva mål är att inom en femårsperiod ha ett bestånd som överstiger 10 miljarder kronor. Tillväxten ska ske genom fastighetsförvärv och fastighetsutveckling.

Vår första transaktion möter väl upp de mål vi satt upp. Vi har en hyresduration på 9,1 år i snitt. Vårt längsta kontrakt löper på 12,9 år. Vår soliditet uppgår till drygt 48 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,4 år.

Fastigheterna är idag belägna i södra Storstockholm och i Köping där beståndet värdemässigt är koncentrerat till Stockholmregionen. Våra fem största hyresgäster står tillsammans för omkring 73 procent av hyresintäkterna och har en återstående kontraktstid på 10,7 år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 90 procent.

Vårt förvaltningsfokus kommer i framtiden vara att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt. Förvaltningen kommer på sikt ske i egen regi så att kundkännedom och kundnyttan kan maximeras. Vi vill genom vårt ägande och vårt utvecklande av fastigheter vara med och bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling. Förvaltningsverksamheten ska sträva efter långa hyresavtal för att skapa förutsägbarhet, stabila kassaflöden och nöjda kunder.

Inom vår affärsidé ryms även projektutveckling i form av utveckling av byggrätter och befintliga fastigheter. Fokus ligger på att möta befintliga eller nya hyresgäster i deras behov av större eller nya lokaler. Projektutvecklingen ger en möjlighet till kundanpassade tilläggsinvesteringar eller genom nybyggnation. Byggrätterna är idag värderade till cirka 110 miljoner kronor och återfinns på Samariten 1 i Tumba. För dessa har vi erhållit ett positivt planbesked från Botkyrka kommun.

Stenhus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och hållbar avkastning med fokus på tillväxt och nöjda kunder

Nu när grunden är lagd så fortsätter det spännande arbetet med att växa och utvecklas. Vi kommer med tillförsikt sträva vidare inom ramen för våra strategier mot de mål vi satt upp. Vi ser med spänning fram emot en intressant framtid full av möten och möjligheter.

VD Elias Georgiadis



VD Elias Georgiadis

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

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

Affärsmodell

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

Mål

Övergripande mål

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

Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Fastighetsvärdet ska överstiga 10 miljarder kronor inom en 5 års period.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgrad ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

Strategi

Investeringsstrategi

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

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

- offentliga fastigheter (trygg långsiktig avkastning),
- lager och lätt industri i en mix av läge (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden) samt
- sällanköpshandel och livsmedelshandel.
- Projektutveckling kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

Finansieringsstrategi

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

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapital och ränterisker samt proaktivt arbeta för bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäkningsgrad.
- Under de närmaste åren kommer kassaflödet att återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling.

Utdelningspolicy

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

Hållbarhet

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

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

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

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

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde

Moderbolaget och koncernen är nybildade under perioden varför inga jämförelseposter finns. Samtliga fastigheter tillträdde 24 september 2020. Samtliga fastighetsrelaterade resultatposter avser därmed perioden 24 september till och med den 30 september. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 1 398 tusen kronor. Detta avser hyresintäkter för de förvärvade fastigheterna under de sju dagar de ägts. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent och hyresdurationen uppgick till 9,1 år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till -208 tusen kronor och de centrala administrationskostnaderna uppgick till -138 tusen kronor.

Finansnetto uppgick till -205 tusen kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till -7 tusen kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,84 procent. Belåningsgraden var 50,6 procent. Soliditeten var 48,6 procent och räntetäckningsgraden var 3,1 gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen (se sid 3 "Finansiella mål").

Värdeförändringar

Samtliga åtta bolag som förvärvades per 24 september avsåg tillgångsförvärv.

Fastigheterna förvärvades till fast pris och ingen slutavräkning kommer göras. Därav uppstår en resultateffekt på 308 tusen kronor (se vidare not 3 "Transaktionen").

