

STENHUS

Fastigheter

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARE I HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB (PUBL)

Detta dokument är ett prospekt som har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"), som även innehåller sådan information som en erbjudandehandling ska innehålla enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna") ("Prospektet").

Finansinspektionen är inte behörig att bedöma huruvida reglerna i Takeover-reglerna har uppfyllts eller inte. Avsnitten "Den Nya Koncernen", "Information om Halmslätten", "Halmslättns delårsrapport", "Redogörelse från styrelsen i Halmslätten" och "Skattefrågor i Sverige" (se sidorna 39–42, 96–104, 105–113, 114 och 116–118) utgör i sin helhet sådan information.

Finansiell rådgivare



Legal rådgivare

BORN
ADVOKATER

Emissionsinstitut &
Certified Adviser

eminova
FONDSERVICES

VIKTIG INFORMATION

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507 ("Stenus Fastigheter" eller "Bolaget"), har den 23 november 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Halmslätten Fastighets AB (publ), org.nr 559175-1309 ("Halmslätten"), att överlåta samtliga sina aktier i Halmslätten i enlighet med de villkor som anges i detta dokument ("Erbjudandet").

Med "Koncernen" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med "Den Nya Koncernen" avses Koncernen med Halmslätten som helägt dotterbolag eller Bolaget med Halmslätten som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

Halmslättns aktie är upptagen till handel på Spotlight Stock Market ("Spotlight") som inte är en reglerad marknadsplats. Kollegiet för svensk bolagsstyrning har emellertid tagit fram takeover-regler avseende aktier i svenska aktiebolag vilkas aktier handlas på vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna") såsom Spotlight, vilka är tillämpliga på Erbjudandet liksom på aktieägares accept av Erbjudandet. Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av dessa regler gäller för Erbjudandet.

Aktieägare i Halmslätten bör endast förlita sig på information i detta Prospekt samt information till vilken Stenus Fastigheter har hänvisat. Stenus Fastigheter har inte bemyndigat någon att tillhandahålla aktieägare i Halmslätten annan eller kompletterande information utöver information i detta Prospekt. Informationen i detta Prospekt avses vara korrekt endast per dagen för Prospektet och det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer Bolaget att upprätta tillägg när så krävs enligt lag. Informationen i detta Prospekt lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte förlitas på i något annat syfte.

Informationen om Halmslätten på sidorna 96–113 är baserad på information som offentliggjorts av Halmslätten och har granskats av Halmslättns styrelse.

Stenus Fastigheter garanterar därför inte att informationen häri avseende Halmslätten är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna utfärdade av Kollegiet för svensk bolagsstyrning och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Finansiell information

Vissa siffror i detta Prospekt, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundningar. Följaktligen, i vissa fall, (i) motsvarar inte nödvändigtvis summan eller den procentuella förändringen av sådana siffror den exakta siffran som är angiven, och (ii) motsvarar inte nödvändigtvis summan av siffrorna i en kolumn eller rad i vissa tabeller den totala siffran som anges för den kolumnen eller raden.

I detta Prospekt används följande valuta: "svensk krona" eller "SEK" avser den lagliga valutan i Konungariket Sverige. Samtliga finansiella siffror är i SEK om inget annat anges och "TSEK", "MSEK" samt "MDSEK" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem. Finansiell information avseende Koncernen per den 30 september 2021 i Prospektet är oreviderad och hämtad från Bolagets delårsrapport som avser perioden från den 1 januari 2021 till och med den 30 september 2021.

Framtidsinriktad information

Information i detta Prospekt som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av

omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Stenus Fastigheters kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Stenus Fastigheter har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

Restriktioner

Distribution av detta Prospekt och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exempel av detta Prospekt skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Prospekt (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktaga, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Stenus Fastigheter avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i någon jurisdiktion där Erbjudandet, distribution av detta Prospekt eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare registreringsdokument upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande av försäljning av värdepapper i Förenta staterna. Aktierna som levereras i samband med Erbjudandet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, under U.S. Securities Act eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i Förenta staterna, och kommer inte att erbjudas, säljas, utlovas, levereras eller på annat sätt överlåtas in i Förenta staterna, förutom i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte faller under, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med eventuell tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning.

Erbjudandet riktas inte till aktieägare med hemvist i jurisdiktioner utanför det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet med undantag för professionella investerare i Storbritannien och följaktligen lämnas Erbjudandet inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från aktieägare i sådana jurisdiktioner. Med professionella investerare i Storbritannien avses personer som (i) har yrkeserfarenhet i frågor som rör investeringar som omfattas av definitionen av "investment professionals" (enligt definitionen i artikel 19.5 i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (i dess ändrade lydelse, "Financial Promotion Order")), (ii) är personer som omfattas av artikel 49.2 a – d ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") i Financial Promotion Order, (iii) är befintliga ägare eller andra personer som omfattas av artikel 43 i Financial Promotion Order, (iv) är utanför Storbritannien, eller (v) är personer till vilka ett erbjudande eller inbjudan att delta i investeringsverksamhet (i den mening som avses i avsnitt 21 i Financial Services and Markets Act 2000) i samband med emission eller försäljning av värdepapper på annat sätt lagligen kan kommuniceras.

Bransch- och marknadsinformation

En del av informationen som återges i Prospektet har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4
RISKFaktorER.....	10
ERBJUDANDET.....	16
BAKGRUND OCH MOTIV.....	19
VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	20
MARKNADSÖVERSIKT.....	22
VERKSAMHETSBEskRIVNING.....	27
DEN NYA KONCERNEN.....	39
PROFORMAREDOVISNING.....	43
REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN.....	50
VÄRDERINGSINTYG.....	52
UTVALD FINANSIELL INFORMATION.....	65
KOMMENTARER TILL DEN UTVALDA FINANSIELLA INFORMATIONEN.....	72
KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING.....	80
BOLAGSSTYRNING.....	81
AKTIER OCH AKTIEKAPITAL.....	89
BOLAGSORDNING.....	92
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION.....	93
INFORMATION OM HALMSLÄTTEN.....	96
HALMSLÄTTENS DELÅRSRAPPORT.....	105
REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I HALMSLÄTTEN.....	114
DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING.....	115
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....	116
DEFINITIONER.....	119

SAMMANFATTNING

Inledning och varningar																
Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta Prospekt. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investera- ren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i detta Prospekt kan den investerare som är känd enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av detta Prospekt innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av detta Prospekt eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av detta Prospekt, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.															
Emittenten	Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507, med adress c/o Sterner Stenus, Årstaängsvägen II, vån 8, 117 75 Stockholm, och LEI-kod 5493006RHHJRIC7ITL87.															
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av detta Prospekt. Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 30 december 2021. Finansinspektionens besöksadress är Brunns- gatan 3, 111 38 Stockholm. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00. Webbplats: www.fi.se.															
Nyckelinformation om emittenten																
<i>Vem är emittent av värdepapperen?</i>																
Information om emittenten	Emittenten av värdepapperen är Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolags- lagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493006RHHJRIC7ITL87.															
Emittentens huvud- verksamhet	Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter. Bolagets primära geografiska marknad är Stockholm och Mälardalsregionen. Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare.															
Emittentens större aktieägare och kontroll över emittenten	Såvitt Bolaget känner till har följande juridiska personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. Sterner Stenus Holding AB ägs till 70 % av Elias Georgiadis och till 30 % av Tomas Georgiadis. <table><thead><tr><th>Ägare</th><th>Antal aktier och röster</th><th>Procent</th></tr></thead><tbody><tr><td>Sterner Stenus Holding AB</td><td>84 902 384</td><td>34,10</td></tr><tr><td>Fastighets AB Balder</td><td>49 209 297</td><td>19,76</td></tr><tr><td>Öresund Investment AB</td><td>20 729 777</td><td>8,33</td></tr><tr><td>Länsförsäkringar Fondförvaltning</td><td>19 164 466</td><td>7,70</td></tr></tbody></table>	Ägare	Antal aktier och röster	Procent	Sterner Stenus Holding AB	84 902 384	34,10	Fastighets AB Balder	49 209 297	19,76	Öresund Investment AB	20 729 777	8,33	Länsförsäkringar Fondförvaltning	19 164 466	7,70
Ägare	Antal aktier och röster	Procent														
Sterner Stenus Holding AB	84 902 384	34,10														
Fastighets AB Balder	49 209 297	19,76														
Öresund Investment AB	20 729 777	8,33														
Länsförsäkringar Fondförvaltning	19 164 466	7,70														
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Rickard Backlund (ordförande), Elias Georgiadis, Erik Borgblad, Frank Roseen och Malin af Petersens. Bolagets ledande befattningshavare består av Elias Georgiadis, Mikael Nicander, Tomas Georgiadis och Mattias Leksell.															
Revisor	Koncernens revisor är Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen.															

Utvald finansiell information i sammandrag

Utvalda resultaträkningsposter

Belopp i TSEK	4 september – 31 december	I januari – 30 september	4 september – 30 september
	2020 (reviderat)	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)
Hysesintäkter	20 712	173 524	1 398
Förvaltningsresultat	9 810	91 935	847
Periodens resultat	72 043	596 588	1 021

Utvalda balansräkningsposter

Belopp i TSEK	Per den 31 december	Per den 30 september	
	2020 (reviderat)	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)
Summa tillgångar	2 115 385	7 099 033	1 453 681
Summa eget kapital	1 360 457	3 381 106	700 552

Utvalda kassaflödesposter

Belopp i TSEK	4 september – 31 december	I januari – 30 september	4 september – 30 september
	2020 (reviderat)	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 715	65 731	-323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 562	150 003	34 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 557 788	-4 359 692	-1 376 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 982 808	3 941 354	1 395 564

Proformaredovisning

Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen för perioden I januari – 30 september 2021

Belopp i TSEK	Stenus Fastigheter i Norden AB	Halmslätten Fastighets AB	Localis Fastigheter AB	Localis Sandåker AB	Ej konsoliderat resultat	Proforma- justering	Koncern- proforma
	Hysesintäkter	173 524	47 953	2 397	448	142 239	-
Förvaltningsresultat	61 685	29 960	1 144	308	47 058	11 067	151 222
Periodens Resultat	596 588	150 293	1 144	308	41 404	8 488	798 225

Utvalda balansräkningsposter från proformaredovisningen per den 30 september 2021

Belopp i TSEK	Stenus Fastigheter i Norden AB	Halmslätten Fastighets AB	Localis Fastigheter AB	Localis Sandåker AB	Proforma- justeringar	Koncern- proforma
	Summa tillgångar	7 099 033	1 350 439	41 897	5 606	46 285
Eget kapital	3 381 106	607 105	1 543	581	154 801	4 145 136

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Huvudsakliga risker relaterade till Stenhus Fastigheter består av:

- **Konjunkturutvecklingen och makroekonomiska faktorer kan påverka värdet av Koncernens fastighetsbestånd samt Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet**

Koncernen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, så som allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om konjunkturen försämras kan värdet på Koncernens fastighetsbestånd, och hyresintäkterna från fastighetsbeståndet, minska.

- **Bolaget är verksamt i en konkurrensutsatt bransch**

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från större noterade och onoterade fastighetsbolag samt privata aktörer. Koncernen konkurrerar om hyresgäster bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé. Konkurrenterna till Stenhus Fastigheter kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna.

- **Värdeförändringar på Bolagets fastigheter kan få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare**

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Bolagets fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 334,3 MSEK.

- **Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen har en inverkan på Koncernens rörelseresultat**

Koncernens intäkter består till stor del av hyresintäkter. Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Fastighetsbranschen, och Stenhus Fastigheters verksamhet, påverkas som tidigare nämnts i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, förändringar i inflation och förändrade räntenivåer. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror.

Nyckelinformation om värdepappren

Värdepapper som erbjuds	Aktier i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507, med kortnamn (ticker) SFAST och ISIN-kod SE0014956819.
Antal emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt har Bolaget emitterat 248 980 323 aktier. Det registrerade aktiekapitalet uppgår till totalt 248 980 323 SEK.
Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Bolaget kan ge ut aktier av ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Det finns bara ett aktieslag och samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551) i huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till sitt innehav innan företrädesemissionen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämman bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om inlösen eller konvertering.
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.

Var kommer värdepappren att handlas?

Upptagande till handel Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Första handelsdag för aktierna som emitteras som vederlaget i Erbjudandet beräknas äga rum omkring den 9 mars 2022.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepappren Huvudsakliga risker relaterade till aktierna i Stenhus Fastigheter består av:

- **Bolagets aktiekurs kan vara volatil och/eller sjunka**
Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Stenhus Fastigheters aktie är noterad på Nasdaq First North. Sedan Stenhus Fastigheters notering den 24 november 2020 fram till den 22 november 2021 har Stenhus Fastigheters dagliga genomsnittliga volymvägda aktiekurs uppgått till som lägst 9,47 SEK och som högst 30,65 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara mycket volatil. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Stenhus Fastigheters aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka
- **Kursen för Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier**
Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Bolagets större aktieägares aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs
- **Större aktieägare har betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget**
Bolagets större aktieägare Sterner Stenhus Holding AB, Fastighets AB Balder och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Bolagets större aktieägares intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten

På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor för Erbjudandet

Stenus Fastigheter har ingått avtal med befintliga aktieägare i Halmslätten om förvärv av totalt 14,57 procent av samtliga aktier och röster i Halmslätten för samma vederlag som gäller för Erbjudandet, innebärandes att dessa tecknare kommer erhålla aktier i Stenus Fastigheter via en apportemission i närtid.

Erbjudandet värderar varje aktie i Halmslätten till 175,60 SEK baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021.

Aktieägare i Halmslätten erbjuds fyra (4) nya aktier i Stenus Fastigheter, plus femtio (50) SEK kontant, för varje befintlig aktie i Halmslätten.

Halmslättens årsstämma beslutade den 31 mars 2021 om en sammanlagd vinstutdelning om 35,6 MSEK att utbetalas vid fyra olika tillfällen, varav det sista utbetalningstillfället om sammanlagt 8,9 MSEK infaller med avstämningdag per den 30 december 2021. Om Halmslätten skulle lämna ytterligare utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Erbjudandet är bland annat villkorat av att aktieägare i Stenus Fastigheter, vid bolagsstämma beslutar, med erforderlig majoritet, om en nyemission om totalt 7 085 988 aktier till teckningskursen 31,40 SEK per aktie, alltså totalt 222 500 000 SEK, för att finansiera den kontanta delen av vederlaget. Eftersom det bland de teckningsberättigade finns tecknare som ryms inom den krets som omfattas av 16 kap. aktiebolagslagen, behöver bolagsstämman i Stenus Fastigheter godkänna nyemissionen.

Stenus Fastigheter har erhållit emissionsgarantier från sina två största ägare, Sterner Stenus Holding AB och Fastighets AB Balder, som förbundit sig att vardera teckna högst 3 542 994 nya aktier i Stenus Fastigheter till en teckningskurs om 31,40 SEK per aktie, motsvarande stängningskursen för Stenus Fastigheters aktier på Nasdaq First North den 22 november 2021. Genom garantiåtagandena har således Stenus Fastigheter säkerställt de 222,5 MSEK som behövs för att finansiera det kontanta vederlaget under Erbjudandet.

Tidplan

Acceptfristen för Erbjudandet kommer att inledas den 3 januari 2022 och avslutas den 1 mars 2022. Förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 2 mars 2022, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 9 mars 2022.

Stenus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

Utspädningseffekt

Sammanlagt kan upp till 15 206 492 aktier i Stenus Fastigheter komma att emitteras som vederlag, innebärandes en utspädning om cirka 5,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget.

Kostnader

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 11,5 MSEK.

Bakgrund och motiv

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager, lätt industri, logistik samt sällanköps och livsmedelshandel. Per den 30 september 2021 bestod Stenus Fastigheters bestånd av 104 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 6 685 MSEK med en genomsnittlig viktad hyreslängd om cirka 6,3 år. Därefter har Stenus Fastigheter ingått avtal om att förvärva, eller har förvärvat, fastigheter till ett värde om cirka 250 MSEK plus projektkostnader för cirka 160 MSEK. Fastighetsbeståndets marknadsvärde inklusive de nya förvärven bedöms uppgå till knappt 7 000 MSEK med en total uthyrbar area om cirka 434 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Storstockholmsregionen och Mälardalen. Bolagets intjäningsförmåga på helårsbasis per den 30 september 2021, inklusive alla offentliggjorda förvärv, uppgick till cirka 256 MSEK i förvaltningsresultat. Efter en sammanslagning med Halmslätten förväntas det framtida förvaltningsresultatet öka med cirka 50 MSEK.

Halmslätten är ett fastighetsbolag som äger två lager- och logistikfastigheter som är fullt uthyrda till Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist. Båda fastigheterna är miljöcertifierade enligt BREEAM. Per den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet för fastigheterna till 1 482 MSEK och den uthyrbara arean uppgick till 72 985 kvadratmeter.

Stora likheter finns mellan Stenus Fastigheter och Halmslätten avseende lokalslag, hyresgästsammansättning och fokus på långsiktigt hållbara kassaflöden, varför Stenus Fastigheter ser en sammanslagning av bolagen som fördelaktigt ur ett aktieägarperspektiv. Vidare bedömer Stenus Fastigheter att det efter en sammanslagning av bolagen går att genomföra årliga finansiella och operationella besparingar om drygt 2 MSEK.

Intressekonflikter

Stenus Fastigheter har anlitat Catella Corporate Finance Stockholm AB som finansiell rådgivare och Born Advokater KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett intresse i Erbjudandet eller äger aktier i Bolaget eller dess dotterbolag eller har ingått avtal med större aktieägare i Bolaget. Var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

RISKFaktorER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänförs till Koncernens bransch, marknad och verksamhet, och omfattar vidare risker relaterade till Koncernens finansieringsavtal, legala-, regulatoriska- och bolagsstyrningsfrågor samt riskfaktorer relaterade till aktierna. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Beskrivningen nedan är baserad på tillgänglig information per dagen för detta Prospekt. Riskfaktorerna som för närvarande bedöms vara de mest väsentliga presenteras först i varje kategori och de efterföljande riskfaktorerna presenteras utan någon särskild ordning.

Riskerna och osäkerheterna som beskrivs nedan skulle kunna leda till väsentligt negativa effekter för Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De skulle även kunna leda till att värdet på Bolagets aktier sjunker, vilket skulle kunna medföra att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av deras investering.

Risker relaterade till branschen och marknaden Konjunkturutvecklingen och makroekonomiska faktorer kan påverka värdet av Koncernens fastighetsbestånd samt Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet

Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter främst i Stockholm och Mälardalsregionen. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, så som allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om konjunkturen försämras kan värdet på Koncernens fastighetsbestånd, och hyresintäkterna från fastighetsbeståndet, minska.

Sveriges ekonomiska tillväxt, likt den globala ekonomin, har påverkats negativt av coronapandemin. Under det andra kvartalet 2020 sjönk Sveriges BNP med 8,3 procent jämfört med första kvartalet 2020. Trots att detta är det största BNP-tappet på 40 år har Sverige redovisat en ovanligt stark återhämtning under det tredje kvartalet 2020, under vilket Sveriges BNP steg med 4,9 procent. Denna utveckling har fortskridit och under tredje

kvartalet 2021 ökade Sveriges BNP med 1,8 procent jämfört med föregående kvartal, vilket även motsvarar en ökning om 4,7 procent jämfört med motsvarande kvartal 2020. Även om Sverige historiskt sett har haft en stark arbetsmarknad och hög sysselsättnings- och aktivitetsgrad finns det inga garantier för att dessa positiva trender kommer att bestå. Sveriges ekonomi kan också påverkas av omvärlden, vilket skulle kunna resultera i en försämrad ekonomisk situation för Sverige. För Stenhus Fastigheter, som framförallt bedriver sin verksamhet i Stockholm och Mälardalsregionen, kan även regionala variationer och trender ha betydande inverkan på verksamheten. En lägre eller varierande tillväxt på lokal nivå kan även den påverka uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer. Dessa variationer och trender, samt den finansiella utvecklingen såväl nationellt som globalt, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Koncernens fastigheter och skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet.

Bolaget är verksamt i en konkurrensutsatt bransch

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från större noterade och onoterade fastighetsbolag samt privata aktörer som SBB, Hemsö, Stendörren, Svenska Handelsfastigheter, Kvalitena, Cibus och Corem. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

Konkurrenterna till Stenhus Fastigheter kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på

de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

Covid-19 kan ha negativa konsekvenser för Bolaget och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning

Utbrottet av covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Stenhus Fastigheter är verksamt. Koncernens hyresgäster kan utsättas för effekter av utbrottet av covid-19 och en följd av det kan vara att Bolaget påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader (se riskfaktor "Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen" och "Hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser"). Detta kan ha negativa konsekvenser för Bolaget och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning. Under 2020 lämnades inga hyresrabatter med anledning av covid-19.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell (se riskfaktor "Likviditet och behovet av finansiering genom belåning").

Per den 30 september 2021 uppgick Bolagets fastighetsvärde till 6 685,1 MSEK. Det finns en risk att effekterna av covid-19 kan resultera i en negativ effekt på värdet av Koncernens fastigheter (se riskfaktor "Värdet förändringar på Bolagets fastigheter").

Oavsett fortsättningen för och utvecklingen av utbrottet av covid-19 är det rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer att vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid. Det finns således en risk att aktiekursen på aktierna kommer att följa sådan allmän marknadsvolatilitet (se riskfaktor "Bolagets aktiekurs kan vara volatil eller sjunka").

Risker relaterade till verksamheten **Värdet förändringar på Bolagets fastigheter kan få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare**

Per den 30 september 2021 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till 6 685,1 MSEK. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå,

kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Till följd av detta kan såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker. Per den 30 september 2021 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till cirka 6 685,1 MSEK och ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Bolagets fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 334,3 MSEK. Eftersom Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. Exempelvis kan stora minskningar i fastighetsvärde påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering. För det fall risken förknippad med värdet förändringar skulle inträffa skulle det kunna få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare.

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen har en inverkan på Koncernens rörelseresultat

Koncernens intäkter består till stor del av hyresintäkter. Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Fastighetsbranschen, och Stenhus Fastigheters verksamhet, påverkas som tidigare nämnts i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, förändringar i inflation och förändrade räntenivåer. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Koncernens hyresintäkter och följaktligen också på Koncernens lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastigheter var 94,8 procent per den 30 september 2021. Det finns inga garantier för att Stenhus Fastigheter lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Stenhus Fastigheters ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Koncernens totala intäkter att minska. En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Stenhus Fastigheter på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som kan krävas när en hyresgäst flyttar från en fastighet.

Om Koncernen misslyckas med att underhålla och, där så är möjligt, öka sina hyresintäkter som förutsett, eller misslyckas med att upprätthålla en hög ekonomisk uthyrningsgrad, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Förvävsrelaterade risker kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förvaltningsresultat

En väsentlig del av Stenhus Fastigheters löpande verksamhet är förvärv av fastigheter. Under niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021 har Bolaget förvärvat 62 fastigheter till ett värde om totalt 3 139,2 MSEK. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar Stenhus Fastigheters förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor.

Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten. Den förvärvade fastigheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses och det föreligger även risk att det skydd som Stenhus Fastigheter har avtalat med säljaren i förvärvsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Stenhus Fastigheters tillträde. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv blir verklighet kan Koncernens lönsamhet komma att påverkas väsentligen negativt.

Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förvaltningsresultat.

Justeringar i fastighetskostnader kan leda till ett lägre driftöverskott

Koncernens fastigheter kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna under perioden januari till september 2021 uppgick till 19 561 MSEK. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter, vilket leder till ökade fastighetskostnader. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Stenhus Fastigheters kontroll, och Stenhus Fastigheters reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Bolaget förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Stenhus Fastigheter kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen. Ett fastighetsföretags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Stenhus Fastigheter inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Stenhus Fastigheters anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Stenhus Fastigheters renommé skadas eller Koncernens kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

Att inte lyckas behålla nyckelpersoner i ledande ställning kan ha effekt på Koncernens framtidsutsikter

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Koncernen är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och det engagemang som finns hos ledningen. Bland annat har Elias Georgiadis som är VD och styrelseledamot i Bolaget en betydande roll för verksamheten. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om Koncernen inte kan attrahera och behålla kvalificerad personal i framtiden, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter.

Finansiella risker

Bolaget är utsatt för ränterisk och finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Koncernen oförmånliga villkor.

Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta.

Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2021 till 3 211,7 MSEK med en genomsnittlig ränta om 2,67 procent. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Stenhus Fastigheters möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv.

Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat.

Likviditet och tillgång till finansiering kan påverka Koncernens finansiella resultat negativt

Per den 30 september 2021 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 3 211,7 MSEK, varav 1 356,6 MSEK (motsvarande 42 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 960,8 MSEK (motsvarande 30 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två år, 894,3 MSEK (motsvarande 28 procent) måste förnyas eller återbetalas inom 2-3 år eller mer. Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Det går inte att utesluta att Koncernen i framtiden vänder sig till kapitalmarknaden för belåning. Kapitalmarknaden är påverkad av generella marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att få tillgång till kapitalmarknaden.

Koncernens verksamhet finansieras med banklån med säkerhet i pant i fastigheter och borgensåtagande, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla.

Stenhus Fastigheters möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknads-situation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen.

Legala och regulatoriska risker

Bolaget är utsatt för legala och politiska risker

Fastighetsverksamhet som sådan påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter och beslut avseende exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer samt uthyrning. Bland annat plan- och bygglagen (2010:900), byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Koncernens verksamhet samt kostnader för och möjligheter till att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Det finns en risk att regelverk kan medföra att Bolaget inte kan använda Koncernens fastigheter på önskvärt sätt. Samtliga nämnda lagar och regler har stor inverkan på Koncernens verksamhet och kan förändras på ett för Koncernen

negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Koncernen att påverka besluten.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas på såväl nationell som lokal politisk nivå och på tjänstemannanivå. Det finns en risk att Stenhus Fastigheter inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Regelverksförändringar kan leda till att Bolagets projekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vidare är det vanligt att beslut fördröjs och/eller överklagas, och beslutspraxis eller den politiska inriktningen kan i framtiden komma att förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Det finns också en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Bolaget ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Bolaget är exponerat för miljörisker samt hälsosäkerhets- och miljöbestämmelser

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är verksamhet av sådan natur där miljö utgör en betydande risk (exempelvis genom ansvar enligt miljöbalk (1998:808)). Stenhus Fastigheter omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad.

Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Bolaget, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta bland annat sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten.

Bolagets kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att till exempel forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan även de leda till ökade kostnader för Bolaget med avseende på sanering av fastigheter som Koncernen för närvarande äger eller kan komma att förvärva i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader för Koncernen.

Föreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgaderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förening eller restförening i samband med uthyrning eller försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föreningar kan krävas som en del av Bolagets fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föreningen, medföra betydande kostnader och en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förvaltningsresultat.

Bolaget är utsatt för skattemässiga risker

För niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021 uppgick Koncernens skatt på periodens resultat till 158,2 MSEK. Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Koncernen. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt och andra statliga pålagor skulle således kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Hantering av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på Koncernens tolkningar av gällande relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag kan också, från tid till annan, bli föremål för skatterevisorer och skattegranskningar som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor och avgifter.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, eller om gällande lagar, avtal, praxis, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Risker relaterade till aktierna och Erbjudandet

Bolagets aktiekurs kan vara volatil och/eller sjunka

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Stenhus Fastigheters aktie är noterad på Nasdaq First North. Sedan Stenhus Fastigheters notering den 24 november 2020 fram till den 22 november 2021 har Stenhus Fastigheters dagliga genomsnittliga volymvägda aktiekurs uppgått till som lägst 9,47 SEK och som högst 30,65 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara mycket volatil. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden, negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen samt andra faktorer. Sedan utbrottet av covid-19 har aktiemarknaden varit mycket volatil och aktiekurser för flera bolag har varit föremål för svängningar.

Det finns en risk att kursen på Stenhus Fastigheters aktie kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten, oaktat Stenhus Fastigheters resultat och prestation, och minska i värde i betydande mån. Kursen för Stenhus Fastigheters aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Stenhus Fastigheters aktier, vilket skulle påverka investerares möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka

Kursen för Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt Bolagets större aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Sterner Stenhus Holding AB, Fastighets AB Balder, Öresund Investment AB och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB innehar tillsammans cirka 69,89 procent av aktierna och rösterna. Sterner Stenhus Holding AB är Bolagets största aktieägare med cirka 34,10 procent av aktierna och rösterna. För information om utspädning med anledning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet "Ägarstruktur". Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Bolagets större aktieägares aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Större aktieägare har betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

Bolagets större aktieägare Sterner Stenhus Holding AB, Fastighets AB Balder och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Bolagets större aktieägare utgörs av styrelseledamöter, där vissa även utgör del av Bolagets ledning. Sterner Stenhus Holding AB kontrollerar cirka 34,10 procent av Bolagets rösträtter och har ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Bolagets större aktieägares intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Bolagets större aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Efter Erbjudandets fullföljande kommer Halmslättnens verksamhet att bli en del av Koncernens verksamhet

När Uppköpserbjudandet genomförs kommer Halmslättnens verksamhet bli en del av Koncernens verksamhet. Det finns en risk att sammanslagningen av Koncernen och Halmslättnens försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Bolaget.

I avsnittet "Den Nya Koncernen" beskrivs förväntade effekter med anledning av transaktionen. Bland annat beskrivs de operationella och finansiella synergier som transaktionen kan komma att medföra. Realiseringen av dessa synergier beror på många faktorer och baseras på Bolagets bedömning av de framtida förhållandena. Det finns dock en risk för att synergier inte kan uppnås i sin helhet.

Förvärv av bolag ställer krav på integrationen av den nya verksamheten för att synergieffekter ska kunna uppnås. Då avsikten är att samordna verksamheterna inom ett flertal funktioner är det viktigt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande kundförluster eller personalavhopp. Pågår integrationsprocessen under en längre tid finns en risk att detta påverkar Den Nya Koncernens resultat negativt. Det finns en risk att de synergieffekter och övriga positiva effekter som Bolaget förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilken kan påverka Den Nya Koncernens verksamhet negativt.

ERBJUDANDET

Stenus Fastigheter har den 23 november 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten till att förvärva samtliga aktier i Halmslätten. Halmslättens aktier är upptagna till handel på Spotlight. Stenus Fastigheters aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North.

Erbjudandet

Aktieägare i Halmslätten erbjuds fyra (4) nya aktier i Stenus Fastigheter, plus femtio (50) SEK kontant, för varje (1) befintlig aktie i Halmslätten.

Halmslättens årsstämma beslutade den 31 mars 2021 om en sammanlagd vinstutdelning om 35,6 MSEK att utbetalas vid fyra olika tillfällen, varav det sista utbetalningstillfället om sammanlagt 8,9 MSEK infaller med avstämningsdag per den 30 december 2021. Om Halmslätten skulle lämna ytterligare utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

- Erbjudandet värderar varje aktie i Halmslätten till 175,60 SEK baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021.
- Erbjudandet värderar varje aktie i Halmslätten till 140,46 SEK baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.
- Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 462 MSEK baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Halmslätten, inklusive de aktier som Stenus Fastigheter förvärvat, till 781 MSEK.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 175,60 SEK per aktie i Halmslätten baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021, innebär en premie om:

- 34,0 procent jämfört med stängningskursen om 131,00 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight den 22 november 2021; och
- 36,0 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 129,09 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 140,46 SEK per aktie i Halmslätten baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021, innebär en premie om:

- 7,2 procent jämfört med stängningskursen om 131,00 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight den 22 november 2021; och
- 8,8 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 129,09 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Uttalande från styrelsen i Halmslätten

Stenus Fastigheter underrättade Halmslättens styrelse om Erbjudandet den 22 november 2021. Halmslättens styrelse ska, i enlighet med Takeover-reglerna, offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet och skälen till denna uppfattning senast två veckor före acceptfristens utgång. Styrelsens uttalande kommer, om det är möjligt, att återges i sin helhet i den erbjudandehandling som kommer att upprättas och offentliggöras av Stenus Fastigheter.

Villkor för Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

1. att aktieägare i Stenus Fastigheter, vid bolagsstämma beslutar, med erforderlig majoritet, om en nyemission om totalt 7 085 988 aktier till teckningskursen 31,40 SEK per aktie, alltså totalt 222 500 000 SEK ("Nyemissionen"), för att finansiera den kontanta delen av vederlaget;
2. att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktierna i Halmslätten på villkor som för aktieägarna i Halmslätten är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
3. att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Halmslätten erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall, på för Stenus Fastigheter acceptabla villkor;

- att varken Erbjudandet eller förvärvet av Halmslätten helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet som föreligger eller skäligen kan förväntas, som ligger utanför Stenhus Fastigheters kontroll och vilken Stenhus Fastigheter inte skäligen kunnat förutse vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet;
- att inga omständigheter, som Stenhus Fastigheter inte hade kännedom om vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet, har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på Halmslättns finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Halmslättns försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
- att ingen information som offentliggjorts av Halmslätten eller lämnats av Halmslätten till Stenhus Fastigheter är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Halmslätten har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt
- att Halmslätten inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Stenhus Fastigheters förvärv av Halmslätten. Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett eller flera av villkoren ovan.

Finansiering

Vederlaget i Erbjudandet till aktieägarna i Halmslätten utgörs av aktier i Stenhus Fastigheter samt kontanta medel. Apportemission av vederlagsaktierna kommer ske med stöd av emissionsmyndigande i Stenhus Fastigheter. För att finansiera den kontanta delen av vederlaget avser Stenhus Fastigheter att genomföra Nyemissionen. Eftersom det bland de teckningsberättigade i Nyemissionen finns tecknare som ryms inom den krets som omfattas av 16 kap. aktiebolagslagen, behöver bolagsstämman i Stenhus Fastigheter godkänna Nyemissionen.

