

# Q1

*Delårsrapport januari-mars 2024*



# STENHUS

*Fastigheter*

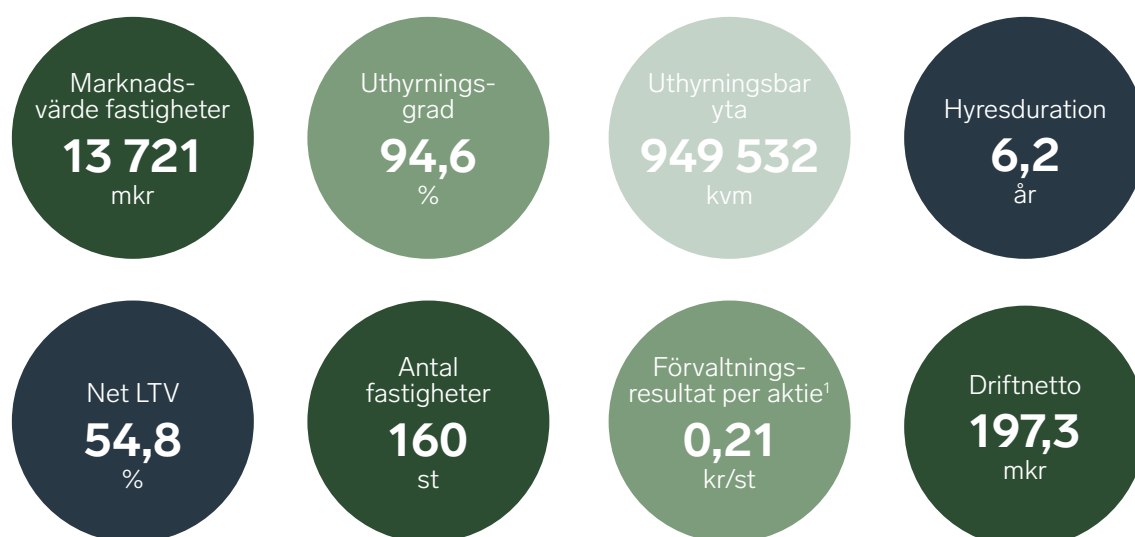


# Innehåll

---

Delårsrapport Q1 samt januari-mars 2024	4
Kvartalsöversikt	5
Nyckeltal	6
Affärsidé, mål och strategi	7
Hållbarhet	9
Fastighetsportfölj	11
Transaktioner	22
Befintliga intressebolag	22
Projektportfölj	24
Finansiering	27
Aktien och ägarna	30
Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden	31
Finansiell information	35
Övriga upplysningar	42
Styrelsens försäkran	47
Definitioner av nyckeltal	48
Bedömd intjäningsförmåga	49
Kalendarium / Kontaktuppgifter	51

---



<sup>1</sup> Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

# Delårsrapport Q1

## januari-mars 2024

Stenhus Fastigheter har under kvartal ett fortsatt sin konsolidering med färdigställande av projekt och refinansiering, med fortsatt fokus på starkt driftnetto och stabilt kassaflöde.

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport. Kvartalet avser 1 januari -31 mars 2024 med jämförelsetal 1 januari-31 mars 2023.

### Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 268,1 (268,2) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 197,3 (201,8) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 77,3 (92,5) mkr, motsvarande 0,21 (0,25) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -87,4 (-281,7) mkr varav realiserade -85,2 (-209,3) mkr motsvarande -0,6 (-1,5) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -27,1 (-201,1) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande -0,07 (-0,54) kr per aktie efter utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 57,8 (139,6) mkr varav - (-) mkr avsåg förvärv och 57,8 (139,6) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till 110,0 (773,0) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 721,0 (13 344,0) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 41,2 (97,2) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 226,1 (518,0) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,5 (3,29) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 41,2 (41,3) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.

- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 54,8 (53,3) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 56,5 (57,3) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Rättetäckningsgraden uppgick till 1,88 (2,25) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (95,9) procent.

### Väsentliga händelser under januari-mars

- Stenhus har under kvartalet ingått hyresavtal med Motonet, Dollarstore och Areco omfattande totalt cirka 9 900 kvm på Fastigheterna Köpmannen 7 och Köpmannen 12 i Hälla Västerås. Totalt sammanlagt underliggande hyresvärde är cirka 16,7 mkr per år. Den genomsnittliga löptiden på kontrakten är drygt 12 år.

### Väsentliga händelser efter perioden

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

# Kvartalsöversikt

## Resultaträkning

	2024 jan- mars	2023 okt- dec	2023 juli- sept	2023 april- juni	2023 jan- mars
Belopp i mkr					
Hyresintäkter	268,1	264,7	246,9	239,2	268,2
Fastighetskostnader	-70,7	-65,0	-43,0	-54,4	-66,4
<b>Driftnetto</b>	<b>197,3</b>	<b>199,7</b>	<b>203,9</b>	<b>184,7</b>	<b>201,8</b>
Central administration	-15,7	-15,8	-13,3	-15,4	-16,1
Resultat från intresseföretag	-23,7	-35,8	-7,9	-4,6	-27,9
- varav förvaltningsresultat	2,2	2,6	4,9	5,3	3,7
Finansnetto	-106,5	-110,1	-92,3	-87,8	-96,9
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>51,4</b>	<b>37,9</b>	<b>90,6</b>	<b>77,0</b>	<b>60,9</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>77,3</b>	<b>76,4</b>	<b>103,4</b>	<b>86,9</b>	<b>92,5</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-87,4	33,8	-143,0	-182,9	-281,7
Värdeförändringar av finansiella instrument	20,2	-89,9	-6,7	25,7	-14,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-15,8</b>	<b>-18,1</b>	<b>-59,1</b>	<b>-80,1</b>	<b>-235,4</b>
Skatt	-11,4	-33,7	6,7	9,7	34,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-27,1</b>	<b>-51,8</b>	<b>-52,3</b>	<b>-70,5</b>	<b>-201,1</b>
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-25,4	-95,8	-49,7	-66,3	-201,4
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1,7	43,9	-2,6	-4,2	0,3

## Balansräkning

	2024 31 mars	2023 31 dec	2023 30 sept	2023 30 juni	2023 31 mars
Belopp i mkr					
Förvaltningsfastigheter	13 721,0	13 860,1	12 986,0	13 046,0	13 344,0
Nyttjanderättstillgångar	196,8	196,3	196,0	196,2	195,1
Immateriella anläggningstillgångar	4,1	4,3	4,1	3,5	3,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,6	0,7	0,6	0,6	1,0
Andelar i intresseföretag	94,9	118,7	293,1	238,0	245,9
Derivat	59,9	39,6	91,8	98,6	84,2
Övriga omsättningstillgångar	151,6	148,8	128,1	159,8	204,5
Likvida medel	226,1	306,2	273,5	249,1	518,0
<b>Totalt tillgångar</b>	<b>15 455,1</b>	<b>14 674,7</b>	<b>13 973,2</b>	<b>13 991,8</b>	<b>14 596,5</b>
Eget kapital	5 698,6	5 714,8	5 810,6	5 859,7	5 925,9
Innehav utan bestämmande inflytande	171,6	188,8	18,2	20,4	24,6
Uppskjuten skatt	206,9	204,9	193,5	210,5	224,9
Räntebärande skulder	7 803,1	7 956,5	7 375,1	7 353,7	7 791,6
Skuld nyttjanderätter	196,8	196,3	196,0	196,2	195,1
Övriga skulder	378,1	413,4	379,8	351,3	434,4
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>15 455,1</b>	<b>14 674,7</b>	<b>13 973,2</b>	<b>13 991,8</b>	<b>14 596,5</b>

# Nyckeltal

	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 31 dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyringsbar area, kvm	949 532	907 738	952 003
Antal fastigheter, st	160	163	161
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	13 731,0	13 344,0	13 860,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	88,5	90,8	89,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	95,9	94,9
Hysesduration, år	6,2	6,2	6,3
<b>Finansiella</b>			
Balansomslutning, mkr	14 455,1	14 596,5	14 674,7
Genomsnittlig ränta, %	5,35	4,91	5,41
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,21	1,03	1,31
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	3,29	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	41,2	41,3	40,8
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	54,8	53,3	54,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	56,5	57,3	56,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 037,9	6 108,7	6 089,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,26	16,46	16,40
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 631,8	5 714,1	5 678,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,17	15,39	15,30

Finansiella	2024 jan- mars	2023 jan- mars	Rullande 12 mån april 2023- mars 2024	2023 jan- dec
Hysesintäkter, mkr	268,1	268,2	1 018,8	1 019,0
Driftnetto, mkr	197,3	201,8	785,6	790,2
Förvaltningsresultat, mkr	77,3	92,5	344,0	359,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-87,4	-281,7	-379,4	-573,7
Resultat efter skatt, mkr	-27,1	-201,1	-201,8	-375,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,74	1,97	1,88	1,94
Avkastning på eget kapital, %	-1,8	-13,3	-3,4	-6,2
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,21	0,25	0,93	0,97
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,21	0,25	0,93	0,97
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,07	-0,54	-0,64	-1,11
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,07	-0,54	-0,64	-1,11
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,11	0,26	0,78	0,93

	2024 jan- mars	2023 jan- mars	Rullande 12 mån april 2023- mars 2024	2023 jan- dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning <sup>1</sup> , st	371 223 606	371 223 606	371 223 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup> , st	371 223 606	371 223 606	371 223 606	371 223 606
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup> , st	371 223 606	371 223 606	371 223 606	371 223 606

<sup>1</sup> Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner  
För definition se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

