

Q2

Delårsrapport januari-juni 2024

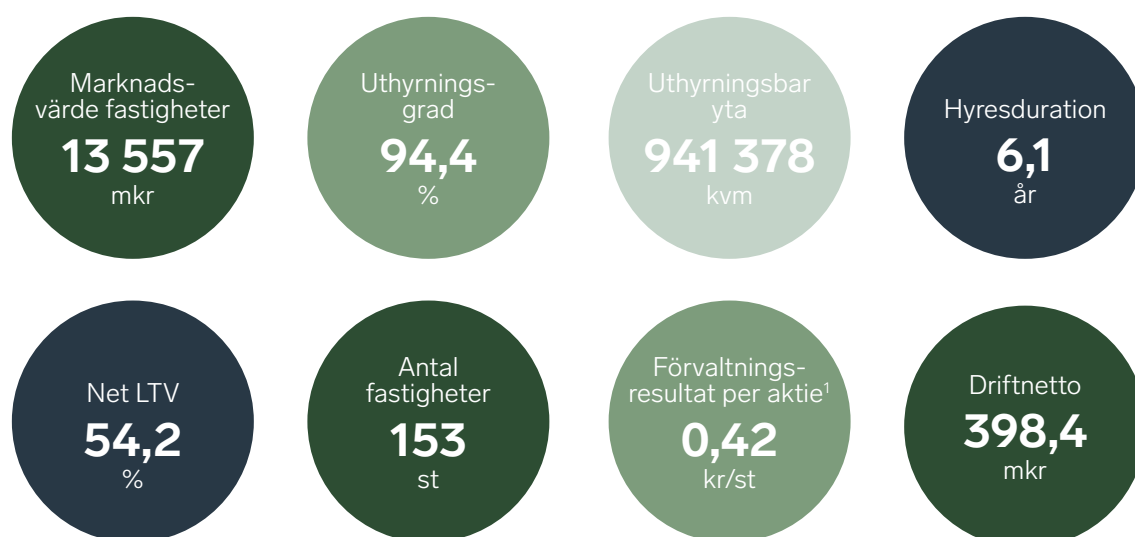


STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q2 samt januari-juni 2024	4
Kvartalsöversikt	6
Nyckeltal	7
Affärsidé, mål och strategi	8
Hållbarhet	10
Fastighetsportfölj	12
Transaktioner	23
Befintliga intressebolag	24
Projektportfölj	25
Finansiering	28
Aktien och ägarna	31
Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde	32
Finansiell information	36
Övriga upplysningar	43
Styrelsens försäkran	47
Definitioner av nyckeltal	48
Bedömd intjäningsförmåga	49
Kalendarium / Kontaktuppgifter	51



¹ Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Delårsrapport Q2

januari-juni 2024

Stenhus Fastigheter har under kvartal två försålt fastigheter på ej prioriterade orter samt arbetat med förädlingsprojekt i Västerås.

Jämförelsesiffror för föregående års kvartal och period lämnas i denna rapport.

Kvartalet avser 1 april -30 juni 2024 med jämförelsetal 1 april-30 juni 2023. Perioden avser 1 januari-30 juni 2024 med jämförelsetal 1 januari-30 juni 2023.

Kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 257,7 (239,2) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 201,1 (184,7) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 78,8 (86,9) mkr, motsvarande 0,21 (0,23) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -62,4 (-182,9) mkr varav realiserade -51,6 (-176,6) mkr motsvarande -0,4 (-1,3) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -12,5 (-70,5) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande -0,03 (-0,18) kr per aktie efter utspädning samt -0,03 (-0,18) kr per aktie före utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 62,8 (93,8) mkr varav - (-) mkr avsåg förvärv och 62,8 (93,8) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -163,4 (-209,0) mkr.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 525,8 (507,4) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 398,4 (386,6) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 156,1 (179,4) mkr, motsvarande 0,42 (0,48) kr per aktie efter utspädning.

- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -149,8 (-464,5) mkr varav realiserade -136,8 (-385,9) mkr motsvarande -1,0 (-2,9) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -39,6 (-271,6) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande -0,10 (-0,72) kr per aktie efter utspädning samt -0,10 (-0,72) kr per aktie före utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 120,6 (233,3) mkr varav - (-) mkr avsåg förvärv och 120,6 (233,3) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -273,4 (-982,0) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 557,4 (13 046,0) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 124,6 (134,4) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 293,8 (249,1) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,4 (3,31) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 41,4 (42,6) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 54,2 (53,5) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 56,4 (55,4) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,82 (2,09) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 (95,2) procent.

Väsentliga händelser under januari-mars

- Stenhus har 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 kontraktet är drygt 12 år.

Väsentliga händelser under april-juni

- Stenhus har ingått avtal om försäljning av sex stycken fastigheter samt avyttrat och frånträtt en fastighet, indirekt genom ett flertal bolagsaffärer. Totalt sammanlagt underliggande fastighetsvärde är 172 mkr vilket innebär en premie om drygt en procent jämfört med bokfört värde och en värdeökning under innehavstiden om 19 mkr. Frånträde skedde under kvartal två 2024.
- Stenhus har ingått avtal med I.A Hedin Fastighet AB om förvärv av fastigheten Göteborg Biskopsgården 44:4 genom förvärv av samtliga aktier i fastighetsägande bolag. Fastighetsvärdet uppgår till 72,25 mkr och av köpeskillingen om 54 mkr betalas 14,95 mkr genom nyemitterade Stenhusaktier, vilka emitteras till en teckningskurs om 13,0 kr per aktie. Tillträde skedde den 1 juli 2024.
- Stenhus har under kvartal två emitterat ytterligare seniora icke säkerställda obligationer till ett belopp om 98 750 000 kronor under det befintliga ramverket om 700 mkr icke säkerställda obligationslån med ISIN SE0017131634 med ett sedan tidigare utestående nominellt belopp om 500 mkr.
- Stenhus har, genom dotterbolag, ingått avtal om försäljning av 70 procent av aktierna i Stenhus Uttern Holdco AB. JV-Bolaget äger genom dotterbolag 16 förvaltningsfastigheter inom segmenten lager/lättindustri/logistik. Dotterbolag till Stenhus och köparen av aktierna i JV-Bolaget har vidare ingått ytterligare ett aktieöverlåtelseavtal, varigenom köparen förvärvat samtliga aktier från Stenhus i ett fastighetsbolag som äger två förvaltningsfastigheter inom samma segment. Totalt sammanlagt fastighetsvärde för transaktionerna är 450,5 mkr. Den sammanlagda totala värdeförändringen på fastigheterna under Stenhus innehavstid är positiv och uppgår till cirka 35 mkr. Frånträde skedde i början av kvartal tre 2024.

Väsentliga händelser efter perioden

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

	2024 april- juni	2024 jan- mars	2023 okt- dec	2023 juli- sept	2023 april- juni
Belopp i mkr					
Hyresintäkter	257,7	268,1	264,7	246,9	239,2
Fastighetskostnader	-56,6	-70,7	-65,0	-43,0	-54,4
Driftnetto	201,1	197,3	199,7	203,9	184,7
Central administration	-18,7	-15,7	-15,8	-13,3	-15,4
Resultat från intresseföretag	2,9	-23,7	-35,8	-7,9	-4,6
- varav förvaltningsresultat	3,0	2,2	2,6	4,9	5,3
Finansnetto	-106,6	-106,5	-110,1	-92,3	-87,8
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	78,7	51,4	37,9	90,6	77,0
Förvaltningsresultat	78,8	77,3	76,4	103,4	86,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-62,4	-87,4	33,8	-143,0	-182,9
Värdeförändringar av finansiella instrument	-24,3	20,2	-89,9	-6,7	25,7
Resultat före skatt	-8,1	-15,8	-18,1	-59,1	-80,1
Skatt	-4,4	-11,4	-33,7	6,7	9,7
Periodens resultat	-12,5	-27,1	-51,8	-52,3	-70,5
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-11,8	-25,4	-95,8	-49,7	-66,3
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,7	43,9	-2,6	-4,2

