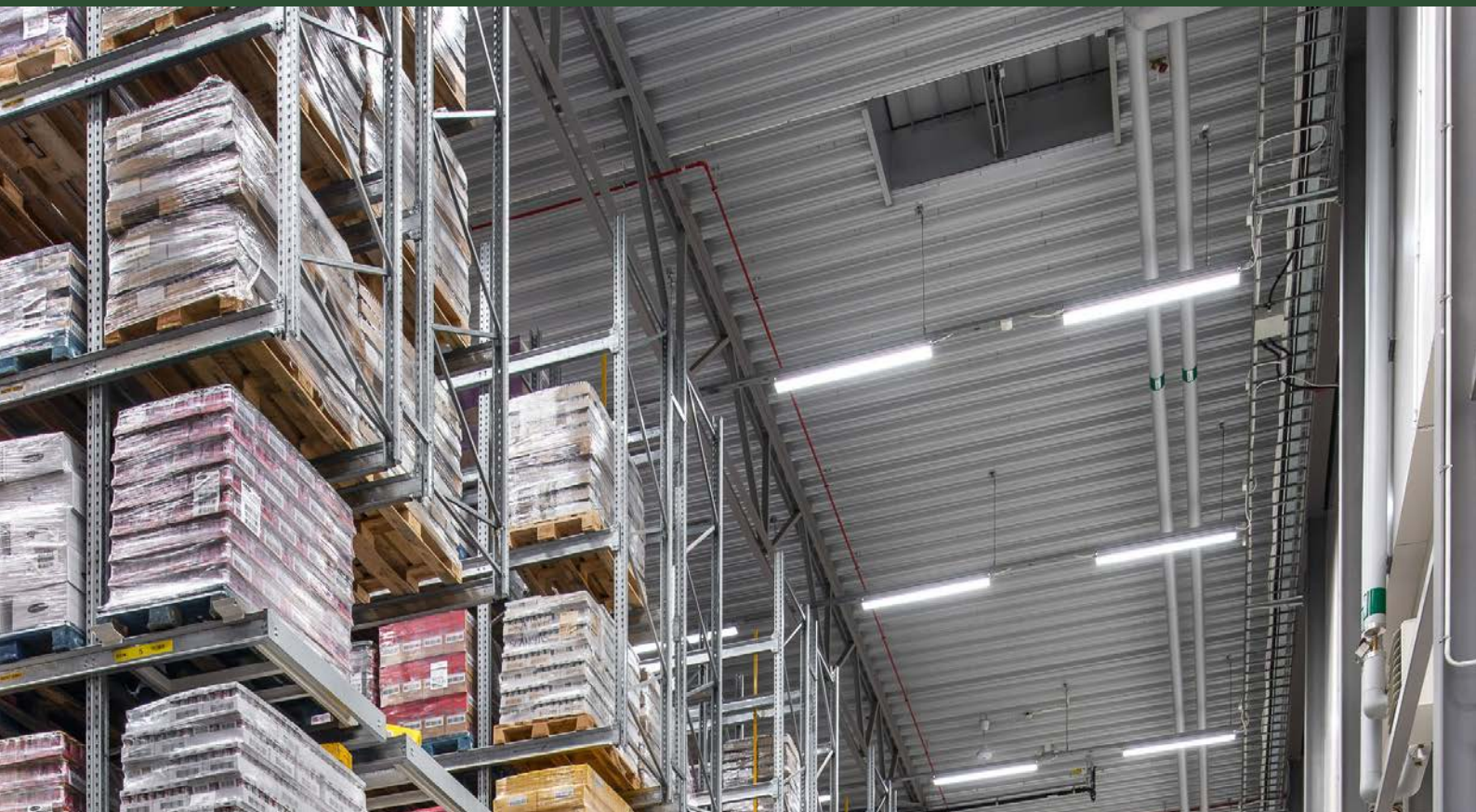


Q3

Delårsrapport januari-september 2024

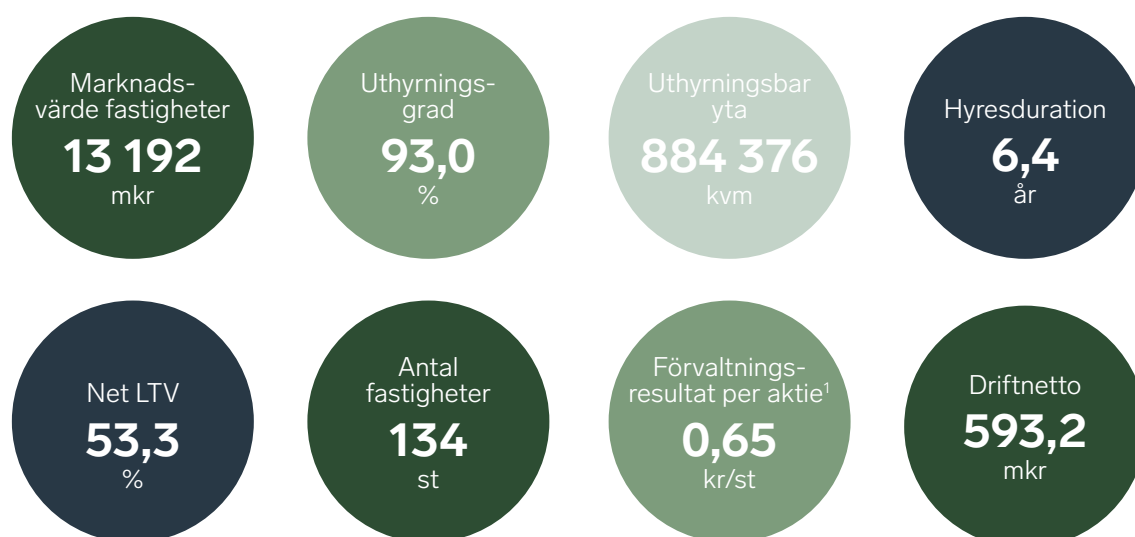


STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q3 samt januari-september 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
Revisorns granskningsrapport	48
Definitioner av nyckeltal	49
Bedömd intjäningsförmåga	50
Kalendarium / Kontaktuppgifter	52



¹ Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Delårsrapport Q3

januari-september 2024

Stenhus Fastigheter har under kvartal tre frånträtt och tillträtt de fastigheter som sålts och förvärvats under kvartal två.

Juli till september i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 241,1 (246,9) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 194,8 (203,9) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 85,8 (103,4) mkr, motsvarande 0,23 (0,28) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -34,8 (-143,0) mkr varav realiserade -14,1 (-140,7) mkr motsvarande -0,1 (-1,1) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till -14,7 (-52,3) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande -0,04 (-0,13) kr per aktie efter utspädning samt -0,04 (-0,13) kr per aktie före utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 113,0 (81,5) mkr varav 73,2 (4,3) mkr avsåg förvärv och 39,7 (77,3) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -443,7 (1,4) mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till -54,3 (-323,9) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande -0,14 (-0,85) kr per aktie efter utspädning samt -0,14 (-0,86) kr per aktie före utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 233,6 (314,9) mkr varav 73,2 (4,3) mkr avsåg förvärv och 160,3 (310,6) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -717,1 (-980,6) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 191,9 (13 860,1) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 163,3 (289,1) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 317,3 (273,5) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 1,9 (2,5) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,5 år.
- Soliditeten uppgick till 42,4 (40,8) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.