Stenhus Fastigheter har erhållit emissionsgarantier från sina två största ägare, Sterner Stenhus Holding AB och Fastighets AB Balder, som förbundit sig att vardera teckna högst 3 542 994 nya aktier i Stenhus Fastigheter till en teckningskurs om 31,40 SEK per aktie, motsvarande stängningskursen för Stenhus Fastigheters aktier på Nasdaq First North den 22 november 2021. Genom garantiåtagandena har således Stenhus Fastigheter säkerställt de 222,5 MSEK som behövs för att finansiera det kontanta vederlaget under Erbjudandet.

Aktierna i Stenhus Fastigheter är noterade på Nasdaq First North, en handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag. Stenhus Fastigheter kan komma att emittera upp till totalt 15 206 492 aktier i Stenhus Fastigheter till aktieägare i Halmslätten som vederlag i Erbjudandet. Detta skulle ge aktieägarna i Halmslätten ett ägande i det sammanslagna bolaget uppgående till cirka 6,7 procent av aktierna rösterna baserat på fullt deltagande i Erbjudandet.

Due diligence

Stenhus Fastigheter har inte genomfört någon due diligenceundersökning avseende Halmslätten före Erbjudandets offentliggörande.

Stenhus Fastigheters aktieäggande i Halmslätten

Per dagen för Prospektet äger Stenhus Fastigheter 648 377 aktier i Halmslätten, motsvarande 14,57 procent av samtliga aktier och röster i Halmslätten. Stenhus Fastigheter kan under acceptperioden för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, ytterligare aktier i Halmslätten. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Tidplan

Acceptfristen för Erbjudandet kommer att inledas den 3 januari 2022 och avslutas den 1 mars 2022. Förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 2 mars 2022, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 9 mars 2022.

Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

Inlösen och avnotering

För det fall Stenhus Fastigheter, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Halmslätten avser Stenhus Fastigheter att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Halmslätten. I samband härmed avser Stenhus Fastigheter verka för att Halmslättns aktier avnoteras från Spotlight.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har, i sitt uttalande AMN 2021:53, godkänt en förlängning av perioden för offentliggörandet av erbjudandehandlingen från sex veckor efter offentliggörandet av Erbjudandet till tio veckor efter sådant datum. För det fullständiga uttalandet, se www.aktiemarknadsnamnden.se.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag. Takeover-reglerna samt Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Tvist rörande Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt med Stockholms tingsrätt som första instans.

Rådgivare

Stenus Fastigheter har anlitat Catella Corporate Finance som finansiell rådgivare och Born Advokater som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

BAKGRUND OCH MOTIV

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager, lätt industri, logistik samt sällanköps och livsmedelshandel. Per den 30 september 2021 bestod Stenus Fastigheters bestånd av 104 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 6 685 MSEK med en genomsnittlig viktad hyreslängd om cirka 6,3 år. Därefter har Stenus Fastigheter ingått avtal om att förvärva, eller har förvärvat, fastigheter till ett värde om cirka 250 MSEK plus projektkostnader för cirka 160 MSEK. Fastighetsbeståndets marknadsvärde inklusive de nya förvärven bedöms uppgå till knappt 7 000 MSEK med en total uthyrbar area om cirka 434 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Storstockholmsregionen och Mälardalen. Bolagets intjäningsförmåga på helårsbasis per den 30 september 2021, inklusive alla offentliggjorda förvärv, uppgick till cirka 256 MSEK i förvaltningsresultat. Efter en sammanslagning med Halmslätten förväntas det framtida förvaltningsresultatet öka med cirka 50 MSEK.

Halmslätten är ett fastighetsbolag som sedan januari 2019 är noterat på Spotlight Stock Market. Bolagets fastighetsbestånd utgörs av två lager-/logistikbyggnader belägna i Halmstad och Umeå. Per den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet för fastigheterna till 1 482 MSEK. Båda fastigheterna är fullt uthyrda till Martin & Servera. Fastigheterna är miljöcertifierade enligt BREEAM. Total uthyrbar area uppgår till cirka 73 000 kvadratmeter. Per september 2021 uppgår genomsnittlig återstående löptid till cirka 11 år.

Stora likheter finns mellan Stenus Fastigheter och Halmslätten fastigheter avseende lokalslag, hyresgästsammansättning och fokus på långsiktigt hållbara kassaflöden varför Stenus Fastigheter ser en sammanslagning av bolagen, genom att förvärva resterande aktier i Halmslätten, som fördelaktigt ur ett aktieägarperspektiv. Stenus Fastigheter bedömer att det efter en sammanslagning av bolagen går att genomföra årliga finansiella och operationella besparingar om drygt 2 MSEK.

Som ett resultat av sammanslagningen kommer sannolikt vissa operationella förändringar att genomföras. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas.

Kommentar från Stenus Fastigheter

Elias Georgiadis, VD Stenus Fastigheter, kommenterar: "Stora likheter finns mellan Stenus Fastigheter och Halmslätten och ett samgående med Halmslätten innebär ett viktigt steg på tillväxtresan om att nå ett värde på fastighetsportföljen till minst 20 000 MSEK per utgången av 2025."

I övrigt hänvisas till redogörelsen i Prospektet, vilket har upprättats av styrelsen för Stenus Fastigheter med anledning av det lämnade Erbjudandet till aktieägare i Halmslätten.

Styrelsen för Stenus Fastigheter är ansvarig för innehållet i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som anges i Prospektet med de faktiska förhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle påverka dess innebörd har utelämnats.

Styrelsen för Halmslätten har, i enlighet med vad som anges på sid 114, granskat informationen om Halmslätten på sidorna 96–113 i Prospektet.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Stenus Fastigheter erbjuder fyra (4) aktier nya aktier i Stenus Fastigheter, plus femtio (50) SEK kontant, för varje (1) aktie i Halmslätten.

För närmare beskrivning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet "Erbjudandet".

Prospektet finns tillgänglig på följande webbplatser:

www.stenusfastigheter.se

www.eminova.se

Villkor för Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

- (1) att aktieägare i Stenus Fastigheter, vid bolagsstämma beslutar, med erforderlig majoritet, om en nyemission om totalt 7 085 988 aktier till teckningskursen 31,40 SEK per aktie, alltså totalt 222 500 000 SEK ("Nyemissionen"), för att finansiera den kontanta delen av vederlaget;
- (2) att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktierna i Halmslätten på villkor som för aktieägarna i Halmslätten är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
- (3) att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Halmslätten erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall, på för Stenus Fastigheter acceptabla villkor;
- (4) att varken Erbjudandet eller förvärvet av Halmslätten helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet som föreligger eller skäligen kan förväntas, som ligger utanför Stenus Fastigheters kontroll och vilken Stenus Fastigheter inte skäligen kunnat förutse vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet;
- (5) att inga omständigheter, som Stenus Fastigheter inte hade kännedom om vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet, har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på Halmslätterns finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Halmslätterns försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
- (6) att ingen information som offentliggjorts av Halmslätten eller lämnats av Halmslätten till Stenus Fastigheter är felaktig, ofullständig eller vilsedande, och att Halmslätten har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt

- (7) att Halmslätten inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Stenus Fastigheter förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Stenus Fastigheters förvärv av Halmslätten. Stenus Fastigheter förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett eller flera av villkoren ovan.

Accept

Direktregistrerat innehav

Prospektet och förfylld acceptsedel kommer att skickas till aktieägare vars aktier i Halmslätten är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") den 3 januari 2022. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln stämmer.

Aktieägare i Halmslätten vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 3 januari 2022 till och med klockan 15:00 den 1 mars 2022 lämna in en korrekt ifylld och undertecknad acceptsedel till: Eminova Fondkommission AB, Biblioteksgatan 3, 3tr, III 46 Stockholm, alternativt inskannad via e-post till info@eminova.se, eller via fax till 08-684 211 29.

Vänligen notera att ofullständiga eller felaktigt ifyllda acceptsedlar kan komma att lämnas utan avseende. Aktieägare i Halmslätten som accepterar Erbjudandet bemyndigar och lämnar i uppdrag åt Eminova Fondkommission AB att leverera deras aktier i Halmslätten till Stenus Fastigheter i enlighet med villkoren för Erbjudandet.

Bekräftelse och överföring av aktier i Halmslätten till spärrade VP-konton

Efter det att korrekt ifylld och undertecknad acceptsedel har mottagits och registrerats kommer aktierna att överföras till ett nyöppnat, spärrat VP-konto (apportkonto) i ägarens namn. I samband med detta skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier som debiterats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar antalet aktier som krediteras på det nyöppnade spärrade kontot.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i Halmslätten vars aktier är förvaltarregistrerade erhåller varken Prospektet eller acceptsedel. Sådana aktieägare ska, för att acceptera erbjudandet, istället följa instruktioner från sin förvaltare.

Pantsatt innehav

Är aktier i Halmslätten pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna acceptsedeln och bekräfta att panträten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträten måste således vara avregistrerad i Euroclears system när dessa ska levereras till Stenhus Fastigheter.

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen löper från och med den 3 januari 2022 till och med klockan 15:00 den 1 mars 2022. Stenhus Fastigheter förbehåller sig dock rätten att, vid ett eller flera tillfällen, förlänga acceptfristen för Erbjudandet, liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlagsaktier. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Stenhus Fastigheter genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Halmslätten har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Eminova Fondkommission AB tillhanda (till adressen som tillhandahålls ovan) innan Stenhus Fastigheter har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptfristen, senast klockan 15:00 den sista dagen av acceptfristen. Aktieägare i Halmslätten med förvaltarregistrerade aktier, som önskar återkalla lämnad accept, ska följa instruktioner från förvaltaren.

Offentliggörande av utfall av Erbjudandet

Offentliggörande av utfallet i apportioneringen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget omkring den 1 mars 2022.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag kommer att ske så snart Stenhus Fastigheter har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet uppfyllts eller att Stenhus Fastigheter annars beslutat att fullfölja Erbjudandet.

För de aktieägare i Halmslätten som accepterat erbjudandet kommer vederlagsaktierna från erbjudandet att levereras och göras tillgänglig på respektive aktieägares depå/VP-konto preliminärt runt den 9 mars 2022.

Leverans av vederlagsaktier sker genom att de som accepterat Erbjudandet erhåller aktier i Stenhus Fastigheter samt att aktierna i Halmslätten bokas ut från det spärrade VP-kontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med detta. Om innehavet är förvaltarregistrerat kommer utbetalningen ske från förvaltaren.

Utbetalning av vederlag i form av kontanter sker genom avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i Halmslätten fanns

registrerade. Aktieägare som inte har ett avkastningskonto anslutet till VP-konto kommer att erhålla likvidbeloppet via utbetalningskort. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Upptagande till handel

Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North. De aktier som emitteras som vederlaget i Erbjudandet kommer att tas upp till handel i samband med att Bolagsverket registrerar apportioneringen, vilket beräknas äga rum omkring den 9 mars 2022.

Tvångsinlösen och avnotering

Om Stenhus Fastigheter blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Halmslätten avser Stenhus Fastigheter att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Halmslätten enligt aktiebolagslagen (2005:551). I samband därmed kommer Stenhus Fastigheter att verka för att Halmslätterns aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Viktig information angående LEI och NID vid accept

Enligt de senaste direktiven gällande värdepappersmarknaden (MiFID II) behöver alla investerare ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ange en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att emissionsinstitutet kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls.

Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Via denna länk hittas godkända institutioner för det globala LEI-systemet: <https://www.gleif.org/en>.

För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har något annat än svenskt medborgarskap, eller multipla medborgarskap, kan NID-numret vara något annat typ av nummer.

Ansök om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges vid accept.

Frågor om erbjudandet

Vid frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta

Eminova Fondkommission AB:

info@eminova.se

08-684 211 00 (vardagar 09:00 – 12:00, 13:00 – 15:00)

MARKNADSÖVERSIKT

Detta Prospekt innehåller marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Stenhus Fastigheter är verksam på. Informationen är huvudsakligen baserad på offentliga publikationer och rapporter. Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från, eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

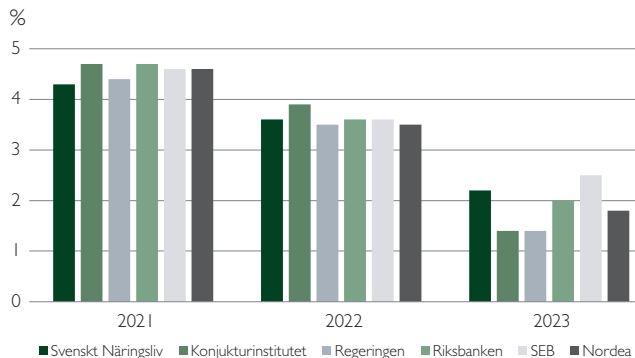
Stenhus Fastigheters marknad

Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige. Bolagets kärnverksamhet är långsiktig förvaltning. Marknadsöversikten beskriver översiktligt Sveriges ekonomi samt en överblick av den svenska fastighetsmarknaden. Utgångspunkten för marknadsöversikten är de marknader och tillgångsslag vilka Stenhus Fastigheter är verksam inom.

Ekonomisk översikt

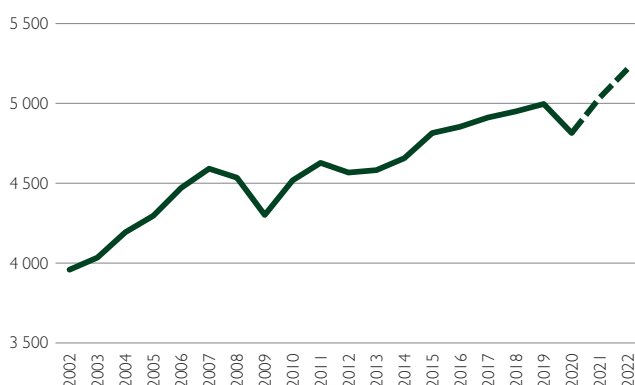
Den globala ekonomins återhämtning fortsätter framåt trots viss osäkerhet kring en fjärde våg av coronaviruset. Enligt experter från den Internationella Valutafonden (IMF) förväntas den globala ekonomin att växa med 5,9 procent under 2021, respektive 4,9 procent under 2022. Prognosen har därmed reviderats ner med 0,1 procentenheter jämfört med föregående prognos. Den justering som gjorts för oktober 2021 sedan tidigare prognos reflekterar en nedåtgående trend för utvecklade ekonomier vilken delvis beror på störningar i utbud samt för utvecklingsländer med låg inkomst motiveras justeringen av en försämrad pandemidynamik.¹ Denna bild delas även av Riksbanken som i tillägg till produktionssvårigheter pekar på ökade energipriser som en drivande faktor bakom inflationstakten under 2021. Vidare antar Riksbanken i sitt huvudscenario att pandemin endast kommer ha marginella effekter på efterfrågan framgent men att den ökade smittspridningen i Europa under hösten 2021 även kan komma att påverka ekonomin tillfälligt under början av 2022. Sammantaget menar Riksbanken att förutsättningarna för fortsatt högkonjunktur under de närmsta åren är goda.²

BNP-tillväxt



Källa: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/coronakrisen/?graph=12606911,2,3,4,5,6/all>

BNP Sverige



Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper. Prognos baserad på genomsnitt av prognoser från: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Tillvaxt/Prognoser-om-ekonomi/>

¹ IMF World economic outlook, oktober 2021

² <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/211125/penningpolitisk-rapport-november-2021.pdf>

Sveriges ekonomi

Sveriges ekonomiska tillväxt, likt den globala ekonomin, har påverkats negativt av coronapandemin. Under det andra kvartalet 2020 sjönk Sveriges BNP med 8,3 procent jämfört med första kvartalet 2020. Trots att detta är det största BNP-tappet på 40 år redovisade Sverige en ovanligt stark återhämtning under det tredje kvartalet 2020, under vilket Sveriges BNP steg med 4,9 procent³. I Riksbankens penningpolitiska rapporter pekas det på en hög ekonomisk tillväxt under första halvåret 2021 med en BNP-ökning om 0,9 procent under andra kvartalet 2021. Den svenska exporten och industriproduktionen upplevde en snabb återhämtning under andra halvåret av 2020 och har återgått till högre nivåer än innan krisen.⁴ Denna utveckling antas dock ske långsammare framöver, där höga energipriser och flaskhalsar i produktionen pekas ut som ledande orsaker.⁵ Även hushållens konsumtion som under pandemin varit nedtryckt har under första halvåret 2021 visat en snabb uppgång. De lättade restriktionerna under andra kvartalet 2021 resulterade i en ökad efterfrågan i några av de segment som drabbats hårdast av pandemin, framför allt hotell- och restaurang. Under det tredje kvartalet 2021 ökade Sveriges BNP med 1,8 procent jämfört med föregående kvartal. I tillägg till detta kan nämnas att Sveriges BNP var 4,7 procent högre under tredje kvartalet 2021 jämfört med motsvarande kvartal 2020.⁶ Denna utveckling väntas dock gradvis att avta under året då det bortfall i konsumtionen och investeringar som efterföljde pandemin hämtas igen.⁷

Ekonomisk tillväxt

Sverige är idag en tjänstefokuserad ekonomi men har historiskt sett varit ett produktionsfokuserat land, där produktion och tillverkning stått för större delen av Sveriges BNP.⁸ Statistikmyndigheten SCB menar på att det finns flera skäl till ett sådant skifte, blandat annat på grund av faktorer som skillnader i produktionskostnader och rationalisering. Med rationalisering hävdar SCB att företag, i allt större uträkning, velat förflytta sig närmare den globala marknaden, vilket inneburit att Sverige idag blivit mer tjänstefokuserad.⁹ I slutet av år 2020 stod tjänster för omkring 70 procent av BNP, av detta var 80 procent hänförligt till den privata sektorn.

Sveriges BNP har sedan 1970-talet i snitt ökat med två procent per år med undantag för lågkonjunkturer som exempelvis under fastighetskrisen 1990, IT-kraschen 2000 och finanskrisen 2008. Efter den senaste finanskrisen hade Sverige en mycket

hög BNP-tillväxt som sedan tyngdes av den växande europeiska skuldskrisen mellan åren 2011–2012. Sverige har sedan dess redovisat en måttlig ekonomisk tillväxt fram till och med 2016 då Sverige trädde in i en högkonjunktur. Under perioden 2010–2020 har Sverige haft en genomsnittlig BNP-tillväxt (fasta priser) om knappt 1,7 procent per år. Den ekonomiska tillväxten har främst varit koncentrerad till storstadsregioner och i synnerhet till Stockholm som stod för en tredjedel av den totala tillväxten under denna period.¹⁰

Ränteläge och inflation

Riksbanken har fortsatt med omfattande penningpolitiska åtgärder för att stödja den svenska ekonomin under coronapandemin och för att underlätta en återhämtning. De penningpolitiska åtgärderna har syftat till att hålla ränteläget lågt för hushåll och företag och bidra till en fungerande kreditförsörjning och därmed minska risken för att coronakrisen utvecklas till en finansiell kris. Riksbanken har behållit reporäntan oförändrad på 0,00 procent sedan december 2019 och bedömer att reporäntan väntas vara oförändrad under hela prognosperioden, som sträcker sig till tredje kvartalet 2024.¹¹

Inflationstakten enligt KPIF (konsumentprisindex med fast ränta) uppgick i oktober 2021 till 3,1 procent. Inflationstakten har under coronapandemin varit ovanligt volatil och uppgick som högst till 3,1 procent under oktober 2021 och -0,4 procent som lägst under april 2020.¹² Volatiliteten beror bland annat på energipriserna och människors ändrade konsumtionsmönster som följd av pandemin. Riksbanken bedömer att inflationstrycket kommer ligga runt 3 procent mot slutet av 2021 för att sedan falla tillbaka under första halvåret av 2022. En av de drivande orsakerna till den ökade inflationen är de ökade energipriserna som i oktober 2021 bidrog med 1,4 procentenheter av KPIF inflationen. Rensat för energipriserna var inflationen 1,8 procent i oktober 2021 och medianen av olika underliggande mått på inflation uppgick till 2,1 procent. Den för närvarande höga inflationen väntas falla tillbaka under 2022 som resultat av en ökad balans mellan utbud och efterfrågan samt en avstannad ökning av energipriserna. Detta resulterar i att Riksbanken i likhet med tidigare föregående rapport förutspår att inflationen mer varaktigt ligger runt 2 procent först 2024.¹³

3 SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2020

4 <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210921/penningpolitisk-rapport--september-2021.pdf>

5 <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/211125/penningpolitisk-rapport-november-2021.pdf>

6 <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/ovrigt/nationalrakenskaper-ovrigt/pong/statistiknyhet/nationalrakenskaper-ovrigt-bnp-indikator-manad-september-2021/>

7 <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210921/penningpolitisk-rapport--september-2021.pdf>

8 <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/bnp-i-sverige/>

9 <https://www.scb.se/contentassets/blae4493ffd404987a4d32cbf213ae5/utflyttning-av-produktion-inom-den-svenska-industrin.pdf>

10 SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2010–2020

11 <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2021/penningpolitiskt-beslut--nollranta-och-vardepapperskop-for-inflation-varaktigt-nara-2-procent/>

12 SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Inflationstakten enligt KPI och KPIF

13 <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/211125/penningpolitisk-rapport-november-2021.pdf>

Prognos för svensk inflation, BNP, arbetslöshet och reporänta

	2020	2021	2022	2023	2024	2024 KV 4
KPI	0,5	2,1	2,3	1,9	2,2	2,4
KPIF	0,5	2,3	2,2	1,8	2,1	2,1
BNP	-2,8	4,7	3,8	2,0	1,5	1,6
Arbetslöshet, %	8,3	8,9	7,7	7,2	7,1	7,0
Reporänta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2

Källa: <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2021/penningpolitiskt-beslut-nollranta-och-oforandrat-innehav-av-vardepapper/>

Befolkningsökning

SCB beräknar att Sveriges befolkning kommer fortsätta öka fram till 2070 men i en långsammare takt än tidigare. År 2034 väntas Sveriges befolkning uppgå till 12 miljoner för att sedan passera 12 miljoner år 2056 och därefter 12,6 miljoner år 2070. I denna ökning väntas såväl andelen äldre som utrikes födda att öka. Invandringen har under 2000-talet haft en ökande trend som nådde sin kulmen 2016 för att därefter minska. Invandringen väntas återgå till de genomsnittsnivåer som gällt sedan år 2000, det vill säga cirka 100 000 personer per år. Även utvandringen har ökat men inte i samma omfattning som invandringen varför SCB på sikt ser nettoinvandringen stabiliseras kring 35 000 personer per år. Som tidigare nämnts väntas även andelen äldre öka, där personer mellan 65-79 år samt 80 år och äldre väntas motsvara 15,2 respektive 10,5 procent av befolkningen. Dessa ålderskategorier motsvarade år 2020 14,9 procent för 65-79 år och 5,2 procent för personer som är 80 år och äldre.¹⁴ Sveriges befolkning har sedan början av 2000-talet ökat med drygt 1,5 miljoner människor, vilket motsvarar en befolkningsökning om cirka 16 procent. Befolkningsökningen kan bland annat förklaras av en hög nettoinvandring under dessa år.¹⁵

	1970	2020	2030	2070
Total befolkning, miljoner	8,1	10,4	10,9	12,6
Andel 0 – 15 år, procent	22,2	18,8	17,3	16,9
Andel 16 – 24 år, procent	13,6	10,0	10,8	10,0
Andel 25 – 64 år, procent	50,5	51,0	48,9	47,4
Andel 65 – 79 år, procent	11,4	14,9	14,6	15,2
Andel 80 år eller äldre, procent	2,4	5,2	7,5	10,5

Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Sveriges framtida befolkning 2021–2070

Stockholms län står inför en kraftig befolkningsstillväxt där det år 2040 beräknas bo knappt 2,8 miljoner personer i länet. Detta motsvarar en ökning om cirka 16 procent eller 400 000 personer sedan år 2020. Denna ökning är landets kraftigaste tillväxt i såväl antal som procent. Ökningen antas vidare vara spridd mellan alla ålderskategorier utom åldrarna 6-14 år. Den största procentuella ökningen väntas ske i åldrarna 85 år och uppåt medan den största ökningen i antal väntas i åldrarna 50 år till strax under 70 år. Stockholms befolkning bestod år 2020 till 49,9 procent av kvinnor och 50,1 procent män, denna skillnad väntas bli något

¹⁴ SCB (Statistiska centralbyrån), Sveriges framtida befolkning 2021–2070

¹⁵ <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/arbetsloshet-i-sverige-befolkning/>

¹⁶ SCB (Statistiska centralbyrån), Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021-2040

¹⁷ <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/arbetsloshet-i-sverige/>

¹⁸ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210701/penningpolitisk-rapport-juli-2021.pdf>

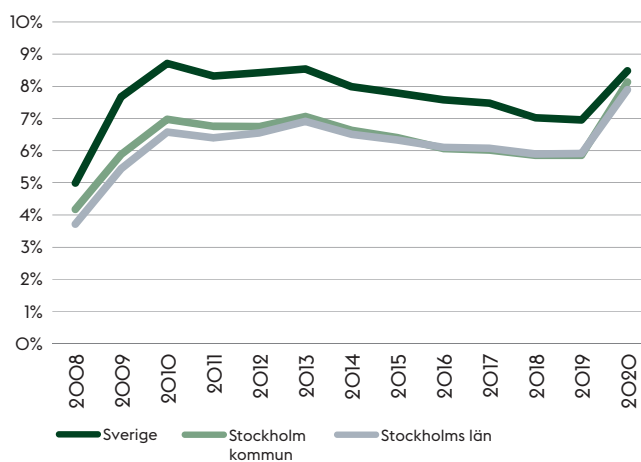
större till år 2040 då andelen män beräknas uppgå cirka 50,3 procent av befolkningen.¹⁶

Arbetsmarknaden

Sveriges arbetskraft, vilket avser den procentuella andelen av befolkningen som kan arbeta, uppgick år 2020 till cirka 5,5 miljoner samtidigt som andelen arbetslösa uppgick till 8,3 procent.¹⁷ Sveriges storstadsregioner har historiskt sett skapat flest arbetstillfällen i landet vilket medfört stora regionala skillnader, sett till bland annat arbetslöshet. Faktorer som utbildningsnivå och det allmänna ekonomiska läget är drivande för arbetslösheten.

Stockholms starka ekonomiska tillväxt under perioden 2014–2019 har ytterligare gynnat arbetsmarknaden, vilket resulterat i en fallande arbetslöshet i Stockholms län. Till följd av rådande pandemi har däremot arbetslösheten stigit snabbt och under det andra kvartalet 2020 var arbetslösheten i länet på den högsta nivån sedan slutet av 90-talet. Fallet var i synnerhet kraftigt inom branscher såsom transport, hotell och restaurang och andra tjänstebanscher. Trots att dessa branscher stod för knappt 16 procent av alla anställda i näringslivet före krisen, bidrog de till nästan 90 procent av den totala nedgången i antalet anställda 2020.¹⁸ Arbetslösheten höll sig däremot lägre i Stockholms län än i resterande delar av Sverige. Vid utgången av 2020 uppgick arbetslösheten till 7,7 procent i Stockholms län vilket kan jämföras

Arbetslöshet



Källa: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Alla-lan/Stockholms-lan/?var=17255&graph=17255/12,13-0,2/all>

med 8,3 procent för Sverige som helhet. Arbetsförmedlingens prognos för arbetsmarknaden pekar på en återhämtning men visar samtidigt på en hög arbetslöshet under 2021. Den privata tjänstesektorn bedöms stå för den största återhämtningen under prognosperioden vilket också gör att arbetslösheten bedöms minska som mest i de län där branschen relativt sett sysselsätter flest personer. Återhämtningen under prognosperiodens senare delar bedöms vara störst i Stockholm och Västra Götaland. Den relativa arbetslösheten under 2020 uppgick till 8,1 procent i Stockholm och prognostiserar till 7,7 procent under 2021. Denna siffra antas sjunka ytterligare under 2022 till 7,0 procent. Detta är att jämföra med riket som helhet vilket under 2020 hade en relativ arbetslöshet på 8,5 procent och en prognostiserad siffra för 2021 och 2022 om 8,0 procent respektive 7,4 procent.¹⁹

Enligt Riksbankens penningpolitiska rapport för november 2021 ser man en fallande trend för arbetslösheten. Arbetslösheten nådde 9,2 procent enligt AKU (Arbetskraftsundersökningar) under andra kvartalet 2021 sjönk till 8,7 procent tredje kvartalet 2021 och fortsatte sjunka till 8,5 procent i oktober 2021. Enligt arbetsförmedlingens siffror har arbetslösheten sjunkit snabbare och uppgick i oktober 2021 till 7,4 procent, en nivå som därmed placerar arbetslösheten på samma nivåer som innan krisen. Riksbanken ser dock en fortsatt fallande trend som pekar på en arbetslöshet som ligger runt 7 procent mot slutet av 2024.²⁰

Sveriges fastighetsmarknad

Översikt

Effekterna av coronapandemins omfattning på den svenska fastighetsmarknaden går ännu ej att fastställa. Däremot förblev transaktionsvolymen hög under 2020 och bedömningen är att volymen kommer bli ännu högre under 2021.

Transaktionsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen uppgick 2020 till 169,5 miljarder SEK vilket motsvarar en ökning med 7 procent jämfört med föregående år. Omsättningen för vissa fastighetstypar förblev stabil samtidigt som den för, exempelvis kontorsfastigheter, minskade. Transaktionsvolymen för bostadshyreshus, likt tidigare år, förblev den högsta och motsvarade 33 procent av den totala omsättningen.

Investeringar i bostadshyreshus, logistik-/industrifastigheter samt samhällsfastigheter har under den senaste perioden attraherat mycket kapital tack vare det låga ränteläget. Bedömning är att dessa segment även framgent kommer attrahera mycket kapital, både svenskt och utländskt, då konsensus är att lågräntemiljön kommer att bestå en tid.

Under de senaste 12 månaderna har noterade fastighetsbolag, svenska institutioner och utländska fonder utgjort de dominerande investerarna. Fram till och med mars 2021 var svenska institutioner den enskilt största investeraren med en rullande 12-månaders netto transaktionsvolym som kulminerade i december 2020 då man nådde cirka 32,1 MDSEK. Sedan dess har nivån nästintill halverats och justerat för Heimstadens affär med Akelius ligger den 12-månaders rullande netto transaktionsvolymen avseende oktober på cirka 14,7 MDSEK. De noterade fastighetsbolagen hade i oktober 2021 en 12-månaders rullande netto transaktionsvolym på 30,6 MDSEK vilket är en liten minskning sedan månaden innan. De utländska fonderna har på senaste tiden reducerat sin förvärvstakt och hade i oktober 2021 en 12-månaders rullande netto transaktionsvolym på cirka 15 MDSEK, vilket är en minskning om cirka 7 MDSEK sedan juni 2021.²¹

Direktavkastningskraven för samtliga segment har under de senaste åren sjunkit i takt med att allt mer kapital har investerats inom fastigheter. Handelsfastigheter, undantaget livsmedel och viss del av lågpris- och byggvaruhandel, har emellertid drabbats negativt då bland annat effekterna av e-handeln har lett till minskad efterfrågan för traditionella butikslokaler vilket generellt sett har påverkat prissättningen av handelsfastigheter.²² Omsättningen för handelsfastigheter har varit låg under de senaste åren men det finns nu indikationer på att omsättningen kommer att öka något då köpare och säljare, ur ett prissättningsperspektiv, börjar närma sig varandra. Vad gäller industri- och lager-/logistikfastigheter har detta segment istället upplevt ett uppsving som resultat av en växande e-handel samt en bostadskonvertering av citynära verksamhetsområden.

Antalet transaktioner som görs under en viss period brukar ibland kunna indikera åt vilket håll marknaden rör på sig och ser man på antalet affärer överstigande 80 MSEK som genomförts under de senaste 12 månaderna, uppgår dessa till 414 vilket är långt över det historiska medelvärdet. Bara i oktober 2021 genomfördes 30 transaktioner överstigande 80 MSEK, varav den största var Preservium Property's förvärv av två fastigheter i Stockholm från Boetten för cirka 1,5 MDSEK.²³ Exempel på andra större transaktioner som genomförts under den senaste tiden är Heimstadens förvärv av en bostadsportfölj från Akelius med fastigheter belägna i både Sverige, Danmark och Tyskland. Detta är den största direkta fastighetsaffären sedan AP-fastigheters förvärv av Vasakronan 2008, bara den svenska delen av Akelius-portföljen uppgick till cirka 36,7 MDSEK. En annan stor affär var Oscar Properties förvärv av en kommersiell portfölj av Castellum innehållandes 16 fastigheter spridda mellan Stockholm, Malmö, Västerås och Norrköping. Portföljen såldes för cirka 1,7 MDSEK.²⁴

¹⁹ Arbetsförmedlingen, Regionala utsikter våren 2021

²⁰ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/21125/penningpolitisk-rapport-november-2021.pdf>

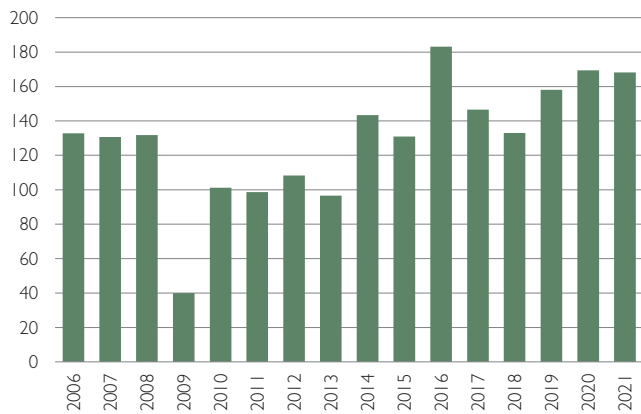
²¹ <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/market-snapshot/snapshot-november-2021.pdf>

²² <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/market-snapshot/snapshot-february-2021.pdf>

²³ <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/market-snapshot/snapshot-november-2021.pdf>

²⁴ <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/market-snapshot/snapshot-october-2021.pdf>

Transaktionsvolym per år MDSEK



Källa: Catella Research, Databas per november 2021

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Översikt

Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentlig, lager/lättindustri/logistik samt sällanköps-/dagligvaruhandel. Den 30 september 2021 bestod Stenhus Fastigheters fastighetsportfölj av 104 fastigheter med ett marknadsvärde om 6 685,1 MSEK och en genomsnittlig viktad hyreslängd om 6,3 år. Den totala uthyrbare arean uppgick per den 31 september 2021 till 420 425 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholm- och Mälardalsregionen. Bolaget arbetar även aktivt med projektutveckling som innebär utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter.