Balansräkning

	2024 30 juni	2024 31 mars	2023 31 dec	2023 30 sept	2023 30 juni
Belopp i mkr					
Förvaltningsfastigheter	13 557,4	13 721,0	13 860,1	12 986,0	13 046,0
Nyttjanderättstillgångar	197,5	196,8	196,3	196,0	196,2
Immateriella anläggningstillgångar	4,4	4,1	4,3	4,1	3,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,6	0,6	0,7	0,6	0,6
Andelar i intresseföretag	97,8	94,9	118,7	293,1	238,0
Derivat	35,6	59,9	39,6	91,8	98,6
Övriga omsättningstillgångar	139,2	151,6	148,8	128,1	159,8
Likvida medel	293,8	226,1	306,2	273,5	249,1
Totalt tillgångar	14 326,3	14 455,1	14 674,7	13 973,2	13 991,8
Eget kapital	5 688,7	5 698,6	5 714,8	5 810,6	5 859,7
Innehav utan bestämmande inflytande	163,2	171,6	188,8	18,2	20,4
Uppskjuten skatt	202,4	206,9	204,9	193,5	210,5
Räntebärande skulder	7 698,9	7 803,1	7 956,5	7 375,1	7 353,7
Skuld nyttjanderätter	197,5	196,8	196,3	196,0	196,2
Övriga skulder	375,6	378,1	413,4	379,8	351,3
Totalt eget kapital och skulder	14 326,3	14 455,1	14 674,7	13 973,2	13 991,8

Nyckeltal

	2024 30 juni	2023 30 juni	2023 31 dec
Fastighetsrelaterade			
Uthyringsbar area, kvm	941 378	897 094	952 003
Antal fastigheter, st	153	157	161
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	13 557,4	13 046,0	13 860,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,9	89,8	89,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	95,2	94,9
Hysesduration, år	6,1	6,2	6,3
Finansiella			
Balansomslutning, mkr	14 326,3	13 991,8	14 674,7
Genomsnittlig ränta, %	5,24	5,13	5,41
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,10	1,0	1,31
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,4	3,31	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	41,4	42,6	40,8
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	54,2	53,5	54,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	56,4	55,4	56,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 018,8	6 003,4	6 089,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,24	16,17	16,40
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 616,4	5 618,9	5 678,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,15	15,14	15,30

Finansiella	2024 apr- juni	2023 apr- juni	2024 jan- juni	2023 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2023- juni 2024	2023 jan- dec
Hysesintäkter, mkr	257,7	239,2	525,8	507,4	1 037,4	1 019,0
Driftnetto, mkr	201,1	184,7	398,4	386,6	802,0	790,2
Förvaltningsresultat, mkr	78,8	86,9	156,1	179,4	335,9	359,2
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-62,4	-182,9	-149,8	-464,5	-259,0	-573,7
Resultat efter skatt, mkr	-12,5	-70,5	-36,9	-271,6	-143,8	-375,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,75	2,00	1,74	1,98	1,82	1,94
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-4,8	-1,3	-9,0	-2,5	-6,2
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,21	0,23	0,42	0,48	0,91	0,97
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,21	0,23	0,42	0,48	0,90	0,97
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,03	-0,18	-0,10	-0,72	-0,49	-1,11
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,03	-0,18	-0,10	-0,72	-0,49	-1,11
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,22	0,10	0,34	0,36	0,90	0,93

	2024 apr- juni	2023 apr- jun	2024 jan- juni	2023 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2023- juni 2024	2023 jan- dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning ¹ , st	370 628 606	371 223 606	370 628 606	371 223 606	370 628 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹ , st	370 926 106	371 223 606	370 926 106	371 223 606	370 926 106	371 223 606
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹ , st	371 223 606	371 223 606	371 223 606	371 223 606	371 223 606	371 223 606

¹ 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 långsiktig 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

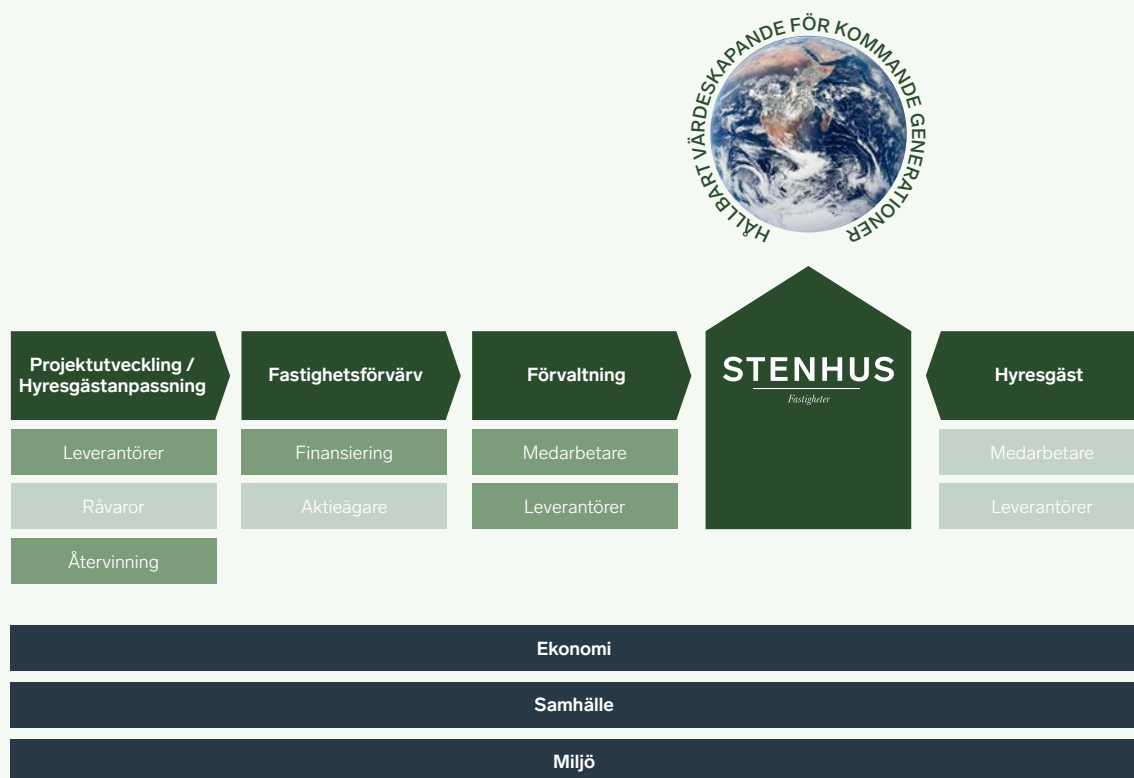
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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 13 557 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 13 557,4 (13 046,0) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 30 juni 2024 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 153 (157) fastigheter varav 12 (12) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 30 juni 2024, uppgick till 1 020,9 (inklusive projekt) (962,2) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 (95,2) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 juni 2024 uppgick till cirka 6,1 (6,2) år.

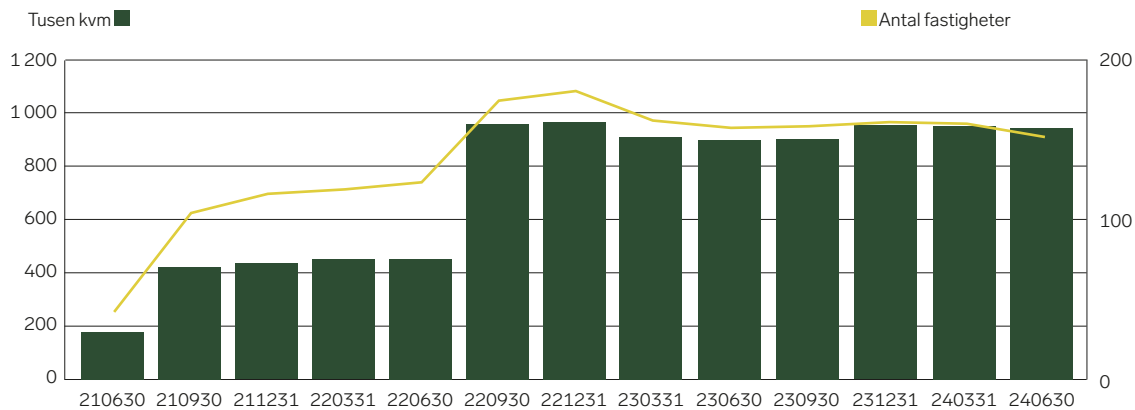
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 37,2 (32,8) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,0 (7,3) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med drygt 7 165 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till knappt 563 miljoner kronor inom detta segment.