Januari till september i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 766,9 (754,3) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 593,2 (590,5) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 241,9 (282,8) mkr, motsvarande 0,65 (0,76) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -184,7 (-607,6) mkr varav realiserade -150,9 (-526,6) mkr motsvarande -1,1 (-3,9) procent av fastighetsvärdet.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 53,3 (54,7) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 55,7 (56,9) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,77 (2,04) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,0 (94,4) 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 kontrakten 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 under juli-september

- Under kvartalet har 19 fastigheter frånträtts (Uttern, 16 fastigheter, Muttern, en fastighet och Blocket, 2 fastigheter) och en fastighet (Biskopsgården 44:4) har tillträtts. I samband med förvärvet av Biskopsgården 44:4 har en ny emission genomförts där 1 150 000 nya aktier ställts ut.

Väsentliga händelser efter perioden

- Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") bekräftar Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter") kreditbetyg BB med förbättrad utsikt från negativ till stabil.
- Stenhus Fastigheter har förvärvat två fastigheter, sålt en fastighet samt startat ytterligare ett utvecklingsprojekt. Finansieringen sker med egna medel och förutsätter ingen bankfinansiering.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

	2024 juli- sept	2024 april- juni	2024 jan- mars	2023 okt- dec	2023 juli- sept
Belopp i mkr					
Hyresintäkter	241,1	257,7	268,1	264,7	246,9
Fastighetskostnader	-46,3	-56,6	-70,7	-65,0	-43,0
Driftnetto	194,8	201,1	197,3	199,7	203,9
Central administration	-15,4	-18,7	-15,7	-15,8	-13,3
Resultat från intresseföretag	-4,5	2,9	-23,7	-35,8	-7,9
- varav förvaltningsresultat	2,4	3,0	2,2	2,6	4,9
Finansnetto	-96,0	-106,6	-106,5	-110,1	-92,3
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	78,9	78,7	51,4	37,9	90,6
Förvaltningsresultat	85,8	78,8	77,3	76,4	103,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-34,8	-62,4	-87,4	33,8	-143,0
Värdeförändringar av finansiella instrument	-55,0	-24,3	20,2	-89,9	-6,7
Resultat före skatt	-10,9	-8,1	-15,8	-18,1	-59,1
Skatt	-3,7	-4,4	-11,4	-33,7	6,7
Periodens resultat	-14,7	-12,5	-27,1	-51,8	-52,3
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-14,1	-11,8	-25,4	-95,8	-49,7
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,6	-0,7	-1,7	43,9	-2,6