Aktierna i Stenhus Fastigheter är listade på Nasdaq First North.

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.

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 Bolaget tillsammans med sina kunder arbetar för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet och därigenom arbetar för miljö- och resurseffektivitet. Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa hyresavtal. Detta leder till en lägre belastning på miljön då det exempelvis minskar den miljöpåverkan som följer med ombyggnationer vid omflyttningar.

Övergripande mål

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

Operativa mål

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

Finansiella mål

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

Kommentar till finansiella mål

Per den 30 september 2021 uppgick Bolagets soliditet till 48,5 procent, nettobelåningsgrad fastigheter (Net LTV) till 45,3 procent och räntetäckningsgraden till 4,00 gånger. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,5 år. Per rullande 12 månader (okt 2020–sept 2021) uppgick avkastning på eget kapital till 32,7 procent.

Affärsmodell

- Förvaltning ska på sikt ske i egen regi så att kundkännedom och kundnyttan kan maximeras och bidra till att långsiktigt kunna 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.

Fastighetssegment inom förvaltningsverksamheten

Stenhus Fastigheters fastighetssegment utgörs av offentlig, lager/lättindustri/logistik samt sällanköps-/dagligvaruhandel. Gemensamt för de tre fastighetssegmenten är att Stenhus Fastigheter eftersträvar att inom förvaltningsverksamheten ha fastigheter med långa hyresavtal, starka och kreditvärdiga hyresgäster samt hyresvillkor där hyresgästen står för en betydande del av fastighetskostnaderna.

Offentliga fastigheter

En betydande del av Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga fastigheter. Med offentliga fastigheter avses fastigheter med offentliga hyresgäster, till exempel ett vårdboende med ett kommunalt bolag som operatör, eller en hyresgäst med en offentligt finansierad verksamhet, till exempel en friskola. Per den 30 september 2021 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till drygt 54,1 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets offentliga fastigheter uppgick till cirka 1 291,6 MSEK, vilket motsvarade cirka 19 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Lager/lättindustri/logistik

Lager/lättindustri/logistik utgör Bolagets näst största segment sett till marknadsvärde av fastighetsbeståndet. Lager och logistikfastigheter avser fastigheter som används för förvaring där varor vanligtvis placeras i väntan på att transporteras vidare, till exempel ett fryslager med livsmedelsvaror. Lättindustri avser fastigheter som används för enklare industriändamål, till exempel en tillverkningsverkstad. Per den 30 september 2021 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till 164,5 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets Lager-/lättindustri-/logistikfastigheter uppgick till 2 386,1 MSEK, vilket motsvarade 36 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Sällanköps-/dagligvaruhandel

Bolagets fastigheter inom segmentet sällanköps-/dagligvaruhandel utgörs huvudsakligen av lågpris-, dagligvaru- och volymhandel. Per den 30 september 2021 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till 194,3 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets fastigheter inom sällanköps-/dagligvaruhandel uppgick till 2 837,4 MSEK, vilket motsvarade 42 procent av marknadsvärde för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske med ett tydligt fokus på kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika tillgångsslagen kommer att vara:

- offentliga fastigheter
- lager och industri
- sällanköp- och livsmedelshandel
- utvecklingsprojekt

Stenhus Fastigheter arbetar aktivt för att hitta nya förvärvsobjekt att komplettera fastighetsbeståndet med. Förvärvsobjekt identifieras huvudsakligen genom Bolagets kontaktnät med andra fastighetsägare samt nära samarbeten med transaktionsrådgivare.

Fastigheter som Bolaget förvärvar ska över tid generera långa och stabila kassaflöden. För att uppnå detta arbetar Bolaget huvudsakligen med två typer av förvärv: (1) förvärv av fastigheter med långa kontrakt, stabila kassaflöden från starka hyresgäster och låg vakansgrad (2) opportunistiska förvärv med goda möjligheter till värdeutveckling där nya kassaflöden kan tillkomma.

Opportunistiska förvärv kan innefatta fastigheter med vakans, korta hyresavtal eller obebyggd mark. Genom investeringar, omförhandlingar, hyresgästpassningar eller utveckling av byggrätter kan Bolaget addera mervärde till fastigheterna och skapa nya kassaflöden. Bolaget arbetar även aktivt med att skapa nya byggrätter i anslutning till befintliga fastigheter genom att driva detaljplaneprocesser. Bolaget kommer huvudsakligen utveckla byggrätter på fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken. Byggrätterna kan Bolaget exploatera, avyttra (helt eller delvis) alternativt fortsätta äga, beroende på vad som Bolaget bedömer är mest attraktivt. Bolaget har samlad kompetens från att ha drivit flera utvecklingsprojekt och framgångsrikt realiserat mervärden i fastighetsbeståndet.

Genom att kombinera starka kassaflöden med värdeutvecklingsmöjligheter avser Stenhus Fastigheter att minska den totala risken i fastighetsbeståndet och samtidigt leverera en attraktiv avkastning. Bolagets ambition är att fastighetsbeståndets ekonomiska uthyrningsgrad över tid ska uppgå till minst 90 procent.

Finansieringsstrategi

Bolaget ska aktivt arbeta med kapitalförsörjning och ränterisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.

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

Utdelningspolicy

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

Organisation och medarbetare

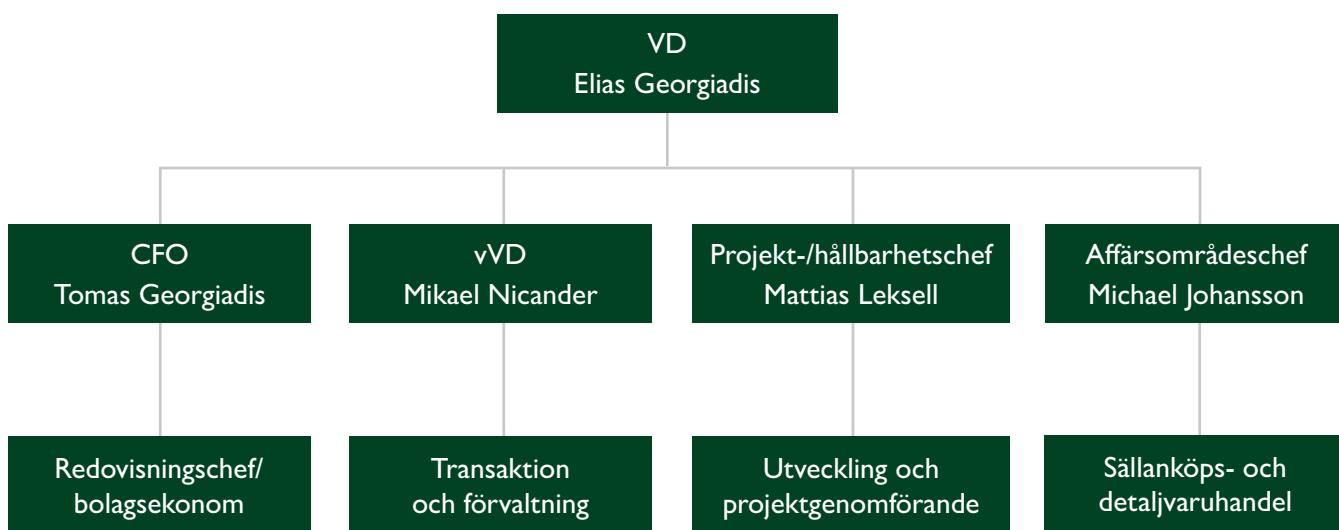
Bolaget har sitt huvudkontor i Marievik, Stockholm. Per den 30 september 2021 hade Bolaget 14 anställda. Vissa funktioner inom verksamheten hanteras via konsult- och förvaltningsavtal. För mer information om Bolagets konsult- och förvaltningsavtal, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Bolagets ambition är att på sikt bygga upp en egen förvaltningsorganisation men bedömer, med anledning av Bolagets nuvarande storlek, att det i dagsläget är mer kostnadseffektivt att lägga dessa tjänster på en extern leverantör.

Ledningsgrupp

Stenhus Fastigheters ledningsgrupp har en lång erfarenhet av företagsledning och fastighetsförvaltning. Ledningsgruppen består av fem medlemmar, vilket inkluderar verkställande direktör, vice verkställande direktör, finanschef, projekt- och hållbarhetschef samt affärsområdeschef för sällanköps- och detaljvaruhandel. Bolagets verkställande direktör och grundare Elias Georgiadis har över 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat tidigare suttit i styrelsen för Amasten Fastighets AB (publ). Bolagets vice verkställande direktör Mikael Nicander har lång erfarenhet från företagsledning inom fastighetsbranschen och har bland annat varit verkställande direktör för Stendörren Fastigheter AB (publ), Lantmännen Fastigheter AB och vice verkställande direktör för Kvalitena AB (publ).

Organisationsstruktur



Ekonomisk rapportering

- Finansiering
- Controlling
- Bolagsekonomi
- Skatt/moms

Transaktion och förvaltning

- Fastighetsförvärv
- Löpande förvaltningsfrågor
- IR-ansvar
- Administrativa frågor
- Resultat/uppföljning

Utveckling och projektgenomförande

- Projektgenomförande
- Detaljplanearbete
- Affärsutveckling
- Hållbarhetsarbete

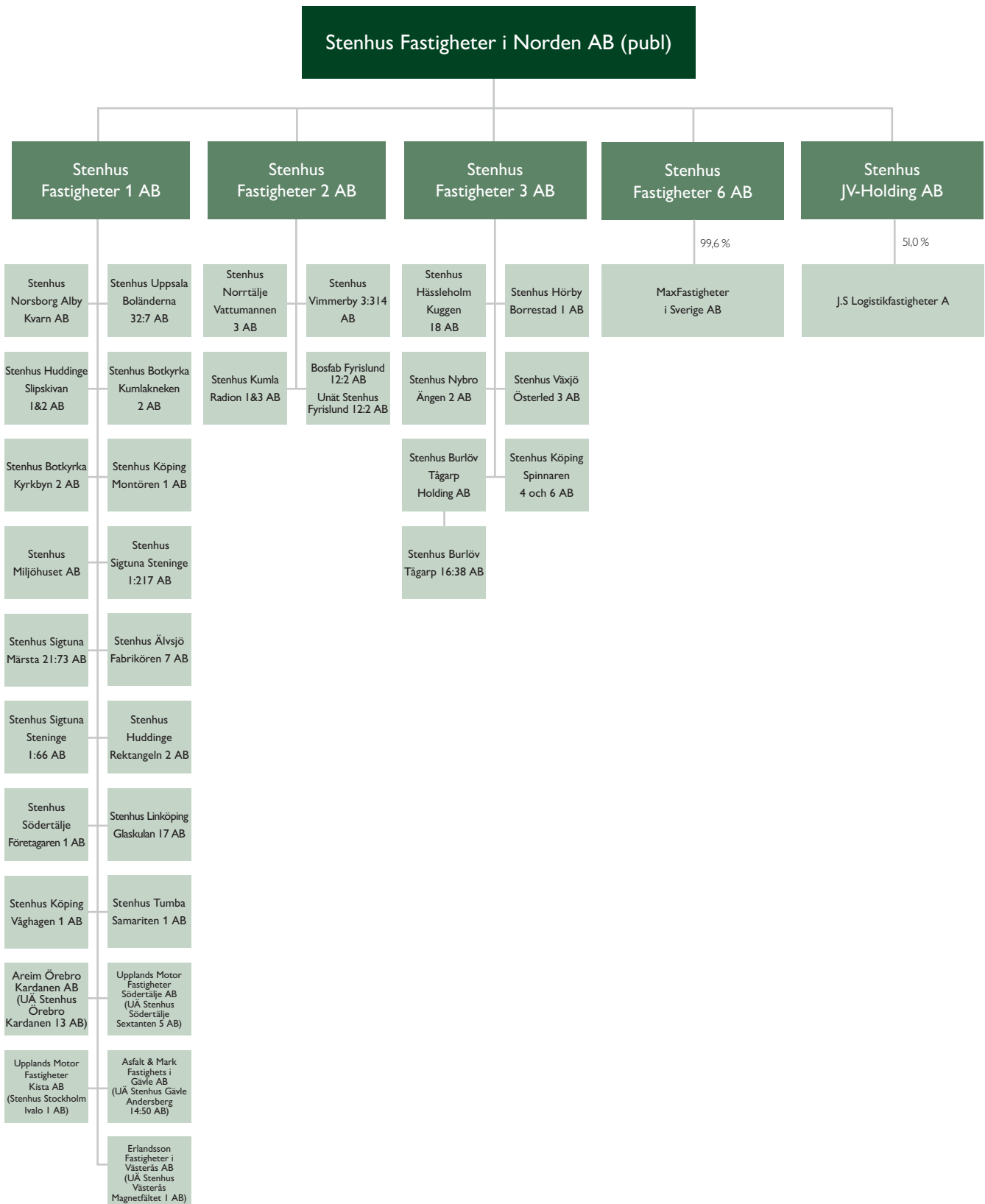
Sällanköps- och detaljvaruhandel

- Affärsutveckling
- Löpande förvaltningsfrågor
- Administrativa frågor
- Resultat/uppföljning

Koncernstruktur per dagen för detta Prospekt

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt och indirekt ägda dotterbolag, och Bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) är moderbolaget i Koncernen.

Nedanstående diagram illustrerar de viktigaste dotterbolagen i Koncernen per dagen för detta Prospekt. Samtliga av dessa bolag är etablerade i Sverige och är helägda, direkt eller indirekt, av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) om inget annat anges i diagrammet nedan.



Hållbarhet

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

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd

i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål, lagar, externa riktlinjer och regelverk. Stenhus Fastigheters första steg är att definiera en målbild för verksamheten som sträcker sig till 2026. En hållbarhetskommitté har tillsatts för att ansvara för denna process.

SFN:s globala mål



Stenhus Fastigheters målbild

- Eftersträva användning av miljösmarta produkter.
- Minimera förekomsten av skadliga ämnen.
- Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc.
- Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön EL alternativt klimatkompensera.
- Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja) senast 2023.
- Eftersträva att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs för att öka energieffektiviteten.
- Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerade lokaler och fastigheter.
- Vid ombyggnation ska hela kedjan tas i beaktande dvs allt från t ex transporter till materialval.
- Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig enligt "green building" eller likvärdigt.
- Eftersträva samverkan med hyresgäster kring källsortering av avfall och återvinnings-lösningar samt ansvarsfull hantering av kemikalier.



Exempel på pågående/vidtagna åtgärder

- Vid ny-, till-, och ombyggnationer utförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen i byggnad och mark, såsom asbest, pcb eller andra skadliga ämnen.
- Sanering sker vid behov. Bolagets LSS enheter i Sigtuna och Norrköping kommer att utrustas med bergvärme.
- LSS enheten i Visby kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenätverk.
- På fastigheten i Vimmerby tas spillvirket från produktionen tillvara och återvinns till uppvärmning via fastighetens fjärrvärmeanläggning.
- Under 2021 har investeringar i LED belysning skett i samarbete med Bolagets hyresgäster i flera av Bolagets handelsfastigheter.
- Vi har påbörjat energikartläggningen av fastigheterna.
- Under perioden har ett antal hyresavtal förlängts med 10-15 år med befintliga hyresgäster i befintliga lokaler.



- Eftersträva att anställa medarbetare och anlita leverantörer oberoende av exempelvis: kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och politisk ställning.
- Bolaget ska alltid ha hög affärsmoral.
- Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och vi accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.
- Under 2022 kommer Bolaget att implementera en "Code of Conduct" för medarbetare samt en "visselblåsar funktion".



- Arbete pågår med att ta fram policy för antidiskriminering. Policyn beräknas vara beslutad samt implementerad under våren 2022.
- Arbete pågår med att ta fram policys för Antikorruption, Visselblåsare, Insider, Code of conduct. Samtliga policys beräknas vara beslutade och implementerade under 2022.
- Stenhus har tillsatt ett socialt hållbarhetsråd som ska ha en hållbarhetsfond till sitt förfogande.
- Stenhus sponsrar Eskilstuna United och Eskilstuna Friidrott som bl a anordnar aktiviteter inom jämställdhets- och integrationsprojekt.



- Eftersträva långsiktiga hyresrelationer.
- Erbjud medarbetare goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor.
- Individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare.
- Erbjud medarbetarna att delta incitamentsprogram.

- Erhålla kreditrating minst BBB- senast 2026.
- Finansiell Stabilitet och utveckling.
- Eftersträva långa hyresrelationer.
- Första kreditratingen erhållen, BB.
- Vi har under året erbjudit samtliga anställda att delta Bolagets incitamentsprogram.

Historik

2020

September

- Sterner Stenhus AB bildar fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) genom en avknoppning av en portfölj innehållandes 10 fastigheter till ett marknadsvärde om 1 376 MSEK.

November

- Stenhus Fastigheter noteras på Nasdaq First North och gör en nyemission om 600 MSEK. Bland ankarinvesterarna återfinns Fastighets AB Balder och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB som tillsammans investerar 375 MSEK i Stenhus Fastigheter.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva tre fastigheter i Kumla och Vimmerby inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 180 MSEK.

December

- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Älvsjö inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 20,3 MSEK.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Sigtuna inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 8,5 MSEK.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två LSS-boenden och ett SOL-boende i Sigtuna via en forward funding-transaktion till ett underliggande fastighetsvärde om 66,8 MSEK
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Linköping inom segmentet sällanköpshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva fyra fastigheter i Stockholm och Uppsala inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 108,3 MSEK.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Norrtälje inom segmentet sällanköpshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 70,5 MSEK.

2021

Januari

- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighetsportfölj innehållandes sju fastigheter, två tomträtter och ett arrende i Stockholm och Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 496 MSEK. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 7 692 308 aktier till en teckningskurs om 13 SEK per aktie.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighetsportfölj innehållandes fyra fastigheter i södra Sverige inom segmentet sällanköps- och livsmedelshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 126 MSEK. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 1 071 429 aktier till en teckningskurs om 14 SEK per aktie.

Februari

- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två fastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 97 MSEK.

Mars

- Stenhus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna och innehavarna av teckningsoptioner i MaxFastigheter.

Maj

- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Köping inom segmentet lager/lätt industri till ett underliggande fastighetsvärde om 57 MSEK.
- Stenhus Fastigheter avyttrar en fastighet i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om 87 MSEK.

Juni

- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två fastigheter i Gävle och en fastighet i Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 65 MSEK samt emitterar 393 938 aktier till en kurs om 16,50 SEK per aktie.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om förvärv av två offentliga fastigheter i Norrköping till ett underliggande fastighetsvärdet om 44,5 MSEK.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva av en livsmedelsfastighet i Örebro.

Juli

- Stenhus Fastigheter genomför riktad kontantemissionen om 450 MSEK.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två fastigheter i Stockholm inom segmentet lager/lättindustri/logistik.

Oktober

- Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en utvecklingsfastighet i Uppsala samt emitterar 1 250 000 aktier till en kurs om 20,00 kr per aktie. Den totala investeringen i projektet beräknas uppgå till cirka 170 MSEK.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om förvärv av fyra fastigheter och en utvecklingsfastighet samt ingår ett samarbetsavtal med JSR AB.
- Stenhus Fastigheter ingår avtal om förvärv av sju fastigheter samt emitterar 276 442 aktier till en kurs om 20,80 SEK per aktie.

November

- Stenhus Fastigheter erhåller ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating.
- Stenhus Fastigheter offentliggör avsikt att emittera seniora icke-säkerställda SEK-obligationer om minimum 500 MSEK och med en löptid om tre (3) år.
- Stenhus Fastigheter reviderar tillväxtmålet för värdet av fastighetsportföljen till minst 20 000 MSEK (tidigare 10 000 MSEK) per utgången av 2025.
- Stenhus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Halmslätten.

Fastighetsbeståndet

Stenhus Fastigheters fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentlig, lager/lättindustri/logistik och sällanköps-/dagligvaruhandel. Per den 30 september 2021 bestod Stenhus Fastigheters fastighetsportfölj av 104 fastigheter med ett marknadsvärde om 6 685,1 MSEK.

Den totala uthyrbara arean uppgick till 420 425 kvadratmeter varav cirka 49 procent utgjorde lokaler inom lager/lättindustri/logistik, 43 procent sällanköps-/dagligvaruhandel och 8 procent offentliga fastigheter. Uthyrningsgraden, mätt som andel uthyrd area, uppgick till totalt 94,5 procent.

Kontrakterade hyror på årsbasis uppgick till 412,9 MSEK och den ekonomiska uthyrningsgraden, mätt som kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, uppgick till 94,8 procent. Bolagets investeringsstrategi kännetecknas av fastigheter med långa hyreslängder, och den genomsnittliga viktade löptiden uppgick per den 30 september 2021 till 6,3 år.

Projektportföljen

Bolagets projektverksamhet inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Målet med Bolagets projektverksamhet är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda hyresgäster med långa avtal och förbättrade kassaflöden. Ett av projektverksamhetens fokusområden är kundanpassande tilläggsinvesteringar och nybyggnationer för befintliga eller nya hyresgäster som är i behov av större eller moderna lokaler. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras.

Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheterna Samariten I i Tumba, Botkyrka och Fanfaren i Karlstad. Byggrätterna uppgår till cirka 66 000 kvadratmeter. På Samariten utgörs cirka 25 000 kvadratmeter BTA av potentiella attraktiva bostadsbyggrätter för både nybyggnation och påbyggnation. Övriga 41 000 kvadratmeter BTA utgörs av byggrätter huvudsakligen inom segmentet offentliga fastigheter. Den externa värderingen av dessa projekt uppgår till cirka 110 MSEK och är i sin helhet allokerad till Samariten I. För närmare information om Bolagets planprojekt hänvisas till ”– *Bolagets projektverksamhet*”.

Fastighetsutveckling/Byggrätt

Stenhus Fastigheters projektverksamhet under 2021 fokuserar primärt på att utveckla befintliga fastigheter där Bolaget tillsammans växer med befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer. För närmare information om Bolagets fastighetsutveckling- och byggrättsprojekt hänvisas till ”– *Bolagets projektverksamhet*”.

Joint venture-projekt

Bolaget har under tredje kvartalet 2021 bildat ett JV-bolag med JSR AB i syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidareöverlåtelse till Stenhus Fastigheter efter färdigställande. JV-bolaget ägs till 51 procent av Stenhus Fastigheter och 49 procent av JSR AB. Då inflyttning skett kommer Stenhus Fastigheter förvärva de återstående 49 procent av det gemensamma bolaget av JSR AB. För närmare information om Bolagets joint venture-projekt hänvisas till ”– *Bolagets projektverksamhet*”.

Fördelning per segment, per den 30 september 2021

SEGMENT	UTHYRBAR AREA		HYRESINTÄKTER		FASTIGHETSVÄRDE	
	KVM	ANDEL, %	TSEK	ANDEL %	MSEK	ANDEL, %
Offentlig	32 502	8	54 112	13	1 291,6	19
Lager/lättindustri/logistik	205 001	49	164 547	40	2 386,1	36
Sällanköps-/dagligvaruhandel	182 922	43	194 261	47	2 837,4	42
Totalt	420 425	100	412 920	100	6 515,1	97
Byggrätter					170,0	3
TOTALT					6 685,1	100

Fastighetsbeståndet per region, per den 30 september 2021

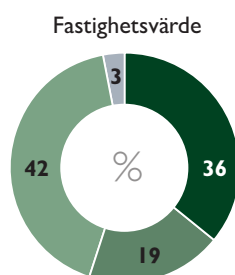
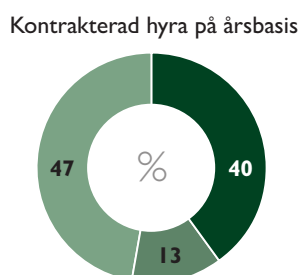
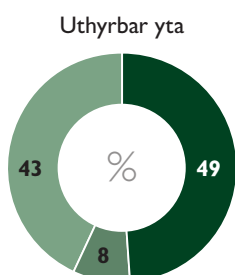
REGION	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESINTÄKTER		FASTIGHETSVÄRDE	
			TSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Stockholm	29	94 641	139 153	1 470	2 573,6	27 193
Mälardalen	28	126 978	116 655	919	1 678,6	13 220
Karlstad	21	80 054	70 986	887	1 174,5	14 671
Linköping	7	61 287	34 945	570	467,8	7 633
Övriga Sverige	19	57 465	51 181	891	790,6	13 758
TOTALT	104	420 425	412 920	982	6 685,1	15 901

Uthyrbar area per segment och region, per den 30 september 2021, kvm

REGION	OFFENTLIG	LAGER/LÄTTINDUSTRI/LOGISTIK		SÄLLANKÖPS-/DAGLIGVARUHANDEL		TOTALT	ANDEL, %
Stockholm	24 175		38 772		31 694	94 641	22
Mälardalen	3 135		67 330		56 513	126 978	30
Karlstad	5 192		28 247		46 615	80 054	19
Linköping	–		39 586		21 701	61 287	15
Övriga Sverige	–		31 066		26 399	57 465	14
TOTALT	32 502		205 001		182 922	420 425	100

Hyresintäkter, fördelning per segment och region, per den 30 september 2021, TSEK

REGION	OFFENTLIG	LAGER/LÄTTINDUSTRI/LOGISTIK		SÄLLANKÖPS-/DAGLIGVARUHANDEL		TOTALT	ANDEL, %
Stockholm	42 670		54 384		42 098	139 152	34
Mälardalen	1 510		47 819		67 326	116 655	28
Karlstad	9 932		18 660		42 394	70 986	17
Linköping	–		15 876		19 070	34 946	9
Övriga Sverige	–		27 808		23 373	51 181	12
TOTALT	54 112		164 547		194 261	412 920	100



- Lager/lättindustri/logistik
- Offentlig
- Sällanköps-/dagligvaruhandel
- Byggrätter

Hyresgäster

Per den 30 september 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 104 fastigheter under förvaltning. I tabellen nedan redovisas de fem största hyresgästernas andel av de totala hyresintäkterna. De fem största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 28 procent av hyresintäkterna.

Största hyresgäster, per den 30 september 2021

HYRESGÄST	AREA, KVM	HYRESINTÄKTER		ANDEL, %	WAULT, ÅR
		TSEK	SEK/KVM		
Dollarstore	37 088	33 729	909	8	6,2
Botkyrka Kommun	12 935	31 081	2 403	8	11,6
Bilia AB	14 947	20 616	1 379	5	12,2
Willys	14 760	17 945	1 216	4	3,4
City Gross	10 763	14 211	1 320	3	2,0
Top 5	90 493	117 582	1 299	28	9,6
Övriga	306 753	295 338	963	72	5,7
TOTALT	397 246	412 920	1 039	100	6,3

Fastighetsförteckning per den 30 september 2021

FASTIGHET	REGION	SEGMENT	UTHYRBAR AREA, KVM
Samariten 1	Stockholm	Offentlig	21 942
Lilla Ullevi 1:12	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	17 069
Vattumannen 2,3 & 4	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 927
Ivalo 1	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	7 088
Företagaren 1	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	5 783
Månskäran 1	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	3 924
Fotografen 4	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	3 168
Rosersberg 11:143	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	3 079
Sextanten 5	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	2 893
Kumlaknekten 2	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	2 350
Kyrkbyn 2	Stockholm	Offentlig	2 233
Boländerna 32:7	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	2 154
Fotocellen 6	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 842
Alby kvarn 1, 3 & 4	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 780
Storsten 1	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 641
Rektangeln 2	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 547
Slipskivan 1 & 2	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 475
Märsta 21:72	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	1 125
Jordbromalm 2:2	Stockholm	Lager/lättindustri/logistik	564
Danmark Säby 11:3	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Berthåga 11:33	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	295
Steninge 1:66	Stockholm	Offentlig	–
Steninge 1:217	Stockholm	Offentlig	–
	Stockholm		94 641
Radion 1 & 3	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	13 312
Torlunda 1:276	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	13 308
Köpmanen 12	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	12 513
Kardanen 13	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	11 907
Spinnaren 4 & 6	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	8 903
Montören 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	8 330
Köpmannen 7	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 050
Tele 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	7 573
Våghagen 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	6 645
Skiftinge 1:5 1:6	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	5 144
Expeditören 13 & 17	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	3 893
Dagny 4	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 762
Vissberga 11:5	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 268
Österleden 4	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 200
Läkaren 9	Mälardalen	Offentlig	3 135
Torshälla 5:44	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	2 704
Köpmannen 15	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 000
Ormvråken 2	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	1 836
Slagsta 1:27	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 706
Magnetfältet 1	Mälardalen	Lager/lättindustri/logistik	1 621
Kjula-Blacksta 1:14	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 583
Reparatören 4	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 125
Vissberga 11:7	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 100
Valhalla 2:37	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	360
Skiftinge 1:5 1:6	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	–
	Mälardalen		126 978

Gräsvalen 4	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	10 280
Fanfaren 6 (1)	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 390
Släggan 3	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	7 458
Säfte 6:50	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	6 165
Fanfaren 5	Karlstad	Offentlig	5 192
Lerum 1:20	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 823
Brårud 1:120	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 513
Gräsvalen 5	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 199
Silon 3	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 161
Karlberg 2:281	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	3 974
Blandaren 1	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	3 573
Sargen 3	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Vasserud 3:10	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	3 062
Släggan 2	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	2 853
Grinemo 1:180	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	2 758
Släggan 1	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	2 155
Blästern 2	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	729
Västerängen 23	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	646
Skäggeberg 15:72	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	624
Neken 7	Karlstad	Lager/lättindustri/logistik	415
Nya Fanfaren 4	Karlstad	Offentlig	–
Karlstad			80 054
Vimmerby 3:314	Linköping	Lager/lättindustri/logistik	35 649
Blyet 6	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 463
Prisuppgiften 2	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 716
Glaskulan 17	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 135
Föraren 4	Linköping	Lager/lättindustri/logistik	3 937
Hårstorp 1:100	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hårstorp 1:96	Linköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 303
Linköping			61 287
Backa 27:1, 27:48 & 866:771	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	13 680
Traktor 1:1	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	5 200
Tågarp	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	4 304
Hemlingby 49:28	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 092
Gammelbyn 75:1	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 014
Märlan 2	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	3 822
Mobyarna 5:9	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hedemora 6:1	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 049
Borrestad 1	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 979
Laxåskogen 2:56	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 868
Backa 31:1, 31:2 & 766:723	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	2 360
Ängen 2	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 030
Sanviken Tuna 3:3	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 886
Andersberg 14:50	Övriga Sverige	Lager/lättindustri/logistik	1 700
Ludvikaby 2:22	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 695
Österled 3	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Kuggen 18	Övriga Sverige	Sällanköps-/dagligvaruhandel	312
Övriga Sverige			57 465
TOTALT			420 425

Bolagets projektverksamhet

	Kommun	Yta kvm, ca	Investering MSEK, ca	Ökat hyresvärde MSEK, ca	Uthyrnings- grad, %	Färdigställande, prel.	Hyres- gäst	Hyres- duration	Status	Villkor ¹
Planprojekt										
Samariten I	Botkyrka	33 000	-	-	-	-			-	DP
Fanfaren (Etapp 4 och 5)	Karlstad	33 000	-	-	-	-			-	DP
Fastighetsutveckling/ Byggrätt										
Montören I	Köping	2 000	33	2,4	100	Q3 2022	Ö&B	10	Projektering	Uppfyllda
Steninge 1:66	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q4 2021	LSS	15	Pågår	Uppfyllda
Steninge 1:217	Sigtuna	470	22,25	1,3	100	Q1 2022	LSS	15	Pågår	Uppfyllda
Grånestad 4:3	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022	LSS	15	Ej tillträtt	BL/HA
Timmergatan 1:128	Norrköping	500	22,5	1,35	100	2022	LSS	15	Ej tillträtt	BL/HA
Kolgården 14	Visby	675	29,85	1,85	100	2022/2023	LSS	15	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Kumla 2:175	Tyresö	470	26,5	1,35	100	2022/2023	LSS	15	Ej tillträtt	DP/HA/BL
Spinnaren 6 (Etapp 1)	Köping	3 400	43,8	3,2	100	2022/2023	Rusta och Stadium Outlet		Projektering	DP/BL
Spinnaren 6 (Etapp 2)	Köping	3 600	-	-	-	2022/2023			Uthyrning pågår	DP/BL/HA
Fyrislund 12:2	Uppsala	7 300 (prel.)	170 (prel.)	10,3 (prel.)	100	2023	Hedin Bil	15	Projektering	BL/HA
Fanfaren 4, hus 5 (Etapp 3)	Karlstad	3 965	145	7,8	93	Q4 2021	Globala Gymnasiet, Medborgar- skolan		Pågår	
Skiftinge 1:5 och 1:6	Eskilstuna	12 500				2022/2023			Uthyrnings- arbete/ upphandling	
JV-projekt										
Fyrislund 14:2	Uppsala	3 800	75	5,6	100	2022/2023	XL Bygg	12	Projektering	BL
Fotografen 4	Tyresö	3 200	55	4,7	100	Q1 2022	Liselott Löv	12	Projektering	BL
SUMMA		108 850								

¹ DP: Detaljplan, HA: Hyresavtal, BL: Bygglov

DEN NYA KONCERNEN

Kort om Stenhus Fastigheter

Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentlig, lager/lättindustri/logistik samt sällanköps-/dagligvaruhandel. Den 30 september 2021 bestod Stenhus Fastigheters fastighetsportfölj av 104 fastigheter med ett marknadsvärde om 6 685,1 MSEK och en genomsnittlig hyreslängd om 6,3 år. Den totala uthyrbara arean uppgick per den 31 september 2021 till 420 425 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholm- och Mälardalsregionen. Bolaget arbetar även aktivt med projektutveckling som innebär utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Stenhus Fastigheter är sedan 2020 noterat på Nasdaq First North.