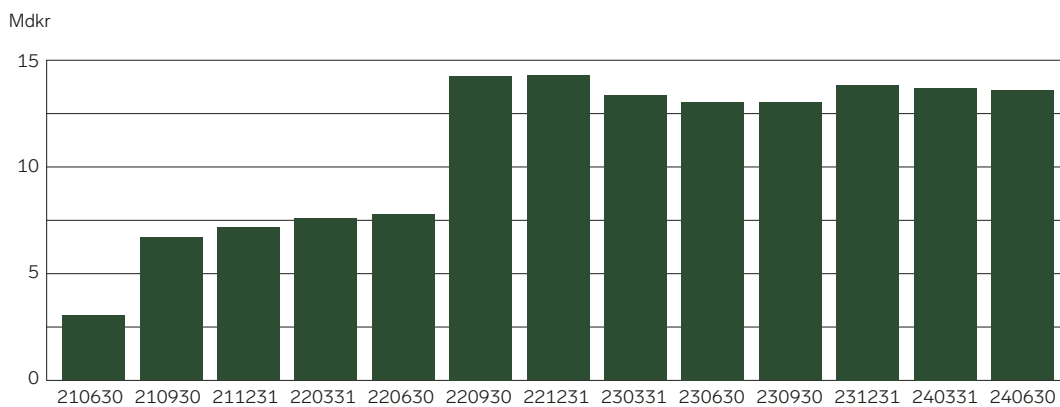
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2024 apr- juni	2023 apr- juni	2024 jan- juni	2023 jan- juni	2023 jan- dec	2022 jan- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 721,0	13 344,0	13 860,1	14 259,2	14 259,2	7 168,4	1 634,0	–
Förvärv	–	–	–	–	844,7	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-163,9	-209,0	-273,4	-982,0	-1 044,2	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	-51,6	-176,6	-136,8	-385,9	-490,7	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-10,9	-6,3	-13,1	-78,7	-83,0	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	62,8	93,8	120,6	233,3	374,2	474,0	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 557,4	13 046,0	13 557,4	13 046,0	13 860,1	14 259,2	7 168,4	1 634,0
Orealiserad värdeförändring, %	-0,4	-1,3	-1,0	-2,9	-3,4	-0,1	14,3	4,9
Antal fastigheter IB	160	163	161	180	180	116	14	–
Förvärv	–	–	–	–	8	78	103	14
Försäljning	-7	-6	-8	-23	-27	-16	1	–
Omklassificering	–	–	–	–	–	2	–	–
Antal fastigheter UB	153	157	153	157	161	180	116	14

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

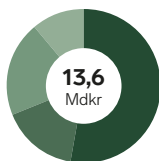


Fastighetsvärde



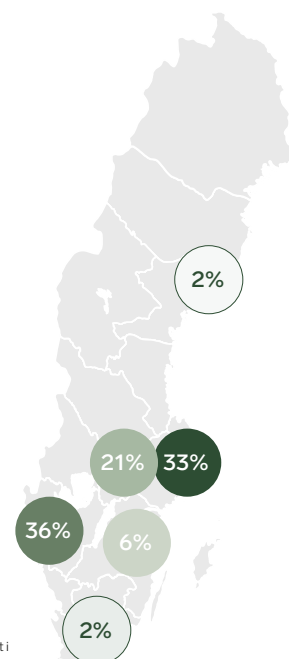
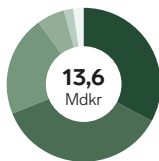
Fastighetsvärde per segment

Lager/lätt Industri/logistik	53%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	16%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	11%



Fastighetsvärde per geografiskt område

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



Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 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 1,3 år.

Fastighetsbeståndet per 2024-06-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	36	163 479	315	2 084	31	4 410	26 973	33
Väst	60	407 615	380	1 015	37	4 926	12 084	36
Mälardalen	31	191 040	226	1 323	22	2 876	15 055	21
Öst	15	114 758	77	686	8	797	6 948	6
Syd	2	45 914	1	–	0	285	6 207	2
Norr	9	18 572	22	1 193	2	264	14 199	2
Total	153	941 378	1 021	1 234	100	13 557	14 402	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2024-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 308	535	2 158	409	4 410	33
Väst	2 793	554	424	1 155	4 926	36
Mälardalen	2 095	752	30	–	2 876	21
Öst	497	203	97	–	797	6
Syd	285	–	–	–	285	2
Norr	189	75	–	–	264	2
Total	7 165	2 119	2 709	1 563	13 557	100

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2024-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	98	51	130	35	315	31
Väst	228	47	31	74	380	37
Mälardalen	169	54	3	–	226	22
Öst	50	20	7	–	77	8
Syd	1	–	–	–	1	0
Norr	16	6	–	–	22	2
Total	563	178	171	109	1 021	100

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2024-06-30

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	55 418	29 959	59 600	18 502	163 479	17
Väst	287 693	48 529	16 049	55 344	407 615	43
Mälardalen	138 309	49 095	3 636	–	191 040	20
Öst	93 778	17 075	3 905	–	114 758	12
Syd	45 914	–	–	–	45 914	5
Norr	12 439	6 133	–	–	18 572	2
Total	633 550	150 791	83 190	73 846	941 378	100

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

2 Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2024-06-30

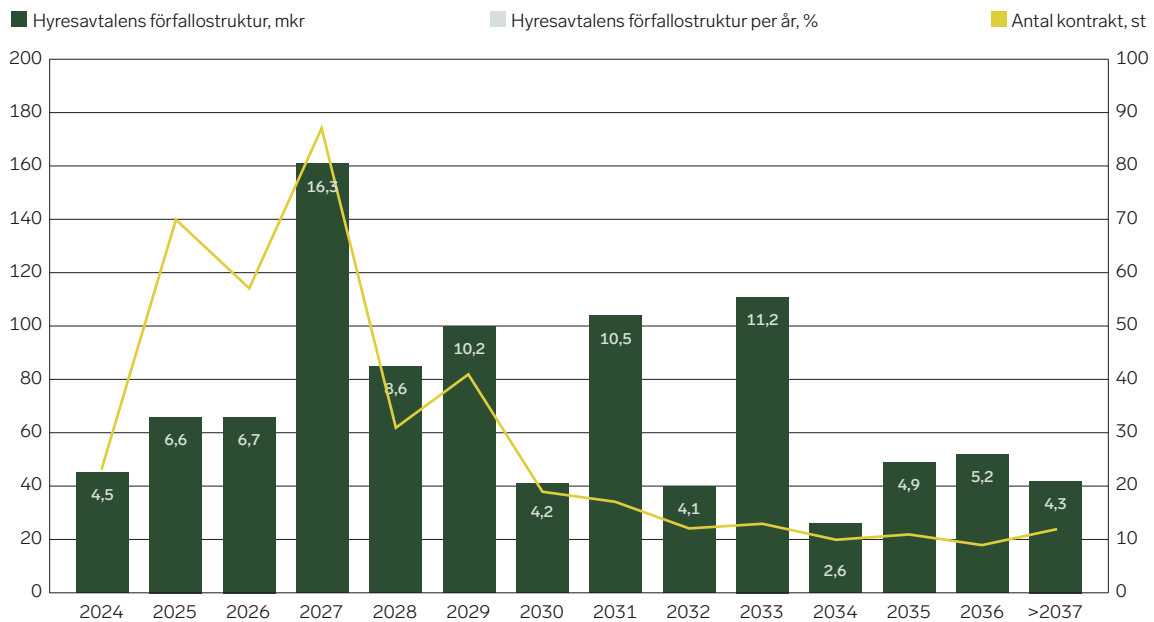
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	46	30	112	18	206	27
Väst	133	31	19	115	298	39
Mälardalen	115	34	11	–	160	21
Öst	28	38	22	–	88	11
Syd	3	–	–	–	3	0
Norr	9	2	–	–	11	1
Total	334	135	164	133	766	100

Hyresavtalens förfallostruktur, ² totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	34 993	23	45	5
2025	50 053	70	66	7
2026	57 883	57	66	7
2027	163 760	87	161	16
≥2028	494 280	175	651	66
Totalt	800 968	412	989	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

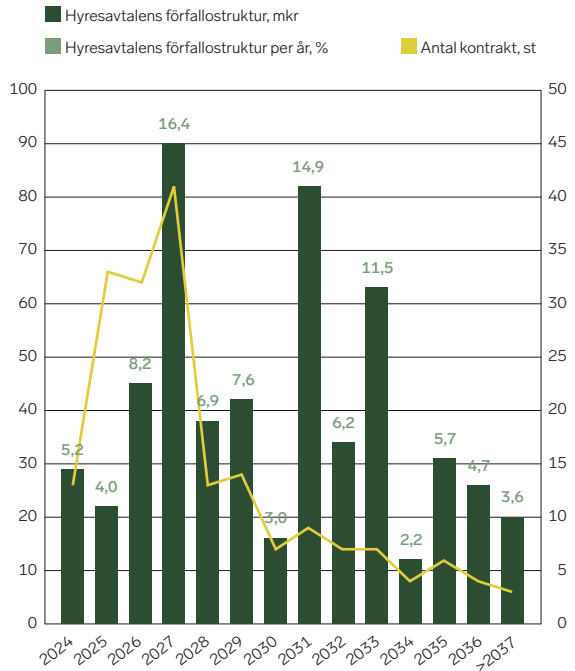
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	13	18 712	29	5
2025	33	26 537	22	4
2026	32	39 111	45	8
2027	41	116 785	90	16
>2028	74	342 457	366	66
Totalt	193	543 601	552	100