Balansräkning

	2024 30 sept	2024 30 juni	2024 31 mars	2023 31 dec	2023 30 sept
Belopp i mkr					
Förvaltningsfastigheter	13 191,9	13 557,4	13 721,0	13 860,1	12 986,0
Nyttjanderättstillgångar	198,9	197,5	196,8	196,3	196,0
Immateriella anläggningstillgångar	4,3	4,4	4,1	4,3	4,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6
Andelar i intresseföretag	93,3	97,8	94,9	118,7	293,1
Långfristiga fordringar	38,0	–	–	–	–
Derivat	–	35,6	59,9	39,6	91,8
Övriga omsättningstillgångar	142,4	139,2	151,6	148,8	128,1
Likvida medel	317,3	293,8	226,1	306,2	273,5
Totalt tillgångar	13 986,7	14 326,3	14 455,1	14 674,7	13 973,2
Eget kapital	5 691,4	5 688,7	5 698,6	5 714,8	5 810,6
Innehav utan bestämmande inflytande	150,4	163,2	171,6	188,8	18,2
Uppskjuten skatt	196,1	202,4	206,9	204,9	193,5
Räntebärande skulder	7 403,0	7 698,9	7 803,1	7 956,5	7 375,1
Skuld nyttjanderätter	198,9	197,5	196,8	196,3	196,0
Derivat	19,4	–	–	–	–
Övriga skulder	327,6	375,6	378,1	413,4	379,8
Totalt eget kapital och skulder	13 986,7	14 326,3	14 455,1	14 674,7	13 973,2

Nyckeltal

	2024 30 sept	2023 30 sept	2023 31 dec
Fastighetsrelaterade			
Uthyringsbar area, kvm	884 376	899 834	952 003
Antal fastigheter, st	134	158	161
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	13 191,9	12 986,0	13 860,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,1	89,1	89,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	94,4	94,9
Hyresduration, år	6,4	6,1	6,3
Finansiella			
Balansomslutning, mkr	13 986,7	13 973,2	14 674,7
Genomsnittlig ränta, %	4,9	5,63	5,41
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,1	1,13	1,31
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	1,9	2,5	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	42,4	42,3	40,8
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,3	53,5	54,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	55,7	55,5	56,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 080,4	5 917,9	6 089,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,35	15,94	16,40
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 685,3	5 537,6	5 678,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,29	14,92	15,30

Finansiella	2024 juli-sept	2023 juli-sept	2024 jan-sept	2023 jan-sept	Rullande 12 mån okt 2023- sept 2024	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	241,1	246,9	766,9	507,4	1 031,6	1 019,0
Driftnetto, mkr	194,8	203,9	593,2	386,6	792,9	790,2
Förvaltningsresultat, mkr	85,8	103,4	241,9	179,4	318,3	359,2
Värdetändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-34,8	-143,0	-184,7	-464,5	-150,8	-573,7
Resultat efter skatt, mkr	-14,7	-52,3	-54,3	-271,6	-106,1	-375,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	2,14	1,79	1,98	1,77	1,94
Avkastning på eget kapital, %	-1,0	-3,6	-1,8	-9,0	-1,8	-6,2
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,23	0,28	0,65	0,48	0,86	0,97
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,23	0,28	0,65	0,48	0,86	0,97
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,04	-0,13	-0,14	-0,72	-0,40	-1,11
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,04	-0,13	-0,14	-0,72	-0,40	-1,11
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,10	0,42	0,44	0,36	0,59	0,93

	2024 juli-sept	2023 juli-sept	2024 jan-sept	2023 jan-sept	Rullande 12 mån okt 2023- sept 2024	2023 jan-dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	371 778 606	370 628 606	371 778 606	370 628 606	371 778 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning ¹ , st	371 778 606	371 223 606	371 778 606	371 223 606	371 778 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	371 203 606	370 628 606	371 203 606	370 628 606	371 203 606	370 628 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹ , st	371 203 606	371 223 606	371 501 106	371 223 606	371 501 106	371 223 606
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	371 778 606	370 628 606	371 014 737	370 628 606	370 859 610	370 628 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹ , st	371 778 606	371 223 606	371 409 956	371 223 606	371 363 114	371 223 606

¹ Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner

För definition se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida www.stenhusfastigheter.se