Kort om Halmslätten

Halmslätten är ett fastighetsbolag som sedan januari 2019 är noterat på Spotlight Stock Market. Bolagets fastighetsbestånd utgörs av två logistikfastigheter med kyl-, frys- och koloniallager, belägna i Halmstad och Umeå. Per den 30 september 2021 uppgick marknadsvärdet för fastigheterna till 1 309 MSEK. Båda fastigheterna är fullt uthyrda till Martin & Servera. Fastigheternas totala uthyrbar area uppgår till cirka 73 000 kvadratmeter. Per den 30 september 2021 uppgick den genomsnittliga återstående löptid på hyresavtalen till cirka 11 år. Per den 30 september 2021 hade Halmslätten inte några anställda. Halmslätten förvaltas av Pareto Business Management AB.

Fastighetsrelaterade nyckeltal per den 30 september 2021

	Stenhus Fastigheter	Halmslätten	Den Nya Koncernen
Förvaltningsfastigheter, MSEK	6 685,1 ¹	1 309,0 ²	7 994,1 ³
Uthyrbar area, kvm	420 425 ¹	72 985 ⁴	493 410 ³
Antal fastigheter	104 ¹	2 ²	106 ³

1 Hämtad från Stenhus Fastigheters delårsrapport för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

2 Hämtad från Halmslättens delårsrapport för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

3 För avstämningstabeller refereras till "Avstämningstabell".

4 Hämtad från Halmslättens Bolagsbeskrivning daterad den 14 januari 2019.

Den Nya Koncernen

Verksamhet

Per den 30 september 2021 består den Nya Koncernens fastighetsbestånd av 106 fastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 7 994,1 MSEK och en total uthyrbar area om 493 410 kvadratmeter.

Den Nya Koncernen kommer att ha ett tydligt fokus på starka och hållbara kassaflöden från fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lättindustri/logistik och sällanköps-/dagligvaruhandel.

Finansiella effekter för Stenhus Fastigheter

En sammanslagning av Stenhus Fastigheter och Halmslätten skulle medföra betydande förändringar avseende fastighetsportföljen. Nedan följer ett antal fastighetsrelaterade nyckeltal för Den Nya Koncernen, vilka baseras på bolagens respektive delårsrapport för perioden 1 januari till och med 30 september 2021. Notera att dessa nyckeltal är baserade på en översiktlig analys som inte har blivit granskad av en revisor. Sammanställningen ska inte ses som en proformaredovisning eftersom justeringarna inte har gjorts för effekterna av transaktionen, skillnader i redovisningsprinciper eller transaktionskostnader. Informationen som presenteras nedan återspeglar inte nödvändigtvis resultatet eller den finansiella ställning som Stenhus Fastigheter och Halmslätten hade haft om de bedrivit sina verksamheter inom samma koncern under denna tidsperiod. För avstämningstabeller refereras till "Avstämningstabeller". För proformasiffror som har översiktligt granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet "Proformaredovisning".

Affärsidé, strategier och mål

Den Nya Koncernens affärsidé och strategi kommer vara att på ett hållbart sätt äga, förvalta fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lättindustri/logistik och sällanköps-/dagligvaruhandel, med ett tydligt fokus på starka och diversifierade kassaflöden. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling.

Investeringsstrategi för Den Nya Koncernen

Alla förvärv ska ske med tydligt fokus på kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid.

De olika tillgångsslagen kommer att vara:

- offentliga fastigheter
- lager/lättindustri/logistik
- sällanköps-/dagligvaruhandel
- utvecklingsprojekt

Finansiella mål för Den Nya Koncernen

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

Utdelningspolicy för Den Nya Koncernen

På Halmslättens årsstämma den 31 mars 2021 beslutades det om en utdelning på 8 SEK per aktie, vilket utgör en total utdelning om 35 600 TSEK. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2 SEK per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 6 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 respektive den 30 december 2021.

Den Nya Koncernens övergripande mål ska vara att skapa värde för aktieägarna. Under de kommande åren bedömer Stenhus Fastigheters 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 i den Nya Koncernen utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Synergieffekter

En gemensam administration och finansiella synergivinster för Den Nya Koncernen bedöms medföra långsiktiga löpande kostnadsbesparingar.

Genom en avnotering av Halmslätten från Nasdaq First North reduceras kostnader för exempelvis framtagandet av finansiella rapporter, revision samt avgifter relaterade till noteringen.

Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingarna och effektiviseringar genereras genom främst stordriftsfördelar. Vidare bedömer Stenhus Fastigheter att Den Nya Koncernen har goda förutsättningar till att erhålla förbättrade finansieringsvillkor till följd av ett större och mer diversifierat fastighetsbestånd.

Stenhus Fastigheter gör bedömningen att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till drygt 2 MSEK och få full effekt från och med 2023/2024.

Transaktionskostnader

Transaktionskostnaderna relaterade till förvärvet av Halmslätten är uppskattade till cirka 11,5 MSEK.

Organisation

Per den 30 september 2021 hade Halmslätten inte några anställda. Halmslätten förvaltas av Pareto Business Management AB. Som en konsekvens av sammanslagningen kommer sannolikt vissa operationella förändringar genomföras. De åtgärder som kommer att vidtas i samband med sammanslagningen kommer att beslutas om efter Erbjudandets genomförande. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt för att uttala sig om vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha.

Styrelse

Styrelsen i Stenhus Fastigheter kommer att kvarstå och Halmslättens styrelse kommer, med anledning av att Halmslätten kommer att vara ett onoterat dotterbolag till Den Nya Koncernen, att ersättas.

Aktiekapital och aktieägare

Nedan följer en beskrivning av Den Nya Koncernens ägarstruktur efter Erbjudandets fullföljande. Aktieägarförteckning baseras på full anslutning till Erbjudande per dagen för detta Prospekt.

Aktieägare

<i>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna¹</i>	Aktier	Andel av rösterna/ kapitalet, %
Sterner Stenhus Holding AB	84 902 384	32,14
Fastighets AB Balder	49 209 297	18,63
Investment AB Öresund	20 729 777	7,85
Länsförsäkringar Fondförvaltning	19 164 466	7,25
<i>Styrelseledamöter och ledande befattningshavares innehav¹</i>		
Elias Georgiadis	70 % av Sterner Stenhus Holding AB och 340 000 aktier	
Tomas Georgiadis	30 % av Sterner Stenhus Holding AB och 88 899 aktier	
Frank Roseen	500 000	0,19
Rickard Backlund	400 000	0,15
Erik Borgblad	374 120	0,14
Mikael Nicander	320 000	0,12
Mattias Leksell	87 700	0,03
Michael Johansson	75 200	0,03
Övriga aktieägare	87 994 972	33,31
Totalt	264 186 815	100,00

¹ Direkt eller indirekt, inklusive eventuellt närstående innehav.

Avstämningstabeller

	Per den 30 september
	2021 (oreviderat)
FASTIGHETSVÄRDE, DEN NYA KONCERNEN (BELOPP I MSEK)	
A Marknadsvärde fastighetsportfölj (Stenhus Fastigheter) ¹	6 685,1
B Marknadsvärde fastigheterna (Halmlätten) ²	1 309,0
(A+B) Fastighetsvärde Den Nya Koncernen	7 994,1
UTHYRBAR AREA, DEN NYA KONCERNEN (BELOPP I KVM)	
A Uthyrbar area (Stenhus Fastigheter) ¹	420 425
B Uthyrbar area (Halmlätten) ³	72 985
(A+B) Uthyrbar area Den Nya Koncernen	493 410
ANTAL FASTIGHETER ,DEN NYA KONCERNEN	
A Antal fastigheter (Stenhus Fastigheter) ¹	104
B Antal fastigheter (Halmlätten) ²	2
(A+B) Antal fastigheter Den Nya Koncernen	106

1 Hämtad från Stenhus Fastigheters delårsrapport för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

2 Hämtad från Halmlättens delårsrapport för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021.

3 Hämtad från Halmlättens Bolagsbeskrivning daterad den 14 januari 2019.

PROFORMAREDOVISNING

Syfte

Bolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte verksamhetens verkliga resultat.

Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa verksamhetens resultat för någon framtida period. Proforman skall läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information" och "Kommentarer till den utvalda finansiella informationen" och investerare bör inte lägga för stor vikt vid proformaredovisningen vid sitt investeringsbeslut.

Bakgrund

Den 23 november 2021 lämnade Stenhus Fastigheter i Norden AB ("Stenhus Fastigheter") ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Halmslätten Fastighets AB ("Halmslätten") om förvärv av samtliga aktier i Halmslätten som inte ägs av Stenhus Fastigheter. I samband med detta offentliggjordes det att Stenhus Fastigheter har ingått avtal med befintliga aktieägare i Halmslätten om förvärv av 14,57 procent av samtliga aktier och röster i Halmslätten för samma vederlag som gäller för det offentliga uppköpserbjudandet. Erbjudandet består av både aktievederlag och kontantvederlag. För varje aktie i Halmslätten erbjuds 4 nya stamaktier i Stenhus Fastigheter samt 50 SEK i kontantvederlag.

Totala antalet aktier i Halmslätten uppgår till 4 450 000 stycken och vid full anslutning till erbjudandet inklusive de avtalade förvärven om 14,57 procent kommer Stenhus Fastigheter att emittera 17 800 000 stycken nya stamaktier. Detta ger ett budvärde på totalt 758 280 TSEK varav 222 500 TSEK avser kontantvederlag och 535 780 TSEK avser aktievederlag. Den aktiekurs som använts vid beräkningen av värdet på aktievederlaget är 30,10 SEK vilket motsvarar stängningskursen den 23 november 2021 för Stenhus Fastigheters aktie på First North Growth Market. Det är samma aktiekurs som användes vid förvärvet av de 14,57 procenten av aktierna i Halmslätten som tillträdades den 24 november 2021 samt motsvarar stängningskursen för den dagen som erbjudandet offentliggjordes.

Ett genomförande av förvärvet får en direkt påverkan på Bolagets framtida finansiella ställning, resultat och kassaflöden. För att ge investerare och övriga intressenter en hypotetisk bild över påverkan av förvärvet upprättar Bolaget

- en konsoliderad proformabalansräkning per den 30 september 2021 som om de förvärv som inte ingår i Stenhus Fastigheters konsoliderade balansräkning per den 30 september 2021 genomförts och tillträtts per den 30 september 2021, och
- en konsoliderad proformaresultaträkning för perioden 1 januari till 30 september 2021 som om samtliga transaktioner genomförts och tillträtts per den 1 januari 2021.

Grunder för Proformaredovisning

Den finansiella proformainformationen för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 och per 30 september 2021 är baserad på Stenhus Fastigheters konsoliderade finansiella information som har hämtas från Stenhus Fastigheters delårsrapport för perioden 1 jan 2021 – 30 september 2021 vilken översiktligt har granskats enligt ISRE 2410 av Bolagets revisor. Den finansiella informationen för Halmslätten är baserad på Halmslättns oreviderade delårsrapport för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30. Övrig finansiell information är baserad på oreviderade interna rapporter.

Hantering av förvärv och försäljningar

Stenhus Fastigheter har under perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 gjort löpande fastighetsförvärv. Till följd av att dessa förvärv tillträdades innan 2021-09-30 är de inkluderade i balansrapporten per 2021-09-30 i Stenhus Fastigheter delårsrapport för tredje kvartalet 2021. Därav erfordras ingen proformajustering för att hantera dessa förvärv i proformabalansräkningen. Resultatet före tillträdesdagen för dessa förvärv har förvärvselimineras i Stenhus Fastigheters delårsrapport för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 och är därav ej inkluderade i resultaträkningen i delårsrapporten. Effekten av förvärvselimineringarna har hanterats i proformaresultaträkningen genom en återläggning av resultaträkningen för perioden från 2021-01-01 till förvärvsdagen. I tabellen på sida 49 framgår genomförda förvärv under perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 samt vilken effekt de enskilda förvärven har fått på proformaresultaträkningen. I perioden efter 2021-09-30 tillträdde Stenhus Fastigheter fastighetsbolagen Localis Fastigheter AB, 559152-6982 ("Localis Fastigheter") och Localis Sandåker AB, 559065-3357 ("Localis Sandåker"), och båda dessa förvärv är inkluderade i proformaredovisningen.

Utöver ovan nämnda förvärv har Stenhus Fastigheter efter 2021-09-30 avtalat om eller tillträtt två utvecklingsfastigheter samt fyra fastighetsbolag vilka framgår i listan nedan:

- Stenhus Eskilstuna Torshälla 5:43 AB (559094-9458), fastighetsbolag
- Stenhus Fyrislund I2:2 AB (556752-6891), utvecklingsfastighet
- Uppsala Fyrislund I4:2 AB (559220-8101), utvecklingsfastighet
- Framsteg Estate AB (559326-3741), fastighetsbolag
- ETECK Fastighets KB (969731-9987), fastighetsbolag
- Sala Kräftan 4 AB (559245-8011), fastighetsbolag

Dessa förvärv har ej inkluderats i proformaredovisningen till följd av antingen en avsaknad av finansiell information eller att aktieöverlåtelseavtalen innehåller kriterier vilka ska vara uppfyllda för att tillträde skall genomföras. Vid tillträde av dessa fastigheter och slutförande av projekten bedöms hyresintäkterna och driftnetto upp gå till 21 578 TSEK respektive 20 956 TSEK för dessa bolag årligen.

Vid förvärvet av Stenhus Fyrislund I2:2 AB bestod 25 000 TSEK av betalningen av 1 250 nyemitterade aktier till säljaren med en teckningskurs på 20 SEK per aktie.

Uppställningsform

Uppställningsformen för proformaredovisningen har haft sin grund i Stenhus Fastigheters uppställning av resultat- och balansräkning. Den finansiella informationen från de övriga bolagen i proformaredovisningen har justerats för att överensstämma med Stenhus Fastigheters uppställningsform, i den utsträckning detta varit möjligt. Vid upprättandet av proformaredovisningen har Stenhus Fastigheter inte haft tillgång till underliggande redovisning för samtliga bolag i proformaredovisningen varför justeringar i Stenhus Fastigheters senare avlämnade rapporter kan komma att ske.

Klassificeringen av förvärv

Huruvida förvärven av bolagen som är inkluderade i proformaredovisningen klassas som rörelse- eller tillgångsförvärv får effekter på proformaredovisningens utformning. Klassificeringen av en transaktion som ett rörelse- eller tillgångsförvärv görs enligt ett antal bedömningskriterier som föreskrivs i IFRS 3.

Vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen har Stenhus Fastigheter bedömt att förvärven av Halmslätten, Localis Fastigheter och Localis Sandåker skall klassificeras som tillgångsförvärv. Denna klassificering innebär att anskaffningskostnaderna fördelas ut på de enskilda förvärvade tillgångarna samt att kostnader för att genomföra transaktionerna inkluderas i anskaffningsvärdet på tillgångarna. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de förvärvade temporära skillnaderna.

Proformajusteringar

Skillnader i redovisningsprinciper

Stenhus Fastigheter upprättar sin redovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt

tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering och rekommendation RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Skillnader mellan Stenhus Fastigheters redovisningsprinciper och de förvärvade bolagens redovisningsprinciper kan få effekter på proformaredovisningens utformning. Stenhus Fastigheter har därför genomfört en analys avseende eventuella skillnader i redovisningsprinciper. Nedan framgår en analys över redovisningsprinciperna samt ställningstagande hur dessa skillnader kommer hanteras i proformaredovisningen.

Halmslätten Fastighets AB

Vid en genomgång av Halmslätterns redovisningsprinciper utifrån den offentliggjorda informationen har inga väsentliga skillnader i redovisningsprinciperna mellan Stenhus Fastigheter och Halmslätten identifierats. Således sker inga proformajusteringar gällande harmonisering för Halmslätten Fastighets AB:s redovisningsprinciper.

Localis Fastigheter AB

Localis Fastigheter upprättar sin redovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vilket skiljer sig från Stenhus Fastigheters redovisningsprinciper. De skillnader som får väsentlig effekt på proformaredovisningens utformning är att Stenhus Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket inte är tillåtet i K3. Dessa skillnader har hanterats i proformaresultaträkningen genom återföring av de bokförda avskrivningarna i Localis Fastigheter. I de interna rapporterna för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 har ingen justering av den uppskjutna skatten gjorts och därav bokas en uppskjuten skatt på denna återläggning om skattesats på 20,6% vilket motsvarar den skattesats som används enligt Stenhus Fastigheters redovisningsprinciper. I proformaresultaträkningen har ej någon proformajusterings gjorts avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till följd av att värderingar på förvaltningsfastigheterna per 2021-01-01 ej finns att tillgå.

I proformabalansräkningen hanteras skillnaderna i redovisningsprinciperna för fastigheterna genom de förvärvsrelaterade justeringarna i proformaredovisningen.

Localis Sandåker AB

Localis Sandåker följer ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). De identifierade skillnaderna som får väsentlig effekt på proformaredovisningens utformning är att Stenhus Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket inte är tillåtet i K2 samt hanteringen av temporära skillnader mellan fastigheternas redovisade värden och skattemässiga restvärden. Dessa skillnader har hanterats i

proformaresultaträkningen genom återläggning av de bokförda avskrivningarna. På denna återläggning bokförs en beräknad skatt på 20,6% som motsvarar den uppskjutna skatten som skulle uppstå enligt Stenhus Fastigheters redovisningsprinciper. I proformaresultaträkningen har ej någon proformajusterings gjorts avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till följd av att värderingar på förvaltningsfastigheterna per 2021-01-01 ej finns att tillgå.

I proformabalansräkningen hanteras skillnaderna i redovisningsprinciperna för fastigheterna genom de förvärvsrelaterade justeringarna i proformaredovisningen.

Löpande fastighetsförvärv under perioden 2021-01-01 – 2021-09-30
Proformajusteringen för det förvärvseliminerade resultatet har hanterats på samma sätt som ovan för att överbrygga skillnaderna i redovisningsprinciper baserat på det regelverk respektive förvärvat bolag tillämpat.

Utöver ovan nämnda skillnader bedöms det ej finnas några skillnader i redovisningsprinciper mellan Stenhus Fastigheter och de förvärvade fastighetsbolagen som skulle bidra till någon väsentlig effekt på utformningen av proformaredovisningen.

Centraladministration och finansieringskostnader

Vid bedömningen av centraladministration har inga proformajusterings gjorts avseende generella synergier eller integrationskostnader. Kostnaderna för centraladministration baseras på den centrala administrationen som framgår i den finansiella informationen från respektive bolag, som är inkluderad i proformaredovisningen.

Avseende proformajusterings av finansieringskostnader kopplade till förvärven har följande ställningstagande gjorts:

Vid uppköpserbjudandet för Halmslätten framgår det ej att befintlig finansiering skall återbetalas i samband med tillträde och därav har proformaredovisningen upprättats med antagande att befintlig finansiering kvarstår. Detta resulterar i att ingen proformajusterings görs för räntekostnaderna i Halmslätten. I erbjudandet till ägarna av aktierna i Halmslätten består en del av kontantvederlag vilket avses finansieras genom att Stenhus Fastigheter beslutar om en kontantemission om 222 500 TSEK. Detta har hanterats i proformabalansräkningen genom att öka likvida medel med 222 500 TSEK samt det egna kapitalet med samma belopp.

Avseende förvärvet av Localis Fastigheter och Localis Sandåker har vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen inget avtal avseende finansiering träffats. Därav kommer proformaredovisningen upprättas med antagandet att förvärven sker med egna medel och att befintlig finansiering löses i samband

med förvärvet. Detta antagande resulterar i eliminering av de finansiella kostnaderna för tidigare finansiering i dessa bolag. På resultateffekten av denna eliminering tillkommer en fiktiv skatt på 20,6 % vilket motsvarar den aktuella skatten som gällde under perioden 2021-01-01 – 2020-09-30. I proformabalansräkningen får antagandet att finansiering sker med egna medel effekten att banklånen elimineras mot de likvida medlen.

För de bolag som ingick i Stenhus Fastigheters delårsrapport för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 har de historiska finansieringskostnaderna i delårsrapporten och i den förvärvseliminerade resultaträkningen ersatt den befintliga finansieringen som fanns vid utgången av 2021-09-30. På den uppkomna resultateffekten har en skatt bokats upp på 20,6% vilket motsvarar den aktuella skatten som gällde under samma period.

Innehav utan bestämmande inflytande

Vid utgången av 30 september 2021 hade Stenhus Fastigheter två innehav som ej var helägda, MaxFastigheter i Sverige AB (556937–5487) och Tyresö Fotografen 4 AB (556980–1177). För dessa bolags resultat innan tillträdesdagen har resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande i proformaresultaträkningen baserats på ägarförhållandet per 2021-09-30.

Köpeskillingsberäkning

Beräkningen av köpeskillingen samt förvärvsanalysen får effekter på proformaredovisningens utformning. Vid tidpunkten för proformaredovisningens upprättande gjordes följande antagande för de olika förvärven.

Halmslätten Fastighets AB

Vid upprättande av proformaredovisningen har utgångspunkten varit att det är full anslutning till erbjudandet och nedan köpeskillingsberäkning och förvärvsanalys inkluderar de 14,57 procent av aktierna som förvärvades av Stenhus Fastigheter per 24 november 2021. Följaktligen har köpeskillingen baserats på en aktiekurs i Stenhus Fastigheter om 30,10 SEK per aktie, vilket motsvarar stängningskursen per 23 november 2021 som är dagen erbjudandet offentliggjordes. Det är även samma aktiekurs som användes vid förvärvet av de 14,57 procenten av aktierna i Halmslätten som tillträdades den 24 november 2021. Utöver aktievederlag erbjuds aktieägarna i Halmslätten ett kontantvederlag om 50 SEK per aktie.

Utöver ovan bedömer Stenhus Fastigheter att de totala transaktionskostnaderna kommer uppgå till ett totalt belopp om 11 500 TSEK. I och med att förvärvet preliminärt har klassificerats som tillgångsförvärv inkluderas dessa kostnader i anskaffningspriset.

Aktiekursen vid tillträdet kan komma att förändrats mot den kurs som används i proformaredovisningen vilket bidrar till att slutliga köpeskillingen kan avvika från den som presenteras i

proformaredovisningen. Vidare kan det inte uteslutas att det ej blir full anslutning till erbjudandet vilket även resulterar i att den slutliga köpeskillingen avviker från den i proformaredovisningen. Enligt antagande om en kurs på 30,10 SEK per aktie, att transaktionskostnaderna uppgår till 1 500 TSEK samt med antagandet om full anslutning till erbjudandet uppgår den preliminära köpeskillingen enligt tabell nedan.

Preliminär köpeskillning Halmslätten Fastighets AB	
Totalt antal aktier i Halmslätten Fastighets AB	4 450 000
Aktieomräkningskurs för aktier i Halmslätten Fastighets AB	4
Antal aktier som emmitteras till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB	17 800 000
Stenhus Fastigheter i Norden AB stängningskurs per 23 nov 2021, SEK	30,1
Total preliminär köpeskillning för aktievederlag	535 780 000
Totalt antal aktier i Halmslätten Fastighets AB	4 450 000
Kontant ersättning per aktie, SEK	50
Total preliminär köpeskillning för kontantvederlag	222 500 000
Preliminära förvärvskostnader, SEK	1 150 000
Total preliminär köpeskillning, TSEK	769 780

Preliminär förvärvsanalys med förutsättning av full anslutning till erbjudandet, TSEK	
Köpeskillning	769 780
Förvärvade nettotillgångar	607 105
Bokförd uppskjuten skatt	64 662
Övervärde fastigheter	98 013

Den totala preliminära köpeskillingen för samtliga aktier i Halmslätten uppgår till ett belopp om 769 780 TSEK. Med hänsyn till de förvärvade nettotillgångarna och eliminering av de förvärvade temporära skillnaderna uppgår förvärvsövervärdet på förvaltningsfastigheterna till ett belopp om 98 013 TSEK vilket kommer justeras i proformabalansräkningen. Enligt den preliminära förvärvsanalysen uppgår förvaltningsfastigheterna till ett värde om totalt 1 407 013 TSEK.

Localis Fastigheter AB och Localis Sandåker AB

Vid beräkningen av den preliminära köpeskillingen för ovan nämnda fastighetsbolag har utgångspunkt varit det överenskomna fastighetsvärdet. Vidare har eget kapital, bokfört värde på fastigheterna samt eventuell uppbokad uppskjuten skatt baserats på Localis Fastigheter och Localis Sandåkers finansiella information, som framgår i proformabalansräkningen. Till följd av att tillträdet av Localis Fastigheter och Localis Sandåker ej är gjort vid utgången av 2021-09-30 kommer den finansiella informationen för dessa bolag justeras. Detta kan bidra till att de preliminära köpeskillingsberäkningarna och förvärvsanalyserna kan avvika från de slutliga som sker vid tillträdestillfället.

Preliminär köpeskillning Localis Fastigheter AB och Localis Sandåker AB	
Överenskommet Fastighetsvärde	47 350
Bokförda värde på fastigheterna	-41 804
Nettotillgångar inklusive 79,4 % av bokförda obeskattade reserver	2 230
Total preliminär köpeskillning i TSEK	7 776

Preliminär förvärvsanalys Localis Fastigheter AB och Localis Sandåker AB, TSEK	
Köpeskillning	7 776
Nettotillgångar inklusive 79,4 % av bokförda obeskattade reserver	2 230
Bokförd uppskjuten skatt	4 091
Övervärde fastigheter	1 455

Av den totalt uppskattade köpeskillning om 7 776 TSEK kommer en ersättning av 5 750 TSEK bestå aktievederlag och 2 026 TSEK kontantvederlag.

Proformaresultaträkning avseende perioden jan–sep 2021

Den konsoliderade proformaresultaträkningen har upprättats med antagande att samtliga förvärv gjordes per 2021-01-01.

Belopp i TSEK	Stenus Fastigheter i Norden AB	Halmslätten Fastighets AB	Localis Fastigheter AB	Localis Sandåker AB	Ej konsoliderat resultat ¹	Proformajustering	Noter	Koncernproforma
Hysesintäkter	173 524	47 953	2 397	448	142 239	-		366 561
Fastighetskostnader	-35 024	-4 139	-98	-22	-32 236	-		-71 519
Driftöverskott	138 500	43 814	2 299	426	110 003	-		295 042
Avskrivningar	-	-	-366	-35	-7 571	7 972	2	-
Centrala administrationskostnader	-16 237	-1 870	-414	-18	-18 733	-		-37 272
Finansnetto	-30 328	-11 984	-375	-65	-36 641	3 095	3	-76 298
Omstruktureringkostnader	-7 000	-	-	-	-	-		-7 000
Kostnader förtidslösen lån	-23 250	-	-	-	-	-		-23 250
Förvaltningsresultat	61 685	29 960	1 144	308	47 058	11 067		151 222
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	692 325	155 437	-	-	2 270	-		850 032
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-		-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	772	-	-	-	2 710	-		3 482
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-		-
Resultat före skatt	754 782	185 397	1 144	308	52 038	11 067		1 004 736
Skatt	-158 194	-35 104	-	-	-10 634	-2 579	2,3,4	-206 511
PERIODENS RESULTAT	596 588	150 293	1 144	308	41 404	8 488		798 225

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	595 902,00	150 293,00	1 144,00	308,00	41 404,00	7 952		797 003,20
Innehav utan bestämmande inflytande	686,00	-	-	-	-	536	5	1 222,00

Noter

- Denna kolumn presenterar summan av resultat från de tillträdade bolagen under perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 som ej har konsoliderats i Stenus Fastigheters delårsrapport för perioden 2021-01-01- 2021-09-30. För en redogörelse av varje enskilt bolags påverkan på resultat för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 se tabell "ej konsoliderat resultat" på sid 49.
- För att överbrygga skillnaderna mellan redovisningsprinciperna i Stenus Fastigheter och de förvärvade fastighetsbolagen har de utförda avskrivningarna återförts om totalt 7 972 TSEK. På dessa återförda avskrivningar har en uppskjuten skatt bokats om 1 642 TSEK vilket motsvarar en skatt om 20,6%.
- För de bolagen som ingår i Stenus Fastigheters delårsrapport för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 har de historiska finansiella kostnaderna i delårsrapporten samt i det förvärvseliminerade resultatet ersatts med finansieringen som var avtalad per 2021-09-30. Denna justering resulterar i minskade finansieringskostnader om 2 655 TSEK (66 969 – 64 314). Gällande förvärven Localis Fastigheter och Localis Sandåker var ingen finansiering fastställd vid tidpunkten för upprättande av proformaredovisningen, därav har antagandet i proformaredovisningen varit att finansiering sker med egna medel. Baserat på det antagandet har en återläggning av finansieringskostnaderna gjorts vilket uppgår till ett totalt belopp om 440 TSEK. Totalt resulterar dessa proformajusteringar i en nettoåterföring av finansieringskostnader om 3 095 TSEK. På denna återföring har en fiktiv skatt bokats om 638 TSEK vilket baseras på en skatt om 20,6% som motsvarar den aktuella skattesatsen för perioden.
- I Localis Fastigheter och Localis Sandåker interna rapporterna för perioden 2021-01-01 – 2021-09-30 har ingen aktuell skatt bokats. Därav har en fiktiv skatt bokats upp om 299 TSEK vilket motsvarar en skatt om 20,6% på dessa bolags resultat före skatt.
- I det förvärvseliminerade resultatet ingår de två bolagen som ej är helägda av Stenus Fastigheter, MaxFastigheter i Sverige AB och Tyresö Fotografen AB. För perioden innan tillträdesdagen hänförs 536 TSEK av resultat till innehavare utan bestämmande inflytande. Detta har hanterats med en justering i proformaresultaträkningen med samma belopp.

Proformabalansräkning per den 30 september 2021

Den konsoliderade proformabalansräkning har upprättats med antagande att samtliga förvärv som ej hade tillträtts per 2021-09-30 och därmed inte ingår i Stenhus Fastigheters konsoliderade balansräkning per 2021-09-30 genomfördes och tillträdde per 2021-09-30.

Belopp i TSEK	Stenhus Fastigheter i Norden AB	Halmslätten Fastighets AB	Localis Fastigheter AB	Localis Sandåker AB	Proforma- justeringar	Noter	Koncern- proforma
TILLGÅNGAR							
Förvaltningsfastigheter	6 685 143	1 309 000	36 648	5 156	99 468	1	8 135 415
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	134 722	-	-	-	-		134 722
Övriga materiella anläggningstillgångar	284	-	-	-	-		284
Derivat	1 384	-	-	-	-		1 384
Summa anläggningstillgångar	6 821 533	1 309 000	36 648	5 156	99 468		8 271 805
Skattefordringar	15 095	-	-	58	-		15 153
Kundfordringar	7 371	431	-	-	-		7 802
Fordringar hos koncernföretag	-	-	4 297	-	-4 297	2	-
Övriga fordringar	53 902	5 728	-	-	-		59 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 885	1 170	44	2	-		19 101
Likvida medel	183 247	34 110	908	390	-48 886	3	169 769
Summa omsättningstillgångar	277 500	41 439	5 249	450	-53 183		271 455
Summa tillgångar	7 099 033	1 350 439	41 897	5 606	46 285		8 543 260
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 376 657	607 105	1 543	581	154 801	4	4 140 687
Innehav utan bestämmande inflytande	4 449	-	-	-	-		4 449
SUMMA EGET KAPITAL	3 381 106	607 105	1 543	581	154 801		4 145 136
Obeskattade reserver	-	-	60	73	-133	5	-
SKULDER							
Långfristiga räntebärande skulder	1 855 095	647 907	19 602	3 405	-23 007	6	2 503 002
Långfristig leasingsskuld	134 722	-	-	-	-		134 722
Uppskjutna skatteskulder	157 125	64 662	4 091	-	-68 726	7	157 152
Summa långfristiga skulder	2 146 942	712 569	23 693	3 405	-91 733		2 794 876
Kortfristiga räntebärande skulder	1 356 592	-	808	140	-948	6	1 356 592
Leverantörsskulder	30 978	203	190	-	-		31 371
Skulder till koncernföretag	-	-	14 500	1 202	-15 702	8	-
Skatteskulder	27 448	-	33	-	-		27 481
Övriga skulder	34 075	20 189	151	37	-		54 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 892	10 373	919	168	-		133 352
Summa kortfristiga skulder	1 570 985	30 765	16 601	1 547	-16 650		1 603 248
Summa skulder	3 717 927	743 334	40 294	4 952	-108 383		4 398 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 099 033	1 350 439	41 897	5 606	46 285		8 543 260

Noter

- 1 Baserat på de preliminära köpeskillingsberäkningarna samt preliminära förvärvsanalyser bedöms det totala övervärdet som allokeras till förvaltningsfastigheter uppgå till ett belopp om 99 468 TSEK.
- 2 Vid upprättandet av proformaredovisningen har antagandet varit att koncernfordringarna i fastighetsbolagen kommer regleras i samband med tillträdet. Därav har en proformajustering gjorts genom att eliminera koncernfordringar mot likvida medel.
- 3 I proformajusteringarna har likvida medel minskat med ett belopp om 48 886 TSEK. Av dessa avser nettominskning om 35 360 TSEK (4 297 – 15 702 – 23 955) reglering av koncernmellanhavande samt lösen av banklån i de förvärvade fastighetsbolagen. Vidare består minskningen av likvida medel av den preliminära köpeskillingen vilken regleras via kontantvederlag som uppgår till ett belopp om 236 026 TSEK. Utöver ovan har en kontantemission genomförts vilket ökar de likvida medlen med 222 500 TSEK.
- 4 Förändringen av eget kapital i proformaredovisningen består av nettot av de nyemitterade aktierna och eliminering av det förvärvade egna kapitalet vilket uppgår till ett belopp om 154 801 TSEK (764 030 – 609 229).
- 5 Justering består av eliminering av de obeskattade reserverna i Localis Fastigheter och Localis Sandåker.
- 6 Vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen fanns inget avtal gällande finansiering på plats för bolagen Localis Fastigheter och Localis Sandåker. Förvärven antas finansieras med befintlig kassa. Därav förutsätts befintliga banklån regleras vid tillträde vilket minskar likvida medel med 23 955 TSEK.
- 7 Till följd av samtliga förvärv preliminärt har klassificerats som tillgångsförvärv har den bokförda uppskjutna skatteskulden om 68 753 TSEK eliminerats. Återstående justering avser en bokning av uppskjuten skatt på eliminering av de obeskattade reserverna om 27 TSEK, vilket motsvarar 20,6% av de obeskattade reserverna. Dessa justeringar utgör en nettominskning av den uppskjutna skatteskulden om totalt 68 726 TSEK (68 753 – 27).
- 8 Vid upprättande av proformaredovisningen har antagandet varit att koncernskulder i samtliga fastighetsbolagen kommer regleras i samband med tillträdet. Därav har en proformajustering gjorts genom att eliminera koncernskulder mot likvida medel.