# Affärsidé, mål och strategi

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

## Affärsidé

### Affärsmodell

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



## Mål

### Övergripande mål

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

### Operativa mål

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

### Finansiella mål

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

---

## Strategi

---

### Investeringsstrategi

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

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

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

### Finansieringsstrategi

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

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

### Utdelningspolicy

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

### Hållbarhet

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

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

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

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



# Hållbarhet

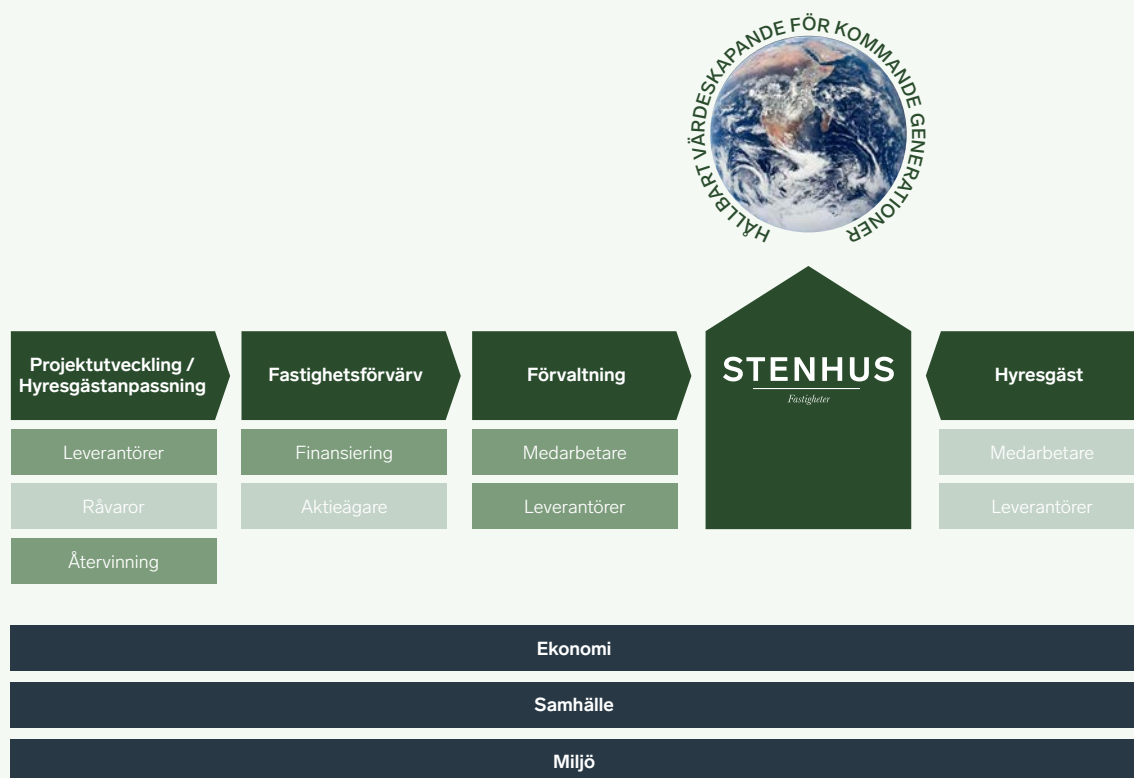
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

Stenhus investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus att arbeta utefter sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma.

Stenhus hållbarhetsarbete är integrerat i företagets affärsmodell. Affärsmodellen och värdekedjan har klassificerats efter Bolagets möjlighet att påverka respektive del med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Stenhus arbetar aktivt med att minska den negativa påverkan och öka den positiva påverkan, såväl i egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan.

## STENHUS VÄRDEKEDJA



- Hög möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Medel möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Låg möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Hållbarhetsarbetets grundstenar

Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling där hållbarhetsstrategin utgår från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030 för hållbar utveckling. 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 ramverk för hållbarhetsarbetet är

- Miljö och resurseffektivitet
- Professionella och engagerade medarbetare
- Ekonomisk uthållighet och affärsetik

För mer information kring Bolagets hållbarhetsarbete se avsnitt "Hållbarhetsredovisning" i Års- och hållbarhetsredovisning 2023 på Bolagets hemsida.

## FN:s GLOBALA MÅL



Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

# Fastighetsportfölj

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 721,0 miljoner kronor vid periodens slut.*

## Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 721,0 (13 344,0) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 mars 2024 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 160 (163) fastigheter varav 11 (11) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 046,1 (inklusive projekt) (983,3) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (95,8) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 mars 2024 uppgick till cirka 6,2 (6,2) år.

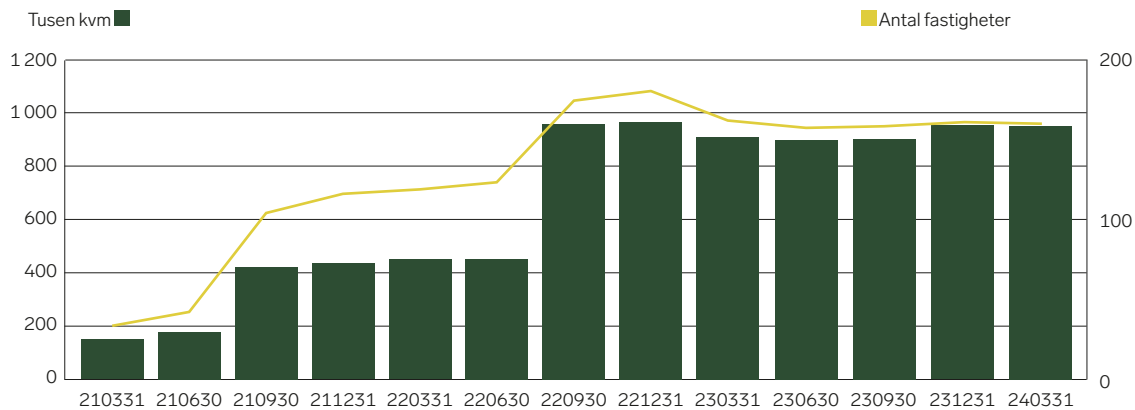
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 36,3 (32,6) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,3 (7,4) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med 7 219 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 573 miljoner kronor inom detta segment.

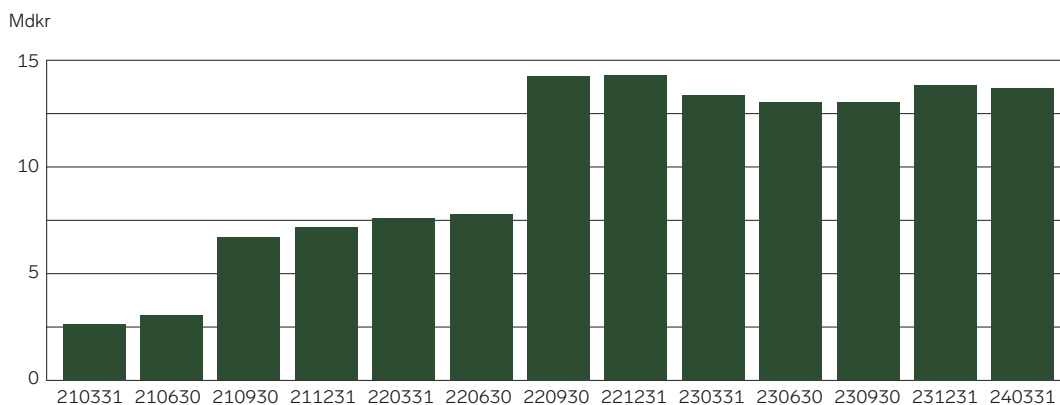
## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2024 jan- mars	2023 jan- mars	2023 jan- dec	2022 jan- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
<b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>	<b>13 860,1</b>	<b>14 259,2</b>	<b>14 259,2</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>	–
Förvärv	–	–	844,7	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-109,5	-773,0	-1 044,2	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	-85,2	-209,3	-490,7	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-2,2	-72,4	-83,0	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	57,8	139,6	374,2	474,0	162,3	0,3
<b>Verkligt värde vid utgången av perioden</b>	<b>13 721,0</b>	<b>13 344,0</b>	<b>13 860,1</b>	<b>14 259,2</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>
<b>Orealiserad värdeförändring, %</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>14,3</b>	<b>4,9</b>
<b>Antal fastigheter IB</b>	<b>161</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>116</b>	<b>14</b>	–
Förvärv	–	–	8	78	103	14
Försäljning	-1	-17	-27	-16	1	–
Omklassificering	–	–	–	2	–	–
<b>Antal fastigheter UB</b>	<b>160</b>	<b>163</b>	<b>161</b>	<b>180</b>	<b>116</b>	<b>14</b>

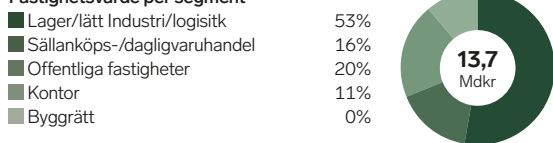
### Uthyrningsbar area och antal fastigheter



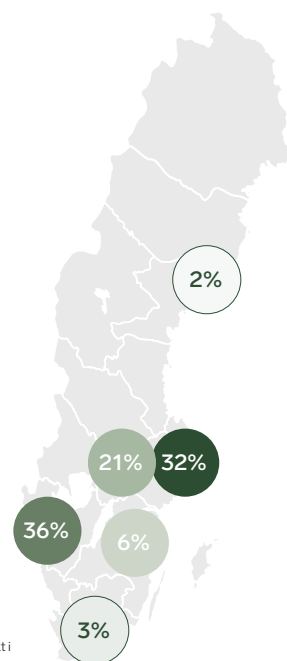
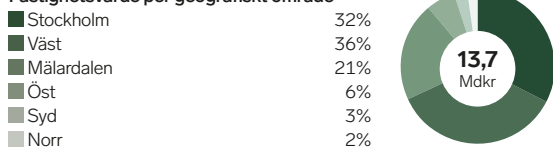
### Fastighetsvärde



### Fastighetsvärde per segment



### Fastighetsvärde per geografiskt område



Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2024 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 3,0 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 1,8 år.