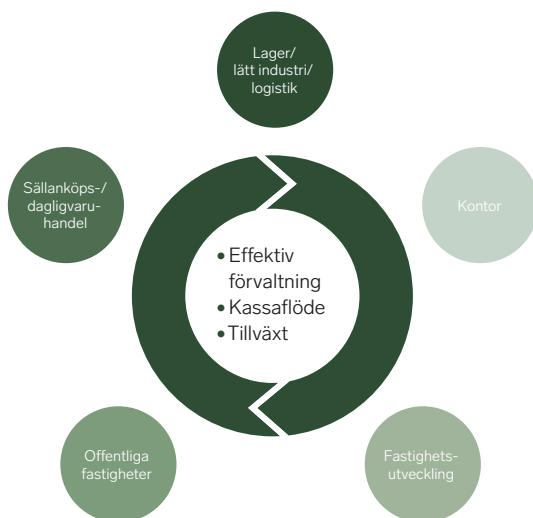
Affärsidé, mål och strategi

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

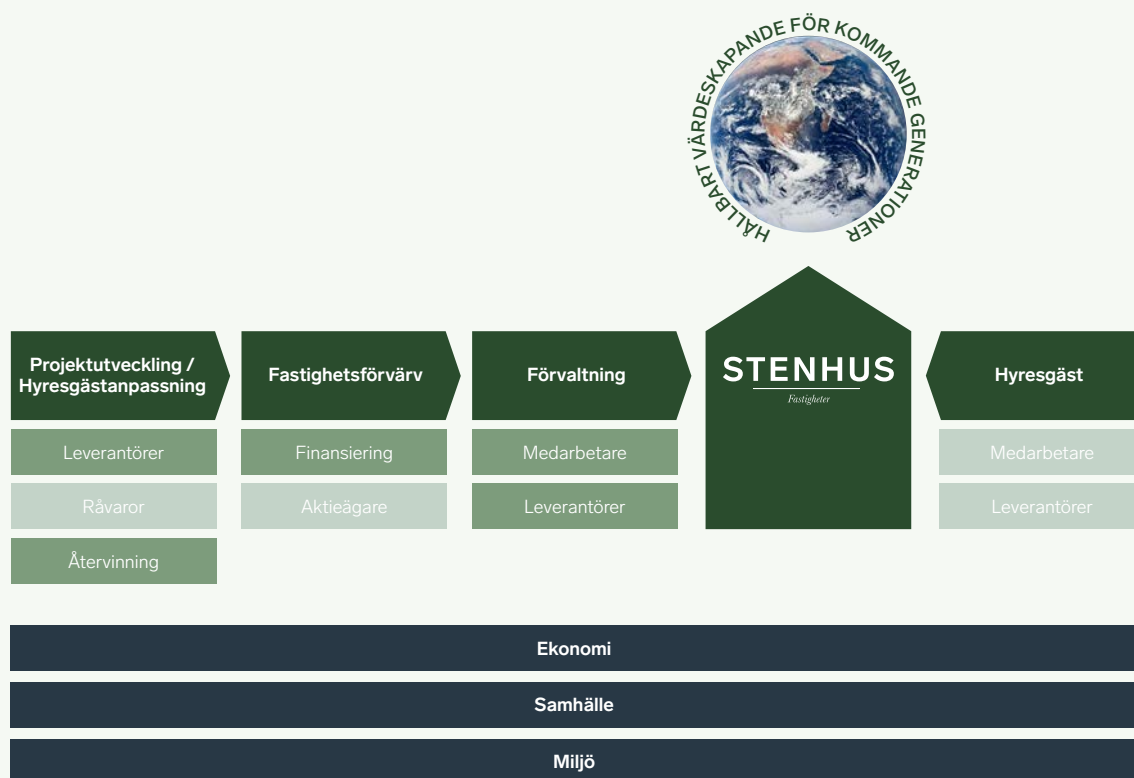
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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

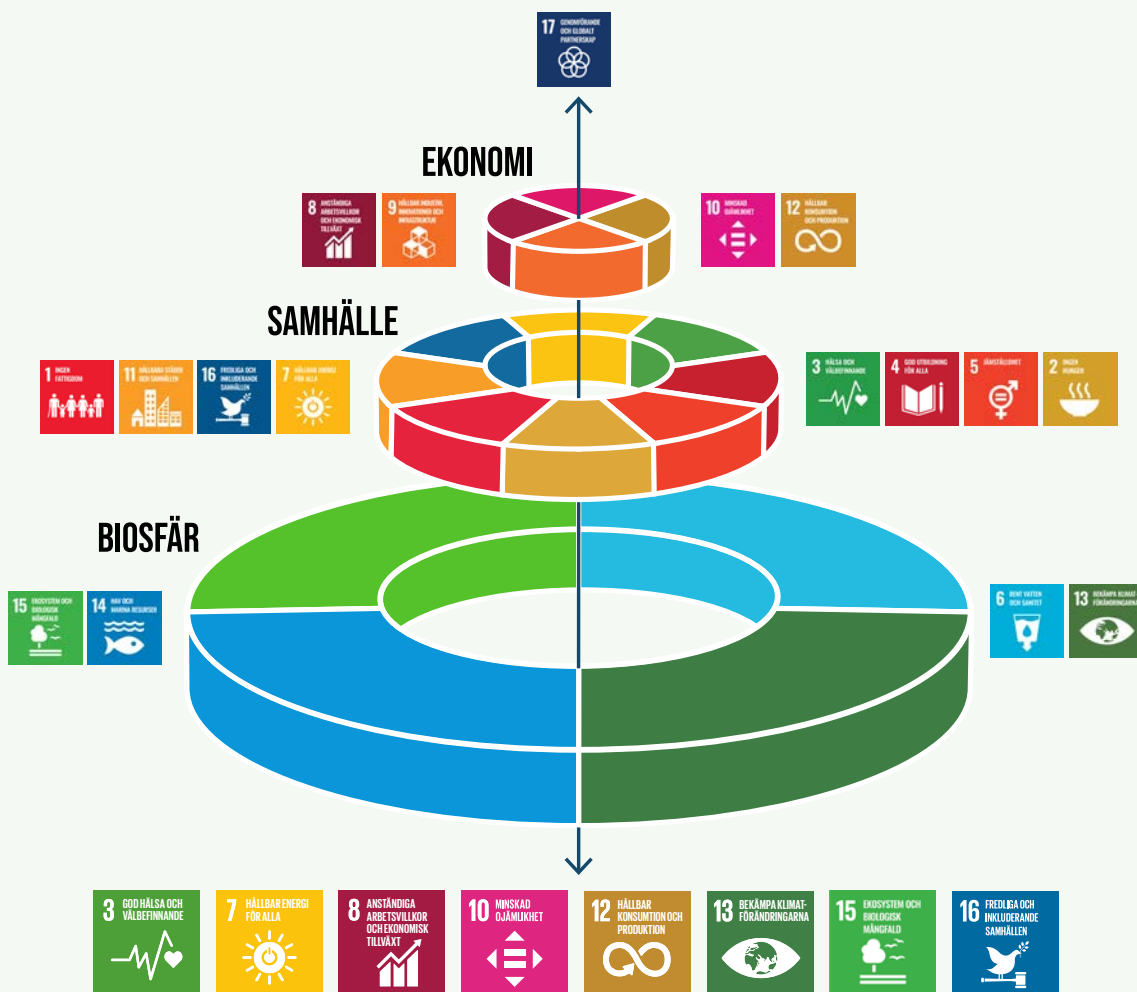
Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling där hållbarhetsstrategin utgår från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030 för hållbar utveckling. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur 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 13 192 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 13 191,9 (13 860,1) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 30 september 2024 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 134 (161) fastigheter varav 12 (12) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 30 september 2024, uppgick till 992,2 (inklusive projekt) (953,5) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,0 (94,4) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 september 2024 uppgick till cirka 6,4 (6,1) år.