Ej konsoliderat resultat avseende perioden jan–sep 2021

Belopp i TSEK	MaxFastigheter i Sverige AB	Stenhus Älvsjö Fabriken 7 AB	Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	Stenhus Huddinge Rektangen 2 AB	Stenhus Uppsala Boländerna 32:7 AB	Stenhus Huddinge Slipskövan I&2 AB	Stenhus Miljöhuset AB	Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	Stenhus Vivalla Kardanen 13 AB	Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB	Stenhus Ivalo I AB	Stenhus Västerås Magnetfältet I AB	Stenhus Gävle Andersberg 14:50 AB	Stenhus Hasleholm Kuggen 18 AB	Stenhus Hörby Borrestad I AB	Stenhus Nybro Angen 2 AB	Stenhus Växjö Österled 3 AB	Stenhus Köping Spinnaren 4 och 6 AB	Stenhus Projekt i Norden AB	Tyresö Fotografen 4 AB	Summa ej konsoliderat resultat
Hyresintäkter	108 424	-	-	430	331	203	7 766	-	7 503	1 894	6 636	1 307	1 320	445	1 218	699	439	2 197	-	1 427	142 239
Fastighetskostnader	-24 044	-16	-	-16	-24	-22	-2 210	-	-1 501	-83	-1 081	-256	-90	-22	-891	-913	-20	-910	-	-137	-32 236
Driftöverskott	84 380	-16	-	414	307	181	5 556	-	6 002	1 811	5 555	1 051	1 230	423	327	-214	419	1 287	-	1 290	110 003
Avskrivningar	-	-46	-	-30	-84	-2	-2 564	-	-1 365	-456	-361	-374	-926	-81	-615	-91	-103	-279	-	-194	-7 571
Centrala administrationskostnader	-16 654	-10	-1	-64	38	-1	-638	-1	-9	-402	-602	-35	-2	-39	-81	-44	-84	-91	-7	-6	-18 733
Finansnetto	-35 412	-	-	-16	-25	-	-1 400	-107	1 661	-	-	-444	-247	-84	-228	-128	-93	-118	-	-	-36 641
Förvaltningsresultat	32 314	-72	-1	304	236	178	954	-108	6 289	953	4 592	198	55	219	-597	-477	139	799	-7	1 090	47 058
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	2 270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 270
Realiserade värdetförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdetförändringar finansiella instrument	2 710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 710
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	37 294	-72	-1	304	236	178	954	-108	6 289	953	4 592	198	55	219	-597	-477	139	799	-7	1 090	52 038
Skatt	-7 495	-	-	-54	-51	-35	-227	-	-1 051	-196	-946	-	-108	-45	-	-	-29	-164	-	-233	-10 634
PERIODENS RESULTAT	29 799	-72	-1	250	185	143	727	-108	5 238	757	3 646	198	-53	174	-597	-477	110	635	-7	857	41 404

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en erbjudandehandling

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

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en erbjudandehandling

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 30 september 2021, proformaresultaträkningar för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021 samt tillhörande noter som återfinns på sidorna 47-49 i den erbjudandehandling som är utfärdad av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 43-46.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av det föreslagna förvärvet av Halmslätten Fastighets AB på bolagets finansiella ställning per den 30 september 2021 och bolagets finansiella resultat för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021 som om det föreslagna förvärvet hade ägt rum den 1 januari 2021.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen för Halmslätten Fastighets AB:s finansiella rapporter för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021, vilken ej har varit föremål för granskning av Halmslätten Fastighets AB:s revisor.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställningen av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standard Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i en erbjudandehandling är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för det föreslagna förvärvet av Halmslätten Fastighets AB per den 1 januari 2021 hade blivit som det har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med

grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 43-46 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 30 december 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka bifogats till Prospektet ("Värderingsintygen"), har utfärdats på begäran av Stenhus Fastigheter, av de externa oberoende värderingsföretagen Newsec Advice AB, Stureplan 3, 113 45 Stockholm, Cushman & Wakefield, Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm och Nordier Property Advisors AB, Regeringsgatan 25, 113 53 Stockholm (tillsammans de "Oberoende Värderarna"). Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 30 september 2021, med värderingstidpunkt september 2021, december 2021 respektive september 2021. De rapporterade fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 6 516,5 MSEK. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter i Koncernens balansräkning uppgick till 6 685,1 per den 30 september 2021. Skillnaden beror på pågående projekt vilka värderas externt vid färdigställande.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i detta Prospekt. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgiva information felaktig eller vilseledande. För materiella förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 september 2021 hänvisas till avsnittet "*Kommentarer till den utvalda finansiella informationen – Betydande förändringar sedan den 30 september 2021*". Utöver dessa har inga materiella förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter det att Värderingsintygen utfärdades.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlats under avsnittet "*Risikfaktorer*". Värdering av fastigheter föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkats av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid avyttring.

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Stenhus Fastigheter i Norden AB genom Mikael Nicander, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 81 fastigheter med värdetidpunkt 30 september 2021. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

De 81 fastigheterna utgörs av industri-, kontors-, handels- och samhällsfastigheter. Fastigheterna är i huvudsak belägna i mellersta Sverige. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till 383 033 kvm. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt förutom Södertälje Företagaren 1, Karlstad Fanfaren 6, Karlstad Fanfaren 1, Karlstad Släggan 3, Stockholm Ivalo 1 och Stockholm Fabrikören 7 som innehas med tomträtt.

Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 3 243 000 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 189 346 kvm, där ytan utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna är belägna i 25 olika kommuner runt om i landet. Ca 80 % av värdet är hänförligt till regionstäder/residensstäder och ca 20 % av värdet är hänförligt till mindre kommuner. Fastigheterna innehåller främst lager/industri-, butik- och kontorslokaler men det förekommer även hotell, vård, butiker, restauranger samt utbildning.

Besiktning av fastigheterna skedde under våren 2019, sommaren 2020 och under 2021. I bilagd objektslista, *Bilaga 1*, framgår vilka fastigheter som besiktigats.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Stenhus Fastigheter i Norden AB, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (i de flesta 10 år om inte kontrakten löper längre då har kalkylperioden förlängts) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 30 september 2021, till **5 830 000 000 SEK (fem miljarder åttahundratrettio miljoner kronor)**.

Stockholm 2021-11-29

Newsec Advice AB



Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Marielle Almgren

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1

STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Besiktningdatum
Silon 3	Arvika	☐ besiktigad
Sargen 3	Arvika	☐ besiktigad
Blästern 2	Arvika	☐ besiktigad
Märjan 2	Borlänge	☐ besiktigad
Klöv och Lilla Ullevi 1:12	Upplands bro	☐ besiktigad
Torlunda 1:276	Eskestuna	☐ besiktigad
Valhalla 2:37	Eskestuna	☐ besiktigad
Kjula-Blacksta 1:14	Eskestuna	☐ besiktigad
Hemlingby 49:28	Gävle	☐ besiktigad
Fanfaren 6	Karlstad	☐ besiktigad
Släggen 1	Karlstad	☐ besiktigad
Släggen 2	Karlstad	☐ besiktigad
Släggen 3	Karlstad	☐ besiktigad
Fanfaren 5	Karlstad	☐ besiktigad
Blandaren 1	Karlstad	☐ besiktigad
Barken 25	Katrineholm	☐ besiktigad
Laxåskogen 2:56	Laxå	☐ besiktigad
Prisuppgiften 2	Linköping	☐ besiktigad
Blyet 6	Norrköping	☐ besiktigad
Traktorn 1	Skövde	☐ besiktigad
Danmarks-Säby 11:3	Uppsala	☐ besiktigad
Berthåga 64:1	Uppsala	☐ besiktigad
Köpmannen 12	Västerås	☐ besiktigad
Köpmannen 7	Västerås	☐ besiktigad
Köpmannen 15	Västerås	☐ besiktigad
Expeditören 13	Örebro	☐ besiktigad
Expeditören 17	Örebro	☐ besiktigad
Samariten 1	Botkyrka	2020-06-24
Företagaren 1	Södertälje	2019-03-15
Kumlakneken 2	Botkyrka	2019-02-11
Kyrkbyn 2	Botkyrka	☐ besiktigad
Alby Kvarn 1, 3, 4	Botkyrka	2020-06-24
Märsta 21:72	Sigtuna	2021-02-04
Fabrikören 7	Stockholm	2021-02-04
Rektangeln 2	Huddinge	2021-02-04
Slipskivan 1 & 2	Huddinge	2021-02-04
Boländerna 32:7	Uppsala	2021-02-04
Glaskulan 17	Linköping	2021-01-21
Vimmerby 3:314	Vimmerby	2021-01-21
Radion 1 & 3	Kuma	2020-11-11
Montören 1	Köping	☐ besiktigad
Våghagen 1	Köping	☐ besiktigad
Spinnaren 4 & 6	Köping	☐ besiktigad
Vattumannen 3	Norrköping	2021-02-04
Vattumannen 2 & 4	Norrköping	2021-02-04
Kårdanen 13	Örebro	2021-07-01
Sextanten 5	Södertälje	2021-07-09
Ivalo 1	Stockholm	2021-07-09
Brårud 1:120	Sunne	☐ besiktigad
Skäggeberg 15:72	Sunne	☐ besiktigad
Vasserud 3:10	Torsby	☐ besiktigad
Grinnemo 1:180	Hagfors	☐ besiktigad
Neken 7	Hagfors	☐ besiktigad
Västerängen 23	Filipstad	☐ besiktigad
Dagny 4	Fagersta	☐ besiktigad
Läkaren 9	Fagersta	☐ besiktigad
Tele 1	Fagersta	☐ besiktigad
Lerum 1:20	Karlstad	☐ besiktigad
Mobyarna 5:9	Malung-Sälen	☐ besiktigad
Säffle 6:50	Säffle	2021-09-07
Gråsvallen 4	Karlstad	2021-09-07
Gråsvallen 5	Karlstad	2021-09-07
Karlberg 2:281	Grums	2021-09-07
Torshälla 5:44	Eskestuna	2021-08-25
Slagsta 1:27	Eskestuna	2021-08-25
Ormvråken 2	Eskestuna	2021-08-25
Föraren 4	Norrköping	2021-09-06
Härstorp 1:100	Finspång	2021-09-06
Reparatören 4	Köping	2021-08-25
Vissberga 11:5	Hallsberg	2021-09-06
Vissberga 11:7	Hallsberg	2021-09-06
Storsten 1	Norrköping	2021-09-03
Gammelbyn 75:1	Östhammar	2021-09-03
Norsen 1	Hedemora	2021-08-26
Ludvika By 2:22	Ludvika	2021-08-25
Tuna 3:3	Sandviken	2021-08-26
Andersberg 14:50	Gävle	2021-08-26
Magneffältet 1	Västerås	2021-08-25
Härstorp 1:96	Finspång	2021-09-06
Fotografen 4	Tyresö	☐ besiktigad
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskestuna	2021-08-25

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av betungande servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, teknisk skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Stenhus Fastigheter AB att uppskatta marknadsvärdet av 4 fastigheter. Samtliga 4 fastigheter är upplåtna med äganderätt. Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Datum för värdebedömningen är satt till den 3 december 2021 för samtliga fastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan är 5 711 kvm, varav hela ytan utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Beställarhandledning för Fastighetsvärdering. Värderingarna upprättas i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS"), som ingår i RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards (EVS), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Värderingarna uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Stenhus Fastigheter AB inför en riktad nyemission. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Stenhus Fastigheter AB.

Alla objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield mellan september 2019 och februari 2021.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärde före avdrag för stämpelskatt har bedömts för de 4 fastigheterna per värdetidpunkten, 3 december 2021:

Summa Marknadsvärde: **133 000 000 kronor**
(Ettthundra trettio tre miljoner kronor)

Stockholm 2021-12-03
Cushman & Wakefield Sweden AB



Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
fastighetsvärderare



Johan Hoff, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
fastighetsvärderare

- Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

Fastighet	Kommun
Österled 3	Växjö
Ängen 2	Nybro
Borrestad 1	Hörby
Kuggen 18	Hässleholm

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningsstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Stenhus Fastigheter i Norden AB, genom Mikael Nicander, har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för 7 värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdebidpunkt för objekten är september 2021.

De 7 värderingsobjekten utgörs sammanlagt av sex fastigheter med äganderätt samt en fastighet upplåten med tomträtt. Fastigheterna är belägna runt om i Sverige och utgörs av samhällsfastigheter.

Värderingsobjekten har fastighetsbeteckningar enligt nedan.

- Burlöv Tågarp 16:38
- Göteborg Backa 27:1 & Backa 27:48
- Göteborg Backa 31:1 & 31:2
- Haninge Jordbromalm 2:2
- Sigtuna Rosersberg 11:143
- Tomträtten till Stockholm Fotocellen 6
- Södertälje Månskäran 1

Den totala uthyrbara arean för de 7 värderingsobjekten uppgår till 29 791 m². Värdebedömningen i detta värderingsintyg utgörs av summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

Uppdraget är utfört av en auktoriserad fastighetsvärderare. Ansvarig värderare för uppdraget är Gustav Stegfeldt. Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värde härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I denna marknadsvärdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Värderingsrapporten är upprättad i enlighet med de krav som ställs i p. 130 som framgår av ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer (2013/319). Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi rimligen kan känna till, informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Samtliga förvaltningsobjekt i detta uppdrag har inspekterats inom en treårsperiod av Nordiers värderingsavdelning.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten september 2021, har bedömts till

553 500 000 KRONOR (FEMHUNDRAFEMTIO TRE MILJONER FEMHUNDRATUSEN KRONOR)

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) är inom intervallet 5,55 - 6,55 %. Detta motsvarar en initial genomsnittlig direktavkastning om 5,40 %.
- De bedömda marknadsvärdena för objekten är om mellan ca 8 400 - 31 200 kr/kvm, med ett genomsnitt kring 18 600 kr/m².

Stockholm, 2021-12-03

Nordier Property Advisors AB

Gustav Stegfeldt
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Nordier
Property
Advisors

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella översikt är hämtad från Stenhus Fastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2020, inklusive tillhörande noter som har granskats av Ernst & Young Aktiebolag såsom anges i deras tillhörande rapport, och den oreviderade delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 30 september 2021 samt den oreviderade delårsrapport som avser perioden 4 september 2020 till och med 30 september 2020 (den "Historiska Finansiella Informationen"). Koncernen är nybildad under 2020 varför inga jämförelseposter finns för 2020 och den finansiella översikten avser perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020, 1 januari 2021 till och med 30 september 2021 samt den 4 september 2020 – 30 september 2020. Utöver vad som anges avseende den Historiska Finansiella Informationen har ingen information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Koncernens revisor.

Koncernens resultaträkning

Belopp i TSEK	I januari – 30 september	4 september – 30 september	4 september – 31 december
	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)	2020 (reviderat)
Hysesintäkter	173 524	1 398	20 712
Fastighetskostnader	-35 024	-208	-3 415
Driftöverskott	138 500	1 190	17 297
Centrala administrationskostnader	-16 237	-138	-3 682
Finansnetto	-30 328	-205	-3 805
Förvaltningsresultat	91 935	847	9 810
Noteringskostnader	-	-	-3 272
Omstruktureringkostnader	-7 000	-	-
Kostnader förtidsinlösen lån	-23 250	-	-
Förvaltningsresultat efter kostnader av engångskaraktär	61 685	1 155	6 538
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	692 325	308	76 242
Värdeförändring av finansiella instrument	772	-	-
Resultat före skatt	754 782	1 155	82 780
Skatt	-158 194	-134	-10 737
PERIODENS/ÅRETS RESULTAT	596 588	1 021	72 043

Koncernens balansräkning

Belopp i TSEK	Per den 30 september	Per den 30 september	Per den 31 december
	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)	2020 (reviderat)
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	6 685 143	1 376 000	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	134 722	11 580	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	284	-	29
Derivat	1 384	-	-
Uppskjutna skattefordringar	-	-	8 048
Summa anläggningstillgångar	6 821 533	1 387 580	1 653 657
Skattefordringar	15 095	3 097	973
Kundfordringar	7 371	2 060	250
Fordringar hos koncernföretag	-	-	675
Övriga fordringar	53 902	6 498	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 885	720	1 781
Likvida medel	183 247	53 726	451 582
Summa omsättningstillgångar	277 500	66 101	461 728
Summa tillgångar	7 099 033	1 453 681	2 115 385
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	244 860	600	130 253
Pågående nyemission	-	696 531	-
Övrigt tillskjutet kapital	2 693 963	2 400	1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	437 834	1 021	72 043
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 376 657	700 552	1 360 457
Innehav utan bestämmande inflytande	4 449	-	-
Summa eget kapital	3 381 106	700 552	1 360 457
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	1 855 095	649 718	606 388
Långfristig leasingkulder	134 722	11 580	11 580
Övriga långfristiga skulder	-	25	-
Uppskjutna skatteskulder	157 125	417	19 253
Summa långfristiga skulder	2 146 942	661 740	637 221
Kortfristiga räntebärande skulder	1 356 592	46 315	88 006
Leverantörsskulder	30 978	24 139	3 761
Skulder till koncernföretag	-	-	1 037
Skatteskulder	27 448	170	350
Övriga skulder	34 075	2 210	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 892	18 069	21 181
Avsättningar	-	486	486
Summa kortfristiga skulder	1 570 985	91 389	117 707
Summa skulder	3 717 927	753 129	754 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 099 033	1 453 681	2 115 385

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i TSEK	I januari – 30 september	I januari – 30 september	4 september – 31 december
	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)	2020 (reviderat)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	754 782	1 155	82 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-693 090	-1 478	-76 241
	61 692	-323	6 539
Betald inkomstskatt	4 039	-	2 176
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust m.m.	-69 985	61 279	-9 172
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder exkl omklassificeringar	154 257	-26 794	27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 003	34 162	26 562
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-261	-	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-4 443 692	-1 376 000	-1 557 758
Försäljning av förvaltningsfastigheter	84 873	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-612	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 359 692	-1 376 000	-1 557 788
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	1 650 409	697 131	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott	-	2 400	2 400
Förvärvade minoritetsandelar	4 664	-	-
Upptagna lån	2 720 770	696 644	696 644
Amortering av lån	-203 477	-611	-2 250
Inlösen hybridobligation	-231 012	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 941 354	1 395 564	1 982 808
PERIODENS/ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel ingående balans	451 582	-	-
LIKVIDA MEDEL UTGÅENDE BALANS	183 247	53 726	451 582

Nyckeltal och övrig historisk finansiell- och rörelseinformation

Detta Prospekt innehåller viss finansiell information som inte är definierad eller erkänd i enlighet med IFRS. Nedan nyckeltal anses vara av betydelse för investerare då de möjliggör en bättre bedömning av Bolagets finansiella ställning. Den informationen som presenteras i tabellen nedan har beräknats på uppgifter från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020 och Bolagets oreviderade delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 30 september 2021 samt Bolagets oreviderade delårsrapport som avser perioden 4 september 2020 till och med 30 september 2020.

Belopp i MSEK (om inget annat anges)	I januari – 30 september	I januari – 30 september	4 september – 31 december
	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)	2020 (reviderat)
FASTIGHETSRELATERADE			
Hysesintäkter	173,5	1,4	20,7
Driftnetto	138,5	1,2	17,3
Förvaltningsresultat	91,9	0,8	9,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	692,3	0,3	76,2
Resultat efter skatt	596,6	1,0	72,0
Marknadsvärde fastighetsportfölj	6 685,1	1 376,0	1 634,0
Uthyrbar area, kvm	420 425	53 826	102 207
Ekonomisk uthyringsgrad, procent ¹	94,8	90,0	92,5
FINANSIELLA			
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), procent ¹	48,0	50,6	42,5
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), procent ¹	45,3	46,7	14,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	4,00	5,1	3,56
Soliditet vid periodens utgång, procent ¹	48,5	48,6	64,7
AKTIERELATERADE, SEK/AKTIE²			
Förvaltningsresultat	0,49	0,01	0,15
Resultat	3,18	0,03	1,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) ¹	14,51	9,97	10,58
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NTA) ¹	13,69	9,97	10,55

¹ Utgör ett icke IFRS-mått. För avstämning och definitioner hänvisas till avsnitten ”–Avstämningstabeller” och ”–Finansiella och icke finansiella definitioner”

² Antal aktier per den 30 september 2021 respektive den 31 december 2020

Finansiella och icke-finansiella nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Belåningsgrad fastigheter (LTV)

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

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att belysa Stenhus Fastigheters finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)

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

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att belysa Stenhus Fastigheters finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader och leasing enligt IFRS I6 i förhållande till finansiella kostnader.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att belysa Stenhus Fastigheters finansiella risk.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS I6.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att belysa Stenhus Fastigheters finansiella stabilitet.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie

Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt, dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att ge intressenter information om Stenhus Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie.

Aktuellt substansvärde; EPRA NTA

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,9 procent, dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att ge intressenter information om Stenhus Fastigheters aktuella substansvärde.

Avstämningstabeller

Belopp i MSEK, om inget annat anges	I januari – 30 september 2021 (oreviderat)	4 september - 30 september 2020 (oreviderat)	4 september – 31 december 2020 (reviderat)
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD			
(A) Kontrakterade hyresintäkter	412 920	72 874	95 730
(B) Hyresvärde	435 569	80 971	103 492
Ekonomisk uthyrningsgrad (A/B), procent	94,8	90,0	92,5
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER (LTV)			
(A) Långfristiga räntebärande skulder	1 855 095	649 718	606 388
(B) Kortfristiga räntebärande skulder	1 356 592	46 315	88 006
(C) Förvaltningsfastigheter	6 685 143	1 376 000	1 634 000
Belåningsgrad fastigheter ((A+B)/C), procent	48,0	50,6	42,5
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER (NET LTV)			
(A) Långfristiga räntebärande skulder	1 855 095	649 718	606 388
(B) Kortfristiga räntebärande skulder	1 356 592	46 315	88 006
(C) Likvida medel	183 247	53 726	451 582
(D) Förvaltningsfastigheter	6 685 143	1 376 000	1 634 000
Nettobelåningsgrad fastigheter ((A+B-C)/D)	45,3	46,7	14,9
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
(A) Finansnetto	-30 328	-205	-3 805
(B) Förvaltningsresultat	91 935	847	9 810
(C) Återlägg IFRS 16	900	-	100
Räntetäckningsgrad ((-A+B-C)/A), ggr	4,00	5,1	3,56
SOLIDITET			
(A) Eget kapital	3 381 106	700 552	1 360 457
(B) Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	134 722	11 580	11 580
(C) Summa tillgångar	7 099 033	1 453 681	2 115 385
Soliditet (A/(C-B)), procent	48,5	48,6	64,7
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NRV), SEK/AKTIE			
(A) Eget kapital	3 381 106	700 552	1 360 500
(B) Återläggning derivatskuld	-1 400	-	-
(C) Återläggning nominell skatt (20,6%) uppskjuten skatt	173 700	-	17 900
(D) Antal utestående aktier	244 860 373	70 253 100	130 253 100
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) ((A+B+C)/D), SEK/aktie	14,51	9,97	10,58
AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NTA), SEK/AKTIE			
(A) Eget kapital	3 381 106	700 552	1 360 500
(B) Återläggning derivatskuld	-1 400	-	-
(C) Återläggning nominell skatt (20,6%) uppskjuten skatt	173 700	-	17 900
(D) Verklig skatt (5,9%)	202 100	-	4 100
(E) Antal utestående aktier	244 860 373	70 253 100	130 253 100
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) ((A+B+C-D)/E), SEK/AKTIE	13,69	9,97	10,55

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, värdoförändringar 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. Intjäningsförmågan har sammanställts och utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper och är jämförbar med den Historiska Finansiella Information.

Fastigheternas intjäningsförmåga

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

Kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 2021 redovisas till drygt 457,5 miljoner kronor, inklusive hyrestillägg. I detta ingår samtliga aviserade förvärv.

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

Bolagets intjäningsförmåga

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis redovisas i tabellen till höger. Avsnittet är baserat på fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per den 30 september 2021.

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

Aktuell intjäningsförmåga per den 30 september 2021 (oreviderat)

Belopp i TSEK	
Justerat hyresvärde	480 172
Vakans	-22 666
Hyresintäkter	457 506
Fastighetskostnader	-86 560
Driftöverskott	370 946
Central administration	-29 273
Finansnetto	-85 497
Förvaltningsresultat	256 176

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

KOMMENTARER TILL DEN UTVALDA FINANSIELLA INFORMATIONEN

Kommentarer till den utvalda finansiella informationen i detta avsnitt är avsett till att underlätta förståelsen av faktorer som påverkar Koncernens resultat och finansiella ställning. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information" och "Kapitalisering och skuldsättning" samt den Historiska Finansiella Informationen med tillhörande noter.

I diskussionen omnämns vissa poster och operationella mått som inte presenterats i enlighet med IFRS. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i avsnittet "Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal".

Kommentarer till den utvalda finansiella informationen innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnader innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Prospektet, i synnerhet "Riskfaktorer" och "Framtidsinriktad information".

Översikt

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager och industri samt sällanköphandel. Per den 30 september 2021 bestod Stenus Fastigheters bestånd av 104 fastigheter med ett marknadsvärde om 6 685,1 MSEK och en genomsnittlig viktad hyreslängd om 6,3 år. Den totala uthyrbara arean uppgick per den 30 september 2021 till 420 425 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholm- och Mälardalsregionen.

Stenus Fastigheters strategi är att växa genom förvärv, aktiv och värdeskapande förvaltning samt fastighetsutveckling.

Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat:

Några av de faktorer som påverkar Stenus Fastigheters rörelseresultat är:

- allmänna ekonomiska och demografiska förutsättningar
- hyresintäkter
- fastighetskostnader och kostnader för central administration
- räntekostnader
- förändringar i fastighetsbeståndets värde.

Allmänna ekonomiska och demografiska förutsättningar

Stenus Fastigheter affärsaktiviteter och rörelseresultat påverkas av ett antal allmänna ekonomiska och demografiska aspekter som ligger utanför Koncernens kontroll. Stenus Fastigheters kärnverksamhet är förvaltning av fastigheter och Koncernen påverkas i synnerhet av den utveckling som sker på och i relation till fastighetsmarknaden i Sverige, makroekonomiska indikatorer (däribland BNP), arbetslöshet och sysselsättning, ränteutveckling, inflation och befolkningstillväxt.

Den pågående coronapandemin har haft en stor påverkan på den globala ekonomin såväl som på den svenska ekonomin.

Baserat på uppdaterade estimat från oktober 2021 väntas den globala ekonomin att fortsätta sin återhämtning, trots viss osäkerhet kring en fjärde våg. Enligt experter från den Internationella Valutafonden (IMF) förväntas den globala ekonomin att växa med 5,9 procent 2021, respektive 4,9 procent 2022. Prognosen för år 2021 har därmed reviderats ned med 0,1 procentenheter jämfört med föregående prognos. Förändringar i konjunkturen kan påverka fastighetsmarknaden i både positiv och negativ riktning. En nedgång i konjunkturen kan påverka fastighetsmarknaden då sjunkande fastighetspriser kan resultera i att tillgångar behöver skrivas ned och därigenom belastar Koncernens resultat. Vidare kan en svag konjunktur påverka Stenus Fastigheters hyresgäster vilket kan minska Koncernens uthyrningsgrad.

BNP anses vara en indikator på ett lands allmänna ekonomiska villkor och levnadsstandard. Sveriges BNP påverkades negativt av coronapandemin. Under det första samt andra kvartalet 2020 uppgick förändringen i Sveriges BNP till -0,3 procent respektive -7,6 procent, jämfört med föregående kvartal. Däremot visade Sveriges ekonomi en stark återhämtning och Sveriges BNP-tillväxt uppgick till 1,8 procent under tredje kvartalet 2021 jämfört med föregående kvartal, vilket också motsvarar en ökning om 4,7 procent jämfört med tredje kvartalet 2020. Coronapandemin har påverkat sysselsättningsgraden och konsumtionen negativt men enligt Riksbankens rapporter ser man en fallande trend där arbetslösheten ligger runt 7 procent mot slutet av 2024. Enligt AKU uppgick arbetslösheten till 8,7 procent under tredje kvartalet 2021 vilket är att jämföra med 9,2 procent under föregående kvartal. Sveriges reporänta har sedan januari 2020 legat på 0,00 procent och Riksbanken har indikerat i sin senaste prognos att reporäntande förväntas ligga kvar på 0,00 procent fram till 2024. De flaskhalsar i produktionsleden som uppstått i pandemins följespår samt höga energipriser har drivit upp inflationen. För att Sverige ska nå inflationsmålet långsiktigt bedömer Riksbanken att ett fortsatt stöd från penningpolitiken är nödvändigt.

Riksbankens inflationsmål uppgår till 2 procent per år mätt med KPIF (konsumentprisindex med fast ränta). Sveriges inflationstakt uppgick i oktober 2021 till 3,1 procent. Riksbanken bedömer att Sveriges inflation kommer överstiga 2 procent under såväl 2021 som 2022 för att sedan falla tillbaka under 2 procent under 2023. Då en betydande del av Stenhus Fastigheters hyreskontrakt indexeras med 100 procent av Konsumentprisindex (KPI) kommer en låg inflationstakt medföra en svagare hyresutveckling och det motsatta gäller vid en hög inflationstakt.

Sveriges befolkning uppmättes till knappt 10,4 miljoner invånare i januari 2021. SCB beräknar att Sveriges befolkning kommer fortsätta öka fram till 2070 men i en långsammare takt än tidigare. Sveriges befolkning beräknas uppgå till cirka 11 miljoner år 2034. Det finns ett flertal underliggande skäl till detta, bland annat har medellivslängden på den svenska befolkningen sedan länge ökat, något som SCB bedömer fortsätta under kommande år. Sveriges befolkning har sedan början av 2000-talet ökat med drygt 1,4 miljoner människor, vilket motsvarar en befolkningsökning om cirka 16 procent. Befolkningsökningen kan bland annat förklaras av en hög nettoinvandring under perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som utgör Stenhus Fastigheters primära källa till löpande intäkter, påverkas av fastighetsbeståndets storlek, standarden på den uthyrningsbara arean och uthyrningsgrad. Koncernens strategi är att löpande öka hyresintäkterna genom förvärv av nya fastigheter, samt utveckling av befintliga fastigheter för att till skapa nya uthyrningsbara ytor eller öka standarden på befintliga ytor och därigenom öka hyrorna. För att säkerställa stabila intäkter eftersträvar Koncernen att behålla en hög genomsnittlig hyresduration i fastighetsbeståndet, vilket utgör en central aspekt vid förvärv av nya fastigheter. Vidare har Koncernen även som ambition att vanligtvis teckna långa hyresavtal innan investeringar initieras. Per den 30 september 2021 uppgick den genomsnittliga hyresdurationen till 6,3 år. Koncernens ambition är att uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent över tid och per den 30 september 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,8 procent.

Koncernen bedömer att hyresintäkterna kommer att fortsätta öka under kommande perioder, som en följd av kontraktsevenliga hyreshöjningar i befintliga fastigheter, ökade hyresintäkter till följd av utvecklingsprojekt och en tillväxt av Koncernens fastighetsbestånd.

Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Koncernens fastighetskostnader, som består av drift- och underhållskostnader, och fastighetsskatt, väntas öka under kommande perioder till följd av att fastighetsbeståndet väntas växa. Koncernens fastighetskostnader består till största del av kostnader för

löpande och planerat underhåll samt driftkostnader så som el, värme, VA och fastighetsskötsel. Delar av fastighetskostnaderna vidaredebiteras till hyresgäster via hyrestillägg. Vidare eftersträvar Stenhus Fastigheter att i möjligaste mån teckna nya hyresavtal med villkor som gör att hyresgästen ansvarar för en betydande del av fastighetskostnaderna via egna abonnemang.