Skatt

Aktuell skatt på resultatet uppgår till -70 tusen kronor. Uppskjuten skatt avseende på värdeförändringen och uppgår till -64 tusen kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 847 tusen kronor, motsvarande 0 kr per aktie.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till -323 tusen kronor. Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 34,5 miljoner kronor uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 34,2 miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 376 miljoner kronor och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna genom förvärv av åtta bolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 396 miljoner kronor bestående av upptagande av fastighetslån om 696,6 miljoner kronor, nyemission om 697,1 miljoner kronor, erhållet aktieägartillskott om 2,4 miljoner kronor samt amortering av lån på -611 tusen kronor.

Periodens nettokassaflöde uppgick till 53,7 miljoner kronor och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 53,7 miljoner kronor.

Moderbolag

Inga fastigheter ägdes direkt av moderbolaget. Under perioden finns heller inte några anställda. Periodens resultat uppgick till 0 tusen kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 25 tusen kronor och hade en koncernintern fordran på 696,5 miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 50 tusen kronor och likvida medel uppgick till 2,9 miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 699,5 miljoner kronor och övriga långfristiga skulder uppgick per 30 september 25 tusen kronor.

Fastighetsportfölj

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter med en värdemässig tyngdpunkt mot offentliga fastigheter.

Fastigheterna är belägna i södra Storstockholm och i Köping.

Av den uthyrbara arean utgör kategorierna vård och utbildning cirka 20 200 kvadratmeter, motsvarande 38 procent av den totala uthyrbara arean. De kommersiella fastigheterna inrymmer huvudsakligen lokaler inom lager/industri och kontor. Hyresintäkterna på kontrakterade hyror uppgår till knappt 73 miljoner kronor och hyresvärdet uppskattas till cirka 81 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent.

Den 30 september 2020 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 9 fastigheter och en tomträtt med sammanlagt 41 hyresgäster under förvaltning varav de fem största hyresgästerna tillsammans står för omkring 73 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga återstående löptiden per 30 september uppgår till cirka 9,1 år.

Fastighetsvärdering

Bolaget kommer varje kvartal marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att samtliga fastigheter under en tolv månaders period ska ha externvärderats.

Värderingsmodellen som används av såväl Bolaget som de externa värderarna, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

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

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Per förvärvstillfället den 24 september är samtliga fastigheter externvärderade av Newsec Advise AB. Förvärvsvärdet överensstämmer med redovisat värdet per den 30 september då den interna bedömningen är att inga parametrar väsentligen förändrats. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 1 376 miljoner kronor per den 30 september 2020.

Värderingsparametrar

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	4,50	8,88	5,57
Direktavkastningskravet, %	4,33	6,88	4,33
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	471	1 775	1 588
Långsiktig vakans, %	0	7	0,03
Drift och underhåll, kr/kvm	55	361	274

Förändring av parametrar

	Värdepåverkan Mkr +	Värdepåverkan Mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-53,3	56,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-60,9	75,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	47,6	-47,6
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-16,5	15,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-24,4	24,4

Fastighetsförteckning, per 2020-09-30

Fastighet	Region	Uthyrningsbar area, kvm
<i>Samariten 1</i>	<i>Stockholms län</i>	21 942
<i>Företagaren 1</i>	<i>Stockholms län</i>	5 783
<i>Cirkeln 1</i>	<i>Stockholms län</i>	3 741
<i>Kumlaknekten 2</i>	<i>Stockholms län</i>	2 372
<i>Kyrkbyn 2</i>	<i>Stockholms län</i>	2 233
<i>Alby kvarn 1, 3 & 4</i>	<i>Stockholms län</i>	1 780
<i>Montören 1</i>	<i>Köping</i>	8 330
<i>Våghagen 1</i>	<i>Köping</i>	6 645
Totalt		52 826