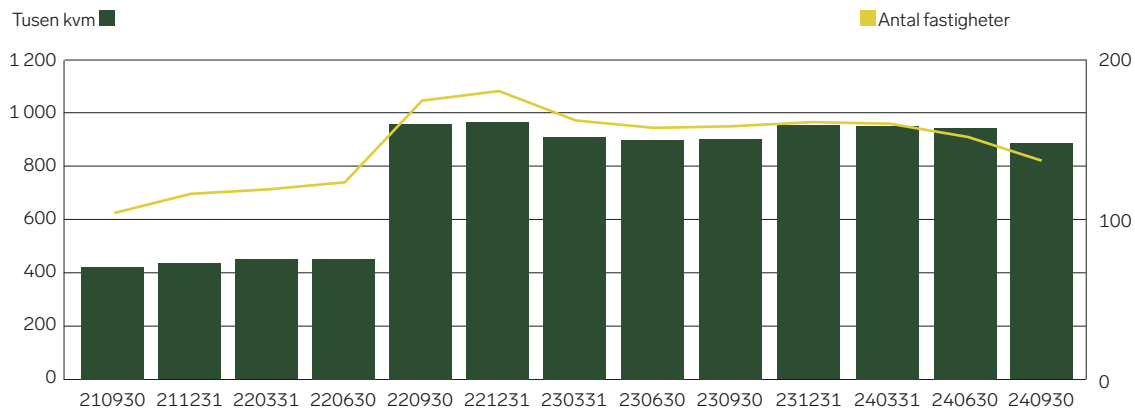
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 39,5 (33,3) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,6 (7,2) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med drygt 6 937 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 539 miljoner kronor inom detta segment.

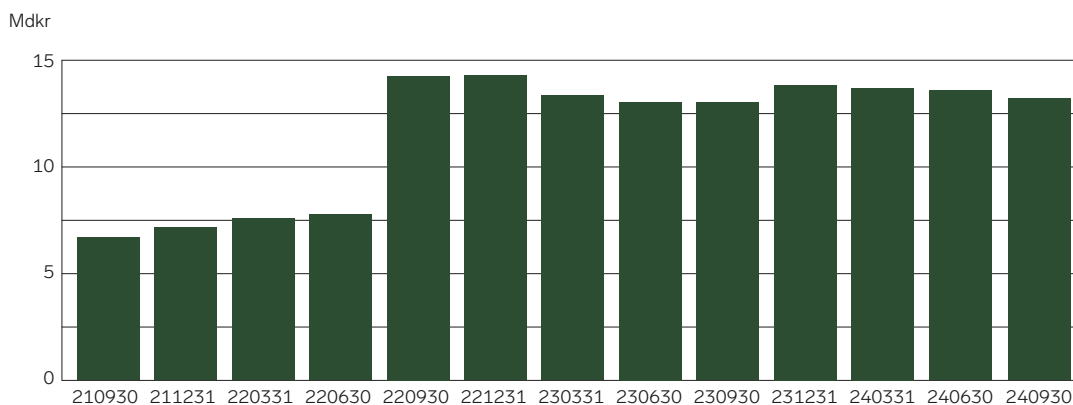
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2024 juli- sept	2023 juli- sept	2024 jan- sept	2023 jan- sept	2023 jan- dec	2022 jan- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 557,4	13 045,9	13 860,1	14 259,2	14 259,2	7 168,4	1 634,0	–
Förvärv	73,2	4,3	73,2	4,3	844,7	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-443,7	1,4	-717,1	-980,6	-1 044,2	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	-14,1	-140,7	-150,9	-526,6	-490,7	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-20,7	-2,3	-33,8	-80,9	-83,0	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	39,7	77,3	160,3	310,6	374,2	474,0	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 191,9	12 985,9	13 191,9	12 985,9	13 860,1	14 259,2	7 168,4	1 634,0
Orealiserad värdeförändring, %	-0,1	-1,1	-1,1	-3,90	-3,4	-0,1	14,3	4,9
Antal fastigheter IB	153	157	160	180	180	116	14	–
Förvärv	1	1	1	1	8	78	103	14
Försäljning	-20	–	-27	-23	-27	-16	1	–
Omklassificering	–	–	–	–	–	2	–	–
Antal fastigheter UB	134	158	134	158	161	180	116	14