### Fastighetsbeståndet per 2024-03-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Hyresintäkt <sup>1</sup>			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm <sup>2</sup>	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	37	163 751	317	2 093	30	4 448	27 164	32
Väst	60	407 815	391	1 025	37	4 964	12 171	36
Mälardalen	33	190 001	230	1 370	22	2 863	15 069	21
Öst	17	118 863	81	700	8	834	7 020	6
Syd	4	50 530	5	1 032	0	346	6 855	3
Norr	9	18 572	22	1 193	2	265	14 285	2
<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>949 532</b>	<b>1 046</b>	<b>1 245</b>	<b>100</b>	<b>13 721</b>	<b>14 450</b>	<b>100</b>

### Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2024-03-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Byggrätt	Total	Del av total, %
Stockholm	1 310	555	2 149	414	20	4 448	32
Väst	2 801	557	425	1 176	4	4 964	36
Mälardalen	2 067	760	27	–	10	2 863	21
Öst	521	216	98	–	–	834	6
Syd	330	17	–	–	–	346	3
Norr	190	75	–	–	–	265	2
<b>Total</b>	<b>7 219</b>	<b>2 180</b>	<b>2 699</b>	<b>1 590</b>	<b>34</b>	<b>13 721</b>	<b>100</b>

### Hyresintäkter<sup>1</sup>, fördelning per segment och region per 2024-03-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	98	53	130	35	317	30
Väst	234	48	31	78	391	37
Mälardalen	167	60	3	–	230	22
Öst	55	20	7	–	81	8
Syd	3	2	–	–	5	0
Norr	16	6	–	–	22	2
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>189</b>	<b>171</b>	<b>113</b>	<b>1 046</b>	<b>100</b>

### Uthyrningsbar area<sup>2</sup>, fördelning per segment och region per 2024-03-31

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	55 418	30 254	59 586	18 493	163 751	17
Väst	287 896	48 529	16 047	55 343	407 815	43
Mälardalen	137 991	48 374	3 636	–	190 001	20
Öst	97 512	17 461	3 890	–	118 863	13
Syd	50 218	312	–	–	50 530	5
Norr	12 439	6 133	–	–	18 572	2
<b>Total</b>	<b>641 473</b>	<b>151 063</b>	<b>83 159</b>	<b>73 836</b>	<b>949 532</b>	<b>100</b>

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

<sup>2</sup> Efter färdigställande av pågående projekt.

## Antal kontrakt<sup>1</sup>, fördelning per segment och region per 2024-03-31

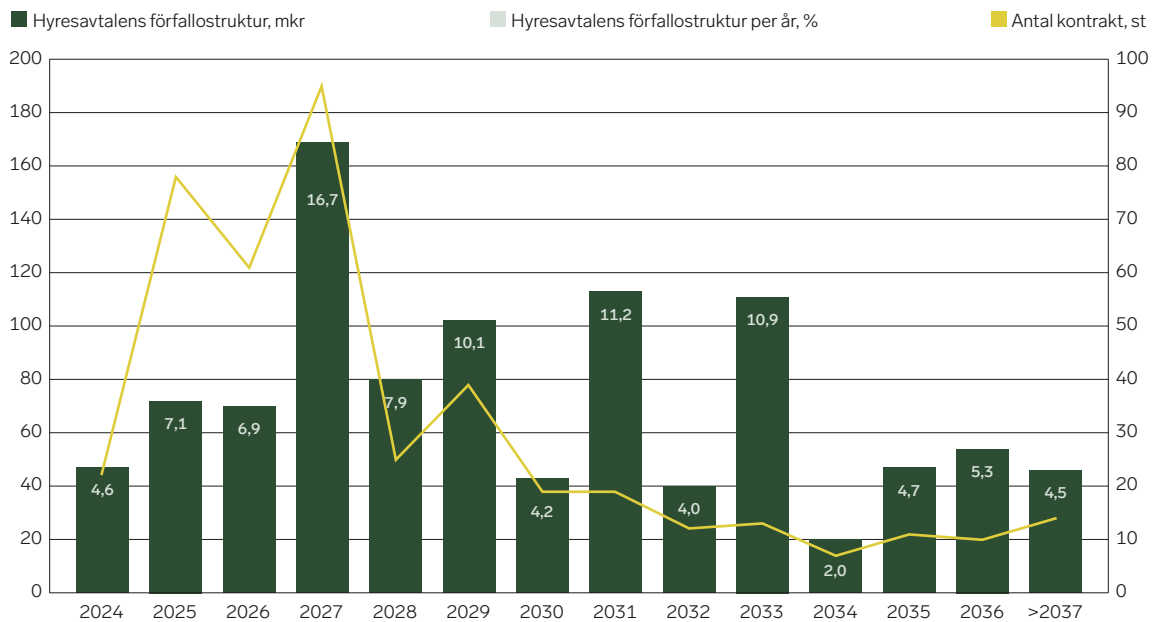
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	46	31	112	18	207	26
Väst	140	32	19	123	314	40
Mälardalen	114	35	11	–	160	20
Öst	34	38	22	–	94	12
Syd	3	1	–	–	4	1
Norr	9	2	–	–	11	1
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>139</b>	<b>164</b>	<b>141</b>	<b>790</b>	<b>100</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur, <sup>2</sup> totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>2</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	37 012	22	47	5
2025	54 224	78	72	7
2026	59 314	61	70	7
2027	169 738	95	169	17
≥2028	493 586	169	656	65
<b>Totalt</b>	<b>813 874</b>	<b>425</b>	<b>1 014</b>	<b>100</b>

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

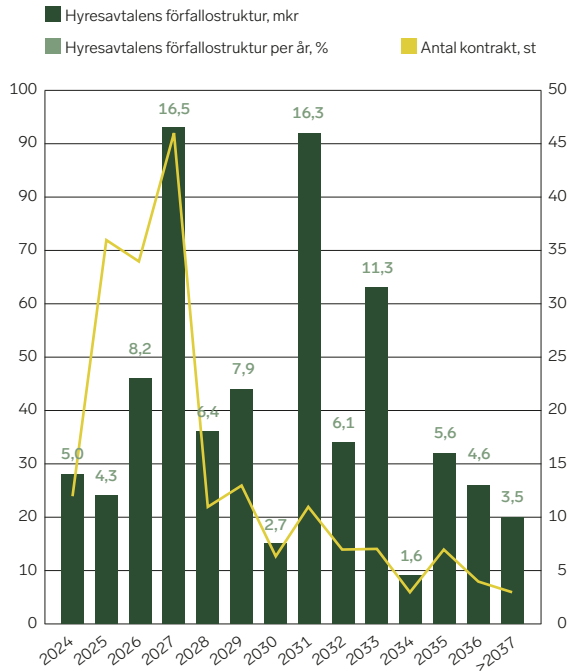
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



## Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	12	19 653	28	5
2025	36	28 392	24	4
2026	34	39 670	46	8
2027	46	120 358	93	16
≥2028	72	347 131	36	66
<b>Totalt</b>	<b>200</b>	<b>555 204</b>	<b>562</b>	<b>100</b>

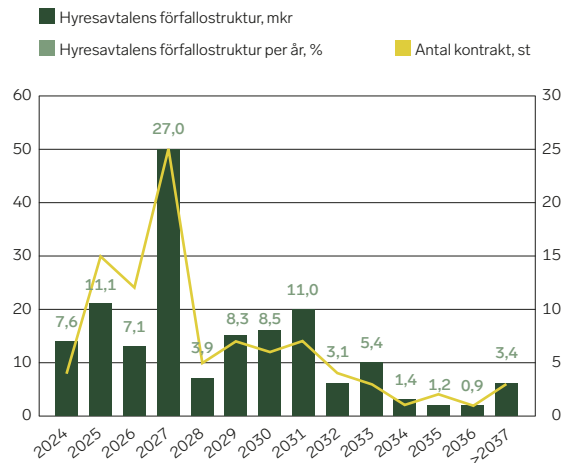
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	4	14 856	14	8
2025	15	11 618	21	11
2026	12	13 356	13	7
2027	25	35 886	50	27
≥2028	39	60 158	87	47
<b>Totalt</b>	<b>95</b>	<b>135 874</b>	<b>185</b>	<b>100</b>

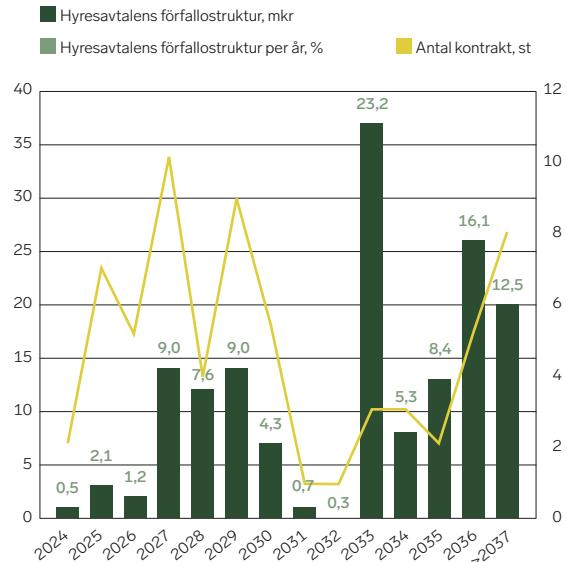
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	2	308	1	0
2025	7	1 967	3	2
2026	5	1 363	2	1
2027	10	7 058	14	9
≥2028	41	55 371	140	87
<b>Totalt</b>	<b>65</b>	<b>66 067</b>	<b>160</b>	<b>100</b>