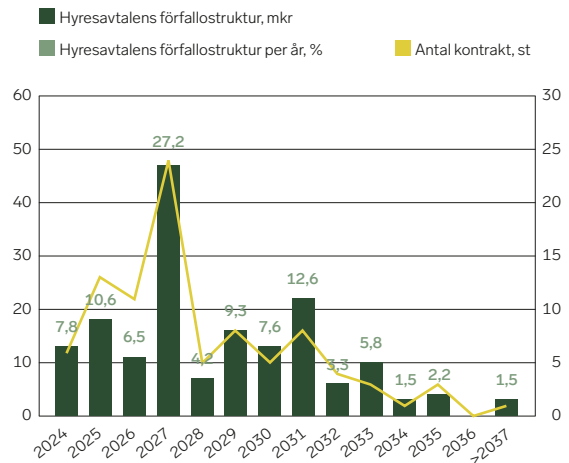
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	6	15 057	13	8
2025	13	10 648	18	11
2026	11	12 996	11	6
2027	24	34 945	47	27
>2028	38	62 855	84	48
Totalt	92	136 501	174	100

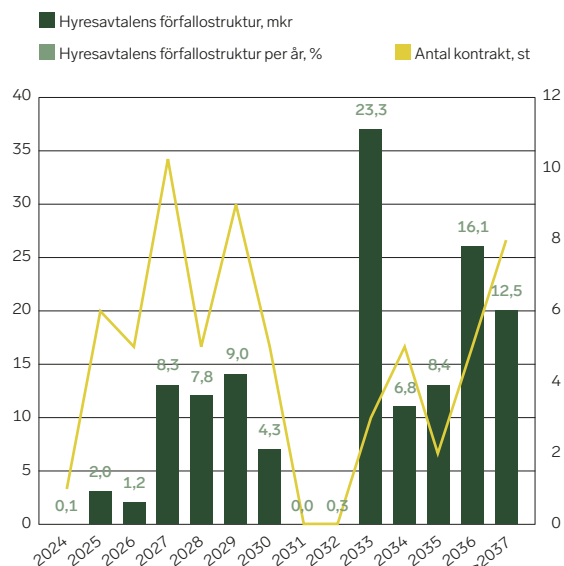
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	1	0	0	0
2025	6	1 823	3	2
2026	5	1 363	2	1
2027	10	6 606	13	8
>2028	43	56 357	141	88
Totalt	65	66 149	160	100

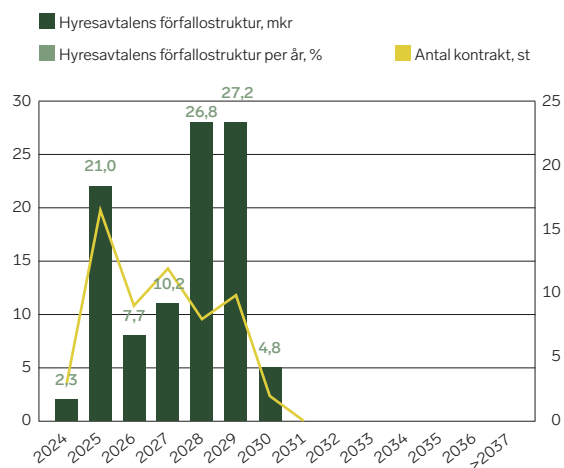
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	3	1 224	2	2
2025	18	11 045	22	21
2026	9	4 413	8	8
2027	12	5 424	11	10
>2028	20	32 611	61	59
Totalt	62	54 717	103	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2024-06-30

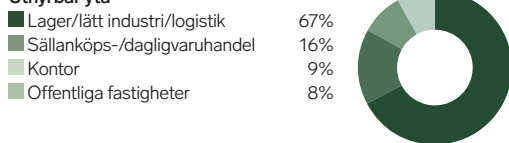
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	5,3
Santa Maria AB	38 337	1	7,2
Bilia AB	25 146	7	8,7
Botkyrka Kommun	12 935	3	8,9
Hedin Mobility Group AB	18 289	6	12,4
Ahlberg-Dollarstore AB	25 280	8	4,7
Capio Legevisitten AB	7 808	3	10,9
IAC Group Sweden AB	38 438	1	9,0
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	2,2
Quintus Technologies AB	10 663	4	4,5
Tyresö Kommun	7 995	1	4,2
Momentum Group AB	28 219	1	3,4
Leo's AB	11 474	3	5,6
Polismyndigheten	9 355	7	4,5
ITAB Shop Concept Nässjö AB	26 391	1	7,5
Top 15	294 409	50	7,0
Övriga	646 969	903	
Totalt	949 532	992	6,1²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4		
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,9		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2024-06-30

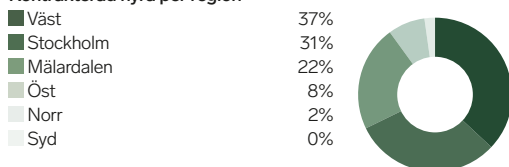
Uthyrbar yta



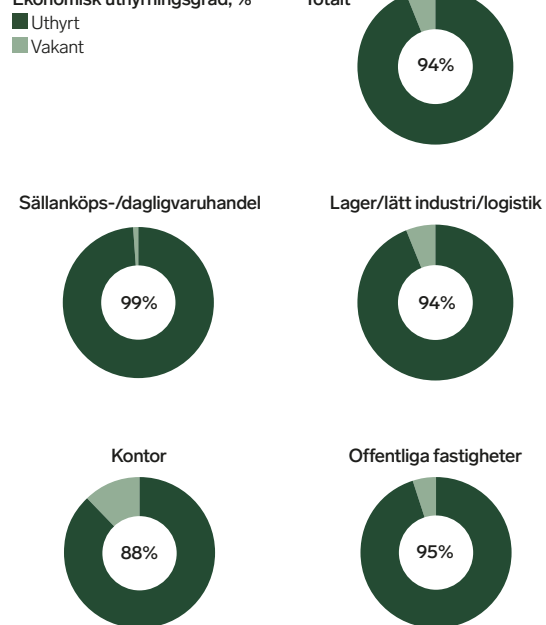
Kontrakterad hyra på årsbasis



Kontrakterad hyra 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 Advise AB och CBRE Sweden AB.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -149,8 (-464,5) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -136,8 (-385,9) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var -1,0 (-2,9) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 63 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 48 351 kvadratmeter i ny och omförhandling. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om 199,8 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeföränd-

ringen till -136,8 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 557,4 (13 046,0) miljoner kronor.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan. Pågående projekt redovisas till verkligt värde om möjligt och i annat fall upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering kan ske.

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

Värderingsparametrar, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,02	10,06	8,27
Direktavkastningskravet, %	3,94	7,90	6,14
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	112	6 030	1 033
Långsiktig vakans, %	0,0	10,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	12	494	170

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-505,7	541,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-536,3	635,6
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	538,7	-538,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-183,4	183,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-328,0	328,0

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,87	9,80	8,91
Direktavkastningskravet, %	5,76	7,65	6,77
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	304	6 030	1 138
Långsiktig vakans, %	3,0	9,8	5,4
Drift och underhåll, kr/kvm	24	440	177

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-69,1	72,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-65,3	75,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	87,5	-87,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-26,4	26,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-49,6	49,6

Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,97	9,09	8,25
Direktavkastningskravet, %	5,85	6,95	6,13
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 018	2 046	1 626
Långsiktig vakans, %	2,7	6,0	4,6
Drift och underhåll, kr/kvm	70	390	250

Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-46,5	48,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-60,4	71,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	73,5	-73,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-22,3	22,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-35,2	35,2

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,41	10,06	8,48
Direktavkastningskravet, %	5,30	7,90	6,34
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	112	2 719	805
Långsiktig vakans, %	2,0	10,0	5,8
Drift och underhåll, kr/kvm	12	395	135

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-277,9	300,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	152,2	344,9
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	284,7	-284,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-99,4	99,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-175,5	175,5

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,02	9,34	7,37
Direktavkastningskravet, %	3,94	7,20	5,26
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	744	3 350	1 924
Långsiktig vakans, %	–	8,0	3,4
Drift och underhåll, kr/kvm	25	494	330

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-112,3	119,3
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-117,8	143,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	93,0	-93,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-35,3	35,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-67,6	67,6

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 30 juni 2024 fanns förpliktelser avseende förvärv av fastigheter på motsvarande 57,3 miljoner kronor.