Kostnader för central administration utgör kostnader för funktioner på koncernnivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, exempelvis kostnader för koncernledning, transaktionskostnader, redovisning och revision, finansiering och IT.

Räntekostnader

Framtida förändringar av räntemarginaler och marknadsräntor samt Koncernens förmåga att erhålla finansiering till förmånliga villkor kommer att påverka totalresultatet för Stenhus Fastigheter. Koncernen avser att fortsätta växa via förvärv och förväntar sig att finansiera en betydande del av förvärven med upptagning av nya krediter. Som ett resultat av detta väntas Koncernens totala skuldsättning och räntekostnader att öka i framtiden.

Förändringar i fastighetsbeståndets värde

I enlighet med IFRS redovisar Stenhus Fastigheter förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler ska cirka 20–30 procent av fastighetsbeståndet värderas av en extern oberoende värderare varje kvartal och resterande fastigheter värderas internt under innevarande kvartal, varvid 100 procent av fastighetsbeståndet värderas externt minst en gång per räkenskapsår. Värderingsmodellen som används av såväl Koncernen som de externa värderarna, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalys.

Beskrivning av Koncernens nyckelposter i Koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser kostnader driftkostnader samt kostnader för underhåll, förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, VA, avfallshantering, värme samt snöröjning. Underhållskostnader inkluderar planerat och löpande underhåll som behövs för att underhålla Koncernens fastigheter i det korta och långa perspektivet. Koncernens administrationskostnader som kan hänföras direkt till fastighetsförvaltning, allokeras till kostnader

för förvaltningsadministration. Koncernens offentliga fastigheter är undantagna från fastighetsskatt eftersom de har fastighetstyp 8, Specialenheter, vilka är skatte- och avgiftsfria.

Driftöverskott

Driftöverskott utgörs av totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Kostnader för centraladministration

Kostnader för centraladministration utgörs av kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Finansnetto

Finansnetto utgörs av ränteintäkter på fordringar och liknande poster, minus räntekostnader och liknande poster samt tomt-rättskostnader.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat utgörs av driftöverskott minus finansnetto.

Noteringskostnader

Noteringskostnaderna utgörs av kostnader hänförliga till Bolagets notering på Nasdaq First North den 24 november 2020.

Kostnader förtidslösen lån

Kostnader av engångskaraktär relaterade till refinansiering av räntebärande skulder vid förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB.

Omstruktureringskostnader

Omstruktureringskostnader av engångskaraktär relaterade till förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB.

Värdoförändring fastigheter

I enlighet med IFRS redovisar Stenhus Fastigheter förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler ska 100 procent av fastighetsbeståndet värderas av en extern oberoende värderare varje kvartal. Värderingsmodellen som används av de externa värderarna, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Resultat före skatt

Resultat före skatt utgörs av summan av resultat före finansiella poster och nettoförändringar i fastighetsvärde.

Skatt

Aktuell skatt beräknas utifrån en nominell skattesats om 20,6 (21,4) procent och uppskjuten skatt beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 (20,6) procent.

Periodens resultat

Nettoresultat för perioden är summan av resultat före skatt minus skatt.

Rörelseresultat

I nedanstående tabell redovisas Koncernens rörelseresultat för perioden 1 januari 2021 till och med den 30 september 2021 samt 4 september 2020 till och med 31 december 2020.

Koncernens resultaträkning

Belopp i TSEK	I januari – 30 september	4 september – 30 september	4 september – 31 december
	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)	2020 (reviderat)
Hysesintäkter	173 524	1 398	20 712
Fastighetskostnader	-35 024	-208	-3 415
Driftöverskott	138 500	1 190	17 297
Centrala administrationskostnader	-16 237	-138	-3 682
Finansnetto	-30 328	-205	-3 805
Förvaltningsresultat	91 935	847	9 810
Noteringskostnader	-	-	-3 272
Omstruktureringskostnader	-7 000	-	-
Kostnader förtidslösen lån	-23 250	-	-
Förvaltningsresultat efter kostnader av engångskaraktär	61 685	1 155	6 538
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	692 325	308	76 242
Värdoförändring av finansiella instrument	772	-	-
Resultat före skatt	754 782	1 155	82 780
Skatt	-158 194	-134	-10 737
PERIODENS/ÅRETS RESULTAT	596 588	1 021	72 043

Niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021

Resultat- och kassaflödesposter för 2021 avser perioden 1 januari till och med 30 september 2021. Jämförelsesiffrorna avser perioden 4 september till och med 30 september 2020, då Bolaget är nybildat. De främsta förklaringarna till skillnaderna mellan perioderna beror på att perioderna är olika långa samt att Bolaget har förvärvat fler fastigheter. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång. Informationen som presenteras nedan har hämtats från Bolagets oreviderade delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 30 september 2021.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 173,5 MSEK (1,4), motsvarande en ökning om 12 312 procent. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 procent (90,0) och hyresdurationen uppgick till 6,3 år (9,1).

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till -35,0 MSEK (-0,2) och de centrala administrationskostnaderna uppgick till -16,2 MSEK (-0,1).

Finansnetto uppgick till -30,3 MSEK (-0,2). Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till 0,9 MSEK (0) under perioden. Leasingskulden uppgick till 134,7 MSEK (11,6).

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,67 procent (1,84). Ökningen av den genomsnittliga räntenivån beror på övertagna lån och obligationer i samband med förvärvet av MaxFastigheter. Belåningsgraden på fastigheterna var 48,0 procent (50,6). Soliditeten var 48,5 procent (48,6) och räntetäckningsgraden vad 4,00 gånger (5,10) vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

Bolaget har haft kostnader av engångskaraktär om -30,3 MSEK i samband med förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB, varav -23,3 MSEK var hänförligt till kostnader för förtidslösen av lån och -7,0 MSEK var hänförligt till omstrukturingskostnader.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 692,3 MSEK (0). Den realiserade värdeökningen är 11,5 procent. Värdeförändringar på fastigheter kan förklaras av nyförhandlingar/omförhandlingar till cirka 38 MSEK, försäljningar om cirka 2 MSEK samt av ändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden inom samtliga segment.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -158,2 MSEK (-0,13) varav 8,9 MSEK (0,1) var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag leder till

att den betalda skattekostnaden är låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 97,1 MSEK (0), vilket motsvarar en skatteeffekt om 20 MSEK (0).

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 3 425,4 MSEK (720,4), varav 2 583,4 MSEK (720,1) avser temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisas. Uppskjuten skatteskuld redovisas på nettot på dessa poster, 842 MSEK (0,3), motsvarande 173,4 MSEK (0). Vidare finns uppskjuten skatt hänförliga till eliminering av obeskattade reserver om 3,4 MSEK (0,4) och uppskjuten skatteskuld hänförlig till derivat vilket uppgår till 0,3 MSEK (0). Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, kostnader av engångskaraktär och skatt, uppgick för perioden till 91,9 MSEK (0,8), motsvarande en ökning om 10 754 procent. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick för perioden till 0,49 SEK (0,0) per aktie.

Resultatet efter skatt uppgick till 596,6 MSEK (1,0) motsvarande en ökning om 58 332 procent. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 3,18 SEK (0,03), motsvarande en ökning om 10 500 procent.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 65,7 MSEK (-0,3). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 84,3 MSEK (34,5) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 150,0 MSEK (34,2).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -4 360 MSEK (-1 376) och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna. Förändringen beror framförallt på förvärvet av MaxFastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 3 941 MSEK (1 396), motsvarande en ökning om 182 procent. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bestod av nyemission 1 650 MSEK (697), erhållna aktieägartillskott 0 MSEK (2,4), förvärvade minoritetsandelar 4,7 MSEK (0), upptagna lån 2 721 MSEK (697), amortering av lån -203 MSEK (-0,6) och inlösen hybridobligation -231 MSEK (0). Förändringen beror framförallt på förvärvet av MaxFastigheter.

Nettokassaflödet uppgick till -268 MSEK (54) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 183,2 MSEK (54). Förändringen i nettokassaflödet beror framförallt på ökade förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter samt amortering av lån och inlösen av hybridobligation.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgår till 21,8 (0) miljoner kronor. Det fanns fem anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -4,4 (0) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 100,2 (0) miljoner kronor och hade en koncernintern fordran på 2 767,0 (696,5) miljoner kronor. Övriga fordringar uppgick till 8,3 (0) miljoner kronor och likvida medel uppgick till 59,6 (2,9) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 2 929,8 (699,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 september till 5,5 (0) miljoner kronor.

Räkenskapsåret 2020

Moderbolaget och Koncernen är nybildade under 2020 varför inga jämförelseposter finns. Beskrivningen av resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång. Informationen som presenteras nedan har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisning som avser perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 20,7 MSEK. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent och hyresdurationen uppgick till 8,8 år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till -3,4 MSEK och de centrala administrationskostnaderna uppgick till -3,7 MSEK.

Finansnetto uppgick till -3,8 MSEK. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till 79 TSEK under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,84 procent. Belåningsgraden på fastigheterna var 42,5 procent. Soliditeten var 64,7 procent och räntetäckningsgraden var 3,6 gånger vilket väl överträffar de långsiktiga finansiella målen.

Noteringskostnader uppgick till -3,3 MSEK och avsåg kostnader i samband med Bolagets notering på Nasdaq First North den 24 november 2020.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 76,2 MSEK.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -10,7 MSEK, varav 69 TSEK är aktuell skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6 procent som gäller från och med 2021.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag leder till att den betalda skattekostnaden är låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 39,1 MSEK. Vidare finns obeskattade reserver om 6,1 MSEK.

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 929,2 MSEK, varav 842,1 MSEK är hänförligt till förvärvstillfallet för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv.

Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 87,1 MSEK.

Inom Koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, noteringskostnader och skatt, uppgick för perioden till 9,8 MSEK, motsvarande 0,1 SEK per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 MSEK, motsvarande 1,10 SEK per aktie, baserat på genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 8,7 MSEK. Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 17,8 MSEK uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 26,5 MSEK.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 557,8 MSEK och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 982,8 MSEK bestående av upptagande av fastighetslån om 696,6 MSEK, nyemission om 1 286,0 MSEK, erhållet aktieägar-tillskott om 2,4 MSEK samt amortering av lån på -2,2 MSEK.

Nettokassaflödet uppgick till 451,6 MSEK och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 451,6 MSEK.

Moderbolag

Inga fastigheter ägdes direkt av moderbolaget. Det fanns två anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -5,0 MSEK.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 25 TSEK och hade en koncernintern fordran på 897,3 MSEK. Övriga fordringar uppgick till 1,4 MSEK och likvida medel uppgick till 387,0 MSEK. Det egna kapitalet uppgick till 1 283,4 MSEK och skulder till koncernföretag uppgick till 1,5 MSEK. Övriga skulder uppgick per den 31 december 2020 till 0,8 MSEK.

Rörelsesegment

Ett rörelsesegment är en del av Koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på den interna strukturen av Koncernens affärsverksamheter, vilket innebär att koncernens verksamhet har delats in i tre rapporterbara segment: Offentlig, Lager/industri och Sällanköpshandel. I nedanstående tabell redovisas utvalda resultat- och balansposter för Koncernens tre rörelsesegment för perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Rörelsesegment, 4 september – 31 december 2020 (reviderat)

Belopp i TSEK	OFFENTLIG	LAGER/ INDUSTRI	SÄLLANKÖPS- HANDEL	KONCERNGEMENSAMMA POSTER OCH ELIMINERINGAR	KONCERNEN TOTALT
Hysesintäkter	10 729	9 072	9 11	-	20 712
Förvaltningsresultat	5 676	5 749	438	-2 053	9 810
Värdeförändringar	-	72 242	4 000	-	76 242
Resultat före skatt	5 676	77 991	4 438	-5 325	82 780
Förvaltningsfastigheter	980 000	604 000	50 000	-	1 634 000
Skulder till kreditinstitut	475 445	191 598	27 351	-	694 394
Investeringar	980 000	531 758	46 000	-	1 557 758

Investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av fastighetsinvesteringar, däribland förvärv av fastigheter och bolag som äger fastigheter samt investeringar i renovering av fastigheter. I tabellen nedan framgår Stenhus Fastigheters sammanlagda investeringar för perioden 1 januari till och med 30 september 2021, 4 september till och med 30 september 2020 samt 4 september 2020 till och med 31 december 2020.

Belopp i TSEK	I januari - 30 september	4 september - 30 september	4 september - 31 december
	2021 (oreviderat)	2020 (oreviderat)	2020 (reviderat)
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,3	-	0,0
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	4 443,7	1 376,0	1 557,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-84,9	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	0,6	-	-

Likviditet och kapitalresurser

Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att finansiera förvärv av fastigheter och förvärv av bolag som äger fastigheter; att finansiera investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet; att finansiera byggnation av egna fastigheter för egen långsiktig förvaltning och att finansiera rörelsekapitalbehoven. Koncernen behöver även likviditet för att betala ränta och amortering på lån. Historiskt har Koncernens huvudsakliga källa till likviditet varit kassaflöde från den löpande verksamheten, kapitaltillskott från aktieägare och banklån.

Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på de framtida resultaten, vilka i sin tur är beroende av diverse faktorer, däribland, men inte begränsat till, de som beskrivs under "Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat", varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll.

Koncernens faktiska finansieringsbehov kommer att bero på flera olika faktorer; däribland de allmänna ekonomiska villkoren, tillgång till finansiering från banker, andra finansinstitut och kapitalmarknader, begränsningar i avtalsvillkor och den finansiella utvecklingen. Det finns vissa begränsningar i hur kapitalresurser kan nyttjas, till exempel kan dotterbolagens möjligheter att överföra medel till Bolaget i form av kontantutdelningar begränsas på grund av låneavtalens kovenanter. Bolaget bedömer att dessa begränsningar inte påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina likviditetsförpliktelser.

Med anledning av Koncernens korta historik saknas historiska kassaflöden utöver Koncernens kassaflödesanalys som redovisas i avsnittet "Utvald finansiell information – Koncernens kassaflödesanalys".

Pågående investeringar

Per dagen för detta Prospekt hade Koncernen hade koncernen avtalade förvärv som ej tillträtts om ett totalt belopp på 39 MSEK. Investeringarna finansieras initialt med kassa. För perioden mellan 30 september 2021 och dagen för detta Prospekt har Koncernen tillträtt 13 fastigheter varav två avsåg utvecklingsfastigheter. Totalt uppgick förvärvsvärdet för dessa fastigheter till ett belopp om cirka 202,5 MSEK. Dessa förvärv finansierades enligt följande: 171,75 MSEK kassa samt 30,75 MSEK via nyemitterade aktier.

Per dagen för detta Prospekt hade Koncernen pågående investeringar i fastighetsprojekt om ett totalt belopp på 527 MSEK varav återstående investeringar uppgår till 355 MSEK. De återstående investeringar kommer initialt finansieras med kassa. Av de återstående investeringarna hänförs 120 MSEK till byggnationen av en anläggning i Uppsala som skall hyras av Hedin Bil. Övriga projekt där det återstår större investeringar på är byggnation av en anläggning i Uppsala och två anläggningar i Köping. Anläggningen i Uppsala kommer hyras ut till XL-bygg och de två anläggningar i Köping kommer hyras av Ö&B respektive Rusta samt stadium outlet. För dessa projekt beräknas återstående investeringar uppgå till ett totalt belopp på 110 MSEK.

Skuldsättning och förfallostrukturen

Bolaget hade per den 30 september 2021 kreditavtal om 3 211,7 MSEK, varav långfristig del uppgick till 1 855,1 MSEK och kortfristig del till 1 356,6 MSEK. I nedanstående tabell redovisas ränte- och kapitalbindning samt förfalloprofilen för Koncernen per den 30 september 2021.

Kredit- och ränteförfallostruktur, inklusive löpande amorteringar, per 30 september 2021

Löptid	Räntebindning ¹			Kreditförfall	
	Belopp, MSEK	Snitt-ränta, %	Andel %	Kreditavtal, MSEK	Andel %
0-1 år	1 949,6	2,75	63	1 356,6	42
1-2 år	444,4	1,90	14	960,8	30
2-3 år	141,4	2,79	5	669,6	21
3 år ≤	574,9	2,96	18	224,7	7
Totalt	3 110,2	2,67	100	3 211,7	100

¹ Inklusive ränteswappar

Kovenanter i kreditavtalen

Kreditavtalen innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtaganden om räntetäckningsgrad och belåningskvoter), informationsåtaganden och uppsägningsgrunder för låntagarna respektive Bolaget såsom borgensman. Vissa kreditavtal innehåller begränsningar för låntagarna, samt i vissa fall, Bolaget, att uppta skuld, ställa säkerhet, avyttra tillgångar, förvärva aktier samt förändra verksamheten.

Vissa av kreditavtalen innehåller så kallade cross-default bestämmelser, som innebär att samtliga utestående lån samt övriga förpliktelser gentemot den aktuella banken förfaller till betalning om låntagaren eller annan medlem av Koncernen inte fullgör sina förpliktelser eller på annat sätt bryter mot åtaganden eller utfästelser under andra avtal till vilket denne är part. I tillägg till detta innehåller vissa kreditavtal negativklausuler, soliditetsklausuler, ägarförändringsklausuler, efterställningsåtaganden och finansiella kovenanter.

Väsentliga trender

Utöver det som beskrivs i detta avsnitt samt avsnitten "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt" finns per dagen för detta Prospekt inte några för Bolaget kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Stenhus Fastigheters affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. Utöver det som anges i detta avsnitt samt avsnitten "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt" känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Betydande förändringar sedan den 30 september 2021

- Den 13 oktober 2021 lämnade Stenhus Fastigheter en omvänd vinstvarning då resultatet beräknades öka med 430 MSEK, motsvarande 1,75 SEK per aktie.
- Den 15 oktober 2021 ingick Stenhus Fastigheter avtal om förvärv av en utvecklingsfastighet i Uppsala som är uthyrd enligt ett 15-årigt triple net-avtal till Hedin Bil. Förvärvet sker genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Del av köpeskillingen regleras genom nyemitterade aktier i Stenhus Fastigheter, vilka emitteras till en teckningskurs om 20,00 SEK per aktie.
- Den 18 oktober 2021 ingår Stenhus Fastigheter avtal om förvärv av fyra fastigheter samt en utvecklingsfastighet, samtliga via bolagsförvärv. Investeringen beräknas uppgå till cirka 175 MSEK. Bolaget har även ingått i ett samarbetsavtal med JSR AB där ett gemensamt joint venture-bolag bildas med syfte att gemensamt förvärva projektfastigheter för vidare överlåtelse till Stenhus Fastigheter efter färdigställande.
- Den 21 oktober 2021 förvärvade Stenhus Fastigheter sju fastigheter inom segmentet lager/lättindustri/logistik. Underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 47 MSEK. Del av köpeskillingen betalades av Stenhus Fastigheter genom nyemitterade aktier i Stenhus Fastigheter till en teckningskurs om 20,80 SEK per aktie.
- Den 19 november 2021 meddelade Stenhus Fastigheter att långsiktigt kreditbetyg om BB erhållits från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Stenhus Fastigheter meddelade även att man ämnar undersöka möjligheten att emittera seniora icke-säkerställda SEK-obligationer om

minimum 500 MSEK, med en löptid om tre år. I samband med emissionen av dessa obligationer erbjuds innehavare av nuvarande obligation i MaxFastigheter i Sverige AB, med utestående volym om 200 MSEK, att delta i ett återköp.

- Den 19 november 2021 reviderade Stenhus Fastigheter tillväxtmålet för värdet på fastighetsportföljen till minst 20 000 MSEK per utgången av 2025, samt att finansiella nyckeltal justeras.
- Den 22 november 2021 lämnade Stenhus Fastigheter ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten.

Utöver ovan händelser bedömer Stenhus Fastigheter att det inte skett några betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 30 september 2021 fram till dagen för Prospektet.

KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING

För ytterligare information om Koncernens kapitalstruktur se avsnittet "Kommentarer till den utvalda finansiella informationen".
För ytterligare information om Koncernens aktier och aktiekapital se avsnittet "Aktier och aktiekapital".

Kapitalisering

Tabellen nedan redovisar Koncernens kapitalisering per den 30 september 2021. Bolaget finansieras via eget kapital, räntebärande skuld och andra skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut och obligationer. De totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 september 2021 till 3 211,7 MSEK. Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och swapar. Likvida tillgångar innehas i SEK. Dessa uppgår till 713,7 respektive 635,1 MSEK. Swaparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Belopp i TSEK

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER (INKLUSIVE DEN KORTFRISTIGA DELEN AV LÅNGFRISTIGA SKULDER)	1 356 592
För vilka garanti ställts	-
Mot säkerhet ¹	1 356 592
Utan garanti/utan säkerhet	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER (EXKLUSIVE KORTFRISTIG DEL AV LÅNGFRISTIGA SKULDER)	1 989 817
För vilka garanti ställts	-
Mot säkerhet ²	1 362 696
Utan garanti/utan säkerhet ³	627 121
EGET KAPITAL	
Aktiekapital	244 860
Reservfond	-
Övriga reserver	3 131 797
Innehav utan bestämmande inflytande	4 449
TOTALT	6 727 515

1) Säkerhet avser fastighetsinteckningar

2) Säkerhet avser fastighetsinteckningar

3) Leasingskulld ingår med 134 722 TSEK varv 133 737 TSEK hänförs till tomträttsavgäld.

Skuldsättning

Tabellen nedan visar Bolagets oreviderade skuldsättning per den 30 september 2021, och har infogats, utan några väsentliga ändringar, från Bolagets bokföring. Denna tabell ska läsas tillsammans med den Historiska Finansiella Informationen. Bolaget har inga eventalförpliktelser eller indirekta skulder. Bolaget har gått i borgen för dotterbolagens skulder, vilka är upptagna i tabellen nedan.

Belopp i TSEK

30 september 2021

A. Kassa och Bank	183 247
B. Andra likvida medel	-
C. Övriga finansiella tillgångar	1 384
D. Likviditet (A+B+C)	184 631
E. Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	
F. Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	1 356 592
G. Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	1 356 592
H. Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	1 171 961
I. Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) ¹⁾	1 855 095
J. Skuldinstrument	-
K. Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	
L. Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	1 989 817
M. Total finansiell skuldsättning (H+L)	3 161 778

1) Leasingskulld ingår med 134 722 TSEK varv 133 737 TSEK hänförs till tomträttsavgäld.

BOLAGSSTYRNING

Styrelse

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och huruvida de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

Med större aktieägare avses i detta sammanhang ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna eller rösterna i ett annat företag anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företags ägande i andra företag.

NAMN	BEFATTNING	INVALD	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH DESS LEDNING	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE
Rickard Backlund	Styrelseordförande	2020	Ja	Ja
Elias Georgiadis	Styrelseledamot	2020	Nej	Nej
Erik Borgblad	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja
Frank Roseen	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Malin af Petersens	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja

Rickard Backlund

Styrelseordförande sedan 2020

Född: 1950

Arbetslivserfarenhet: VD för Fastigheter Aberdeen Asset Management, Styrelseordförande för Cityhold AB och senare VD, Styrelseordförande NP3 Fastigheter AB (publ) och Styrelseordförande för Amasten Fastighets AB.

Utbildning: Civilingenjör VoV från KTH

Andra pågående uppdrag: VD Grön Bostad AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD för Grön Bostad 6 AB och Grön Bostad 7 AB. Styrelseordförande för Amasten Fastighets AB (publ), Hancap Facade AB, Mistral Energi AB, NP3 Fastigheter AB, Hancap AB (publ), Rikshem Sjömärket AB, JVB Barkabystaden AB, Rikshem Fyrtornet B, HållBo Proberaren AB, Grön Bostad Forskningen AB, HållBo Njupkärrsvägen AB, Rikshem Bommen AB, Ailon Capital AB, Grön Bostad Kunskapsmiljön AB, Triphon Capital AB, Gotthem Fastigheter AB, Ailon Partners AB, Cibus Finland Real Estate AB, Amasten Ledning AB Cibus Nordic Real Estate AB (publ), Grön Bostad Bilen AB, Grön Bostad Lindholmsallén AB, Grön Bostad Guldheden AB, Grön Bostad Intellektet AB, Grön Bostad Kommendörkaptenen AB, Grön Bostad Teodoliten AB, Grön Bostad Hjorthagskvarteret AB, Grön Bostad Bredäng AB, Grön Bostad Maren AB, Grön Bostad Bryggvägen AB, Grön Bostad Annedal AB, Grön Bostad Klippern AB, Grön Bostad Fyrislundsgatan AB, Grön Bostad

Sorgenfri AB, Grön Bostad Rosendal AB, Grön Bostad Ektorp AB, Grön Bostad Teknis AB, Grön Bostad 4 AB, Grön Bostad Fyrislundsgatan 2 AB, Grön Bostad 5 AB, Grön Bostad 6 AB, Grön Bostad Rosendal 2 AB, Grön Bostad Järva HR 1 AB, Grön Bostad Järva HR 2 AB, Grön Bostad Järva HR3 AB, Grön Bostad 7 AB och Grön Bostad 8 AB. Styrelseledamot för Engros Fastighets AB, Stora Tuna Fastighets AB, AB Fastighets Sköns Prästbord 2:5, Wasafönster AB, Karmino Förvaltning AB, Gross Fastigheter Norrland AB, ELH i Gävle AB, Scandinavian Licence Aktiebolag, Turisten i Borlänge AB, Skandinaviska GlasSystem Aktiebolag, Mistral Gruppen AB, JMLT Fastighets Aktiebolag, Nordbågen Förvaltning AB, Plustak Nordic AB, Norrtoppen AB, Dalkarlarna i Ornäs AB, AB Klar-Invest, Handelsfastigheten Majoren i Falun AB, Kasernhus Fastigheter Gävle AB, AB Umeå Flygaren I & 3, Fastighets AB Lärlingsvägen, Cederlöfs Fastighets AB, NP11 Fastigheter Luleå AB, Hemsta I2:6 och I2:21 AB, M-punkten Fastighets AB, NP2 Förvaltning AB, Goby Fastigheter AB, Myrod Fastigheter AB, Fastighets AB Cementeriet, Timmerlasset Fastighets AB, Monte Fastighets AB, Söderhamn Tönnebro I:5 AB, Sterner Stenhus Holding AB, Gålnäs Fastighets AB, Fastighets AB Flamman, Marmolada i Luleå AB, NP5 Förvaltning AB, Högom AB, Förfast AB, Fastighets AB Rederihuset, NP3 Förvaltning AB, ActiveStay Fastighets AB, Valknytt AB, Valls Hage Fastigheter AB, NP4 Förvaltning AB, Treenighetens Fastighets AB, Näringen I4:4 Fastighets AB, NP8 Förvaltning AB, NP9 Förvaltning AB, Kumo

Kajens Fastighets AB, Ångsalt Fastigheter AB, Hemsta Ersand AB, NP7 Förvaltning AB, NP6 Förvaltning AB, Grelsand Fastighet AB, Fastighets AB Högom 3:179, Stackellska Huset AB, Smidesgatan Fastighets AB, Kolvägen Fastighets AB, Cisitalia fastigheter AB, Fastighets AB Behållaren, Hälsinggårdens Industrifastigheter AB, Företagscentrum i Gällivare AB, NPI Förvaltning AB, Nordiska Lantbruksfastigheter AB, NPII Förvaltning AB, NPIO Fastigheter Umeå AB, NPIO Förvaltning AB, Separatorn Fastighets AB, NPI2 Förvaltning AB, NPIO Fastigheter AB, NP3 Projekt AB, Beretta Fastigheter AB, NPIO Fastigheter Öbacka AB, Ailon Fastigheter AB, NPIO Fastigheter Luleå AB, NPIO Fastigheter Sundsvall AB, NPIO Fastigheter Sollefteå AB, Nyfosa Lärkan 2I Fastighets AB, NPIO Fastigheter Ljusnan AB, Fastighets AB Åkdonet, Fastighets AB Björnjägaren 3, TV I:86 i Timrå AB, Bergövalen Invest AB, Fastighets AB Rannåsen, Sundsvall Skönsmon 2:13 AB och Diös Åkeriet II AB samt Styrelseledamot och VD för Grön Bostad AB, Grön Bostad 2 AB, Grön Bostad 3 AB, Grön Bostad 4 AB och Grön Bostad 5 AB. Styrelsesuppleant för Sle6 i Helsingborg AB, SBB Mörrum AB, SBB Osbysmeden AB, SBB Violen Åstorp AB, SBB Carl Krook AB, Halmkronan Fastighets AB, Amasten Karlevox i Karlskoga AB, Örtofta Bostäder AB, Gladsheim Skärblacka 2 AB, Amasten Finspång Bostad AB, Amasten Finspång Lokaler AB, Perstorpsstjärnan AB, SBB Olofström AB, SBB Linjalen AB, SBB Helsingborg 5 AB, Amasten Karlevox AB, Amasten Karlevox Två AB, SBB VKN I3 i Helsingborg AB, NSI Invest Drottningsskeppet AB, Amasten Viola Fastigheter i Karlskoga AB, Amasten Stenfastigheter i Karlskoga AB, Amasten Finspång Köpmansporten AB, Företagsparken Trelleborg AB, Amasten Bostäder AB, Amasten Norrköping I AB, Amasten Norrköping 2 AB, Amasten Köpmansporten AB, Amasten Umeå 2 AB, Amasten Umeå 3 AB och Amasten Parken AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 400 000 aktier

Frank Roseen

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1962

Arbetslivserfarenhet: CEO GE Capital Real Estate Germany and Central & Eastern Europe, CFO GE Capital Real Estate Asia Pacific, CFO GE Capital Real Estate Nordic, Chief Investment Officer & CFO WCM AG och Styrelseledamot Ronson Development.

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Stockholms Universitet

Andra pågående uppdrag: Executive Director Capital Markets och styrelseledamot för Aroundtown SA, Chairman of the Supervisory Board för TLG Immobilien GmbH och WCM AG, styrelseledamot för Bonava AB (publ), Vice Chairman of the Board för Premia Properties och VD för Invivo Consultants AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Star Ventures Real Estate och Styrelseledamot för Sterner Stenhus Holding AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 500 000 aktier direkt och indirekt genom bolag

Elias Georgiadis

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Född: 1978

Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen.

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande för Tyresö F. 4 AB, Uppsala F. I4:2 AB, HSTR Hus av Trä AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. I4:2 Holding AB och Stockholm Dikesrenen I2 Holding AB. Styrelseledamot för Sterner Stenhus Entreprenad AB, Strukturen AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Marbel Songs AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Pallas Athena Group AB, Botkyrka Kornet 6 och I5 AB, A-P Records AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Stenhus Tumba Läkarhuset AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, Samstern Bromma Beckomberga I:I AB, Alugo Aktiebolag, Hyrex AB, Via Futura Helios AB, Hyrex Industri AB, A-P Group AB, Xrosspoint Invest AB, Delta Invest AB och A-P Tech AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Sterner Stenhus Holding AB samt Styrelseordförande och VD för Danielssons Sanering AB. Styrelseledamot för Amasten Fenja Agne AB, Murarnas Hus Aktiebolag, Amasten Fastighets AB (publ), Skövde Vidar I AB, Fastighets AB Turdus, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Ale 5 i Köping AB, Stenhus Vårberg Förvaltning AB, FSH Köping Förvaltning AB, Amasten Köping Saga & Ale AB, WF i Ödeshög AB, Stenhus FSH Midgård AB, Stenhus FSH Fenja & Agne AB, Stenhus FSH Ale & Saga AB, Stenhus FSH Älvsjö Murarnas Hus AB, Amasten Umeå 2 AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Stenhus FSH Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Köping Innerstaden I:38 AB, Amasten Umeå 3 AB, Substantia Förvaltning AB, Amasten Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Montören I & 2 AB, Stenhus FSH Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Hovsjö i Södertälje AB, Stockholm Sågen I4 AB, SBB Växjö Solen AB och Skövde Blocks AB samt Styrelseledamot och VD för Rotnivå AB. Styrelsesuppleant för Sterner Stenhus Fasad AB, Sterner Global Invest AB och Kalasgott i Kungens Kurva AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 84 902 384 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 280 000 aktier privat samt 60 000 aktier genom närstående

Erik Borgblad

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1981

Arbetslivserfarenhet: Erik är specialiserad inom M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen.

Utbildning: Jur. kand. från Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: Advokat och partner på Born Advokater, Styrelseordförande i Svenska Krämfabriken AB, Styrelseledamot för DALBGROB AB, Otingo Invest AB och Advokat Erik Borgblad AB, Styrelsesuppleant för PK Advokat AB, Trylon AB, SF Well Co AB, ALT 945 Invest AB, AB TASICO, Advokat Johan Stridbeck AB, ARTEME ART AB, BM2 Fastighetsutveckling AB, JLEB Invest AB, Varakani Invest AB, Varakani AB, Reivon AB och Norb AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot för Manacor Capital AB, Svenska Krämfabriken AB, Torsplan Holding AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, Bostadsrättsföreningen Kadetten 10, Bostadsrättsföreningen Rickomberga Hage, Bostadsrättsföreningen Skogslärkan och Bostadsrättsföreningen Prästgårdshusen. Styrelsesuppleant för Borgblad Juridik AB, Cellbes Real Estate AB, Consortio Business Center AB, Glenthorne AB, SF Sub Co AB, Fastighets AB Talmaj, Bostadsrättsföreningen Kadetten 10, Fastighetsaktiebolaget Wanda och Wanda Holding AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 374 120 aktier direkt och indirekt genom bolag

Malin af Petersens

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1967

Arbetslivserfarenhet: Malin har sedan 1998 haft flera ledande befattningar inom Aberdeen Standard Investments, bland annat som Head of Fund Operations Real Estate EMEA, Managing Director Aberdeen Asset Managers Ltd Filial Sverige, AAM Country Head Sverige och gruppCFO (fastigheter).