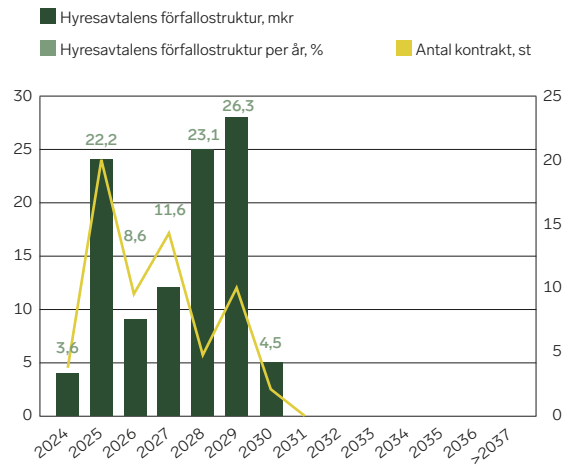
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	4	2 195	4	4
2025	20	12 247	24	22
2026	10	4 925	9	9
2027	14	6 436	12	12
≥2028	17	30 926	58	54
<b>Totalt</b>	<b>65</b>	<b>56 729</b>	<b>107</b>	<b>100</b>

1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.





## Största hyresgäster per 2024-03-31

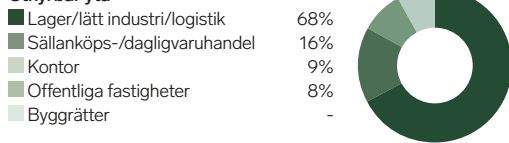
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup> st	Hyres- duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	5,6
Santa Maria AB	38 337	1	7,5
Bilia AB	24 610	7	9,0
Botkyrka Kommun	12 935	3	9,1
Hedin Mobility Group AB	18 289	6	12,6
Ahlberg-Dollarstore AB	25 280	8	4,9
Capio Legevisitten AB	7 808	3	11,1
IAC Group Sweden AB	38 438	1	9,2
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	2,5
Quintus Technologies AB	10 663	4	4,7
Tyresö Kommun	7 995	1	4,5
Momentum Group AB	28 219	1	3,7
Leo's AB	11 474	3	5,8
Polismyndigheten	9 351	7	4,8
ITAB Shop Concept Nässjö AB	26 391	1	7,8
<b>Top 15</b>	<b>293 869</b>	<b>50</b>	<b>7,3</b>
Övriga	655 663	958	
<b>Totalt</b>	<b>949 532</b>	<b>992</b>	<b>6,2<sup>2</sup></b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6		
Areamässig uthyrningsgrad, %	88,5		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

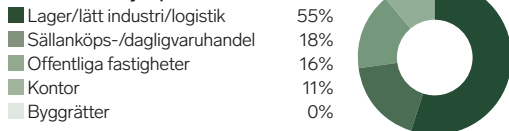
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

## 2024-03-31

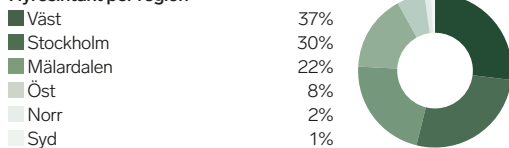
### Uthyrbar yta



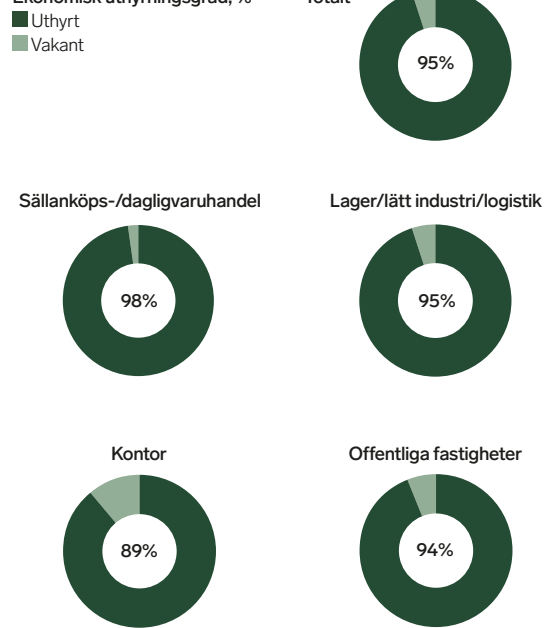
### Kontrakterad hyra på årsbasis



### Hyresintäkt per region



### Ekonomisk uthyrningsgrad, %





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

### Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde och under perioden har 100 procent av förvaltningsfastigheterna värderats av Newsec Advisory Sweden AB och CBRE Sweden AB.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -87,4 (-281,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -85,2 (-209,3) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -0,6 (-1,5) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 27 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 22 200 kvadratmeter i ny och omförhandling. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om -112,2 miljoner kronor.

Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -85,2 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 721,0 (13 344,0) miljoner kronor.

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

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

### Värderingsparametrar, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,92	10,06	8,10
Direktavkastningskravet, %	3,84	7,90	6,11
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	112	6 030	1 046
Långsiktig vakans, %	0,0	10,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	12	494	175

### Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-531,4	569,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-550,2	652,9
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	553,7	-553,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-187,8	184,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-343,1	343,1

### Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,72	9,80	8,92
Direktavkastningskravet, %	5,61	7,65	6,78
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	304	6 030	1 185
Långsiktig vakans, %	2,0	7,0	5,3
Drift och underhåll, kr/kvm	22	477	117

### Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-74,5	78,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-67,0	77,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	89,9	-89,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-26,9	26,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-50,2	50,2

### Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,92	8,99	8,19
Direktavkastningskravet, %	5,80	6,85	6,07
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 018	2 019	1 646
Långsiktig vakans, %	2,7	6,0	4,6
Drift och underhåll, kr/kvm	70	390	255

### Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-55,9	58,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-67,9	80,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	81,6	-81,6
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-24,9	24,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-40,4	40,4

### Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,36	10,06	8,46
Direktavkastningskravet, %	5,25	7,90	6,33
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	112	2 786	807
Långsiktig vakans, %	2,0	10,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	12	485	141

### Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-285,8	309,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-294,4	347,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	287,4	-287,6
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-100,4	99,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-184,1	184,1

### Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,92	9,34	7,27
Direktavkastningskravet, %	3,84	7,20	5,16
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	756	3 454	1 925
Långsiktig vakans, %	0,0	8,0	3,4
Drift och underhåll, kr/kvm	25	494	331

### Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-115,2	122,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-120,8	147,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	94,7	-94,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-35,6	32,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-68,4	68,4

# Transaktioner

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

Per 31 mars 2024 fanns inga förpliktelser avseende förvärv av fastigheter.

## Fastigheter som frånträtts under första kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Rosersberg 11:143	Sigtuna	Lager/lätt industri/logistik	3 079	100
<b>Total</b>			<b>8 469</b>	<b>96</b>

## Fastigheter som har signerats för frånträde efter första kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Tågarp 16:38	Burlöv	Lager/lätt industri/logistik	4 304	100
Föraren 4	Norrköping	Lager/lätt industri/logistik	3 734	98
<b>Total</b>			<b>8 038</b>	<b>99</b>

# Befintliga intressebolag

I syfte att skapa ytterligare affärsmöjligheter och kontaktytor på fastighetsmarknaden investerar Stenhus i intressebolag.



### Krona Public Real Estate AB

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

Fastighetsvärde:	1 175 mkr
Årligt driftnetto, ca:	64 mkr
Ägarandel:	29,9%



**Drönaren 1** Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Väst. Uthyrningsbar yta: 3 227 kvm. Största hyresgäst: Hedin Bil. Uthyrningsgrad 100%.

# Projektportfölj

---

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

---

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

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

Per 31 mars 2024 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 125,5 miljoner kronor.

## Fokus och utveckling

Stenhus driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

## Planprojekt

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

### Samariten 1

De potentiella byggrätterna uppgår till ca 33 000 kvm. Planarbetet omfattar ca 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter för påbyggnad av befintliga byggnader och ca 8 000 kvm BTA byggrätter med tillbyggnad för huvudsak segmentet offentlig verksamhet.

Den externa värderingen av detta projekt uppgår till ca 20 miljoner kronor.

### Affärsmannen 2

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

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

## Fastighetsutveckling

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

## Hållbarhetsprojekt

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

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

Stenhus strävar efter att miljöcertifiera fastigheterna enligt BREEAM. Då Green Building som Stenhus tidigare tillämpat kommer att avvecklas som certifiering så ersätter vi den istället med certifiering enligt BREEAM. Åtgärderna innebär bl a ingrepp och investeringar gällande solpaneler, driftstyrning, ventilationsaggregat och undercentraler. Stenhus mål är även att fasa ut fossila bränslekällor som är installerade i fastigheterna. Utöver certifieringar genomför Stenhus kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad.

Stenhus har per datum för rapportsläpp erhållit totalt 7 certifieringar i beståndet varav 5 under kvartal ett 2024: BREEM in use "Very Good" gällande fastigheterna Fyrislund 12:2 och Fyrislund 14:2 i Uppsala, Steninge 1:217 och Steninge 1:66 i Sigtuna samt Kolgården 14 i Visby.