Fastigheter som frånträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Kuggen 18	Hässleholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	312	100
Tågarp 16:38	Burlöv	Lager/lätt industri/logistik	4 304	100
Österled 3	Växjö	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390	100
Berthåga 64:1	Uppsala	Sällanköps-/dagligvaruhandel	295	100
Skiftinge 1:6	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	293	100
Valhalla 2:37	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	360	100
Föraren 4	Norrköping	Lager/lätt industri/logistik	3 734	98
Total			9 688	99

Fastigheter som har tillträtts efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Biskopsgården 44:4	Göteborg	Lager/lätt industri/logistik	5 297	100
Total			5 297	100

Fastigheter som har frånträtts efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Kalkstenen 1	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 967	100
Kalkstenen 2	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 861	100
Grepen 16	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	1 419	100
Mejseln 23	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	3 246	91
Repslagaren 24	Lidköping	Kontor	2 692	87
Mejseln 30	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	1 565	100
Fräsen 1 & 9	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	2 848	100
Mejseln 29	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	–	–
Kuröd 4:104	Uddevalla	Lager/lätt industri/logistik	13 955	100
Stämjärnet 6	Tidaholm	Lager/lätt industri/logistik	13 304	100
Porfyren 3	Lidköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 300	100
Mejseln 27 & 28	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	12 559	100
Stenbäret 5	Nyköping	Lager/lätt industri/logistik	730	100
Stenbäret 6 & 8	Nyköping	Lager/lätt industri/logistik	2 358	100
Sillen 2	Lidköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 512	100
Muttern 1	Avesta	Lager/lätt industri/logistik	471	100
Blocket 2	Hedemora	Lager/lätt industri/logistik	836	100
Total			63 623	99

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:	1 173 mkr
Årligt driftnetto, ca:	65 mkr
Ägarandel:	29,9%

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 byggs startas. Vidare strävar Stenhus efter att teckna totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget skall, där möjlighet finns, koppla hyresnivån till entreprenadkostnaden.

Per 30 juni 2024 fanns förpliktelser gällande Stenhus projekt om 121,3 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.

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.

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

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 sju certifieringar i beståndet, BREEM in use "Very Good", varav två under kvartal två 2024. Ytterligare 16 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 2024/2025.

Stenhus eftersträvar att utföra energideklarationer på utvalda fastigheter där målet är att uppnå minst nivå C.

Bolagets projektverksamhet¹

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt- kostnader mkr	Upp- arbetat mkr	Kvar- stående mkr	Hyre- värde mkr	Uthyr- nings- grad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	7,2	7,2	–	–	–	–	–	–	
Affärsmannen 2	Karlstad	8 500	1,0	1,0	–	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Sparrhornet 3	Varberg	3 342	95,0	62,4	32,6	6,7	91,6	Hedin helsingborg Bil AB	15	Q1 2025	
Skiftinge 1:5 &1:6	Eskilstuna	1 200	23,4	22,7	0,7	2,2	100	Blomsterlandet	10	Färdigställd	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	530	13,8	13,1	0,7	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	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	3 100	20	0	20	4,8	100	Dollarstore	15	Q3 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	1 048	24	0,3	23,7	2,2	100	Lindex, Dressman, Gemensamhetsytor	5/6	Q1 2025	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Köpmannen 7	Västerås	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Blomsterlandet	Eskilstuna	–	0,12	0	0	–	–	–	–	Q3 2024	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna	–	0,4	0	0,4	–	–	–	–	Q3 2024	BREEAM
Fanfare 5,6,7	Karlstad	–	0,4	0	0,4	–	–	–	–	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
Hårstorp 1:100	Finspång	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	–	2	0,3	1,7	–	–	–	–	Q3 2024	Konvertering oljepanna till fjärrvärme
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Personbilen 1	Skövde	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Svarven 4	Nässjö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Hammaran 1	Tibro	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Summa		–	55 410	229,9	108,6	121,3	24,4	–	–	–	–

¹ Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt



Köpmannen 7

Kategori: Sällanköps-/dagligvaruhandel

Area: 9 089 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. Stenhus omlokiserar även två befintliga hyresgäster inom samma fastighet med nyanpassning; Lindex med en yta av 768 kvm med ett hyresavtal på 6 år och Dressman med en yta av 280 kvm med ett hyresavtal på 6 år.



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 som medför en energibesparing med ca 40 procent.



Kumla 3:175, Kumla

Fastighetskategori: Offentliga fastigheter

Area: 530 kvm BTA

Status: Pågående produktion

Kommentar: Byggnad uppförs åt hyresgäst Adela LSS som utför stöd och service. Byggnaden är en gruppbostad består av 1 våningsplan med 6 st lägenheter. Hyresavtalet är skrivet med en längd om 15 år.

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 7 699 miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 103 miljoner kronor samt icke-säkerställd obligation om 596 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 7 103 miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 043 miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 60 miljoner kronor.

Obligationslån

Bolaget har under det andra kvartalet emitterat ytterligare seniora säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 98,75 miljoner kronor under det befintliga ramverket om 700 miljoner kronor icke-säkerställda obligationslån med ISIN SE0017131634. Priset på de nya obligationerna fastställdes till 104,482 procent av nominellt belopp motsvarande 375 baspunkter plus Stibor 3 månader.

Bolaget har i övrigt inga andra obligationsförfall eller andra icke-säkerställda finansieringsinstrument utöver det gröna obligationslånet till ett nominellt belopp 599 miljoner kronor vilket har slutförfall i oktober 2026.

Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 230 miljoner kronor, varav 5 miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50 miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 175 miljoner kronor avsåg outnyttjad revolverande kreditfacilitet (RCF) om totalt 175 miljoner kronor. Utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 60 miljoner kronor per 30 juni 2024.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-06-30

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 680	-2 924	4 756	7,28	62
1–2 år	-3	1 524	1 521	0,81	20
2–3 år	–	250	250	2,81	3
3–4 år	–	1 150	1 150	3,14	15
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	22	–	22	6,50	0
Summa/genomsnitt	7 699	–	7 699	5,24	100

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-06-30

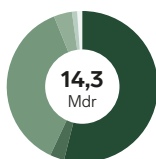
	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	325	–	325	5,93	4
1–2 år	4 134	–	4 134	5,80	54
2–3 år	1 117	596	1 713	7,12	22
3–4 år	1 204	–	1 204	5,67	16
4–5 år	107	–	107	5,97	1
> 5 år	216	–	216	5,71	3
Summa/genomsnitt	7 103	596	7 699	6,08	100

1 Utöver angivna derivat om 2 924 mkr finns ytterligare derivat om 301 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 325 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 164 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

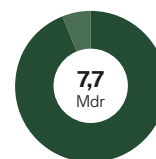
Eget kapital och skulder

■ Räntebärande skulder (7 699 mkr)	54%
■ Aktiekapital (371 mkr)	3%
■ Fritt eget kapital (5 318 mkr)	37%
■ Övriga skulder (573 mkr)	4%
■ Uppskjuten skatt (202 mkr)	1%
■ Minoritetsintressen (163 mkr)	1%



Räntebärande finansiering

■ Säkerställda banklån (7 103 mkr)	92%
■ Obligationslån (596 mkr)	8%

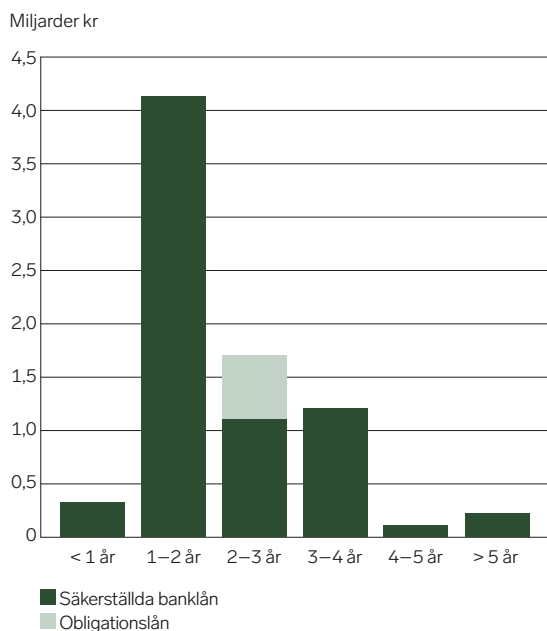


Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,4 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 488 miljoner kronor (6%). Under det andra kvartalet har bolaget refinansierat lån om ca 208 miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 225 miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 102 miljoner kronor. Bolagets säkringsgrad uppgick därigenom till ca 43% per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Per 30 juni uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 36 miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,10 år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränte-

swappar i syfte att den genomsnittliga ränteförfallotiden 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 5,24 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 finanspolicyn jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 30 juni uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2024 30 juni
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	54,2
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	1,82
Soliditeten ska överstiga 35%	41,4
Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år	2,4

Aktien och ägarna

Totalt fanns 370 628 606 (370 628 606) aktier utestående före utspädning per 30 juni 2024.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,42 (0,48) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till -0,10 (-0,72) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Stenhus har tre beslutade optionsprogram;

- Beslutades 27 maj 2021, period med rätt att teckna nya aktier; 1 juni 2024 till och med 30 juni 2024. Optionsprogrammet är därmed avslutat.
- Beslutades 26 oktober 2022, period med rätt att teckna nya aktier; 1 november 2025 till och med 30 november 2025.
- Beslutades 23 maj 2024, period med rätt att teckna nya aktier; 1 juni 2027 till och med 30 juni 2027.

