

STENHUS

Fastigheter

**TILLÄGG AVSEENDE
ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARE I
HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB (PUBL)**

Tillägg avseende erbjudande till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB

Bakgrund

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507 ("Stenhus Fastigheter" eller "Bolaget"), har den 23 november 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB, org.nr 559175-1309 ("Halmslätten"), att överlåta samtliga av sina aktier i Halmslätten i enlighet med de villkor som anges i det av Stenhus Fastigheter upprättade prospektet som godkändes och offentliggjordes den 30 december 2021 (Finansinspektionen diarienummer 21-32097) ("Prospektet") ("Erbjudandet").

Detta dokument ("Tillägget") utgör ett tillägg till Prospektet och ska läsas tillsammans med Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även detta Tillägg.

Tillägg till prospekt

Tillägget har upprättats i enlighet med artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 med anledning av att Halmslätten offentliggjorde sin bokslutskommuniké samt delårsrapport för perioden 1 oktober – 31 december 2021.

Halmslättens bokslutskommuniké samt delårsrapport har publicerats den 10 februari 2022 på Halmslättens webbplats, www.halmslatten.se, och finns inkluderad i sin helhet i Tillägget. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 21 februari 2022 (Finansinspektionens diarienummer 22-4282) samt offentliggjordes den 21 februari 2022 på nedan nämnda webbplatser:

Tillägget är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även för Tillägget. Tillägget ska inte ersätta något innehåll i Prospektet och är har upprättats med anledning av Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna"). Finansinspektionen är således inte behörig att bedöma huruvida reglerna i Takeover-reglerna har uppfyllts eller inte. Tillägget ska fogas in efter sidan II5.

Prospektet och Tillägget finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.stenhusfastigheter.se). Tillägget kommer även att göras tillgänglig på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Återkallelse

Aktieägare i Halmslättens som har accepterat Erbjudandet före offentliggörande av Tillägget har, enligt Prospektförordningen, rätt att återkalla avgiven accept inom tre arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägget, dvs. senast den 24 februari 2022.

Aktieägare i Halmslätten vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från respektive förvaltare.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Prospektet som, tillsammans med Tillägget, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Halmlätten Fastighets AB (publ)
559175-1309

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2021

HALMSLÄTTEN
Fastighets AB

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 16 058 (15 704) tkr
- Driftnettot för perioden uppgick till 15 010 (14 509) tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 183 290 (27 907) tkr.

TOLV MÅNADER JANUARI – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 64 011 (62 312) tkr
- Driftnettot för perioden uppgick till 58 824 (58 469) tkr
- Periodens resultat före skatt¹ uppgick till 368 687 (60 017) tkr.

¹Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 328 415 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 20 000 tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

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.

Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 336 000 tkr under perioden, från 1 146 000 tkr per 31 december 2020 till 1 482 000 tkr per 31 december 2021.

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

Styrelsen rekommenderar enhälligt aktieägarna att inte acceptera Stenhus Fastigheters offentliga

uppköpserbjudande. Styrelsen har avgett ett uttalande om det offentliga uppköpserbjudandet. Som ett led i styrelsens utvärdering av erbjudandet har styrelsen anlitat BDO Corporate Finance, BDO Mälardalen AB för avgivande av ett värderingsutlåtande (en så kallad *fairness opinion*). Uttalandet i sin helhet hålls tillgängligt på, <https://www.halmslatten.se/investor-relations/pressmeddelanden/uttalande-fran-halmslattens-styrelse-med-anledning-av-stenhus-92997>

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivs i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästen. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar ske.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB (PUBL) 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 uthyrda 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.

Bolaget är noterat på Spotlight Stock Market.

Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	Okt - dec 21	Okt - dec 20	Jan - dec 21	Jan - dec 20
Hysesintäkter, inkl. serviceintäkter	16 058	15 704	64 011	62 312
Driftnetto	15 010	14 509	58 824	58 469
Förvaltningsresultat	10 312	9 907	40 272	40 017
Resultat per aktie, kr	32,22	4,43	66,00	11,11
Marknadsvärde fastigheterna	1 482 000	1 146 000	1 482 000	1 146 000
Överskottsgrad, %	93,47	92,39	91,90	93,83
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	4,05	5,06	3,97	5,10
Avkastning på eget kapital, %	84,50	16,35	47,26	10,18
NRV per aktie, kr	191,58	117,30	191,58	117,30
Belåningsgrad, %	43,86	56,72	43,86	56,72
Räntetäckningsgrad, ggr	3,81	3,70	3,75	3,73
Soliditet, %	48,83	41,32	48,83	41,32

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 31 december 2021 till 1 482 000 (1 146 000) tkr. Värdeförändringen för perioden är 336 000 (20 000) tkr och bokförs som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Halmslätten Fastighets AB (publ) hade vid periodens utgång 882 (678) aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning på 9 (8) kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 40 050 tkr.

Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2,25 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning föreslås bli den 26 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 respektive 30 december 2022.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Räntekostnader uppgår till 15 013 (15 013) 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 och utdelning från dotterbolagen till moderbolaget.