Stenhus har ett pågående energiprojekt gällande utfasning av fossilt bränsle i fastigheten Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12. Fastighetens hyresgäster har verksamhet inom segmentet sällanköps-/dagligvaruhandel och fastigheten har en BTA om 17 000 kvm. Utfasningen innebär konvertering från olja till fjärrvärme och medför en energibesparing med ca 40 procent. Konverteringen planeras vara färdigställd under Q3 2024.



## Bolagets projektverksamhet<sup>1</sup>

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt- kostnader mkr	Upp- arbetat mkr	Kvar- stående mkr	Hyre- värde mkr	Uthyr- nings- grad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
<b>Planprojekt/byggrätter</b>											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	–	7,2	–	–	–	–	–	–	
Affärsmannen 2	Karlstad	8 500	–	1,0	–	–	–	–	–	–	
<b>Fastighetsutveckling</b>											
Sparrhornet 3	Varberg	3 342	95,0	35,8	59,2	6,7	91,6	Hedin helsingborg Bil AB	15	Q1 2025	
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskilstuna	1 200	23,4	22,5	0,9	2,2	100	Blomsterlandet	10	Färdigställd	BREEAM
Dikesrenen 12	Västberga	1 310	14,9	14,9	–	2,7	100	Cramo	12	Färdigställd	
Kumla 3:175	Tyresö	530	13,8	11,1	2,7	1,5	100	Adela LSS AB	15	Q3 2024	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	4 690	41	1,6	39,4	7	100	Motonet	12	Q3 2025	
Köpmannen 7	Västerås	3 100	20	0	20	4,8	100	Dollarstore	15	Q3 2025	
<b>Hållbarhetsprojekt</b>											
Spinnaren 6	Västerås	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Färdigställd	BREEAM
Steninge 1:66		–	0,12	0,12	0	–	–	–	–		
Steninge 1:217		–	0,12	0,12	0	–	–	–	–		
Blomsterlandet	Eskilstuna	–	0,12	0	0	–	–	–	–	Q2 2024	BREEAM
Kolgården	Visby	–	0,12	0,12	0,12	–	–	–	–	Färdigställd	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna	–	0,4	0	0,4	–	–	–	–	Q2 2024	BREEAM
Fyrislund 14:2	Uppsala	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Färdigställd	BREEAM
Fyrislund 12:2	Uppsala	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Färdigställd	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Svanholmen 1	Skärholmen	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Husmodern 6	Täby	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Hägersten	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Vattumannen 3	Norrälje	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Hammaran 1	Tibro	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Härstorp 1:100	Finspång	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Husmodern 6	Täby	–	1,3	1,3	0	–	–	–	–	Färdigställd	Konvertering Oljepanna till Bergvärme
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	–	2	0,3	1,7	–	–	–	–	Q3 2024	Konvertering Oljepanna till Fjärrvärme
<b>Summa</b>		–	<b>55 672</b>	<b>213,7</b>	<b>96,4</b>	<b>125,5</b>	<b>24,9</b>	–	–	–	–

<sup>1</sup> Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt



### **Köpmanen 7**

**Kategori:** Sällanköps-/dagligvaruhandel

**Area:** 7 790 kvm BTA

**Status:** Pågående produktion

**Kommentar:** Stenhus anpassar byggnaden åt två hyresgäster; Motonet och Dollarstore. Hyresavtalet med Motonet tecknas på 12 år med en yta på 4690 kvm och hyresavtalet med Dollarstore tecknas på 15 år med en yta av 3 100 kvm.



### **Skiftinge 1:5 & 1:6, Eskilstuna**

**Fastighetskategori:** Sällanköps-/dagligvaruhandel

**Area:** 1200 kvm BTA + 1214 kvm utvändigt utemarknad inkl 370 kvm skärmtak

**Status:** Inflytt Q1 2024

**Kommentar:** Byggnaden uppförs i Stenhus fastigheters attraktiva handelsområde i Skiftinge och uppförs åt hyresgästen Blomsterlandet som säljer trädgårdsrelaterade produkter för både inne och utemiljö. Denna byggnad är konceptanpassad enligt Blomsterlandets senaste standard. Hyresavtalet löper om 10 år.



### **Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12, Bro**

**Fastighetskategori:** Sällanköps-/dagligvaruhandel

**Area:** 17 000 kvm BTA

**Status:** Pågående konvertering

**Kommentar:** Handelsplatsen har haft en uppvärmning av oljepanna som är avvecklad i byggnaden och framdragning av fjärrvärme pågår. Fjärrvärmeanslutningen är planerad att genomföras i Q3 2024 och medför en energibesparing med ca 40 procent.



### **Husmordern 6, Täby**

**Fastighetskategori:** Offentliga fastigheter

**Area:** 945 kvm BTA

**Status:** Konvertering färdigställd

**Kommentar:** Byggnadens uppvärmning har konverterats från oljepanna till bergvärmeanläggning. Denna avveckling av fossil uppvärmning har medfört en energibesparing med ca 65 procent. I fastigheten bedrivs förskoleverksamhet och konverteringen från olja till bergvärme har medfört lägre driftkostnad och lägre koldioxidutsläpp och med det en bättre miljö för barn och personal.

# Finansiering

---

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

---

## Kapitalstruktur

Bolagets finansiering utgörs av säkerställda banklån samt kreditfaciliteter, obligation och eget kapital. Stenhus externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån och byggnadskreditiv. Endast en mindre del av den totala skuldportföljen utgörs av obligationer.

## Finansieringsstrategi

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

## Räntebärande finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 7 803 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 310 miljoner kronor samt icke-säkerställd obligation om 493 miljoner kronor. Vid rapportperiodens utgång var Stenhus tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) och Danske Bank A/S, Sverige Filial.

## Seniora banklån

De seniora banklånen om 7 310 miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 259 miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 51 miljoner kronor.

## Obligationslån

Bolaget har under det fjärde kvartalet 2023 emitterat en grön obligation med ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor netto med slutförfall i oktober 2026. Bolaget har i övrigt inga andra obligationsförfall eller andra icke-säkerställda finansieringsinstrument.

## Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 226,5 miljoner kronor, varav 1,5 miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50 miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 125 miljoner kronor avsåg outnyttjad del av en revolverande kreditfacilitet (RCF) om totalt 175 miljoner kronor.

### Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-03-31

	Kapital Mkr	Derivat <sup>1</sup> Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 746	-3 048	4 698	7,64	60
1–2 år	7	1 648	1 655	0,80	21
2–3 år	–	250	250	2,81	3
3–4 år	–	1 150	1 150	3,14	15
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	50	–	50	6,83	1
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>7 803</b>	<b>–</b>	<b>7 803</b>	<b>5,36</b>	<b>100</b>

### Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-03-31

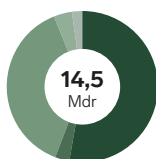
	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år <sup>2</sup>	298	–	298	7,10	4
1–2 år	3 720	–	3 720	5,98	48
2–3 år	1 478	493	1 971	7,13	25
3–4 år	1 434	–	1 434	5,96	18
4–5 år	116	–	116	6,37	1
> 5 år	265	–	265	5,94	3
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>7 310</b>	<b>493</b>	<b>7 803</b>	<b>6,32</b>	<b>100</b>

1 Utöver angivna derivat om 3 048 mkr finns ytterligare derivat om 383 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 298 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 166 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

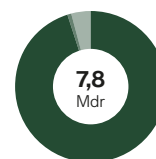
#### Eget kapital och skulder

■ Räntebärande skulder (7 803 mkr)	54%
■ Aktiekapital (371 mkr)	3%
■ Fritt eget kapital (5 328 mkr)	37%
■ Övriga skulder (575 mkr)	4%
■ Uppskjuten skatt (207 mkr)	1%
■ Minoritsintressen (172 mkr)	1%



#### Räntebärande finansiering

■ Säkerställda banklån (7 310 mkr)	94%
■ Obligationslån (493 mkr)	6%



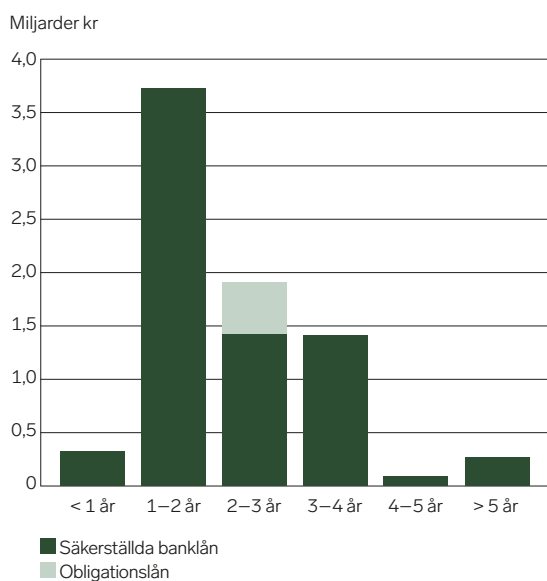
## Kapitalbindning

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

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 298 miljoner kronor (4%). Under det första kvartalet har bolaget refinansierat lån om ca 518 miljoner kronor, vilket har bidragit till att lån som förfaller inom 12 månader har minskat från 15 % föregående kvartal till 4 % per balansdagen.

Under det första kvartalet har bolaget även erhållit kreditbeslut avseende refinansiering av seniora banklån om ytterligare 309 miljoner kronor hos en större nordisk affärsbank. Refinansieringen beräknas slutföras under det andra kvartalet 2024 och räknas därför som långfristig skuld i tabell.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



## Räntebindning

Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 433 miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 62 miljoner kronor. Bolagets säkringsgrad uppgick därigenom till ca 45% per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Per 31 mars uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 59,9 miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,21 år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att den genomsnittliga räntefällotiden för bolagets skulder skall vara mellan 12 och 24 månader. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare. Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 5,35 procent.