Optionsprogrammen riktar sig till Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Teckningsoptionerna i samtliga program erbjuds förvärvas på marknadsmässiga villkor. Teckningsoptionerna överlåtes vederlagsfritt till ett dotterbolag till Bolaget, Stenhus TEOP AB, med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till Bolagets samtliga anställda.

Optionsprogrammet som beslutades på årsstämman den 27 maj 2021 avslutades per 30 juni 2024.

Optionsprogrammet som beslutades på extra bolagsstämma den 26 oktober 2022 omfattar högst 3 000 000 teckningsoptioner. Teckningskursen motsvarar 130 procent av genomsnittet av den för varje handels-

dag noterade volymviktade betalkursen för Bolagets aktie under den period om fyra veckor som föregår den extra bolagsstämma, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer aktiekapitalet öka med 3 000 000 kronor genom utgivande av 3 000 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona.

Årsstämman 23 maj 2024 beslutade om två optionsprogram, ett för VD (högst 250 000 teckningsoptioner) samt ett för ledningsgrupp och andra anställda (högst 2 750 000 teckningsoptioner) i Bolaget. Teckningskursen motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman 2024, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer aktiekapitalet öka med 3 000 000 kronor genom utgivande av 3 000 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona.

Vid fullt utnyttjande var utspädningseffekten av de nya aktierna motsvarade cirka 1,6 procent av totalt antal utlöpande aktier och röster i Bolaget per 30 juni 2024.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 370 628 606 (371 223 606) aktier efter utspädning utestående per 30 juni 2024.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,42 (0,48) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till -0,10 (-0,72) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2024-06-30

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	11 490 425	3,1
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Creades AB	9 375 000	2,5
Avanza Pension	9 126 300	2,5
PriorNilsson Fonder	7 839 579	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Summa 10 största ägarna	277 227 889	74,9
Övriga aktieägare	93 400 717	25,1
Summa	370 628 606	100,0

Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 525,8 (507,4) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 398,4 (386,6) miljoner kronor. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 94,4 (95,2) procent med en hyresduration på 6,1 (6,2) år. Kassaflödet uppgick till -12,4 (-45,3) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-30 juni 2024 med jämförelsetal 1 januari-30 juni 2023. Balansposternas belopp avser ställning vid periodens utgång med jämförelsetal 31 december 2023.

Vid utgången av juni 2024 fanns i beståndet 153 fastigheter jämfört med 161 fastigheter per 31 december 2023.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 525,8 (507,4) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 (95,2) procent och hyresdurationen uppgick till 6,1 (6,2) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 127,3 (120,8) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 34,4 (31,4) miljoner kronor. Ökningen beror främst på engångskostnader hänförliga till arbetet med att stärka den egna organisationen avseende personal och IT-struktur. Majoriteten av kostnaderna för detta arbete har uppstått under kvartal två 2024. Utöver detta beror ökningen också på konsultkostnader för en ej genomförd transaktion vilket belastar de centrala administrationskostnaderna för perioden.

Finansnetto uppgick till -213,1 (-184,7) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 2,8 (2,5) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,24 (5,13) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 54,2 (53,5) procent. Soliditeten var 41,4 (42,6) procent och räntetäckningsgraden var 1,82 (2,09) gånger under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 398,4 (386,6) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 156,1 (179,4) miljoner kronor, motsvarande 0,42 (0,48) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om -20,8 (-32,5) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 5,2 (9,0) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs under 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 -149,8 (-464,5) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till -136,8 (-385,9) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var -1,0 (-2,9) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 63 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 48 351 kvadratmeter i ny och omförhandling. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om 199,8 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till -136,8 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 557,4 (13 860,1) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -4,1 (11,1) miljoner kronor varav -4,1 (0,3) miljoner kronor avsåg derivat och - (10,8) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -15,8 (44,0) miljoner kronor, varav -18,2 (-11,6) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

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

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 813,8 (7 985,8) miljoner kronor, varav 6 765,7 (6 930,7) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 048,1 (1 055,1) miljoner kronor, motsvarande 215,9 (217,4) miljoner kronor. Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,7 (13,9) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 7,3 (8,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -39,6 (-271,6) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -37,2 (-267,7), motsvarande -0,10 (-0,72) kronor per aktie efter utspädning.

Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 557 (13 860) miljoner kronor vilket är en minskning med 303 miljoner kronor sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar, fastighetsförsäljningar och projektinvesteringar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 97 (119) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en minskning med 22 miljoner kronor och förklaras främst av värdeminskning på intressebolagets förvaltningsfastighet. Utgående likvida medel var 294 (306) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, återbetalning aktieägartillskott samt transaktion med minoritetsandelsägare (ytterligare förvärv av aktier i Backaheden) och uppgick till 5 852 (5 904) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 7 699 (7 957) miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 1 318 miljoner kronor till 488 miljoner kronor vilket främst beror på fastighetsförsäljningar, amortering och refinansiering av lån. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett positivt värde om 36 (40) miljoner kronor. Belåningsgraden uppgick till 56,4 (56,9) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 54,2 (54,7) procent.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 43,2 (52,4) miljoner kronor. Det fanns 38 (33) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -53,7 (5,3) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 210,9 (4 195,5) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 590,1 (728,6) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 94,7 (118,5) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 21,0 (17,8) miljoner kronor och likvida medel till 112,7 (57,5) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 400,3 (4 453,9) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 juni till 629,1 (663,9) miljoner kronor, varav räntebärande 595,8 (625,5).

Kassaflöde

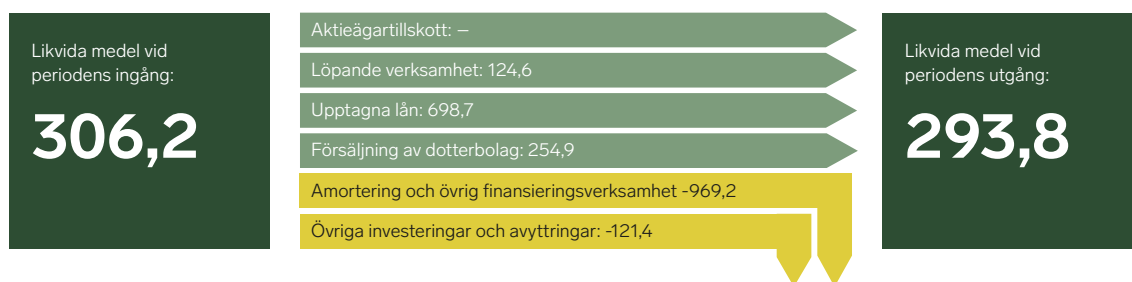
Periodens kassaflöde uppgick till -12,4 (-45,3) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av dotterbolag samt amortering och upptagning av lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 124,6 (134,4) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 133,5 (770,2) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 254,9 (965,7) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag. Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -120,6 (-233,3) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -270,5 (-949,8) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 698,7 (1 071,4) miljoner kronor och amortering skett med -957,6 (-2 025,9) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-
Apportemission	-	-
Övertagnade av räntebärande skulder	-	-
Övertagande av övriga tillgångar	-	-
Övertagande av övriga skulder	-	-
Omklassificering från intresseföretag	-	-
Kassaflöde påverkande	-	-

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Försäljning av förvaltningsfastigheter	273 440	981 998
Säljarrevers	-14 006	-
Överlåtande av övriga tillgångar	220	8 545
Överlåtande av övriga skulder	-4 757	-24 859
Kassaflöde påverkande	254 897	965 684