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

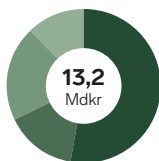


Fastighetsvärde



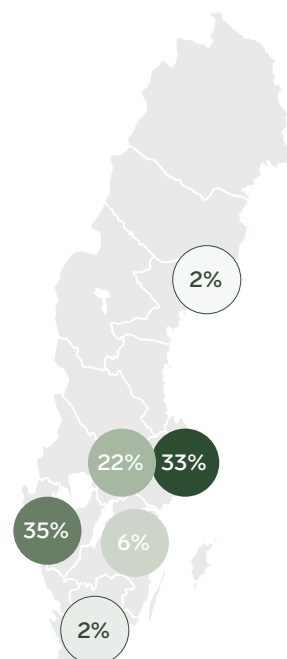
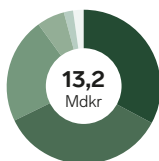
Fastighetsvärde per segment

Lager/lätt Industri/logistik	53%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	15%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	12%



Fastighetsvärde per geografiskt område

Stockholm	33%
Väst	35%
Mälardalen	22%
Öst	6%
Syd	2%
Norr	2%



Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 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 2024-09-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	36	163 460	317	2 103	32	4 404	26 945	33
Väst	46	353 681	346	1 062	35	4 631	13 094	35
Mälardalen	31	192 218	234	1 403	24	2 879	14 976	22
Öst	12	111 838	74	674	7	750	6 707	6
Syd	2	45 914	0	–	0	284	6 185	2
Norr	7	17 265	20	1 181	2	244	14 121	2
Total	134	884 376	992	1 287	100	13 192	14 917	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2024-09-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 312	535	2 146	411	4 404	33
Väst	2 625	464	426	1 117	4 631	35
Mälardalen	2 099	750	30	–	2 879	22
Öst	450	203	97	–	750	6
Syd	284	–	–	–	284	2
Norr	169	75	–	–	244	2
Total	6 937	2 028	2 699	1 528	13 192	100

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2024-09-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	99	51	132	35	317	32
Väst	207	39	32	68	346	35
Mälardalen	171	60	3	–	234	24
Öst	47	20	7	–	74	7
Syd	0	–	–	–	0	0
Norr	14	6	–	–	20	2
Total	539	176	174	103	992	100

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2024-09-30

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	55 418	29 959	59 590	18 493	163 460	18
Väst	244 094	40 889	16 047	52 651	353 681	40
Mälardalen	138 309	50 273	3 636	–	192 218	22
Öst	90 877	17 071	3 890	–	111 838	13
Syd	45 914	–	–	–	45 914	5
Norr	11 132	6 133	–	–	17 265	2
Total	585 743	144 325	83 163	71 144	884 376	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 2024-09-30

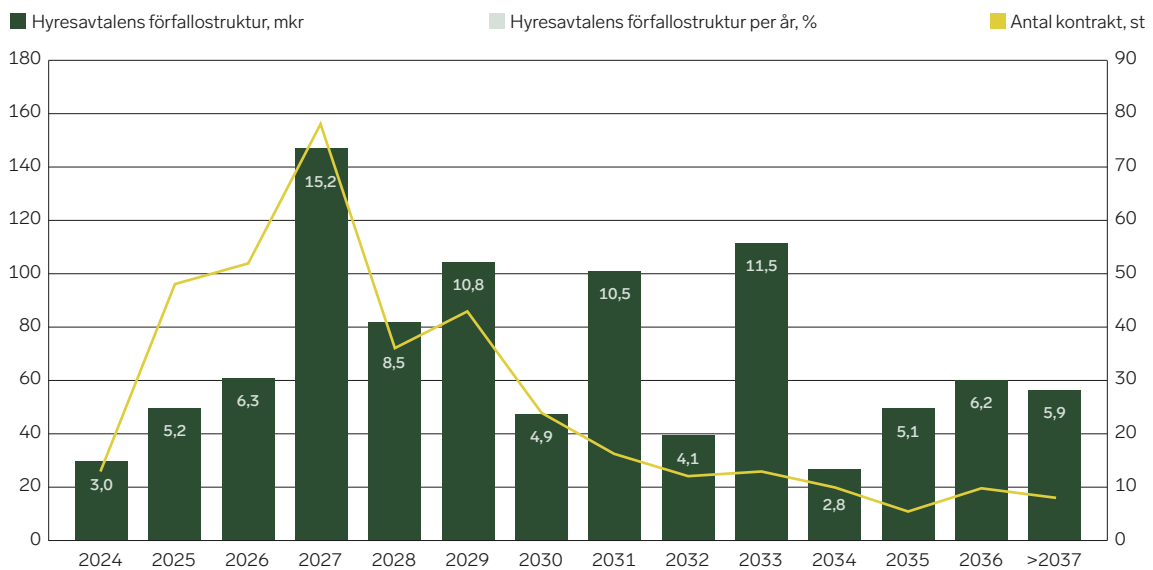
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	46	30	115	18	209	30
Väst	88	24	20	100	232	34
Mälardalen	115	31	11	–	157	23
Öst	23	38	22	–	83	12
Syd	2	–	–	–	2	0
Norr	7	2	–	–	9	1
Total	281	125	168	118	692	100

Hyresavtalens förfallostruktur, ² totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	22 656	13	29	3
2025	32 397	48	50	5
2026	53 307	52	61	6
2027	147 371	78	147	15
≥2028	497 162	191	679	70
Totalt	752 892	382	967	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