## Finansiella riktlinjer

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

Samtliga kovenanter var per 31 mars uppfyllda.

## Nyckeltal finansiell risk

Mål	2024 31 mars
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	54,8
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	1,88
Soliditeten ska överstiga 35%	41,2
Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år	2,5

# Aktien och ägarna

Totalt fanns 370 628 606 (370 628 606) aktier utestående före utspädning per 31 mars 2024.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,21 (0,25) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till -0,07 (-0,54) kronor per aktie.

## Beslut om optionsprogram

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

Extrastämman den 26 oktober 2022 beslutade om ett ytterligare optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget, samt i nytillkomna bolag i koncernen. Optionsprogrammet omfattar högst 3 000 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna överlåtes vederlagsfritt till ett dotterbolag till Bolaget, Stenhus TEOP AB, med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till Bolagets samtliga anställda. Deltagarna kommer att erbjudas förvärva teckningsoptionerna på marknadsmässiga villkor och äger rätt att under

perioden från och med den 1 november 2025 till och med den 30 november 2025 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 130 procent av genomsnittet av den för varje handelsdag noterade volymviktade betalkursen för Bolagets aktie under den period om fyra veckor som föregår den extra bolagsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Teckningsoptionerna omfattas av sedvanliga omräkningsvillkor.

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

Vid fullt utnyttjande var utspädningseffekten av de nya aktierna motsvarande cirka 1,1 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget per 31 mars 2024.

## Aktien efter utspädning

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

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,21 (0,25) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till -0,07 (-0,54) kronor per aktie.

## Största aktieägare per 2024-03-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 301 378	24,4
Fastighets AB Balder	73 041 556	19,7
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	25 022 151	6,8
Conny Ryk	12 259 287	3,3
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Creades AB	9 375 000	2,5
Avanza Pension	7 905 328	2,1
PriorNilsson Fonder	7 895 028	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>276 831 228</b>	<b>74,7</b>
Övriga aktieägare	93 797 378	25,3
<b>Summa</b>	<b>370 628 606</b>	<b>100,0</b>

# Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde för perioden

Koncernens hyresintäkter uppgick till 268,1 (268,2) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 197,3 (201,8) miljoner kronor. Ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 94,6 procent med en hyresdurationen på 6,2 (6,2) år. Kassaflödet uppgick till -80,1 (223,6) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 mars 2024 med jämförelsetal 1 januari-31 mars 2023. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Vid utgången av mars 2024 fanns i beståndet 160 fastigheter jämfört med 163 fastigheter per 31 mars 2023.

## Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 268,1 (268,2) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (95,9) procent och hyresdurationen uppgick till 6,2 (6,2) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

## Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 70,7 (66,4) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 15,7 (16,1) miljoner kronor.

Finansnetto uppgick till -106,5 (-96,9) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 1,4 (1,4) miljoner kronor under perioden. Leasingskulden uppgick till 196,8 (195,1) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,35 (4,91) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 54,8 (53,3) procent. Soliditeten var 41,2 (41,3) procent och räntetäckningsgraden var 1,88 (2,25) gånger under rullande 12 månader.

## Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 197,3 (201,8) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 77,3 (92,5) miljoner kronor, motsvarande 0,21 (0,25) kr per aktie efter utspädning.

## Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om -23,7 (-27,9) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 2,2 (3,7) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs för kvartal ett 2024 till innehaven i Krona Public Real Estate AB. Innehavet i

Backaheden Fastighets AB omklassificerades från intresseföretag till koncernbolag genom ett stegvist förvärv under kvartal fyra 2023.

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -87,4 (-281,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -85,2 (-209,3) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -0,6 (-1,5) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 27 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 22 200 kvadratmeter i ny och omförhandling. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om -112,2 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -85,2 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 721,0 (13 344,0) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 20,2 (-14,6) miljoner kronor varav 20,2 (-14,1) miljoner kronor avsåg derivat och - (-0,5) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till -11,4 (34,3) miljoner kronor, varav -9,3 (-7,1) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

Att aktuell skatt har uppkommit i perioden är till följd av att befintliga underskottsavdrag har varit inlåsta och därmed inte kunnat nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag har beräknats till 167,5 (129,2) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 34,5 (26,6) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 884,1 (7 662,0) miljoner kronor, varav 6 839,3 (6 569,8) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redo-

---

visats på nettot på dessa poster, 1 044,8 (1 092,2) miljoner kronor, motsvarande 215,2 (225,0) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,9 (9,1) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 12,3 (17,4) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

#### **Resultat efter skatt**

Resultatet efter skatt uppgick till -27,1 (-201,1) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -25,4 (-201,4), motsvarande -0,07 (-0,54) kronor per aktie efter utspädning.

#### **Moderbolag**

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 24,6 (23,1) miljoner kronor. Det fanns 35 (35) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -33,9 (-10,5) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 205,6 (192,0) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 676,4 (4 727,8) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 94,7 (261,3) miljoner kronor och finansiella placeringar uppgick till - (26,5) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 15,7 (12,9) miljoner kronor och likvida medel till 8,4 (17,7) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 420,0 (4 538,7) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 mars till 580,1 (699,4) miljoner kronor, varav räntebärande 543,3 (663,6).



### Kassaflöde

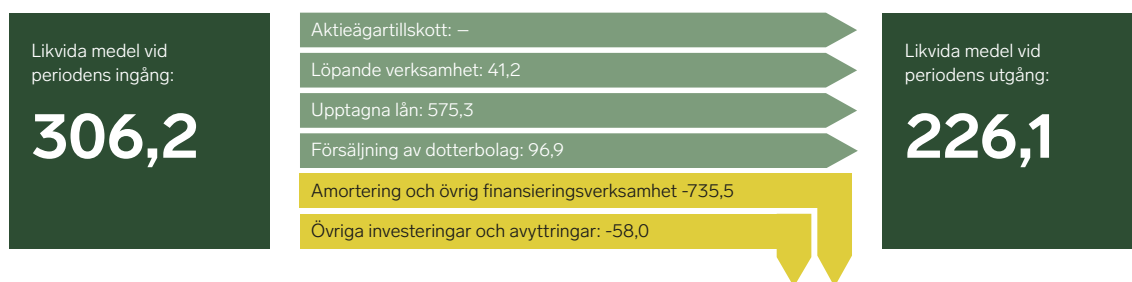
Periodens kassaflöde uppgick till -80,1 (223,6) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av dotterbolag samt amortering och upptagning av lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 41,2 (97,2) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 38,8 (619,7) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 96,9 (759,5) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag. Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -57,8 (-139,6) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -160,2 (-493,3) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 575,3 (198,3) miljoner kronor och amortering skett med -729,2 (-713,8) miljoner kronor.

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



### Förvärv av dotterbolag, tkr

	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-
Apportemission	-	-
Övertagnade av räntebärande skulder	-	-
Övertagande av övriga tillgångar	-	-
Övertagande av övriga skulder	-	-
Omklassificering från intresseföretag	-	-
<b>Kassaflöde påverkande</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Försäljning av dotterbolag, tkr

	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Försäljning av förvaltningsfastigheter	109 480	773 039
Säljarrevers	-11 000	-
Överlåtande av övriga tillgångar	-	6 536
Överlåtande av övriga skulder	-1 590	-20 026
<b>Kassaflöde påverkande</b>	<b>96 890</b>	<b>759 549</b>



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

# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning

	2024 jan- mars	2023 jan- mars	Rullande 12 mån april 2023- mars 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr				
Hysesintäkter och övriga intäkter	268 075	268 232	1 018 828	1 018 985
Fastighetskostnader	-70 736	-66 388	-233 183	-228 835
<b>Driftnetto</b>	<b>197 339</b>	<b>201 844</b>	<b>785 645</b>	<b>790 150</b>
Centrala administrationskostnader	-15 692	-16 067	-60 029	-60 404
Resultat från intresseföretag	-23 724	-27 921	-71 964	-76 161
–varav förvaltningsresultat	2 160	3 661	15 071	16 572
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-22 583	-43 817	-42 751	-63 985
–varav skatt	524	10 617	3 344	13 437
–varav övrigt	-3 825	1 618	-47 628	-42 185
Finansiella intäkter	15 941	3 310	58 753	46 122
Finansiella kostnader	-122 460	-100 238	-455 435	-433 213
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>51 404</b>	<b>60 928</b>	<b>256 970</b>	<b>266 494</b>
–varav förvaltningsresultat	<b>77 288</b>	<b>92 510</b>	<b>344 005</b>	<b>359 227</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-87 418	-281 695	-379 441	-573 718
Värdeförändringar av finansiella instrument	20 238	-14 624	-50 693	-85 555
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-15 776</b>	<b>-235 391</b>	<b>-173 164</b>	<b>-392 779</b>
Skatt	-11 366	34 275	-28 614	17 027
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-27 142</b>	<b>-201 116</b>	<b>-201 778</b>	<b>-375 752</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-25 437	-201 425	-237 158	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 705	309	35 380	37 394
<b>Data per aktie</b>				
Årets resultat	-25 437	-201 425	-237 158	-413 146
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	370 629	370 629	370 629	370 629
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	371 224	371 224	371 224	371 224
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,54</b>	<b>-0,64</b>	<b>-1,11</b>
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,54</b>	<b>-0,64</b>	<b>-1,11</b>