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 apr- juni	2023 apr- juni	2024 jan- juni	2023 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2023- juni 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr						
Hysesintäkter och övriga intäkter	257 706	239 151	525 781	507 383	1 037 383	1 018 985
Fastighetskostnader	-56 613	-54 429	-127 349	-120 817	-235 367	-228 835
Driftnetto	201 093	184 722	398 432	386 566	802 016	790 150
Centrala administrationskostnader	-18 734	-15 371	-34 426	-31 438	-63 392	-60 404
Resultat från intresseföretag	2 875	-4 562	-20 849	-32 483	-64 527	-76 161
–varav förvaltningsresultat	3 043	5 322	5 203	8 983	12 792	16 572
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	93	-313	-22 490	-44 130	-42 345	-63 985
–varav skatt	-52	-444	472	10 173	3 736	13 437
–varav övrigt	-209	-9 127	-4 034	-7 509	-38 710	-42 185
Finansiella intäkter	16 465	4 413	32 406	7 724	70 804	46 122
Finansiella kostnader	-123 028	-92 180	-245 488	-192 419	-486 282	-433 213
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	78 671	77 022	130 075	137 950	258 619	266 494
–varav förvaltningsresultat	78 839	86 906	156 127	179 416	335 938	359 227
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-62 425	-182 853	-149 843	-464 548	-259 013	-573 718
Värdeförändringar av finansiella instrument	-24 302	25 682	-4 064	11 058	-100 677	-85 555
Resultat före skatt	-8 056	-80 149	-23 832	-315 540	-101 071	-392 779
Skatt	-4 443	9 685	-15 809	43 960	-42 742	17 027
Periodens/Årets resultat	-12 499	-70 464	-39 641	-271 580	-143 813	-375 752
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-11 812	-66 257	-37 249	-267 682	-182 713	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	-687	-4 207	-2 392	-3 898	38 900	37 394
Data per aktie						
Årets resultat	-11 812	-66 257	-37 249	-267 682	-182 713	-413 146
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	370 629	370 629	370 629	370 629	370 629	370 629
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	371 224	371 224	371 224	371 224	371 224	371 224
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	-0,03	-0,18	-0,10	-0,72	-0,49	-1,11
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	-0,03	-0,18	-0,10	-0,72	-0,49	-1,11

Rapport över koncernens totalresultat

	2024 apr- juni	2023 apr- juni	2024 jan- juni	2023 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2023- juni 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr						
Periodens/Årets resultat	-12 499	-70 464	-39 641	-271 580	-143 813	-375 752
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	-12 499	-70 464	-39 641	-271 580	-143 813	-375 752
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-11 812	-66 257	-37 249	-267 682	-182 713	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	-687	-4 207	-2 392	-3 898	38 900	37 394

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 557 431	13 045 996	13 860 077
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	197 542	196 154	196 321
Immateriella anläggningstillgångar	4 392	3 515	4 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	579	629	663
Andelar i intresseföretag	97 810	237 965	118 659
Derivat	35 551	98 554	39 616
Summa anläggningstillgångar	13 893 305	13 582 813	14 219 614
Kundfordringar	7 754	31 736	6 401
Övriga fordringar	57 550	64 349	68 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 955	63 789	73 564
Likvida medel	293 774	249 140	306 195
Summa omsättningstillgångar	433 033	409 014	455 111
Summa tillgångar	14 326 338	13 991 827	14 674 725
Belopp i tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	370 629	370 629	370 629
Övrigt tillskjutet kapital	4 923 418	4 923 422	4 923 418
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	394 645	565 692	420 791
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 688 692	5 859 743	5 714 838
Innehav utan bestämmande inflytande	163 209	20 398	188 793
Summa eget kapital	5 851 901	5 880 141	5 903 631
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	7 210 425	4 234 370	6 638 196
Långfristig leasingskuld	197 542	196 154	196 321
Uppskjutna skatteskulder	202 418	210 545	204 850
Summa långfristiga skulder	7 610 385	4 641 069	7 039 367
Kortfristiga räntebärande skulder	488 492	3 119 300	1 318 338
Leverantörsskulder	29 947	37 506	48 778
Skatteskulder	49 286	28 728	41 926
Övriga skulder	59 510	76 787	77 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 817	208 296	245 607
Summa kortfristiga skulder	864 052	3 470 617	1 731 727
Summa skulder	8 474 437	8 111 686	8 771 094
Summa eget kapital och skulder	14 326 338	13 991 827	14 674 725

Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	370 629	4 922 274	831 671	6 124 574	45 174	6 169 748
Utgivande av teckningsoptioner		1 148		1 148		1 148
Transaktion med minoritetsandelsägare			1 703	1 703	-20 878	-19 175
Periodens resultat jan-jun 2023			-267 682	-267 682	-3 898	-271 580
Eget kapital 2023-06-30	370 629	4 923 422	565 692	5 859 743	20 398	5 880 141
Aktieägartillskott				-	452	452
Inlösen av teckningsoptioner		-4		-4		-4
Förvärvade minoritetsandelar				-	126 654	126 654
Transaktion med minoritetsandelsägare			563	563	-3	560
Periodens resultat juli-dec 2023			-145 464	-145 464	41 292	-104 172
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 923 418	420 791	5 714 838	188 793	5 903 631
Återbetalning av aktieägartillskott				-	-452	-452
Transaktion med minoritetsandelsägare			11 103	11 103	-22 740	-11 637
Periodens resultat jan-juni 2024			-37 249	-37 249	-2 392	-39 641
Eget kapital 2024-06-30	370 629	4 923 418	394 645	5 688 692	163 209	5 851 901

Koncernens kassaflödesanalys

	2024 apr- juni	2023 apr- juni	2024 jan- juni	2023 jan- juni	Rullande 12 mån juli 2023- juni 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr						
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-8 056	-80 149	-23 832	-315 540	-101 071	-392 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	85 063	165 784	176 757	494 842	434 919	753 004
	77 007	85 635	152 925	179 302	333 848	360 225
Betald inkomstskatt	-6 202	-1 772	-9 812	-16 721	-34 284	-41 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 805	83 863	143 113	162 581	299 564	319 032
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	14 651	16 104	22 991	18 418	51 603	47 030
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl omklassificeringar	-2 087	-62 818	-41 501	-46 632	-15 780	-20 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 369	37 149	124 603	134 367	335 387	345 151
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	-	-	-	-	-94 821	-94 821
Försäljning av dotterbolag	158 007	206 135	254 897	965 684	315 841	1 026 628
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-524	-18	-739	-316	-2 023	-1 600
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	380	-	380	-	380
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-62 810	-93 762	-120 637	-233 327	-261 396	-374 086
Investeringar i intresseföretag	-	-	-	-	-66 406	-66 406
Avyttring av finansiella tillgångar	-	37 763	-	37 763	-	37 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten	94 673	150 498	133 521	770 184	-108 805	527 858
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	-	-	-	1 148	-	1 148
Transaktion med minoritetsandelsägare	-5 311	-18 175	-11 637	-19 175	-11 077	-18 615
Upptagna lån	123 353	873 139	698 691	1 071 391	3 666 220	4 038 920
Amortering av lån	-228 421	-1 311 508	-957 599	-2 025 309	-3 837 087	-4 904 797
Inlösen personaloptioner	-	-	-	-	-4	-4
Syntetiskt återköpsprogram	-	-	-	22 120	-	22 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 379	-456 544	-270 545	-949 825	-181 948	-861 228
Periodens/Årets kassaflöde	67 663	-268 897	-12 421	-45 274	44 634	11 781
Likvida medel ingående balans	226 111	518 037	306 195	294 414	249 140	294 414
Likvida medel utgående balans	293 774	249 140	293 774	249 140	293 774	306 195

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec
Nettoomsättning	43 152	52 425	78 694
Övriga externa kostnader	-23 977	-24 613	-38 613
Personalkostnader	-29 872	-28 547	-50 560
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-955	-801	-1 718
Rörelseresultat	-11 652	-1 536	-12 197
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	3 770	–	-58 341
Resultat från andelar i intresseföretag	-23 724	7 361	-12 770
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	63	10 741	10 741
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16 131	11 112	27 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 651	-21 075	-51 692
Resultat efter finansiella poster	-56 063	6 603	-96 540
Bokslutsdispositioner	–	–	1 317
Resultat före skatt	-56 063	6 603	-95 223
Skatt på årets resultat	2 370	-1 339	0
Periodens/Årets resultat	-53 693	5 264	-95 223