Fördelning per segment, per 2020-09-30

Segment	Uthyrbar yta		Hysesintäkter ¹		Fastighetsvärde	
	Kvm	Andel %	Tkr	Andel %	Mkr	Andel %
<i>Offentlig</i>	24 175	46	42 777	59	870	63
<i>Lager/industri</i>	26 279	50	26 698	37	350	25
<i>Sällanköpshandel</i>	2 372	4	3 398	5	46	3
Totalt	52 826	100	72 874	100	1 266	92
<i>Byggrätter (bostäder)</i>					100	7
<i>Byggrätter (offentlig verksamhet)</i>					10	1
Totalt					1 376	100

Fastighetsbeståndet per region, per 2020-09-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hysesintäkter ¹ Tkr	Hysesintäkter ¹ Kr/kvm	Fastighetsvärde ² Mkr	Fastighetsvärde ² Kr/kvm
<i>Storstockholm</i>	8	37 851	64 719	1 710	1 269	33 526
<i>Köping</i>	2	14 975	8 155	545	107	7 145
Totalt	10	52 826	72 874	1 380	1 376	26 048

Uthyrbar area, fördelning per lokaltyp och region, per 2020-09-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area kvm	Hysesintäkter ¹ Tkr	Hysesintäkter ¹ Kr/kvm	Fastighetsvärde ² Mkr	Fastighetsvärde ² Kr/kvm
<i>Storstockholm</i>	8	37 851	64 719	1 710	1 269	33 526
<i>Köping</i>	2	14 975	8 155	545	107	7 145
Totalt	10	52 826	72 874	1 380	1 376	26 048

Hyresintäkter¹, fördelning per lokaltyp och region, per 2020-09-30

Region	Vård	Utbildning	Lager/industri	Kontor	Sällanköps-handel och livsmedel	Övrigt	Total	Andel av totalt %
Storstockholm	35 881	5 992	17 736	771	3 398	940	64 719	89
Köping	-	-	7 489	342	-	323	8 155	11
Totalt	35 881	5 992	25 226	1 113	3 398	1 264	72 874	100

¹ Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter

² Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

Största hyresgäster, per 2020-09-30

	Area kvm	Hyresintäkter ¹ Tkr	Hyresintäkter ¹ Kr/kvm	Andel %	Hyresduration År
Botkyrka Kommun	12 172	29 025	2 385	40	12,9
Iskuben Coldstore AB	5 783	9 572	1 655	13	10,4
Copix AB	3 294	5 885	1 787	8	5,0
Bilia AB	4 966	4 330	872	6	1,5
JPk Education AB	2 233	4 194	1 878	6	12,9
Top 5	28 448	53 006	1 863	73	10,7
Övriga	18 650	19 868	1 065	27	4,4
Totalt	47 098	72 874	1 547	100	9,1



Samariten 1

Uthyrbar area uppgår totalt till cirka 21 900 kvadratmeter och inrymmer huvudsakligen äldreboende, vård- och utbildningslokaler samt kontor.

Största hyresgäst är Botkyrka kommun, hyresduration 12,9 år.

Merparten av högdelen inrymmer ett äldreboende



Företagaren 1

Fastigheten är en lager-, logistikfastighet anpassad för fryslagringsverksamhet och har en uthyrbar area om 5 783 kvadratmeter.

Fastigheten är fullt uthyrd till Iskuben Coldstore AB.

Återstående löptid på hyreskontraktet är 10,4 år.

Projektportfölj

Bolagets projektverksamhet inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda kunder med långa avtal och förbättrade kassaflöden. Utvecklingen av projekten är primärt kund och marknadsdriven. Fokus ligger på befintliga eller nya hyresgäster som är i behov av större eller nya lokaler där behovet kan mötas genom kundanpassade tilläggsinvesteringar eller genom nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras.

Projekt

Fastighet: Samariten 1 i Tumba, Botkyrka

- Cirka 8 000 kvadratmeter BTA outnyttjade byggrätter som huvudsakligen utgörs av vårdlokaler.
- Cirka 25 000 kvadratmeter BTA potentiella attraktiva bostadsbyggrätter för både nybyggnation och påbyggnation.
Planstatus: Positivt planbesked erhållet från Botkyrka kommun.

Byggrätterna är värderade till cirka 110 miljoner kronor.