## Rapport över koncernens totalresultat

	2024 jan- mars	2023 jan- mars	Rullande 12 mån april 2023- mars 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr				
Periodens/Årets resultat	-27 142	-201 116	-201 778	-375 752
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>-27 142</b>	<b>-201 116</b>	<b>-201 778</b>	<b>-375 752</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-25 437	-201 425	-237 158	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 705	309	35 380	37 394

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 721 006	13 344 046	13 860 077
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	196 844	195 123	196 321
Immateriella anläggningstillgångar	4 146	3 690	4 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	621	1 023	663
Andelar i intresseföretag	94 935	245 910	118 659
Derivat	59 854	84 168	39 616
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 077 406</b>	<b>13 873 960</b>	<b>14 219 614</b>
Kundfordringar	8 049	34 832	6 401
Finansiella placeringar	–	26 468	–
Övriga fordringar	69 296	72 059	68 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 231	71 096	73 564
Likvida medel	226 111	518 037	306 195
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>377 687</b>	<b>722 492</b>	<b>455 111</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 455 093</b>	<b>14 596 452</b>	<b>14 674 725</b>
Belopp i tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	370 629	370 629	370 629
Övrigt tillskjutet kapital	4 923 418	4 923 422	4 923 418
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	404 514	631 884	420 791
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 698 561</b>	<b>5 925 935</b>	<b>5 714 838</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	171 602	24 605	188 793
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 870 163</b>	<b>5 950 540</b>	<b>5 903 631</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	7 339 448	5 869 160	6 638 196
Långfristig leasingskuld	196 844	195 123	196 321
Uppskjutna skatteskulder	206 889	224 857	204 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 743 181</b>	<b>6 289 140</b>	<b>7 039 367</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	463 647	1 922 419	1 318 338
Leverantörsskulder	27 658	79 172	48 778
Skatteskulder	47 643	27 014	41 926
Övriga skulder	63 361	83 152	77 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 440	245 015	245 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>841 749</b>	<b>2 356 772</b>	<b>1 731 727</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 584 930</b>	<b>8 645 912</b>	<b>8 771 094</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 455 093</b>	<b>14 596 452</b>	<b>14 674 725</b>

## Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>370 629</b>	–	<b>4 922 274</b>	<b>831 671</b>	<b>6 124 574</b>	<b>45 174</b>	<b>6 169 748</b>
<b>Årets totalresultat</b>							
Årets resultat				-413 146	-413 146	37 394	-375 752
<b>Årets totalresultat</b>				<b>-413 146</b>	<b>-413 146</b>	<b>37 394</b>	<b>-375 752</b>
Aktieägartillskott						452	452
Utgivande av teckningsoptioner			1 148		1 148		1 148
Inlösen av teckningsoptioner			-4		-4		-4
Förvärvade minoritetsandelar						126 654	126 654
Transaktion med minoritetsandelsägare				2 266	2 266	-20 881	-18 615
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>370 629</b>	–	<b>4 923 418</b>	<b>420 791</b>	<b>5 714 838</b>	<b>188 793</b>	<b>5 903 631</b>

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens- totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>370 629</b>	–	<b>4 923 418</b>	<b>420 791</b>	<b>5 714 838</b>	<b>188 793</b>	<b>5 903 631</b>
<b>Årets totalresultat</b>							
Årets resultat				-25 437	-25 437	-1 705	-27 142
<b>Årets totalresultat</b>				<b>-25 437</b>	<b>-25 437</b>	<b>-1 705</b>	<b>-27 142</b>
Transaktion med minoritetsandelsägare				9 160	9 160	-15 486	-6 326
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>370 629</b>	–	<b>4 923 418</b>	<b>404 514</b>	<b>5 698 561</b>	<b>171 602</b>	<b>5 870 163</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

	2024 jan- mars	2023 jan- mars	Rullande 12 mån apr 2023- mars 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr				
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-15 776	-235 391	-173 164	-392 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	91 694	329 058	515 640	753 004
	75 918	93 667	342 476	360 225
Betald inkomstskatt	-3 610	-14 949	-29 854	-41 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>72 308</b>	<b>78 718</b>	<b>312 622</b>	<b>319 032</b>
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	8 340	2 314	53 056	47 030
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklassificeringar	-39 414	16 186	-76 511	-20 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>41 234</b>	<b>97 218</b>	<b>289 167</b>	<b>345 151</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterbolag	–	–	-94 821	-94 821
Försäljning av dotterbolag	96 890	759 549	363 969	1 026 628
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-215	-298	-1 517	-1 600
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	–	380	380
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-57 827	-139 565	-292 348	-374 086
Investeringar i intresseföretag	–	–	-66 406	-66 406
Avyttring av finansiella tillgångar	–	–	37 763	37 763
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>38 848</b>	<b>619 686</b>	<b>-52 980</b>	<b>527 858</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	–	1 148	–	1 148
Transaktion med minoritetsandelsägare	-6 326	-1 000	-23 941	-18 615
Upptagna lån	575 338	198 252	4 416 006	4 038 920
Amortering av lån	-729 178	-713 801	-4 920 174	-4 904 797
Inlösen personaloptioner	–	–	-4	-4
Syntetiskt återköpsprogram	–	22 120	–	22 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 166</b>	<b>-493 281</b>	<b>-528 113</b>	<b>-861 228</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>-80 084</b>	<b>223 623</b>	<b>-291 926</b>	<b>11 781</b>
Likvida medel ingående balans	306 195	294 414	518 037	294 414
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>226 111</b>	<b>518 037</b>	<b>226 111</b>	<b>306 195</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec
Nettoomsättning	24 622	23 110	78 694
Övriga externa kostnader	-11 920	-14 788	-38 613
Personalkostnader	-13 756	-14 287	-50 560
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-545	-253	-1 718
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 599</b>	<b>-6 218</b>	<b>-12 197</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3 890	–	-58 341
Resultat från andelar i intresseföretag	-23 724	3 977	-12 770
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	63	-555	10 741
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 352	5 142	27 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 211	-13 430	-51 692
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-34 229</b>	<b>-11 084</b>	<b>-96 540</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	1 317
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-34 229</b>	<b>-11 084</b>	<b>-95 223</b>
Skatt på årets resultat	307	561	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-33 922</b>	<b>-10 523</b>	<b>-95 223</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 205 572	191 993	4 195 524
Andelar i intressebolag	94 739	261 304	118 463
Immateriella anläggningstillgångar	4 146	3 690	4 278
Materiella anläggningstillgångar	517	656	552
Fordringar hos koncernföretag	980 765	4 759 270	1 022 877
Nyttjanderättstillgångar	3 387	1 427	2 864
Uppskjutna skattefordringar	626	879	319
	5 289 752	5 219 219	5 344 877
	<b>5 289 752</b>	<b>5 219 219</b>	<b>5 344 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	137	10	–
Finansiella placeringar	–	26 468	–
Fordringar hos koncernföretag	36 352	44 579	34 380
Övriga fordringar	831	35	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 015	6 192	7 910
	43 335	77 284	44 123
Kassa och bank	8 382	17 673	57 492
	8 382	17 673	57 492
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 341 469</b>	<b>5 314 176</b>	<b>5 446 492</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	370 629	370 629	370 629
	370 629	370 629	370 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 192 213	4 192 213	4 192 213
Balanserat resultat	-108 890	-13 667	-13 667
Årets resultat	-33 922	-10 523	-95 223
	4 049 401	4 168 023	4 083 323
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 420 030</b>	<b>4 538 652</b>	<b>4 453 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	493 337	–	475 511
Skulder till koncernföretag	337 242	–	325 122
	830 579	–	800 633
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	50 000	663 599	150 000
Leasingskuld	3 387	1 427	2 864
Leverantörsskulder	7 740	5 562	9 930
Skulder till koncernföretag	3 490	76 092	3 519
Övriga kortfristiga skulder	4 563	5 172	2 308
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	21 680	23 672	23 286
	90 860	775 524	191 907
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 341 469</b>	<b>5 314 176</b>	<b>5 446 492</b>



## Moderbolagets förändring i eget kapital

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

Belopp i tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserat-resultat	Årets totala resultat	
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>370 629</b>	–	<b>4 192 213</b>	<b>-13 667</b>	<b>-95 223</b>	<b>4 453 952</b>
Omföring av föregående års resultat				-95 223	95 223	–
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat					-33 922	-33 922
<b>Årets totalresultat</b>					<b>-33 922</b>	<b>-33 922</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>370 629</b>	–	<b>4 192 213</b>	<b>-108 890</b>	<b>-33 922</b>	<b>4 420 030</b>

# Övriga upplysningar

---

Belopp i tkr om inget annat anges.

## Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-03-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus", "Koncernen", "Bolaget"), har upprättats av VD och styrelsen. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige och med organisationsnummer 559269-9507. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet.

## Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida [www.stenhusfastigheter.se](http://www.stenhusfastigheter.se)

## Resultat och balansposter per segment

2024 jan-mars tkr	Offentlig <sup>1</sup>	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>						
Hysesintäkter och övriga intäkter	42 774	148 027	48 233	29 041	–	268 075
Fastighetskostnader	-11 005	-33 341	-13 095	-8 076	-5 219	-70 736
<b>Driftnetto</b>	<b>31 769</b>	<b>114 686</b>	<b>35 138</b>	<b>20 965</b>	<b>-5 219</b>	<b>197 339</b>
Central administration	–	–	–	–	-15 692	-15 692
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-23 724	-23 724
Finansiella intäkter	–	–	–	–	15 941	15 941
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-121 130	-121 130
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträtts- avgälder	-440	-673	–	-217	–	-1 330
<b>Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag</b>	<b>31 329</b>	<b>114 013</b>	<b>35 138</b>	<b>20 748</b>	<b>-149 824</b>	<b>51 404</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-35 833	-21 419	-46 069	18 075	–	-85 246
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-2 110	-62	–	–	-2 172
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	20 238	20 238
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 504</b>	<b>90 484</b>	<b>-10 993</b>	<b>38 823</b>	<b>-129 586</b>	<b>-15 776</b>
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>						
Förvaltningsfastigheter	2 719 062	7 223 009	2 189 300	1 589 635	–	13 721 006
- Varav periodens förvärv	–	–	–	–	–	–
- Varav periodens försäljningar	–	-109 480	–	–	–	-109 480
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	11 169	41 805	3 548	1 305	–	57 827
Övriga tillgångar	–	–	–	–	734 087	734 087
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 719 062</b>	<b>7 223 009</b>	<b>2 189 300</b>	<b>1 589 635</b>	<b>734 087</b>	<b>14 455 093</b>

<sup>1</sup> Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

## Resultat och balansposter per segment

2023 jan-mars tkr	Offentlig <sup>1</sup>	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>						
Hysesintäkter och övriga intäkter	43 275	133 326	61 360	30 271	–	268 232
Fastighetskostnader	-9 235	-29 461	-13 479	-8 528	-5 685	-66 388
<b>Driftnetto</b>	<b>34 040</b>	<b>103 865</b>	<b>47 881</b>	<b>21 743</b>	<b>-5 685</b>	<b>201 844</b>
Central administration	–	–	–	–	-16 067	-16 067
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-27 921	-27 921
Finansiella intäkter	–	–	–	–	3 310	3 310
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-98 908	-98 908
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträts- avgälder	-440	-673	–	-217	–	-1 330
<b>Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag</b>	<b>33 600</b>	<b>103 192</b>	<b>47 881</b>	<b>21 526</b>	<b>-145 271</b>	<b>60 928</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-34 086	-87 729	-56 519	-30 956	–	-209 290
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-31 618	-40 787	–	–	-72 405
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-14 624	-14 624
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-486</b>	<b>-16 155</b>	<b>-49 425</b>	<b>-9 430</b>	<b>-159 895</b>	<b>-235 391</b>
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>						
Förvaltningsfastigheter	2 874 480	6 017 553	2 414 545	2 037 468	–	13 344 046
- Varav årets förvärv	–	–	–	–	–	–
- Varav årets försäljningar	–	-232 684	-540 355	–	–	-773 039
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	1 226	63 697	8 426	66 216	–	139 565
Övriga tillgångar	–	–	–	–	1 252 406	1 252 406
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 874 480</b>	<b>6 017 553</b>	<b>2 414 545</b>	<b>2 037 468</b>	<b>1 252 406</b>	<b>14 596 452</b>

<sup>1</sup> Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

## Närstående-transaktioner Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta köps tjänster för till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,3 (4,5) miljoner kronor varav 0,0 (4,2) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 0,9 (2,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	813	–
Inköp av varor/tjänster	280	4 510
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	1 584

### Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	912	2 013
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	695	2 141

## Närstående-transaktioner Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,3 (0,3) miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 24,6 (23,1) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 0,8 (2,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	280	250
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	489

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	24 622	23 110
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 017 117	4 803 849
Skuld på balansdagen	340 732	76 092

### Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-mars	2023 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	810	1 989
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	711	2 141

---

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer** **Ledningens antaganden**

För att säkerställa att redovisningen sker i enlighet med god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden. Dessa kan påverka redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar i de fall preliminära bedömningar erfordras (se vidare Allmänna redovisningsprinciper).

### **Fastighetsrelaterade risker**

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minimera sina fastighetsrelaterade risker. Bolaget har en god diversifiering avseende både fastighetskategorier och exponering mot bransch. Hyresintäkterna är fördelade på ett stort antal hyresavtal där större hyresgäster endast står för en mindre andel av hyresvärdet. Risker uppstår också i form av hyresförluster och vakanser. För att minimera risken prioriterar Bolaget hyresgäster med hög kreditvärdighet och långa löptider på hyresavtalen.

Bolaget är också exponerat för risk gällande oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som inte kan kompenseras fullt ut via hyresavtal med hyresgäster. Risken minimeras bland annat genom att för majoriteten av avtalen ska hyresgästen stå för dessa kostnader.

Bolagets huvudsakliga risk är bland annat kopplat till värdeförändring på fastigheter då bedömningar och antaganden erfordras och bygger förutom på interna parametrar även på marknadsklimatet och den transaktionsvolymen som finns tillgänglig på marknaden. Detta kan medföra en förhöjd risk för fastighetsvärderingen. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Bolaget marknadsvärdera 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.

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

### **Finansiella risker**

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

### **Hållbarhetsrisker**

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

### **Väsentliga händelser efter periodens utgång**

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

# Styrelsens försäkran

---

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

*Stockholm, den 16 maj 2024  
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

---

**Elias Georgiadis**  
VD och styrelseledamot

**Rickard Backlund**  
Styrelseordförande

**Erik Borgblad**  
Styrelseledamot

**Anna Engebretsen**  
Styrelseledamot

**Malin af Petersens**  
Styrelseledamot

**Frank Roseen**  
Styrelseledamot

---

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 maj 2024, klockan 08.00 CEST.

---

# Definitioner av nyckeltal

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningar yta.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Räntebärande skulder minus likvida medel, i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett mått på fastigheternas resultatgenerering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv.
Förvaltningsresultat	Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Genomsnittlig ränta	Viktad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat	Ett mått på koncernens genomsnittliga kostnad för lånat kapital.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder, inklusive derivat.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Nyckeltalet belyser operativ risk.
Kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisat uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leaseade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.



# 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. Det är inte en prognos. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus har tillträtt/frånträtt efter 31 mars 2024 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis inklusive hyrestilllägg för fastighetsskatt med mera. Den bedömda intäkten innehåller uppräknings enligt KPI siffran för oktober 2023. För beräkningen

av intjäningsförmågan på rullande 12 månader inkluderar nio månader av den uppräknade intäkten. Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 3,5 miljoner kronor.

Fastighetskostnader är baserade på bedömd kostnad under ett normalår och grundar sig på faktiskt utfall med beaktande av byggnadernas tekniska systems ålder och bestämmelser i hyresavtal. Kostnader för central administration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation och består till största del av ersättning till personal, administrativ förvaltning av Bolaget och kontorshyra. Finansieringskostnaderna är uppskattade givet Bolagets kapitalstruktur. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har beräknats med utgångspunkt i underliggande basränta (STIBOR3M) om 3,75 % samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

## Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 31 mars 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet <sup>1</sup>	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 094	23	-6	1 111
Vakans	-60	-	-	-59
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 034</b>	<b>23</b>	<b>-6</b>	<b>1 051</b>
Fastighetskostnader	-217	-	1	-216
<b>Driftnetto</b>	<b>817</b>	<b>23</b>	<b>-5</b>	<b>835</b>
Central administration	-59	-	-	-59
Resultat från intresseföretag	12	-	-	12
Finansnetto	-397	-2	2	-397
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>373</b>	<b>20</b>	<b>-3</b>	<b>390</b>
Ingående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Nya aktier	-	-	-	-
Utgående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Långsiktig intjänings per aktie	1,01	0,05	-0,01	1,05

<sup>1</sup> Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

Nedan känslighetsanalys illustrerar förvaltningsresultatet beroende på hur basräntan (STIBOR3M) och driftnettot förändras.

## Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%
-10%	348	327	307	286	266
-5%	390	369	349	328	308
0%	431	411	390	370	349
5%	473	453	432	412	391
10%	515	494	474	453	433

### Intjäningsförmåga rullande tolv månader

Stenhus intjäningsförmåga för rullande 12 månader baseras till skillnad från den ögonblicksbild som den långsiktiga intjäningsförmågan illustrerar på förväntat kassaflöde de kommande tolv månaderna. Hyresintäkter från projekten inkluderas från och med kontrakterad inflyttningsdatum. I likhet med den

långsiktiga intjäningsförmågan görs ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer och utgör därmed inte en prognos.

### Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 31 mars 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet <sup>1</sup>	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 094	3	-5	1 091
Vakans	-66	-	-	-66
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 027</b>	<b>3</b>	<b>-5</b>	<b>1 025</b>
Fastighetskostnader	-218	-	1	-217
<b>Driftnetto</b>	<b>809</b>	<b>3</b>	<b>-4</b>	<b>807</b>
Central administration	-59	-	-	-59
Resultat från intresseföretag	12	-	-	12
Finansnetto	-400	-1	2	-400
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>362</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>360</b>
Ingående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Nya aktier	-	-	-	-
Utgående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Långsiktig intjäning per aktie	0,98	0,01	0,01	0,90

<sup>1</sup> Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

# Kalendarium

---

Årsstämma  
23 maj  
2024

Delårsrapport  
Q2  
22 augusti  
2024

Delårsrapport  
Q3  
21 november  
2024

Boksluts-  
kommuniké  
20 februari  
2025

# Kontaktuppgifter

---

**VD**

**Elias Georgiadis**

Telefon: +46 707 96 13 34

Email: [elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se](mailto:elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se)

**Vice VD**

**Mikael Nicander**

Telefon: +46 708 70 35 91

Email: [mikael.nicander@stenhusfastigheter.se](mailto:mikael.nicander@stenhusfastigheter.se)

**Bolaget**

**Stenus Fastigheter i Norden AB (publ)**

Besöksadress:

Årstaängsvägen 11

117 75 Stockholm

**Postadress:**

Box 44102

100 43 Stockholm

[info@stenhusfastigheter.se](mailto:info@stenhusfastigheter.se)

+46 8 410 221 00

[www.stenusfastigheter.se](http://www.stenusfastigheter.se)