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 210 883	191 993	4 195 524
Andelar i intressebolag	94 739	261 304	118 463
Immateriella anläggningstillgångar	4 392	3 515	4 278
Materiella anläggningstillgångar	483	621	552
Fordringar hos koncernföretag	832 141	4 457 186	1 022 877
Nyttjanderättstillgångar	4 085	2 697	2 864
Uppskjutna skattefordringar	2 689	–	319
	5 149 412	4 917 316	5 344 877
	5 149 412	4 917 316	5 344 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	170	–	–
Fordringar hos koncernföretag	50 260	21 803	34 380
Övriga fordringar	542	18	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 628	3 538	7 910
	59 600	25 359	44 123
Kassa och bank	112 688	87 048	57 492
	112 688	87 048	57 492
Summa tillgångar	5 321 700	5 029 723	5 446 492
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<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	-53 693	5 264	-95 223
	4 029 630	4 183 810	4 083 323
Summa eget kapital	4 400 259	4 554 439	4 453 952
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	595 816	–	475 511
Skulder till koncernföretag	288 907	–	325 122
	884 723	–	800 633
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	–	175 000	150 000
Leasingskuld	4 085	2 697	2 864
Leverantörsskulder	1 041	4 070	9 930
Skulder till koncernföretag	3 428	274 428	3 519
Skatteskulder	–	978	–
Övriga kortfristiga skulder	3 723	8 595	2 308
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	24 441	9 516	23 286
	36 718	475 284	191 907
Summa eget kapital och skulder	5 321 700	5 029 723	5 446 492

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	370 629	4 192 213	-3 420	-10 247	4 549 175
Omföring av föregående års resultat			-10 247	10 247	–
Periodens resultat jan-juni 2023				5 264	5 264
Eget kapital 2023-06-30	370 629	4 192 213	-13 667	5 264	4 554 439
Periodens resultat juli-dec 2023				-100 487	-100 487
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 192 213	-13 667	-95 223	4 453 952
Omföring av föregående års resultat			-95 223	95 223	–
Periodens resultat jan-juni 2024				-53 693	-53 693
Eget kapital 2024-06-30	370 629	4 192 213	-108 890	-53 693	4 400 259

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2024-01-01 – 2024-06-30, för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus", "Koncernen", "Bolaget") har upprättats av VD och styrelse. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, med organisationsnummer 559269-9507. Stenhus bildades 2020-09-04 och Bolagets aktier är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Stenhus är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga- och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på storstadsområden samt tillväxtorter. Stenhus arbetar även aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom det nuvarande beståndet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stenhus Fastigheter har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Styrelsen har efter senaste publiceringen av årsredovisningen 2023 uppdaterat rutinen för riskhantering där riskerna nu identifieras och värderas inom någon av de fem kategorierna nedan:

- Strategiska risker
- Operationella risker
- Efterlevnadsrisker
- Finansiella risker
- Rapporteringsrisker

Huvudsakliga risker avser bl.a. värdeförändring på fastigheter, konjunkturutvecklingen, ändrade lagar och regelverk, projektverksamhet och finansiering. Inga större förändringar i riskbedömningen eller områden har dock ändrats utan riskerna klassificeras nu in i de fem kategorierna. För mer information om identifierade risker, se Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2023.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se avsnitt Fastighetsportfölj i denna delårsrapport samt sid 18-19 i Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2023.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av bank- och obligationslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

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 rekommenderas koncernens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på Stenhus hemsida, www.stenhusfastigheter.se

Närstående transaktioner

Stenhus relationer med närstående framgår på sid 45 i denna delårsrapport och i not 3 i årsredovisningen 2023. Samtliga närstående transaktioner har gjorts på armlängds avstånd.

Nya standarder och tolkningar

Inga nya eller ändrade IFRS-standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten eller de redovisningsprinciper som Stenhus Fastigheter tillämpar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Resultat och balansposter per segment

2024 jan-juni tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	85 512	287 733	95 869	56 451	216	525 781
Fastighetskostnader	-19 073	-60 533	-23 522	-12 631	-11 590	-127 349
Driftnetto	66 439	227 200	72 347	43 820	-11 374	398 432
Central administration	–	–	–	–	-34 426	-34 426
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-20 849	-20 849
Finansiella intäkter	–	–	–	–	32 406	32 406
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-242 827	-242 827
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträtts- avgälder	-881	-1 346	–	-434	–	-2 661
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	65 558	225 854	72 347	43 386	-277 070	130 075
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-52 396	-64 679	-7 251	-12 441	–	-136 767
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-9 244	-3 832	–	–	-13 076
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-4 064	-4 064
Resultat före skatt	13 162	151 931	61 264	30 945	-281 134	-23 832
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 709 171	7 165 460	2 119 390	1 563 410	–	13 557 431
- Varav periodens förvärv	–	–	–	–	–	–
- Varav periodens försäljningar	–	-165 166	-108 274	–	–	-273 440
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	17 841	90 336	6 864	5 596	–	120 637
Övriga tillgångar	–	–	–	–	768 907	768 907
Summa tillgångar	2 709 171	7 165 460	2 119 390	1 563 410	768 907	14 326 338

¹ Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

Resultat och balansposter per segment

2023 jan-juni tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	79 581	262 780	108 106	56 916	–	507 383
Fastighetskostnader	-16 650	-51 834	-25 387	-15 256	-11 690	-120 817
Driftnetto	62 931	210 946	82 719	41 660	-11 690	386 566
Central administration	–	–	–	–	-31 438	-31 438
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-32 483	-32 483
Finansiella intäkter	–	–	–	–	7 724	7 724
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-189 758	-189 758
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträtts- avgälder	-881	-1 346	–	-434	–	-2 661
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	62 050	209 600	82 719	41 226	-257 645	137 950
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-124 582	-159 876	-75 402	-26 032	–	-385 892
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-34 290	-44 366	–	–	-78 656
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	11 058	11 058
Resultat före skatt	-62 532	15 434	-37 049	15 194	-246 587	-315 540
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 816 758	6 360 494	2 298 455	1 570 289	–	13 045 996
- Varav årets förvärv	–	–	–	–	–	–
- Varav årets försäljningar	–	-282 222	-699 776	–	–	-981 998
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	34 000	163 792	32 219	3 316	–	233 327
- Varav omklassificering av segment	–	367 203	42 000	-409 203	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	945 831	945 831
Summa tillgångar	2 816 758	6 360 494	2 298 455	1 570 289	945 831	13 991 827

¹ Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

Närståendetransaktioner Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta köps tjänster för till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 2,2 (8,8) miljoner kronor varav 1,9 (8,3) 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 3,2 (3,1) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	1 599	–
Inköp av varor/tjänster	2 179	8 773
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	2 372	1 095

Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3 227	3 145
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 930	455

Närståendetransaktioner Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrations-tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,3 (0,5) 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 43,2 (52,4) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 2,2 (3,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	282	513
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	–

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	43 152	52 425
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	882 401	4 478 989
Skuld på balansdagen	292 335	274 428

Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-juni	2023 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	2 243	3 045
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 216	405

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 22 augusti 2024
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Anders Wennberg
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 22 augusti 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 redovisad uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för 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 30 juni 2024 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns. Kolumnen "Frånträtt efter kvartalet" avser försäljningen av fastigheterna i Uttern Holdco AB.

Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt med mera. Den bedömda intäkten innehåller uppräknig

enligt KPI siffran för oktober 2023. Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 3,0 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 3,50% samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 30 juni 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet ¹	Tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 065	27	-46	6	1 052
Vakans	-60	-	1	0	-60
Hyresintäkter	1 005	27	-45	6	992
Fastighetskostnader	-216	0	10	0	-206
Driftnetto	789	27	-35	6	786
Central administration	-59	-	-	0	-59
Resultat från intresseföretag	12	-	-	0	12
Finansnetto	-379	-1	14	0	-366
Förvaltningsresultat	363	26	-21	6	373
Ingående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	371 778 606
Nya aktier	-	-	-	1 150 000	-
Utgående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	371 778 606	371 778 606
Långsiktig intjänig per aktie	0,98	0,07	-0,06	0,01	1,00

¹ 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				
	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%
-10%	334	314	294	275	255
-5%	373	353	334	314	294
0%	412	393	373	353	334
5%	452	432	412	393	373
10%	491	471	452	432	412

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. Kolumnen "Frånträtt efter kvartalet" avser försäljningen av fastigheterna i Uttern Holdco AB.

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 30 juni 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet ¹	Tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 065	10	-46	6	1 035
Vakans	-67	-	1	-	-67
Hyresintäkter	998	10	-45	6	969
Fastighetskostnader	-217	-	10	-	-207
Driftnetto	782	10	-35	6	762
Central administration	-59	-	-	-	-59
Resultat från intresseföretag	12	-	-	-	12
Finansnetto	-380	-1	14	-	-367
Förvaltningsresultat	354	9	-21	6	348
Ingående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	370 628 606	371 778 606
Nya aktier	-	-	-	1 150 000	-
Utgående antal aktier	370 628 606	370 628 606	370 628 606	371 778 606	371 778 606
Långsiktig intjäning per aktie	0,96	0,01	0,01	0,01	0,90

¹ Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

Kalendarium

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

Vice VD

Mikael Nicander

Telefon: +46 708 70 35 91

Email: 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

+46 8 410 221 00

www.stenusfastigheter.se