Finansiering

Bolagets kreditfacilitetsavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, noteringsklausul, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Bolaget har även lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter.

Bolaget hade vid periodens utgång kreditavtal om 696 033 miljoner kronor, varav långfristig del uppgick till 649 718 miljoner kronor och kortfristig del till 46 315 miljoner kronor. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter och/eller borgensåtagande.

Belåningsgraden på fastigheterna, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde uppgick till 50,6 procent vilket väl överensstämmer med det långsiktiga målet att belåningsgraden ska understiga 60 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,4 år. På lång sikt är målet att genomsnittlig kapitalbindning ska uppgå till minst 2,5 år. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,3 år.

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 48,6 procent och ska enligt långsiktigt mål överstiga 35 procent.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,84 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr jämfört med det långsiktiga målet på 2,0 ggr.

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde.

Ränte-och kapitalbindning per 2020-09-30

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2020	54	1,99	8	0	0
2021	61	1,78	9	75	11
2022	147	1,90	21	187	27
2023	434	1,80	62	434	62
Summa/Genomsnitt	696	1,84	100	696	100

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

	2020-09-15
<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-09-30</i>
Hyresintäkter	1 398
Fastighetskostnader	-208
Driftöverskott	1 190
Centrala administrationskostnader	-138
Finansiella kostnader	-205
Förvaltningsresultat	847
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	308
Resultat före skatt	1 155
Skatt	-134
Periodens resultat	1 021
Hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	1 021
Resultat per aktie	0

Rapport över koncernens totalresultat

	2020-09-15
<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-09-30</i>
Årets resultat	1 021
Övrigt totalresultat	-
Periodens totalresultat	1 021
Hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	1 021
Ingen utspädningseffekt föreligger	

Balansräkning för koncernen

Belopp i tkr	2020-09-30
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	1 376 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11 580
Summa anläggningstillgångar	1 387 580
Skattefordringar	3 097
Kundfordringar	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720
Övriga fordringar	6 498
Likvida medel	53 726
Summa omsättningstillgångar	66 101
Summa tillgångar	1 453 681
Eget kapital	
Aktiekapital	600
Pågående nyemission	696 531
Övrigt tillskjutet kapital	2 400
Balanserade vinstmedel inklusive periodenstotalresultat	1 021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	700 552
Summa eget kapital	700 552
Skulder	
Långfristiga räntebärande skulder	649 718
Långfristig leasingskuld	11 580
Övriga långfristiga skulder	25
Uppskjutna skatteskulder	417
Summa långfristiga skulder	661 740
Kortfristiga räntebärande skulder	46 315
Leverantörsskulder	24 139
Skatteskulder	170
Övriga skulder	2 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 069
Avsättningar	486
Summa kortfristiga skulder	91 389
Summa skulder	753 129
Summa eget kapital och skulder	1 453 681

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Pågande nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	
Årets totalresultat					
Periodens resultat				1 021	1 021
Periodens totalresultat				1 021	1 021
Transaktioner med koncernens ägare					
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare					
Nybildning	600				600
Nyemission		696 531			696 531
Aktieägartillskott			2 400		2 400
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	600	696 531	2 400		699 531
Utgående eget kapital 2020-09-30	600	696 531	2 400	1 021	700 552

Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i tkr	2020-09-15	2020-09-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		1 155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 478
		-323
Betald inkomstskatt		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-323
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		61 279
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-26 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 162
Investeringsverksamheten		
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 376 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 376 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		697 131
Erhållna aktieägartillskott		2 400
Upptagna lån		696 644
Amortering av lån		-611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 395 564
Årets kassaflöde		53 726
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		53 726

Resultaträkning för moderbolaget

	2020-09-04	2020-09-30
<i>Belopp i tkr</i>		
Nettoomsättning		0
Övriga externa kostnader		0
Rörelseresultat		0
 Resultat före skatt		0
 Skatt på årets resultat		0
Periodens resultat		0

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i tkr

2020-09-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	25
Andelar i intresseföretag	-
Fordringar hos koncernföretag	696 531
	<u>696 556</u>
	696 556