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: CFO för Swib Holding AB. Styrelseledamot för Smartwise Sweden AB, Procella Therapeutics AB och Swibvi AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Aberdeen Property Investors Indirect Investment Management AB, Aberdeen Property Fund Management AB samt Aberdeen Standard Swedish Balanced Property Fund AB. Styrelseledamot för Aberdeen Standard Investments Sweden AB, Aberdeen Fastighetsfond Sverige AB, Aberdeen Property Investors Sweden AB och Aberdeen Pooling II GP AB. VD för Aberdeen Asset Managers Ltd Filial Sverige samt Aberdeen Standard Investments Ireland Limited Filial Sverige.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier

Ledande befattningshavare

Elias Georgiadis

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Född: 1978

Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad-och fastighetsbranschen.

Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen.

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande för Tyresö F. 4 AB, Uppsala F. 14:2 AB, HSTR Hus av Trä AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB och Stockholm Dikesrenen I2 Holding AB. Styrelseledamot för Sterner Stenhus Entreprenad AB, Strukturen AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Marbel Songs AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Pallas Athena Group AB, Botkyrka Kornet 6 och I5 AB, A-P Records AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Stenhus Tumba Läkarhuset AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, Samstern Bromma Beckomberga I:I AB, Alugo Aktiebolag, Hyrex AB, Via Futura Helios AB, Hyrex Industri AB, A-P Group AB, Xrosspoint Invest AB, Delta Invest AB och A-P Tech AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Sterner Stenhus Holding AB samt Styrelseordförande och VD för Danielssons Sanering AB. Styrelseledamot för Amasten Fenja Agne AB, Murarnas Hus Aktiebolag, Amasten Fastighets AB (publ), Skövde Vidar I AB, Fastighets AB Turdus, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Ale 5 i Köping AB, Stenhus Vårberg Förvaltning AB, FSH Köping Förvaltning AB, Amasten Köping Saga & Ale AB, WF i Ödeshög AB, Stenhus FSH Midgård AB, Stenhus FSH Fenja & Agne AB, Stenhus FSH Ale & Saga AB, Stenhus FSH Älvsjö Murarnas Hus AB, Amasten Umeå 2 AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Stenhus FSH Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Köping Innerstaden I:38 AB, Amasten Umeå 3 AB, Substantia Förvaltning AB, Amasten Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Montören I & 2 AB, Stenhus FSH Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Hovsjö i Södertälje AB, Stockholm Sågen I4 AB, SBB Växjö Solen AB och Skövde Blocks AB samt Styrelseledamot och VD för Rotnivå AB. Styrelsesuppleant för Sterner Stenhus Fasad AB, Sterner Global Invest AB och Kalasgott i Kungens Kurva AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 84 902 384 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 280 000 aktier privat samt 60 000 aktier genom närstående

Mikael Nicander

Vice VD sedan 2020

Född: 1970

Arbetslivserfarenhet: VD Stendörren Fastigheter AB (publ), vVD Kvalitena AB (publ), VD Lantmännen Fastigheter AB, Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot Admiral Capital A/S (publ).

Utbildning: Teknisk Kandidatexamen fastighetsekonomi och bygg KTH

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande för MiLoMnA Real Estate AB. Styrelseledamot för Fair Investments Sweden

AB, Tyresö F. 4 AB, Uppsala F. 14:2 AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB och Stockholm Dikesrenen I2 Holding AB. Styrelsesuppleant för MiLoMnA AB och Ilosser Invest AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Grästorps Fjärrvärme Aktiebolag, Industrihus i Västerås AB, Lantmännen Agrovärme AB, Nacka Skarpnäs Fastigheter AB och Diös Fastigheter Kajan I8 AB och Agrovärme Enköping AB samt Styrelseordförande och Styrelseledamot för Lantmännen Agrovärme AB. Styrelseledamot för Kvalitena Stenmyran AB, Trä5:an Fastighets AB, W. Weibull Aktiebolag, Stendörren Kalvö AB, Lantmännen Byggnads AB, Lantmännen Produktionsfastigheter AB, Agconfas Aktiebolag, Stendörren Glädjen I:56 AB, Lantmännen Odal Fastigheter AB, Fastighets AB Upplands-Bro Viby I9:27, Fastighets AB Råbäcksvägen I, Stendörren Årsta 72:4 AB, Stendörren Stockholm 2 AB, Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB, AGROVÄRME GOTLAND Aktiebolag, Lantmännen Novare AB, Nedflo Förvaltnings Aktiebolag, Sätenergi Aktiebolag, Farmar energi i Ed Aktiebolag, Fastighets AB Öjavägen m.fl., Fastighets AB Vindkraften 2, Skurups Fjärrvärme AB, Stendörren Traversen I5 AB, Fastighets AB Armaturen 5, Företagslokaler i Uppsala Aktiebolag, Stendörren Enholmen Fastigheter AB, Stendörren Librobäck I8:I AB, Stendörren Årsta 72:5 AB, Lantmännen Norr Fastigheter AB, Fastighets AB Täby Linjalen 63, Lantmännen Fastigheter i Östergötland AB, Kvalitena Omsorgsbostäder AB, Tygelsjötomter AB, Järna Företagsby AB, Stendörren Flygeleven 2 AB, Fastighets AB Ryssviksvägen 2, Fastighets AB Fågelviksvägen, Fastighets AB Skrubba allé, Fastighets AB Propellervägen m.fl., Stendörren S2 Holding AB, Fastighets AB Luna I m.fl., Fastighets AB Lintavägen I m.fl., Stendörren Magneten I8 AB, Fastighets AB Annelundsgatan II m.fl., Fastighets AB Nygård 2:I4, Fastighets AB Domherrevägen, Fastighets AB Jursta 3:8, Fastighets AB Stensättravägen, Fastighets AB Svista, Stendörren Gnejsgatan IO AB, Kvalitena Solkraften I5 AB, Stendörren Brandthovdagatan 26 AB, Termino C 38I8 AB, Fastighets AB Åkerby 8, Högdalen Industrifastigheter AB, TB Fastighets AB Viby I9:66, Fastighetsbolaget Bildristaren AB, Kvalitena Landningsbanan i Malmö AB, Lanthem Granparken AB, Fastighets AB Gräddö 2 och 4, Lantmännen Livsmedelsfastigheter i Svedala AB, Fastighets AB Bergklacken 6, Fastighets AB Kvartsgatan II, Stendörren Husbyborg I5:I AB, Lantmännen Fastigheter Syd AB, Lantmännen Fastigheter Mitt AB, Lantmännen Anguis AB, Fastighets AB Elementet I, Fastighets AB Blåsterugnen 2, Fastighets AB Gjutjärnet 7, Fastighets AB Taljavägen 6, Fastighetsbolaget Uppsala Boländerna IO:7 AB, Fastighets AB Bberg, Vassen Fastigheter AB, Lantmännen Service AB, Lantmännen Fastigheter i Kävlinge AB, Lanthem Lidingö AB, Stendörren Husbyborg AB, Fastighets AB Veddesta 2:54, Fastighets AB Annelundsgatan I8, Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB, Lantmännen Fastigheter i Kävlinge 2 AB, Stendörren Magneten 30 AB, Stendörren Magneten I2 AB, Fastighets AB Skytt I5, Nygård 2:I7 i Upplands-Bro AB, Kvalitena Brohällan II AB, Kvalitena Optidalego AB, Blickabergets Fastighets AB, Stendörren

Boländerna 35:4 och 35:5 AB, Fastighets AB Vitgröet I2, Nitton Tretton AB, Lantmännen Livsmedelsfastigheter i Avesta AB, Fastighets AB Okvistavägen I5, Fastighets AB Bruttohus, Termino C 38I7 AB, Industridörren Fotocellen 2 AB, Industriporten Viggbyholm AB, Fastighets AB Diamantsliparen, Stendörren Stockholm I AB, Lantmännen Kvarnen 6 AB, Kvalitena Optidalego AB, Blickabergets Fastighets AB, Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB, Fastighets AB Vitgröet I2, Nitton Tretton AB, Lantmännen Livsmedelsfastigheter i Avesta AB, Fastighets AB Okvistavägen I5, Fastighets AB Bruttohus, Termino C 38I7 AB, Industridörren Fotocellen 2 AB, Industriporten Viggbyholm AB, Fastighets AB Diamantsliparen, Stendörren Stockholm I AB, Lantmännen Kvarnen 6 AB, Fastighets AB Kvittenvägen 26, Termino C 38I5 AB, BRUNNA TRUCK CENTER AB, Fastighets AB Kvartsgatan I3, Termino C 38I6 AB, Kvalitena Danmark AB, Stenvreten 5:68 AB, Fastighets AB Mätarvägen 23, Stendörren Stockholm 5 AB, Stendörren Stockholm 6 AB, Stendörren Stockholm 7 AB, Fastighets AB Leverantörsvägen, Fastighets Vallentuna Bällsta 5:I33 AB, Lantmännen Industrifastigheter AB, Lantmännen Handelsfastigheter i Helsingborg 2 AB, Lanthem Samhällsfastigheter AB, Stendörren Kalsvik I6:I7 AB, Fysikern I AB, Stendörren Botkyrka Handel AB, Fastighets AB Romfast 23:52, Lantmännen Fastigheter i Uppsala AB, Sjövisaren värme AB, Stendörren Stenvreten 7:60 AB, Stendörren Båglampan 25 AB, Tallviksvassen AB, Bergvassen AB, Sandviksvassen AB, Stockholm Väst Logistik AB, Stendörren FU Kilen AB, Stendörren Magneten 33 AB, Kvalitena Asset Management AB, Axxonen Holding AB (publ), SBB Grönskogen AB, Kvalitena Vevstaken IO AB, Stendörren Kalsvik I6:23 AB, Stendörren Romberga AB, Evolv Syd I AB, Kvalitena Industrifastigheter Holding AB, Carbon Capture Company AB, Stendörren GHB AB, Svenska Samhällsfastigheter AB, Stendörren Mörtö AB, Fastighets AB Söderbymalm 7:35, Stendörren Vakten I5 AB, Kvalitena Kylskåpet AB, Kvalitena Kylskåpet Holding AB, Stendörren SPV 3 AB, Stendörren SPV 2 AB, Stendörren SPV I AB, Stendörren Andelsägare Väst AB, Stendörren Väst Holding 5 AB, Stendörren Väst Holding 3 AB, Stendörren Väst Holding 4 AB, Stendörren Mörtö AB, Fastighets AB Söderbymalm 7:35, Stendörren Vakten I5 AB, Kvalitena Kylskåpet AB, Kvalitena Kylskåpet Holding AB, Stendörren SPV 3 AB, Stendörren SPV 2 AB, Stendörren SPV I AB, Stendörren Andelsägare Väst AB, Stendörren Väst Holding 5 AB, Stendörren Väst Holding 3 AB, Stendörren Väst Holding 4 AB, Stendörren Hjulsmiden I AB och Stendörren Hjulsmiden I AB samt Styrelseledamot och VD för Stendörren Fastigheter AB och Lantmännen Fastigheter AB. Styrelsesuppleant för Pfast AB, Kvalitena Ragde Holding AB, Barings Core Fund Sweden Pilängen AB, Kvalitena Ragde Holding AB och Barings Core Fund Sweden Pilängen AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 320 000 aktier direkt, indirekt genom bolag och genom närstående samt I50 000 teckningsoptioner

Tomas Georgiadis

CFO sedan 2020

Född: 1976

Arbetslivserfarenhet: Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB, Arbetschef Sterner Stenhus AB, ansvar för inköp och projektledning Sterner Stenhus AB, Styrelseledamot i SPEF.

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik & elektroteknik LiTH

Andra pågående uppdrag: VD & CFO Sterner Stenhus-gruppen. Styrelseordförande för Backaheden Fastighets AB, Alugo Aktiebolag, Hyrex AB, ISOLVE AB och Hyrex Industri AB.

Styrelseledamot för Rotnivå AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Fasadgruppen Group AB (publ), Hyrex Holding AB, HSTR Hus av Trä AB, A-P Group AB, Delta Invest AB och A-P Tech AB Styrelsesuppleant för Samstern Bromma Beckomberga I:1 AB, Sterner Stenhus Entreprenad AB, Strukturen AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Pallas Athena Group AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Stenhus Köping Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och I5 AB, Stenhus Förvaltning Stockholm AB, A-P Records AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Stenhus Tumba Läkarhuset AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, Stenhus FSH Sågen I4 AB, Xrosspoint Invest AB, Via Futura Helios AB och Samstern Bromma Beckomberga I:1 AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Pallas Athena Group AB. Styrelseledamot för Danielssons Sanering AB och Mur & Putsföretagen i Sverige Service AB samt Styrelseledamot och Styrelsesuppleant för Sterner Stenhus Holding AB. Styrelsesuppleant för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Rotnivå AB, Amasten Fenja Agne AB, Murarnas Hus Aktiebolag, Skövde Vidar I AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Fastighets AB Turdus, Kalasgott i Kungens Kurva AB, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Ale 5 i Köping AB, Stenhus Värberg Förvaltning AB, FSH Köping Förvaltning AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Amasten Köping Saga & Ale AB, WF i Ödeshög AB, Stenhus FSH Midgård AB, Stenhus FSH Fenja & Agne AB, Stenhus FSH Ale & Saga AB, Stenhus FSH Älvsjö Murarnas Hus AB, Amasten Umeå 2 AB, Stenhus Tumba Samariten I AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Stenhus FSH Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Köping Innerstaden I:38 AB, Amasten Umeå 3 AB, Substantia Förvaltning AB, Stenhus Södertälje Företagaren I AB, Amasten Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Montören I & 2 AB, Stenhus FSH Hovsjö i Södertälje AB, Stockholm Sågen I4 AB, SBB Växjö Solen AB, Skövde Blocks AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln I AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, Stenhus Kungens Kurva Diagonalen I AB och Stenhus Köping Vågghagen I AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 84 902 384 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent samt 88 899 aktier privat

Mattias Leksell

Projekt-/hållbarhetschef sedan 2020

Född: 1976

Arbetslivserfarenhet: 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, ledande befattningar såsom Regionchef Öst för Serneke projektutveckling, affärsområdeschef Fastighetsutveckling NAI Svefa och olika ledande befattningar på Jernhusen AB.

Utbildning: Byggnadsingenjörprogrammet, Högskolan i Halmstad. Med inriktning på internationell produktion

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot STHLM Developer AB, Styrelsesuppleant Collin Design AB

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Stenhus Fastigheter: 87 700 aktier genom bolag

Michael Johansson

Affärsområdeschef sedan 2021

Född: 1965

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet inom detaljhandel, fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. VD för ICA Fastigheter Sverige AB, VD-positioner för bolag inom Skanska-koncernen samt VD för Tre Kronor Property Investment AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Gilvert Development AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD för Tre Kronor Property Investment AB, styrelseledamot i Tre Kronor Property Investment AB:s dotterbolag och Managing Director för Catella Property Asset Management AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 75 200 aktier direkt och indirekt genom bolag samt 75 000 teckningsoptioner

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Utöver att Elias och Tomas Georgiadis är bröder förekommer det inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har finansiella intressen i Bolaget genom direkta och indirekta innehav i Bolaget. Förutom detta föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammansättningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress c/o Sterner Stenhus, Årstaängsvägen II, vån 8, 117 75 Stockholm.

Extern revisor

Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor, har varit Bolagets revisor sedan Bolagets bildande. Mikael Ikonen är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

Bolagsstyrning

Stenhus Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Bolaget grundas på svensk lag, Bolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter, Nasdaq First Norths regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden behöver i dagsläget inte tillämpas av bolag vars aktier är listade på Nasdaq First North. Den är således inte bindande för Bolaget, men för det fall Koden blir bindande för Bolaget kommer Bolaget att tillämpa den.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Vid årsstämman den 27 maj 2021 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2022 ska bestå av representanter för de tre största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång 2021 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen.

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

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

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

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

av Bolaget under förutsättning att dessa godkänts av styrelsens ordförande.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst åtta ledamöter och inga suppleanter.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör, innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och den verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman. För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet " – Styrelse" och " – Ledande befattningshavare" ovan.

Styrelseutskott

Utöver revisionsutskottet som omnämns nedan finns i nuläget inga andra utskott i styrelsen.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka Bolagets finansiella rapportering, interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revision av årsredovisningar och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster.

Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Bolagets styrelse har utsett ett revisionsutskott bestående av Frank Roseen, Malin af Petersens och Tomas Georgiadis.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör.

Verkställande direktören ska tillse att styrelsen vid ordinarie sammanträden erhåller information om Bolagets löpande verksamhet med särskild belysning av de vid var tid mest betydelsefulla frågorna för Bolagets verksamhet samt ekonomiska ställning och likviditet. Verkställande direktören ska vidare löpande tillse att styrelsen erhåller information om Bolaget och dess utveckling i sådan omfattning att styrelsen kan fullgöra sitt uppdrag att svara för förvaltningen av Bolagets angelägenheter.

För en närmare beskrivning av verkställande direktör och ledande befattningshavare hänvisas till avsnitten " – Styrelse", " – Ledande befattningshavare" och " – Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare".

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode till styrelsen

Vid årsstämman den 27 maj 2021 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 240 000 SEK till styrelsens ordförande och med 120 000 SEK till övriga styrelseledamöter, som inte uppbär lön från bolaget, och att arvode för arbete i revisionsutskottet ska utgå med 100 000 kronor motsvarande 50 000 kronor per ledamot, samt att revisorn ska arvoderas enligt löpande räkning. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till styrelseledamöter under räkenskapsåret 2020.

NAMN	STYRELSEARVODE UNDER RÄKENSKAPS-ÅRET 2020, SEK
Rickard Backlund	40 000
Elias Georgiadis	-
Erik Borgblad	20 000
Frank Roseen	10 000
Malin af Petersens	20 000
Summa	90 000

Ersättning till ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen för Bolaget.

Tabellen nedan visar ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för under räkenskapsåret 2020.

NAMN (BELOPP I SEK)	BEFATTNING	GRUNDLÖN	FAKTURERAT ARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	PENSIONS-KOSTNADER	ÖVRIG ERSÄTTNING
Elias Georgiadis	VD	200 000	-	-	-	-
Mikael Nicander	vVD	-	478 800	-	-	-
Tomas Georgiadis	CFO	1 60 000	-	-	-	-
Mattias Leksell	Projekt-/hållbarhetschef	-	553 750	-	-	-
SUMMA		360 000	1 032 550	-	-	-

Incitamentsprogram

Vid årsstämman i Bolaget, den 27 maj 2021, beslutades att Bolaget ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, emittera högst 1 000 000 teckningsoptioner, med åtföljande rätt till teckning av högst 1 000 000 nya aktier i Bolaget. Teckningsberättigad är, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ett av Bolaget helägt dotterbolag. Dotterbolaget ska teckna samtliga teckningsoptioner vederlagsfritt med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till personer i Bolagets ledningsgrupp samt andra anställda i Bolaget. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 000 000 SEK genom utgivande av 1 000 000 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.

Beskrivning av intern kontroll

Bolaget har antagit en finanspolicy, informations- och insiderpolicy, en delegationsordning och en arbetsordning för styrelsen samt en VD-instruktion.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt Styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "–Extern revisor".

Under räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 1,2 MSEK.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktieinformation

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 137 000 000 SEK och högst 548 000 000 SEK fördelat på lägst 137 000 000 aktier och högst 548 000 000 aktier. Bolagets aktiekapital uppgick per den 30 september 2021 till 244 860 373 SEK, fördelat på 244 860 373 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 248 980 323 SEK, fördelat på 248 980 323 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolagets aktier, vilka är noterade på Nasdaq First North, är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, eller ett erbjudande till följd av inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för Bolagets aktie är SE0014956819.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Bolaget kan ge ut aktier av ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Det finns bara ett aktieslag och samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551) i huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till sitt innehav innan företrädesemissionen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om inlösen eller konvertering.

Vinstutdelning

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är upptagen som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Vinstutdelningen ombesörjs av Euroclear och utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp men kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler om preskription, vilket innebär att fordran i huvudregel upphör efter tio (10) år. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget.

Utdelning får endast lämnas med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig mot bakgrund av kapitalbehovet i Bolaget. Som huvudregel får aktieägare inte besluta om utdelning till ett högre belopp än vad som föreslagits av styrelsen.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige.

Rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna i Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att aktierna har förts in i Bolagets aktiebok.

Offentliga uppköpserbjudanden

I lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden finns grundläggande bestämmelser om offentliga uppköpserbjudanden (takeovers) avseende aktier i bolag vilkas aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. I lagen finns också bestämmelser om budplikt och försvarsåtgärder. Vidare finns krav på att en börs ska ha regler om offentliga uppköpserbjudanden som avser aktier som är upptagna till handel på en reglerad marknad som börsen driver. I enlighet med god sed på aktiemarknaden ska motsvarande regler tillämpas med avseende på bolag vilkas aktier handlas på handelsplattformarna Nasdaq First North, Nordic MTF och Spotlight.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande lämnas avseende aktierna i Stenhus Fastigheter kan, per dagen för Prospektet, Takeover-reglerna komma att tillämpas. Om styrelsen eller verkställande direktören i Stenhus Fastigheter, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Bolaget enligt Take-overreglerna endast vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande efter beslut av bolagsstämman. Stenhus Fastigheters styrelse är, oaktat detta, inte förhindrad att söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551). Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Vid tvångsinlösen ska skälig ersättning utges för de aktier som är föremål för tvångsinlösen, vilket utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet och som har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare.

Inga offentliga uppköpserbjudanden har lämnats avseende Stenhus Fastigheters aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Ägarförhållanden

Såvitt Bolaget känner till har följande juridiska personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnittet "Styrelse".

ÄGARE	ANTAL AKTIER OCH RÖSTER	PROCENT
Sterner Stenhus Holding AB	84 902 384	34,10
Fastighets AB Balder	49 209 297	19,76
Öresund Investment AB	20 729 777	8,33
Länsförsäkringar Fondförvaltning	19 164 466	7,70

Sterner Stenhus Holding AB ägs till 70 % av Elias Georgiadis och till 30 % av Tomas Georgiadis.

Såvitt styrelsen för Stenhus Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen för Stenhus Fastigheter känner till finns det heller inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Stenhus Fastigheter har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över Bolaget inte missbrukas och det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen av Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

Utspädning med anledning av erbjudandet m.m.

Sammanlagt kan upp till 15 206 492 aktier i Stenhus Fastigheter komma att emitteras som vederlag, innebärandes en utspädning om cirka 5,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget.

Bolagets nettotillgångsvärde per aktie, som enligt branschstandard redovisas som långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie och aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, uppgick till 14,51 SEK respektive 13,69 SEK per den 30 september 2021, vilket, jämfört med det underförstådda värdet på Stenhus Fastigheters aktie inom ramen för vederlaget om 22,61 SEK, baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021, utgör en differens om 8,10 SEK respektive 8,92 SEK.

Emissionsbemyndigande

Vid årsstämman den 27 maj 2021 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen 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 genom kvittning, och emissionen sker i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag, sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom den på årsstämman antagna bolagsordningens gränser. 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 2021.

Bemyndigandet syftar till att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, för att kunna genomföra och finansiera eventuella förvärv. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att bemyndigandet även syftar till att trygga den fortsatta

finansieringen av Bolaget genom att Bolaget tillförs nya strategiskt viktiga ägare. Emissionskursen ska vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde med, i förekommande fall, marknadsmässig emissionsrabatt.

Utdelning och 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.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolagets bildande den 4 september 2020.

HÄNDELSE	TIDPUNKT	FÖRÄNDRING ANTAL AKTIER	TOTALT ANTAL AKTIER	FÖRÄNDRING AKTIEKAPITAL (SEK)	TOTALT AKTIEKAPITAL (SEK)	KVOTVÄRDE (SEK)
Nybildning	2020-09-15	600 000	600 000	600 000	600 000	1
Kvittningsemission ¹	2020-09-24	69 653 100	70 253 100	69 653 100	70 253 100	1
Nyemission ²	2020-10-22	57 500 000	127 753 100	57 500 000	127 753 100	1
Nyemission ³	2020-10-22	2 500 000	130 253 100	2 500 000	130 253 100	1
Kvittningsemission ⁴	2021-03-29	7 692 308	137 945 408	7 692 308	137 945 408	1
Kvittningsemission ⁵	2021-04-29	1 071 429	139 016 837	1 071 429	139 016 837	1
Kvittningsemission ⁶	2021-06-01	909 092	139 925 929	909 092	139 925 929	1
Apportemission ⁷	2021-07-05 ⁸	62 477 088	202 403 017	62 477 088	202 403 017	1
Apportemission ⁹	2021-07-05	9 433 113	211 836 130	9 433 113	211 836 130	1
Apportemission ¹⁰	2021-07-05	1 439 997	213 276 127	1 439 997	213 276 127	1
Apportemission ¹¹	2021-07-05	323 103	213 599 230	323 103	213 599 230	1
Nyemission ¹²	2021-07-19	30 000 000	243 599 230	30 000 000	243 599 230	1
Apportemission ¹³	2021-07-05	129 405	243 728 635	129 405	243 728 635	1
Apportemission ¹⁴	2021-07-05	737 799	244 466 434	737 799	244 466 434	1
Nyemission ¹⁵	2021-09-03	393 939	244 860 373	393 939	244 860 373	1
Kvittningsemission ¹⁶	2021-10-15	1 250 000	246 110 373	1 250 000	246 110 373	1
Apportemission ¹⁷	2021-11-24	2 593 508	248 703 881	2 593 508	248 703 881	1
Kvittningsemission ¹⁸	2021-12-06	276 442	248 980 323	276 442	248 980 323	1

¹ Kvittningsemissionen skedde till teckningskursen 10 SEK per aktie.

² Nyemissionen skedde till teckningskursen 10 SEK per aktie.

³ Nyemissionen skedde till teckningskursen 10 SEK per aktie.

⁴ Nyemissionen skedde till teckningskursen 13 SEK per aktie.

⁵ Nyemissionen skedde till teckningskursen 14 SEK per aktie.

⁶ Nyemissionen skedde till teckningskursen 16,50 SEK per aktie.

⁷ Apportemissionen skedde till en beräknad teckningskurs om 13,93 SEK per aktie.

⁸ Beslut om apportemissionerna, för utbetalning av vederlag i tidigare uppköpserbjudande, fattades den 5 juli 2021, men apportemissionerna delregistrerades hos Bolagsverket i flera omgångar.

⁹ Apportemissionen skedde till en beräknad teckningskurs om 14,20 SEK per aktie.

¹⁰ Apportemissionen skedde till en beräknad teckningskurs om 13,93 SEK per aktie.

¹¹ Apportemissionen skedde till en beräknad teckningskurs om 14,20 SEK per aktie.

¹² Nyemissionen skedde till teckningskursen 15 SEK per aktie. Beslut om nyemissionen fattades vid årsstämman i Bolaget den 27 maj 2021, men beslutet var dock villkorat av fullföljandet av ett tidigare offentligt uppköpserbjudande. Emissionen registrerades därför den 19 juli 2021.

¹³ Apportemissionen skedde till en beräknad teckningskurs om 14,20 SEK per aktie.

¹⁴ Apportemissionen skedde till en beräknad teckningskurs om 13,93 SEK per aktie.

¹⁵ Nyemissionen skedde till teckningskursen 16,50 SEK per aktie.

¹⁶ Nyemissionen skedde till teckningskursen 20 SEK per aktie.

¹⁷ Apportemissionen skedde till en beräknad teckningskurs om 20,25 SEK per aktie.

¹⁸ Nyemissionen skedde till teckningskursen 20,80 SEK per aktie.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), antagen vid årsstämman den 27 maj 2021.

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör 137 000 000 kronor och högst 548 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 137 000 000 stycken och högst 548 000 000 stycken.

§ 5 Styrelse och revisorer

Styrelsen ska bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter.

§ 6 Revisor

För granskning av aktiebolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 8 Anmälan till bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i en utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena den dag som anges i aktiebolagslagen, dels anmäla sig samt antalet biträden (högst två) till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringspersoner;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
9. Val av styrelse och suppleanter samt revisionsbolag eller revisorer och eventuella revisorssuppleanter;
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

§ 13 Fullmaktsinsamling och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman. Poströstning ska om styrelsen så beslutar kunna ske med elektroniska medel.

§ 14 Utomståendes närvaro

Styrelsen får besluta att den som inte är aktieägare i bolaget ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid en bolagsstämma.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Godkännande från finansinspektionen

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 30 december 2021. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut senast den 30 december 2022, förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Finansinspektionen är inte behörig att bedöma huruvida reglerna i Takeover-reglerna har uppfyllts eller inte. Avsnitten "Den Nya Koncernen", "Information om Halmslätten", "Halmslättnens delårsrapport", "Redogörelse från styrelsen i Halmslätten" och "Skattefrågor i Sverige" (se sidorna 39–42, 96–104, 105–113, 114 och 116–118) utgör i sin helhet sådan information. Finansinspektionen har varken granskat eller godkänt information i avsnitten ovan då Takeover-reglerna inte ligger inom ramen för Finansinspektionens behörighet och denna information anses vara i tillägg till den information som måste finnas med i ett prospekt.

Allmän bolagsinformation

Stiftare av Bolaget var Frank Roseen, Rickard Backlund, Jan Lindeberg, JLEB Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB och MiLoMnA Real Estate AB. För vidare information om Frank Roseen och Rickard Backlund se avsnittet "–Styrelse". Jan Lindeberg har ingen sysselsättning som är betydande i förhållande till Stenhus Fastigheter och nås på adress Narvavägen 32, 115 22 Stockholm. Övriga stiftare kan nås via Bolagets adress c/o Sterner Stenhus, Årstaängsvägen 11, vån 8, 117 75 Stockholm. Ägarna i stiftaren Sterner Stenhus Holding AB är bröderna Elias och Tomas Georgiadis.

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 20 augusti 2020 och registrerades hos Bolagsverket 4 september 2020. Bolaget har sitt säte i Stockholm och dess telefonnummer är 08 – 410 22 100. Bolagets LEI-kod är 5493006RHHJRIC7ITL87.

För en redogörelse av Bolagets koncernstruktur se "Verksamhetsbeskrivning – Koncernstruktur per dagen för detta Prospekt".

Finansiell information avseende Koncernen per den 30 september 2021 i Prospektet är oreviderad och hämtad från Bolagets delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 30 september 2021.

Rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för den kommande tolv månadersperioden uppgår till cirka 750 MSEK. Bristen på rörelsekapital beräknas inträffa i maj 2022 i samband med låneförfall. Då beräknas bristen på rörelsekapital uppgå till cirka 130 MSEK. Rörelsekapitalbehovet avser i detta sammanhang likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. För att kunna möta betalningsförpliktelserna under den kommande tolv månadersperioden krävs refinansiering av de lån om sammanlagt cirka 1 090 MSEK som förfaller till betalning under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget förväntar sig att sådan refinansiering kommer att kunna erhållas på jämförbara villkor med nuvarande lån. Bolaget har alltid lyckats refinansiera sin bankfinansiering med befintliga långivare och därmed finns det ingenting som tyder på att en refinansiering kommer vara utmanande. I det fall att refinansieringarna inte går att genomföra får Bolaget försöka hitta alternativa finansieringslösningar.

Väsentliga avtal

Följande avtal (exkluderande avtal ingångna i den ordinarie verksamheten) har ingåtts av en medlem i Koncernen under perioden från Bolagets bildande till dagen för Prospektet och är, eller kan bli, väsentliga eller har ingåtts av en medlem i Koncernen vid någon tidpunkt och innehåller villkor enligt vilka en medlem i Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är, eller kan bli, väsentlig för Koncernen per dagen för detta Prospekt.

Förvaltningsavtal

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB avseende förvaltning av Bolaget och dess dotterbolag, varigenom Sterner Stenhus Förvaltning AB åtar sig att, antingen i egen regi eller genom underentreprenör, ombesörja alternativt tillhandahålla ekonomisk och teknisk förvaltning för Stenhus Fastigheter. För avtalat uppdrag är Sterner Stenhus Förvaltning AB berättigad till en fast ersättning uppdelad på ersättning för teknisk förvaltning av fastigheterna, ekonomisk förvaltning av bolagen samt central administration.

Vid eventuella förvärv av dotterbolag eller fastigheter ska Bolaget initiera en diskussion med Sterner Stenhus Förvaltning AB om att utöka avtalets tillämplighet men är inte bunden vid att anlita Sterner Stenhus Förvaltning AB:s förvaltning av nya dotterbolag eller fastigheter.

Konsultavtal

Bolaget ingick i oktober 2020 två konsultavtal med Mikael Nicander och Mattias Leksell, genom deras respektive helägda bolag. Avtalen avser arbete som Mikael Nicander och Mattias Leksell ska utföra som vice verkställande direktör respektive projekt-/hållbarhetschef i Bolaget. Avtalen gäller tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om nio (9) månader. Mikael Nicander har sedermera övergått till att vara anställd.

Hyresavtal

Bolaget är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och lönsamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Per den 30 september 2021 hade de fem största hyresgästerna en genomsnittlig återstående hyreslängd om 9,6 år.

Rättsliga förfaranden

Under de senaste tolv månaderna har Koncernen inte varit inblandad i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive pågående eller eventuella framtida förfaranden som Koncernen känner till), som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Koncernen har inte kännedom om några fakta eller omständigheter som skulle kunna förväntas leda till att några väsentliga anspråk görs gällande gentemot Koncernen inom en överskådlig framtid. Se "*Legala och regulatoriska risker – Bolaget är utsatt för legala och politiska risker*".