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

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>	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	12 427	13 154	59 520	59 356
Serviceintäkter	3 631	2 550	4 491	2 956
Driftkostnader	-537	-683	-3 140	-2 136
Fastighetsskatt	-511	-512	-2 047	-1 707
Driftnetto	15 010	14 509	58 824	58 469
Administrationskostnader	-703	-607	-2 573	-2 434
Finansiella kostnader	-3 995	-3 995	-15 979	-16 018
Förvaltningsresultat	10 312	9 907	40 272	40 017
<i>Värdoförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	172 978	18 000	328 415	20 000
Resultat före skatt	183 290	27 907	368 687	60 017
Aktuell skatt	-2 542	-1 696	-2 542	-1 696
Uppskjuten skatt	-37 350	-6 484	-72 454	-8 897
Årets resultat	143 398	19 727	293 691	49 424
Resultat per aktie, kr	32,22	4,43	66,00	11,11
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>	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 482 000	1 146 000
Summa anläggningstillgångar	1 482 000	1 146 000
Kundfordringar	107	-
Övriga kortfristiga fordringar	4 953	4 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	867	889
Likvida medel	49 088	39 869
Summa omsättningstillgångar	55 015	45 625
SUMMA TILLGÅNGAR	1 537 015	1 191 625
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	750 503	492 412
Totalt eget kapital	750 503	492 412
Upplåning	648 148	647 182
Uppskjutna skatteskulder	102 010	29 557
Summa långfristiga skulder	750 158	676 739
Leverantörsskulder	131	222
Aktuella skatteskulder	451	706
Övriga kortfristiga skulder	11 411	11 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 361	10 244
Summa kortfristiga skulder	36 354	22 474
Summa skulder	786 512	699 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 537 015	1 191 625

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 450	422 551	51 587	478 588
Årets resultat	-	-	49 424	49 424
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	49 424	49 424
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-35 600	-35 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-35 600	-35 600
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 450	422 551	65 411	492 412
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 450	422 551	65 411	492 412
Årets resultat	-	-	293 691	293 691
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	293 691	293 691
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-35 600	-35 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-35 600	-35 600
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 450	422 551	323 502	750 503

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Belopp i tusentals kronor, tkr				
Förvaltningsresultat	10 312	9 907	40 272	40 017
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	242	242	966	966
Betald skatt	-183	1 904	-2 798	-4 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 371	12 053	38 440	36 113
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	321	-	-108	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-829	-2 965	-62	-4 231
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-72	115	-93	61
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	14 110	-1 065	14 227	-11 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 901	8 138	52 404	20 084
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-23	-	-7 585	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23	-	-7 585	-
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-8 900	-8 900	-35 600	-35 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 900	-8 900	-35 600	-35 600
Periodens kassaflöde	14 978	-762	9 219	-15 516
Likvida medel vid periodens början	34 110	40 631	39 869	55 385
Likvida medel vid periodens slut	49 088	39 869	49 088	39 869

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	255	232	1 019	925
Administrationskostnader	-684	-580	-2 506	-2 351
Rörelseresultat	-429	-348	-1 487	-1 426
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Ränteintäkter från koncernföretag	1 963	7 854	7 854	7 854
Räntekostnader från koncernföretag	-1 476	-	-1 476	-
Resultat efter finansiella poster	58	7 506	4 891	6 428
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	1 487	14 712	1 487	14 712
Resultat före skatt	1 545	22 218	6 378	21 140
Skatt	-	-2 737	-	-2 737
Årets resultat	1 545	19 481	6 378	18 403

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

I tusentals kronor, tkr

	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	445 423	38 745
Andra långfristiga fordringar	392 702	392 702
Summa finansiella anläggningstillgångar	838 125	431 447
Fordringar hos koncernföretag	1 489	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 727	1 440
Förutbetalda kostnader	849	8 680
Likvida medel	14 980	8 919
Summa omsättningstillgångar	19 045	19 039
SUMMA TILLGÅNGAR	857 170	450 486
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 450	4 450
Uppskrivningsfond	351 678	-
Fritt eget kapital	347 980	377 202
Eget kapital	704 108	381 652
Leverantörsskulder	86	195
Skulder till koncernföretag	142 167	59 467
Övriga kortfristiga skulder	8 900	8 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 909	272
Summa kortfristiga skulder	153 062	68 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	857 170	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 2021, 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

Beläningsgrad

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.

Bokslutskommuniké för Halmslätten Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 10 februari 2022.

Stockholm den 10 februari 2022
Halmslätten Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559175–1309

Stefan De Geer
Styrelseordförande

Hans Johnsen
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand
Styrelseledamot

Tore Robertsson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Halmslätten Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 februari 2022.

INFORMATION OM ÅRSREDOVININGEN

Årsredovisningen, revisionsberättelsen samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 16 mars 2022 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Pareto Securities AB, Stockholm, på bolagets webbplats www.halmslatten.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

BOLAGSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla till bolagsstämma som hålls 22 april 2022 i Pareto Securities AB:s lokaler på Berzelii Park 9, i Stockholm.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-04-22 Årsstämma
2022-05-31 Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE 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