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	50
	<u>50</u>
Kassa och bank	2 950
	<u>3 000</u>

Summa tillgångar **699 556**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	600
	<u>600</u>

Pågande nyemission

Aktiekapital	69 653
Balanserat resultat	626 878
	<u>696 531</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 400
Årets resultat	0
	<u>2 400</u>

Summa eget kapital **699 531**

Långfristiga skulder

Övriga skulder	25
	<u>25</u>

Summa eget kapital och skulder **699 556**

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets total resultat	
Periodens totalresultat				0	0
Periodens resultat				0	0
Periodens totalresultat				0	0
Nybildning	600				600
Nyemission		696 531			696 531
Aktieägartillskott			2 400		2 400
Utgående eget kapital 2020-09-30	600	696 531	2 400	0	699 531

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2020-09-15 – 2020-09-30 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

Not 2

Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen.

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 har Rådet för finansiell rapportering och rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Delårsrapporten för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering RFR 2 Redovisning för juridiska personer. 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. De väsentligaste skillnaderna beskrivs nedan under "Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper".

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Tillämpning av nya och ändrade redovisningsregler

International Accounting Standards Board (IASB) och International Financial Reporting Committee (IFRIC) har gett ut och EU har antagit nya och reviderade standarder och tolkningar med tillämpning från och med räkenskapsåret 2019 och 2020:

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS Leasingavtal tillämpas från och med 2019 och ersätter existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal bygger på synsättet att leasetagare har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och skyldighet att betala för rättigheten vilket ökar skuldsättningsgraden hos leasetagare. För leasegivare kvarstår nuvarande redovisningsprincipen som tar upp begreppen finansiell respektive operationell leasing oförändrad. IFRS 16 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB definition av IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett s.k. koncentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar om införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. Bolaget bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och är beslutad av EU.

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. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.
- Värdering av uppskjutna skattefordringar och skulder baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas blir realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder 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. Samtliga företagsförvärv har redovisats enligt förvärvsmetoden.

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 förvärv av verksamheter görs först ett så kallat koncentrationstest, se ovan. Fallerar detta görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar. I dessa fall utgör förvärvet ett tillgångsförvärv.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats.

Intäkter

Hyresintäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga 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 hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. I perioden har bolaget värderat 100 procent av fastighetsbeståndets totala värde externt. Värderingsmodellen som används, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäkter. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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

Finansiella tillgångar och skulder och andra finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar och lånefordringar. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder och övriga skulder till koncernbolag. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade

till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, finansiella instrument som hålls till förfall och finansiella tillgångar som kan säljas. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Koncernen fastställer klassificeringen av instrument vid den första redovisningen.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportårets slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av övriga finansiella tillgångar samt likvida medel i balansräkningen.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavande hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella skulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt värde.

Värdeförändringar

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

Avsättningar

En avsättning redovisas när det till följd av en inträffad händelse föreligger en legal eller informell förpliktelse och det är troligt att den måste infrias och beloppet kan uppskattas tillförlitligt. Där effekter av när i tiden betalning sker är väsentliga ska avsättningen utgöras av nuvärdet av de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

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 sker såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Det finns inga finansiella leasingavtal. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är, ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisningen av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

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 hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

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

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

Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten. I kassaflödesanalysen redovisas kortfristiga placeringar som likvida medel då placeringarna har kort löptid och endast är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Kritiska uppskattningar och bedömningar

Koncernens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med IFRS. Nedan följer de viktigaste områdena där kritiska bedömningar gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper och viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde enligt de metoder som anges ovan. 100 procent av fastighetsbeståndets totala värde har värderats externt. Externvärderingarna har utförts av Newsec Advise AB.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

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

Not 3

Transaktionen

Ett förvärv av ett bolag kan utgöra ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv där syftet är att förvärva fastigheten och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är begränsad och av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt avseende förvärvade fastigheter, utan eventuell rabatt minskar istället fastigheternas anskaffningsvärde. Detta medför att värdeförändringarna vid efterföljande positiva värderingar kommer belastas med uppskjuten skatt.