Transaktioner med närstående

Bolaget har ett incitamentsprogram för Bolagets nuvarande och framtida ledningsgrupp samt andra anställda i Bolaget som omfattar högst 1 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av högst 1 000 000 nya aktier i Bolaget. Teckningskursen per aktie ska motsvara 150 procent av genomsnittet av aktiens

volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregått årsstämman 2021, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Teckning av aktier kan ske under perioden från och med den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024.

Förutom ovan samt det som återges under not 4 i Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, samt på sidorna 32 och 33 i Bolagets icke-reviderade kvartalsrapport för perioden från den 1 januari 2021 till den 30 september 2021, såsom sammanfattat nedan, har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner från Bolagets bildande till datum för detta Prospekt.

Koncernen står under bestämmande inflyttande från Sterner Stenhus Holding AB. Kostnaderna för de koncerninterna tjänsterna uppgick under perioden från den 1 januari 2021 till den 30 september 2021 till 13,1 MSEK varav 6,4 MSEK är hänförliga till till- och ombyggnationer.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflyttande över uppgick under perioden till 6,6 MSEK och avsåg Due Diligence-kostnader, kostnader för projektledning, kostnader för projekt- och hållbarhetschef samt vice VD. Under perioden har vice VD övergått till anställd och därav kommer ersättning för den tjänsten ej faktureras framöver.

Samtliga transaktioner med närstående har, enligt styrelsens bedömning, skett på marknadsmässiga villkor. Förutom ovan har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under den räkenskapsperiod som avslutades den 30 december 2021 fram till datumet för detta Prospekt.

Värderingsintyg

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av de Oberoende Värderarna (som definierat ovan). Var och en av de Oberoende Värderarna har godkänt till att värderingsintygen publiceras i detta Prospekt och ingen av de Oberoende Värderarna har, så vitt Bolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

Rådgivares intressen

Stenhus Fastigheter har anlitat Catella Corporate Finance Stockholm AB som finansiell rådgivare och Born Advokater KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett intresse i Erbjudandet eller äger aktier i Bolaget eller dess dotterbolag eller har ingått avtal med större aktieägare i Bolaget. Var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

Kostnader med anledning av Erbjudandet

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 11,5 MSEK.

Relevanta regelverk för Koncernens verksamhet

Koncernens verksamhet präglas i hög utsträckning av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Koncernen måste efterleva kraven i ett antal svenska och nordiska koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. Koncernen är även föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Vad avser skatterättsliga frågor hanteras dessa av Koncernen genom tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning samt andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket.

Verksamheten präglas även av extern reglering avseende bolagsstyrning, exempelvis genom aktiebolagslagen (2005:551) och de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktier på Nasdaq First North. För mer information om dessa regelverk och hur Bolaget tillämpar dessa, se avsnittet "Bolagsstyrning – Bolagsstyrning".

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Stenhus Fastigheter. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer.

Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, inklusive revisionsberättelser, (iii) bokslutskommuniké för Bolaget avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, (iv) delårsrapport för perioden från den 1 januari 2021 till den 30 september 2021, (v) Värderingsintygen och (vi) detta Prospekt hålls tillgängliga för inspektion under kontorstider på Bolagets huvudkontor, beläget på Årstaängsvägen 11, vån 8, 117 75 Stockholm. Dessa handlingar, med undantag för

årsredovisningarna för Bolagets dotterbolag, finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.stenhusfastigheter.se.

INFORMATION OM HALMSLÄTTEN

Detta är en sammanfattande beskrivning av Halmslätten. Informationen som anges i denna beskrivning är, om inget annat anges, hämtad från offentligt tillgänglig information från Halmslätrens delårsrapport för januari - september 2021, årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, Halmslätrens hemsida samt Halmslätrens bolagsbeskrivning.

Verksamhet

Verksamhetsbeskrivning

Halmslätten är ett fastighetsbolag som sedan januari 2019 är noterat på Spotlight Stock Market. Bolagets fastighetsbestånd utgörs av två lager-/logistikbyggnader belägna i Halmstad och Umeå. Per den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet för fastigheterna till 1 482 MSEK. Båda fastigheterna är fullt uthyrda till Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist. Byggnaderna uppfördes 2009 (Vrangelstro 5:4) respektive 2015 (Logistiken 3) och är miljöcertifierade enligt BREEAM. Total uthyrbar area uppgår till cirka 73 000 kvadratmeter. Per den 30 september 2021 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden till cirka 11 år.

Koncernen har inga anställda och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.



Fastighet: Logistiken 3, Umeå
Bild hämtad från: <https://www.halmslatten.se/>



Fastighet: Vrangelstro 5:4, Halmstad
Bild hämtad från: <https://www.halmslatten.se/>

Finansiell översikt i sammandrag

Nedanstående information avseende Halmslätten är hämtad från delårsrapporten för januari - september 2021 samt för årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2020, 2019 och 2018 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Delårsrapporten för januari - september 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i TSEK	I januari – 31 december		12 oktober – 31 december	I januari – 30 september	
	2020	2019	2018 *	2021	2020
Hysesintäkter	59 356	58 416	2 613	47 953	46 608
Serviceintäkter	2 956	3 952	127	**	**
Drift- och underhållskostnader	-2 136	-1 638	-540	-2 603	-1 453
Fastighetsskatt	-1 707	-2 071	-73	-1 536	-1 195
Driftnetto	58 469	58 659	2 127	43 814	43 960
Administrationskostnader	-2 434	-2 970	-846	-1 870	-1 827
Finansiella kostnader	-16 018	-16 035	-796	-11 984	-12 023
Förvaltningsresultat	40 017	39 654	485	29 960	30 110
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	20 000	26 943	37 458	155 437	2 000
Resultat före skatt	60 017	66 597	37 943	185 397	32 110
Aktuell skatt	-1 696	-661	-3 451	-	-
Uppskjuten skatt	-8 897	-12 856	-4 631	-35 104	-2 413
ÅRETS/PERIODENS RESULTAT	49 424	53 080	29 861	150 293	29 697

* Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

** Linjeposten framgår inte av Halmslättnens rapport över totalresultat för niomånadersperioden som avslutades den 30 september.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i TSEK	31 december			30 september
	2020	2019	2018	2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	1 146 000	1 126 000	1 099 000	1 309 000
Summa anläggningstillgångar	1 146 000	1 126 000	1 099 000	1 309 000
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	-	-	-	431
Övriga kortfristiga fordringar	4 867	1 244	1 757	5 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	889	282	1 266	1 170
Likvida medel	39 869	55 385	60 546	34 110
Summa omsättningstillgångar	45 625	56 911	63 569	41 439
SUMMA TILLGÅNGAR	1 191 625	1 182 911	1 162 569	1 350 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital	4 450	4 450	4 450	*
Överkursfond	422 551	422 551	422 551	*
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	65 411	51 587	29 861	*
Summa eget kapital	494 412	478 588	456 862	607 105
Långfristiga skulder				
Upplåning	647 182	646 216	646 011	647 907
Uppskjuten skatteskuld	29 557	20 660	12 050	64 662
Summa långfristiga skulder	676 739	666 876	658 061	712 569
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	222	162	5 614	203
Aktuella skatteskulder	706	3 881	3 583	-
Övriga kortfristiga skulder	11 302	10 148	780	20 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 244	23 256	37 669	10 373
Summa kortfristiga skulder	22 474	37 447	47 646	30 765
Summa skulder	699 213	704 436	705 707	743 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 191 625	1 182 911	1 162 569	1 350 439

* Linjeposten framgår inte av Halmslättnens rapport över finansiell ställning per den 30 september 2021.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Belopp i TSEK (om inget annat anges)	1 januari – 31 december		12 oktober – 31 december	1 januari – 30 september	
	2020	2019	2018 *	2021	2020
Hysesintäkter	62 312	62 368	2 740	47 953	46 608
Driftnetto	58 469	58 659	2 127	43 814	43 960
Förvaltningsresultat	40 017	39 564	485	29 960	30 110
Resultat per aktie, SEK	11,11	11,93	6,71	33,77	6,67
Marknadsvärde fastigheterna	1 146 000	1 126 000	1 099 000	1 309 000	1 128 000
Överskottsgrad, %	93,83	94,05	77,63	91,37	94,32
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,10	5,21	2,32	4,46	5,20
Avkastning på eget kapital, %	10,18	11,35	7,81	36,45	8,32
NRV per aktie, SEK	117,30	112,19	105,37	150,96	111,41
Belåningsgrad, %	56,72	57,73	59,14	49,66	57,62
Räntetäckningsgrad, ggr	3,73	3,71	1,61	3,73	3,79
Soliditet, %	41,32	40,46	39,30	44,96	40,25

* Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

Aktien

Halmslätten har ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en röst. Halmslätterns aktie är upptagen till handel på Spotlight Stock Market under kortnamnet HALMEN. Aktierna har ISIN-kod: SE0012010932.

Per dagen för denna erbjudandehandling uppgår antalet aktier i Halmslätten till 4 450 000 med ett kvotvärde av 1,0 SEK.

Incitamentsprogram

För den period som omfattas av den finansiella översikten i sammandrag har Halmslätten inte haft några aktierelaterade incitamentsprogram.

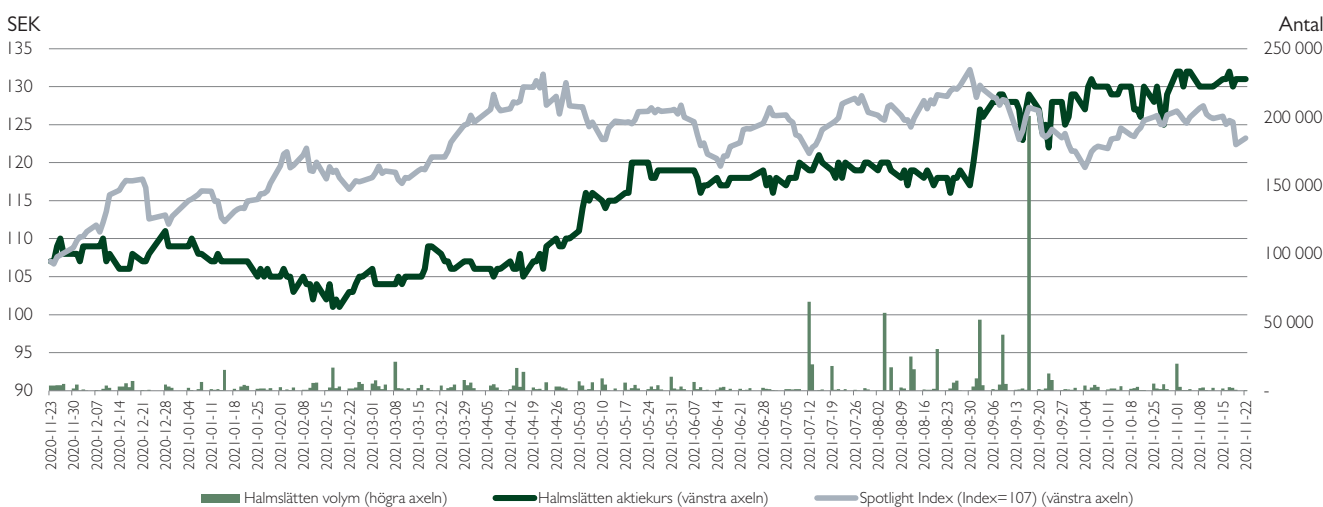
Aktieägare

I tabellen nedan redovisas de tio största aktieägarna per den 30 september 2021. Totalt hade Halmslätten 887 aktieägare. Källan till informationen är bolagets delårsrapport för tredje kvartalet 2021 samt bolagets hemsida.

Aktieägare	Andel av kapital och röster, %
Lodet AB	10,06
Ingvar Vigstrand	4,49
Svenska Handelsbanken AB for PB	4,22
Avanza Pension	3,69
Hans Johnsen	3,60
DigiLed Fastighets AB	3,37
Crafoordska stiftelsen	3,37
Mattias Ståhlgren	3,21
Göran Näsholm	2,76
GADD & Cie S.A.	2,70
Summa tio största aktieägare	41,47
Övriga	58,53
TOTALT	100,00

Aktiekursutveckling

Nedanstående diagram visar kursutveckling och volym för Halmslättns aktie under de senaste 12 månaderna fram till och med dagen innan Erbjudandet offentliggjordes den 23 november 2021, jämfört med Spotlight Index under samma period.



Källa: Spotlight Stock Market

Utdelningspolicy

På årsstämman 31 mars 2021 beslutades det om en utdelning på 8 SEK per aktie. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2 SEK per aktie per tillfälle.

Aktieägaravtal

För den period som omfattas av den finansiella översikten i sammandrag nämner Halmslätten inga befintliga avtal mellan större aktieägare eller mellan större aktieägare och Halmslätten.

Avtal med bolag inom Pareto-koncernen

Halmslätten har ingått ett antal avtal med bolag inom Pareto-koncernen. Avtalen avser finansiell rådgivning samt förvaltning av Halmslätten dels på bolagsnivå dels på fastighetsnivå. Exempel på tjänster som utförs och administreras av Pareto-koncernen är bland annat;

- på uppdrag av styrelsen agera som VD för Halmslätten
- bokföring
- del- och årsrapportering
- IR-funktion
- löpande dialog med hyresgästen
- regelbundna inspektioner av byggnaderna

Avtalen löper till november 2023 med tolv månaders uppsägningstid. Till avtalen finns en klausul som innebär att Pareto Securities AB erhåller ett arvode om 1,0 procent på underliggande fastighetsvärde om någon av Halmslättns fastigheter säljs direkt eller indirekt.

Halmslättns låneavtal

I tabellen nedan redovisas de överripande villkoren för Halmslättns bankfinansiering.

Långivare	Deutsche Pfandbriefbank AG
Låntagare	Dotterbolag till Halmslätten Fastighets AB (publ)
Borgenär	Dotterbolag till Halmslätten Fastighets AB (publ)
Lånebelopp	650 MSEK
Löptid	2023-12-10
Ränta	Fast ränta om 2,28 %
Hedging	Halmslätten Fastighets AB (publ) har ingått "hedging"-avtal avseende hela lånebeloppet.
Amortering	Amorteringsfritt
Kovenanter	I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att belåningsgrad inte får vara högre än 62,5 % år 2022 och 60 % år 2023. Det finns även krav på att räntetäckningsgraden måste överstiga 2,5. I det fall Halmslätten inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.
Allmänna åtaganden	Sedvanliga åtaganden
Ägarklausul	Sedvanlig, däribland att vid en avnotering från Spotlight Stock Market har långgivaren rätt att säga upp låneavtalet och kräva förtida återbetalning av lånet, varvid motsvarande ersättning till långgivaren utgår som vid förtida lösen av lånet.
Garantier	Pantbrev, pant i aktier mm
Kostnad vid förtida lösen av lånet	Låntagaren äger rätt att lösa lånet i förtid. Vid förtida lösen utgår ersättning till långgivaren dels i form av en avgift beräknad på utestående lånebelopp (dock inte under löptidens sista år), dels för långgivarens kostnader (brytkostnader).

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Stefan De Geer (född 1956)

Styrelseordförande

Utbildning: Jurist med masterexamen från Uppsala Universitet och New York University

Övriga uppdrag: Stefan har över 35 års erfarenhet från jurist- och finansbranschen och sitter idag i styrelsen för Nilar International, PCTC Invest och Origa Care. Stefan har tidigare haft ledande positioner på E. Öhman J:or och Gernandt & Danielsson, och kommer senast från Pareto Securities där han var Head of Corporate Finance.

Innehav i Halmslätten: 20 550 (eget och närståendes innehav)

Tore Robertsson (född 1945)

Styrelseledamot

Utbildning: Mellanstadielärare, Jönköpings Universitet och studier i nationalekonomi, sociologi och ekonomisk historia, Lunds Universitet

Övriga uppdrag: Tore är sedan 1992 ägare och VD för Skyddsprodukter i Sverige. Han är även ägare och VD för Poolarna Clean. Tore har tidigare erfarenhet som regionchef på Reso och som fastighetsmäklare. Mellan 1991-2019 var Tore styrelseledamot i Malmös kommunala bostadsbolag MKB. Mellan 2002-2010 var Tore ledamot i kommunfullmäktige i Malmö.

Innehav i Halmslätten: 100 000 via Skyddsprodukter i Sverige Finans AB

Hans Johnsen (född 1964)

Styrelseledamot

Utbildning: -

Övriga uppdrag: Hans har över 35 års erfarenhet från bygg- och anläggningsbranschen i roller som VD, Arbetschef och Projektchef. Han är grundare till Markarbeten i Värmland AB som såldes till PEAB 2005 och medgrundare till Segermo Entreprenad AB som såldes till norska NRC Group 2015. Hans sitter i styrelsen för ett flertal av sina egna bolag, bland annat Farsviken AB som äger aktier i Halmslätten.

Innehav i Halmslätten: 120 000 via Farsviken AB och 40 000 privat

Ingvar Vigstrand (född 1944)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

Övriga uppdrag: Startade 1983 företaget Invima AB för tillverkning och marknadsföring av kosmetikserien Isadora och har sedan start varit ägare och vd för företaget Invima AB. Serien marknadsfördes genom egna dotterbolag i 6 länder och via distributörer i ytterligare ca 40 länder. Kosmetikverksamheten såldes 2018.

Innehav i Halmslätten: Representerar Invima AB som äger totalt 200 000 aktier

Ledande befattningshavare

Johan Åskogh

Verkställande Direktör

Utbildning: Ekonom, Stockholms Internationella Handelsskola

Bakgrund: Johan har över nio års erfarenhet från fastighetsbranschen och är verkställande direktör för Halmslätten. Han har tidigare varit CFO på Mengus Stockholm AB och redovisningsekonom på Matrisen Redovisning och Rådgivning AB.

Innehav i Halmslätten: -

Ingeborg Magnusson

Investerarrelationer

Utbildning: Ekonom med magisterexamen samt fil.kand. i rättsvetenskap, Stockholms Universitet

Bakgrund: Ingeborg har mångårig erfarenhet från finansbranschen och är ansvarig för bolagets relationer med investerare. Ingeborg har tidigare arbetat för Pareto Securities i New York och Stockholm med inriktning på marknadsföring och public relations.

Innehav i Halmslätten: -

Josefine Wallén Svensson

Finansiell förvaltning

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet

Bakgrund: Josefine har 3 års erfarenhet från den kommersiella fastighetssektorn och arbetar med bolagets ekonomi och rapportering. Josefine kommer senast från Steen & Ström där hon arbetat med ekonomisk förvaltning och har tidigare arbetat på Assa Abloy och Relacom som redovisningsekonom och controller.

Innehav i Halmslätten: -

Johan Ahlström

Teknisk förvaltning

Utbildning: Johan är utbildad Fastighetsförvaltare vid John Ericsson Institutet

Bakgrund: Johan är ansvarig för fastigheternas tekniska underhåll och tillhörande administration. Johan har tidigare arbetat på Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Valvet Förvaltning och Nabo i roller som byggprojektledare, fastighetschef och teknisk chef.

Innehav i Halmslätten: -

Revisor

Ernst & Young med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor

BOLAGSORDNING FÖR HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB (PUBL)

Org.nr 559175-1309

§ 1 Firma

Bolagets firma är Halmslätten Fastighets AB (publ). Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 3 000 000 stycken och högst 12 000 000 stycken.

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 4 ledamöter utan suppleanter.

§ 6 Revisorer

Bolaget ska ha 1 revisor utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Kallelse till bolagsstämma ska ske tidigast sex och senast två veckor före stämman.

§ 8 Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig ett eller två biträden vid bolagsstämma om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget på det sätt som anges i första meningen i denna paragraf.

§ 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. I förekommande fall, val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvodet,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december.

§12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

HALMSLÄTTENS DELÅRSRAPPORT

Halmslätten Fastighets AB (publ)
559175–1309

Delårsrapport januari - september 2021

HALMSLÄTTEN
Fastighets AB

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 16 477 (15 649) tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 15 207 (14 847) tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 10 624 (10 248) tkr.

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 47 953 (46 608) tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 43 814 (43 960) tkr
- Periodens resultat¹ före skatt uppgick till 185 397 (32 110) tkr.

¹Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 155 437 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 2 000 tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning med fullt uthyrd fastigheter. Det minskade förvaltningsresultatet jämfört med motsvarande niomånadersperiod 2020 förklaras av kraftigt ökade snöröjningskostnader under första kvartalet för fastigheten i Umeå som dock till betydande del uppvägs av ett förbättrat förvaltningsresultat under andra och tredje kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Koncernen har genom ett dotterbolag ingått ett avtal med hyresgästen om att dotterbolaget, mot ersättning om 1 125 tkr per år i form av hyrestillägg under kvarvarande hyrestid, har installerat och bekostat investeringar i en solcellanläggning och ledbelysning, båda avseende fastigheten Halmstad Vrangelsro 5:4, om totalt 8 900 tkr. Installationerna är slutförda och slutbesiktigade. Bolaget har kallat till extra bolagsstämma på aktieägaren Lodet ABs begäran till den 9 december 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Stenhuset Fastigheter i Norden AB (publ) har lämnat ett offentligt erbjudande att förvärva samtliga aktier i bolaget som budgivaren inte äger.

HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB I KORTHET

Koncernen har sedan den 14 december 2018 ägt och förvaltat logistikfastigheterna Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrd till Axel Johnson-ägda Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist. Byggnaderna har en hög teknisk standard och är anpassade för att till fullo tillgodose hyresgästens specifika behov och för att skapa värde i hyresgästens affär gentemot slutkund.

Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Hyresintäkter	16 477	15 649	47 953	46 608
Driftnetto	15 207	14 847	43 814	43 960
Förvaltningsresultat	10 603	10 248	29 960	30 110
Resultat per aktie, kr	2,15	2,06	33,77	6,67
Marknadsvärde fastigheterna	1 309 000	1 128 000	1 309 000	1 128 000
Överskottsgrad, %	92,29	94,88	91,37	94,32
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	4,65	5,26	4,46	5,20
Avkastning på eget kapital, %	6,34	7,84	36,45	8,32
NRV per aktie, kr	150,96	111,41	150,96	111,41
Belåningsgrad, %	49,66	57,62	49,66	57,62
Räntetäckningsgrad, ggr	3,89	3,79	3,73	3,79
Soliditet, %	44,96	40,25	44,96	40,25

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar ca 73 000 kvm uthyrbar area fördelat på två logistikfastigheter, Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Martin & Servera. Bolagen har en genomsnittlig kvarvarande avtalslängd på ca 11 år.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 30 juni och per 31 december av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 september 2021 till 1 309 000 (1 128 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2021 för bolagets fastighetsbestånd.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Halmslätten Fastighets AB hade vid periodens utgång 887 (643) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 31 mars 2021 beslutades det om en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 35 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 6 april 2021, 30 juni 2021 respektive 30 september 2021 och kommande avstämningsdag är 30 december 2021.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Räntekostnader uppgår till 11 259 (11 259) tkr för perioden och ingen amortering sker. Låneavtalet innehåller sedvanliga kovenantvillkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Även om den pågående pandemin påverkar bolagets hyresgäst negativt bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall som låg.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Hysesintäkter	16 477	15 649	47 953	46 608
Drift- och underhållskostnader	-758	-290	-2 603	-1 453
Fastighetsskatt	-512	-512	-1 536	-1 195
Driftnetto	15 207	14 847	43 814	43 960
Administrationskostnader	-609	-605	-1 870	-1 827
Finansiella kostnader	-3 995	-3 994	-11 984	-12 023
Förvaltningsresultat	10 603	10 248	29 960	30 110
Värdeförändring orealiserad	21	-	155 437	2 000
Resultat före skatt	10 624	10 248	185 397	32 110
Uppskjuten skatt	-1 070	-1 071	-35 104	-2 413
Periodens resultat	9 554	9 177	150 293	29 697
Resultat per aktie, kr	2,15	2,06	33,77	6,67
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 450	4 450	4 450	4 450

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 309 000	1 146 000
Summa anläggningstillgångar	1 309 000	1 146 000
Kundfordringar	431	-
Övriga kortfristiga fordringar	5 728	4 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 170	889
Likvida medel	34 110	39 869
Summa omsättningstillgångar	41 439	45 625
SUMMA TILLGÅNGAR	1 350 439	1 191 625
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	607 105	492 412
Totalt eget kapital	607 105	492 412
Upplåning	647 907	647 182
Uppskjutna skatteskulder	64 662	29 557
Summa långfristiga skulder	712 569	676 739
Leverantörsskulder	203	222
Aktuella skatteskulder	-	706
Övriga kortfristiga skulder	20 189	11 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 373	10 244
Summa kortfristiga skulder	30 765	22 474
Summa skulder	743 334	699 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 350 439	1 191 625

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Belopp i tusentals kronor, tkr				
Förvaltningsresultat	10 603	10 248	29 960	30 110
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Periodiserade uppläggningskostnader	242	242	725	725
Betald skatt	-2 343	-1 151	-2 615	-6 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 502	9 339	28 070	24 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kundfordringar	-429	-	-429	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 129	864	767	-1 267
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-5 691	-1 086	-21	-54
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 807	5 677	117	-10 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 318	14 793	28 504	11 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	22	-	-7 563	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22	-	-7 563	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Utdelning	-8 900	-8 900	-26 700	-26 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 900	-8 900	-26 700	-26 700
Periodens kassaflöde	-2 560	5 893	-5 759	-14 754
Likvida medel vid periodens början	36 670	34 738	39 869	55 385
Likvida medel vid periodens slut	34 110	40 631	34 110	40 631

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Nettoomsättning	255	231	764	693
Administrationskostnader	-598	-592	-1 822	-1 771
Rörelseresultat	-343	-361	-1 058	-1 078
Finansiella intäkter	1 964	-	5 891	-
Resultat efter finansiella poster	1 621	-361	4 833	-1 078
Resultat före skatt	1 621	-361	4 833	-1 078
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	1 621	-361	4 833	-1 078

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	38 745	38 745
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	392 702	392 702
Summa finansiella anläggningstillgångar	431 447	431 447
Övriga kortfristiga fordringar	1 573	1 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	551	8 680
Summa omsättningstillgångar	2 124	10 120
Likvida medel	13 783	8 919
SUMMA TILLGÅNGAR	447 354	450 486
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 450	4 450
Fritt eget kapital	346 435	377 202
Eget kapital	350 885	381 652
Leverantörsskulder	45	195
Skulder till koncernföretag	78 267	59 467
Övriga kortfristiga skulder	17 817	8 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340	272
Summa kortfristiga skulder	96 469	68 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	447 354	450 486

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

ALLMÄN INFORMATION

Halmslätten Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559175–1309, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta två stycken logistikfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Halmslätten Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2020, sidorna 12–18.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två delårsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt eget kapital

NRV (Net Reinvestment Value) per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Halmslätten Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 november 2021.

Stockholm den 29 november 2021
Halmslätten Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559175–1309

Stefan De Geer
Styrelseordförande

Hans Johnsen
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand
Styrelseledamot

Tore Robertsson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Halmslätten Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 november 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-12-09	Extra bolagsstämma
2022-02-22	Bokslutskommuniké
2022-03-29	Årsstämma

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: Johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Ingeborg Magnusson, IR-Kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@halmslatten.se
Tel: + 46 8 402 51 05

Halmslätten Fastighets AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559175–1309
Hemsida: www.halmslatten.se

REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I HALMSLÄTTEN

Informationen på sidorna 96–113 i detta Prospekt har granskats av Halmslättns styrelse. Det är Halmslättns styrelses uppfattning att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande bild av Halmslätten.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av prospektet.

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelsen innehåller inga anmärkningar.

Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets webbplats, www.stenhusfastigheter.se/investerare/rapporter. Observera att information på Stenhus Fastigheters webbplats eller tredje parts hemsida inte utgör en del av detta Prospekt och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen, såvida inte informationen införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, avseende Koncernens resultaträkning (sida 30), Koncernens rapport över totalresultat (sida 30), Koncernens balansräkning (sida 31), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 32), Koncernens kassaflödesanalys (sida 32), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 36–61), samt revisionsberättelse (sidorna 63–64).

Bolagets oreviderade delårsrapport för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2021, avseende Koncernens resultaträkning (sida 24), Koncernens rapport över totalresultat (sida 24), Koncernens balansräkning (sida 25), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 26), Koncernens kassaflödesanalys (sida 27), Koncernens Övriga upplysningar, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 32–35).

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar aktier i Halmslätten och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- skattekonsekvenser av en tvångsinlösen,
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto eller innehas genom kapitalförsäkring,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,
- andra transaktioner inom ramen för Erbjudandet än avyttring av aktier i Halmslätten mot aktier i Stenhus Fastigheter, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier i Halmslätten bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att aktier i Halmslätten anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle antagandet vara felaktigt gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade).

Avyttring av aktier i Halmslätten mot kontanter och aktier i Stenhus Fastigheter

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom erhåller kontanter och nya aktier i Stenhus Fastigheter mot aktier i Halmslätten bör anses ha avyttrat dessa aktier.

Förutsatt att försäljningen av aktier i Halmslätten till Stenhus Fastigheter kommer att ske på marknadsmässiga villkor samt att Stenhus Fastigheter vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av aktier i Halmslätten genomförs innehar aktier i Halmslätten motsvarande mer än sammanlagt 50 procent av det totala antalet röster i Halmslätten, kan reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för fysiska personer och reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten tillämpliga för juridiska personer, varom mer nedan. Förutsatt att Erbjudandet genomförs, avser Stenhus Fastigheter att inneha aktier i Halmslätten på så sätt att dessa förutsättningar är uppfyllda.

Fysiska personer

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige bör anses ha förvärvat aktier i Stenhus Fastigheter för ett pris som motsvarar omkostnadsbeloppet för aktier i Halmslätten om reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga. Det kan noteras att själva andelsbytet inte behöver deklarerats. Kontant ersättning ska dock tas upp som kapitalvinst utan avdrag för motsvarande del av omkostnadsbeloppet det år andelsbytet sker.

Om en fysisk person upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom EES-området, och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats, blir en "fiktiv" kapitalvinst hänförlig till aktiebytet skattepliktig. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i Halmslätten. Stenhus Fastigheter avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Stenhus Fastigheters och Skatteverkets respektive webbplatser, www.stenhusfastigheter.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

Aktiebolag som uppfyller villkoren för uppskov med beskattning av en kapitalvinst vid avyttring av aktier (enligt reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten) måste redovisa vinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Kontant ersättning ska dock tas upp som kapitalvinst utan avdrag för motsvarande del av omkostnadsbeloppet det år andelsbytet sker. För att reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten ska

tillämpas krävs bl.a. att kapitalvinsten överstiger erhållen kontant ersättning.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på aktierna i Stenhus Fastigheter som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i Halmslätten. Stenhus Fastigheter avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Stenhus Fastigheters och Skatteverkets respektive webbplatser, www.stenhusfastigheter.se och www.skatteverket.se.

Om ett aktiebolag har begärt uppskov avseende kapitalvinst hänförliga till avyttrade aktier i Halmslätten ska den uppskjutna kapitalvinsten återföras till beskattning senast när erhållna aktier i Stenhus Fastigheter avyttras, eller upphör att existera. Om detta bolag redan ägde aktier i Stenhus Fastigheter av samma slag och sort före acceptandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Stenhus Fastigheter efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas en särskild turordning. Aktier i Stenhus Fastigheter ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

Beskattning av aktieägare i Stenhus Fastigheter efter slutförandet av Erbjudandet

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifterna.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade

räntefonder). För kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra delägarätter som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procent för räkenskapsår som inleds tidigast 1 januari 2021. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *Beskattning av aktieägare i Stenhus Fastigheter efter slutförandet av Erbjudandet – Fysiska personer*.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras

emellertid generellt sett genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en skattesats om 30 procent.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning.

DEFINITIONER

Följande definitioner tillämpas genomgående i detta Prospekt, med undantag för om sammanhanget kräver annat:

"BTA"	Bruttoarea
"Ekonomisk uthyrningsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal</i> "
"Erbjudandet"	Ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Halmslätten med de villkor som anges i detta Prospekt
"Den Nya Koncernen"	Koncernen med Halmslätten som helägt dotterbolag eller Bolaget med Halmslätten som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver
"Halmslätten"	Halmslätten Fastighets AB (publ), org.nr 559175-1309
"Historiska Finansiella Informationen"	Den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 och den oreviderade delårsrapport som avser perioden från den 1 januari 2021 till och med den 30 september 2021
"Hyresvärde"	Summan av avtalade hyror och värdet på vakanta utrymmen
"IFRS"	International Financial Reporting Standards så som antagits av EU
"Koden"	Svensk kod för bolagsstyrning
"Koncernen"	Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver
"MDSEK"	Miljarder SEK
"MSEK"	Miljoner SEK
"Nasdaq First North"	Nasdaq First North Growth Market – den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag
"Oberoende värderarna"	Newsec Advice AB, Nordier Property Advisors AB och Cushman & Wakefield Sweden AB
"Prospektet"	Detta Prospekt
"Prospektförordningen"	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, inklusive ändringar
"Räntetäckningsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal</i> "
"SEK"	Svenska kronor
"Spotlight"	Spotlight Stock Market– den handelsplattform som drivs av Spotlight Group AB
"Stenhus Fastigheter" eller "Bolaget"	Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507
"Soliditet"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal</i> "
"TSEK"	Tusen SEK
"Värderingsintyg"	Värderingsintyg avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogas i Prospektet
"WAULT"	Återstående viktad genomsnittlig hyreslängd för Koncernens fastigheter