Samtliga åtta bolag som förvärvades avsåg tillgångsförvärv.

Fastigheterna förvärvades till fast pris och ingen slutavräkning kommer göras. Därav kan en viss resultateffekt uppstå under posten "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Not 4

Närstående transaktioner

Koncernen har under perioden förvärvat nio fastigheter och en tomträtt genom förvärv av åtta bolag inom Sterner Stenhus Holding AB koncernen vilket finansierades genom en nyemission. Efter nyemission som genomfördes 2020-09-24 blev Sterner Stenhus Holding koncernen majoritetsägare. Bolaget har även närstående transaktioner i form av inköp av teknisk och kameral förvaltning samt administrationstjänster från Sterner Stenhus Holding koncernen. Bolaget hyr även lokaler av Sterner Stenhus Holding koncernen. Utöver detta har inga närstående transaktioner förelegat.

Not 5

Segment

Bolagets fastigheter är en portfölj disponerad enligt följande segment: Offentlig, Lager/industri och Sällanköpshandel.

Not 6

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ledningens antaganden

För att säkerställa att redovisningen sker i enlighet med god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden. Dessa kan påverka redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar (se vidare not 2 Allmänna redovisningsprinciper).

Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Bolaget marknadsvärderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Bolaget auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera i genomsnitt 20–30 procent varje kvartal. Detta innebär att samtliga fastigheter under en tolv månadersperiod har externvärderats.

Risker uppstår också i form av hyresförluster och vakanser. Bolaget prioriterar hyresgäster men hög kreditvärdighet och långa löptider på hyresavtalen.

Bolaget är också exponerat för risk gällande oförutsedda öknings i drifts- eller underhållskostnader som inte kan kompenseras fullt ut via hyresavtal med hyresgäster.

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

Finansiella risker

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

Hållbarhetsrisker

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

Not 7

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga händelser av väsentlig karaktär har uppstått efter balansdagens utgång.

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

Stockholm, den 13 oktober 2020

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Frank Roseen
Styrelseledamot

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Org.nr 559269-9507

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2020 och den tjugosjudagarsperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 13 oktober 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké	23 feb 2021
Kvartalsrapport Q1	20 maj 2021
Årsstämma 2020	27 maj 2021
Kvartalsrapport Q2	24 augusti 2021
Kvartalsrapport Q3	23 november 2021

Kontaktuppgifter

VD

Elias Georgiadis
elias.georgiadis@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

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	
<i>Uthyringsbar area, tusentals kvm</i>	53
<i>Antal fastigheter, st</i>	10
<i>Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr</i>	1 376
<i>Areamässig uthyrningsgrad, %</i>	89
<i>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</i>	90
<i>Hyresduration, år</i>	9,1
Finansiella	
<i>Hyresintäkter, Mkr</i>	1,4
<i>Driftnetto, Mkr</i>	1,2
<i>Förvaltningsresultat, Mkr</i>	0,8
<i>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr</i>	0,3
<i>Resultat efter skatt, Mkr</i>	1,0
<i>Balansomslutning, Mkr</i>	1 453,7
<i>Genomsnittlig ränta, %</i>	1,84
<i>Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år</i>	2,3
<i>Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år</i>	2,4
<i>Soliditet vid periodens utgång, %</i>	48,6
<i>Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång, %</i>	50,6
<i>Räntetäckningsgrad vid periodens utgång, ggr</i>	3,1
Aktierelaterade	
<i>Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr</i>	0,0
<i>Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr</i>	0,0
<i>Resultat per aktie före utspädning, kr</i>	0,03
<i>Resultat per aktie efter utspädning, kr</i>	0,03
<i>Antal utestående aktier före utspädning, st</i>	70 253 100
<i>Antal utestående aktier efter utspädning, st</i>	70 253 100
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st</i>	35 426 550
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st</i>	35 426 550
<i>Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA, Mkr</i>	700 694
<i>Långsiktigt substansvärde, EPRA NRA per aktie, kr</i>	9,97
<i>Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, Mkr</i>	700 694
<i>Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr</i>	9,97
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr</i>	1,52

Definitioner av nyckeltal

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

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

Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.

Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie

EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.

Antal aktier vid periodens utgång

Antal emitterade och utestående aktier vid periodens utgång

Areamässig uthyrningsgrad

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

Balansomslutning

Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per aktie

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

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på samtliga räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

Hyresduration

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

Kapitalbindning

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Kassaflöde per aktie

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

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie

EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Resultat per aktie

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

Räntebindning

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Bedömd intjäningsförmåga

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

Fastigheternas intjäningsförmåga

Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis¹⁾ är baserat på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen till höger.

Kontrakterade hyresintäkter för 2020 redovisas till cirka 73 miljoner kronor, inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt och taxebundna kostnader.

Fastighetsskatten beräknas ligga i linje med utfall för 2019 och uppgå till cirka 1,3 miljoner kronor miljoner, varav fastighetsägaren erhåller cirka 1,3 miljoner kronor genom att fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna som ett hyrestillägg.

Fastighetskostnaderna har beräknats utifrån byggnadernas och tekniska systems ålder och skick samt gränsdragningslista enligt hyresavtal. Då huvudägaren Sterner Stenhus har ägt och förvaltat fastigheterna ett antal år finns det god kunskap om förväntade driftkostnader.

Bolagets intjäningsförmåga

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis¹⁾ redovisas i tabellen till höger. Avsnittet är baserat på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2020-09-30.

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

Aktuell intjäningsförmåga (SEK)

<i>Justerat hyresvärde</i>	80 737
<i>Vakans</i>	-7 863
<i>Hyresintäkter</i>	72 874
<i>Fastighetskostnader</i>	-10 955
<i>Driftöverskott</i>	61 919
<i>Central administration²⁾</i>	-10 610
<i>Finansnetto</i>	-12 807
<i>Förvaltningsresultat</i>	38 502

¹⁾Med helårsbasis avses att intäkter, kostnader och övriga ovan redovisade kassaflödespåverkande poster har räknats om till årsvärden. Om, till exempel, ett hyresavtal har en hyra motsvarande 1 000 kronor per kvadratmeter och år per 2020-09-30 och avser en yta om 100 kvadratmeter och löper till och med 2020-12-31, redovisas denna som en intäkt om 100 000 kronor på helårsbasis.

²⁾ Kostnader relaterade till uppstart är inte inkluderade.

Kreditavtal

Bolagets räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 696 miljoner kronor per den 30 september 2020, motsvarande en belåningsgrad ("LTV") om 51 procent. Den genomsnittliga räntan på låneportföljen uppgick till 1,84 procent och den genomsnittliga kreditbindningstiden till 2,4 år. Vissa av banklånen är Stibor-baserade, andra löper med fast ränta.

Bolagets kreditfacilitetsavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, noteringsklausul, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Bolaget har även lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter.

I tabellen nedan redovisas mer detaljer om kreditfacilitetsavtalen som Bolaget ingått inklusive kreditmarginaler, löptider, räntesäkring, amortering, viktiga kovenanter och säkerheter. Bankskulden har tagits upp av varje fastighetsägande bolag i Bolaget och är i utgångsläget amorteringsfri.

Bankskulder

<i>Låntagare</i>	<i>Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) genom var och en av de fastighetsägande bolagen</i>
<i>Lånebelopp</i>	<i>696 miljoner kronor</i>
<i>Genomsnittlig ränta</i>	<i>1,84%</i>
<i>Genomsnittlig kreditbindningstid</i>	<i>2,4 år</i>
<i>Kovenanter</i>	<i>LTV<65%</i>
<i>Säkerhet</i>	<i>Panträtt med bästa förmånsrätt i Fastigheterna och aktierna i de fastighetsägande bolagen</i> <i>Boregensåttagande</i>