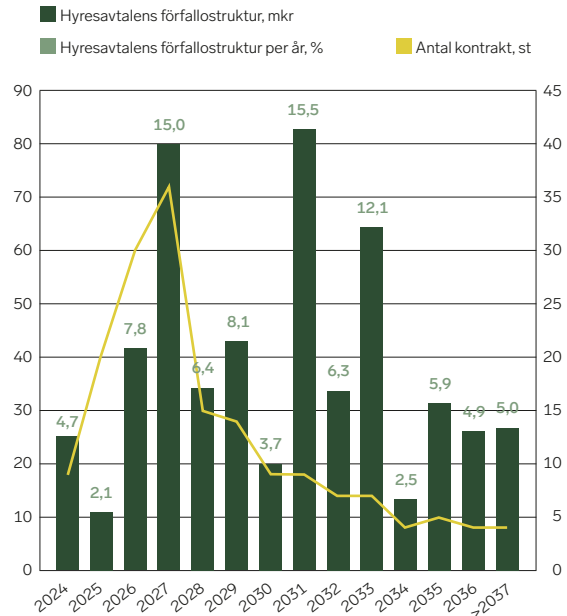
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	9	19 723	25	5
2025	20	11 840	11	2
2026	30	36 610	42	8
2027	36	103 477	80	15
>2028	78	336 282	375	70
Totalt	173	507 931	532	100

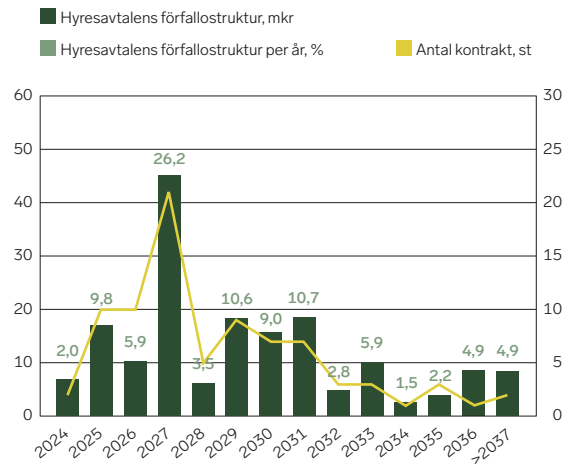
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	2	2 383	3	2
2025	10	9 545	17	10
2026	10	11 509	10	6
2027	21	32 499	45	26
>2028	41	68 764	96	56
Totalt	84	124 700	172	100

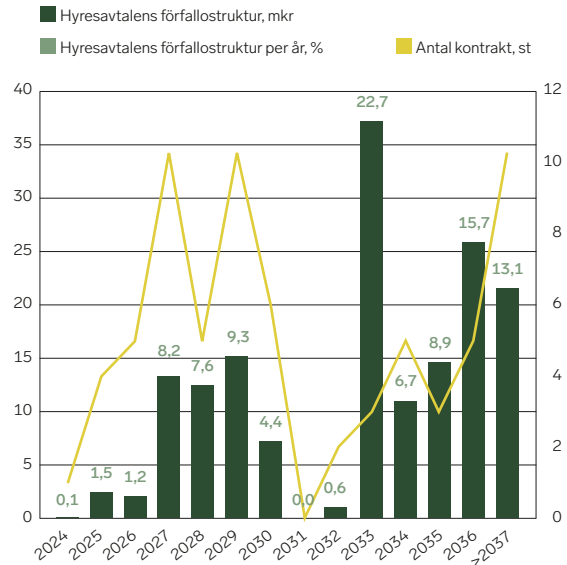
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	1	0	0	0
2025	4	1 311	2	1
2026	5	1 363	2	1
2027	10	6 606	13	8
>2028	49	58 949	146	89
Totalt	69	68 229	164	100

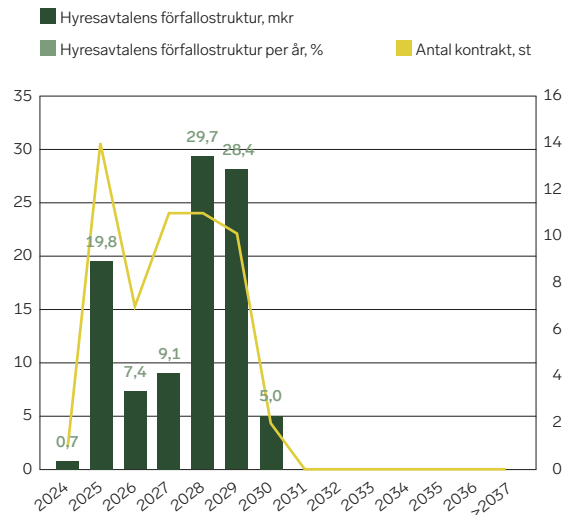
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Antal kontrakt ¹	Area, kvm	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2024	1	550	1	1
2025	14	9 701	20	20
2026	7	3 825	7	7
2027	11	4 789	9	9
>2028	23	33 167	62	63
Totalt	56	52 032	99	100

¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2024-09-30

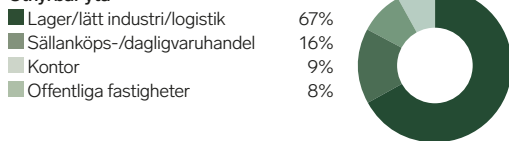
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	8,7
Santa Maria AB	38 337	1	7,0
Bilia AB	25 146	7	8,5
Botkyrka Kommun	12 935	3	8,6
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	12,6
Ahlberg-Dollarstore AB	28 380	9	6,3
Capio Legevisitten AB	7 808	3	10,7
IAC Group Sweden AB	38 438	1	8,7
Quintus Technologies AB	10 663	4	4,2
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	2,0
Tyresö Kommun	7 995	1	4,0
Momentum Group AB	28 219	1	3,2
Leo's AB	11 474	3	5,2
Polismyndigheten	7 175	6	4,6
ITAB Shop Concept Nässjö AB	26 391	1	7,3
Top 15	300 626	51	7,6
Övriga	583 750	903	
Totalt	884 376	992	6,4²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0		
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,1		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2024-09-30

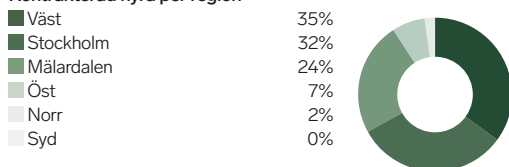
Uthyrbar yta



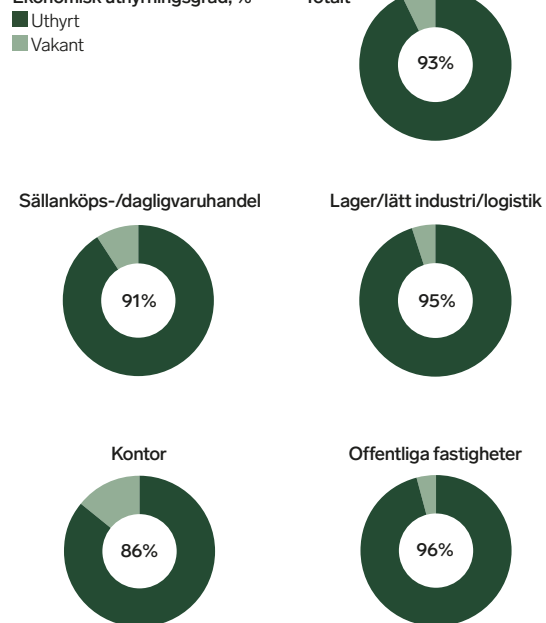
Kontrakterad hyra på årsbasis



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 -184,7 (-607,6) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till -150,9 (-526,6) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var -1,1 (-3,9) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 86 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 53 263 kvadratmeter i ny och omförhandling. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om 236,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeföränd-

ringen till -150,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 191,9 (13 860,1) 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, %	6,16	10,08	8,26
Direktavkastningskravet, %	4,08	7,92	6,14
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	112	6 481	1 059
Långsiktig vakans, %	0,0	10,0	5,2
Drift och underhåll, kr/kvm	12	494	172

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-486,7	521,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-524,6	621,6
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	519,5	-519,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-178,8	178,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-312,0	312,0

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,86	9,80	8,91
Direktavkastningskravet, %	5,75	7,65	6,78
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	304	6 481	1 146
Långsiktig vakans, %	3,0	8,0	5,4
Drift och underhåll, kr/kvm	24	440	183

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-64,8	68,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-62,5	72,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	84,9	-84,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-25,4	25,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-48,2	48,2

Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,96	9,08	8,24
Direktavkastningskravet, %	5,85	6,95	6,13
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 379	2 026	1 648
Långsiktig vakans, %	2,7	6,0	4,5
Drift och underhåll, kr/kvm	70	390	246

Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-44,4	46,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-59,8	70,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	72,0	-72,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-22,0	22,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-33,5	33,5

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,40	10,08	8,45
Direktavkastningskravet, %	5,30	7,92	6,32
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	112	2 719	824
Långsiktig vakans, %	3,0	10,0	5,8
Drift och underhåll, kr/kvm	12	395	134

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-267,8	290,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-285,9	337,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	270,0	-270,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-96,0	96,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-163,0	163,0

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,16	9,33	7,41
Direktavkastningskravet, %	4,08	7,20	5,31
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	744	3 300	1 926
Långsiktig vakans, %	–	8,0	3,8
Drift och underhåll, kr/kvm	25	494	331

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-109,7	116,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-116,4	141,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	92,6	-92,6
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-35,4	35,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-67,3	67,3

Transaktioner

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

Per 30 september 2024 fanns förpliktelser avseende förvärv av fastigheter på motsvarande 82,5 miljoner kronor.

Totalt har 20 fastigheter frånträtts och en fastighet tillträtts under kvartalet. Under januari-september 2024 har 37 fastigheter frånträtts och en fastighet tillträtts.

Fastigheter som har tillträtts under kvartalet

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

Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Kalkstenen 1	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 967	100
Kalkstenen 2	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 861	100
Grepén 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

Fastigheter som tillträtts och avtalats för tillträde efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Cisternen 3	Borlänge	Lager/lätt industri/logistik	2 496	100
Nybo 1	Sala	Lager/lätt industri/logistik	5 893	100
Total			8 389	100

Fastigheter som frånträtts efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Andersberg 14:50	Gävle	Lager/lätt industri/logistik	1 700	100
Total			1 700	100

Befintliga intressebolag

I syfte att skapa ytterligare affärsmöjligheter och kontaktytor på fastighetsmarknaden investerar Stenhus Fastigheter 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:	1 186 mkr
Årligt driftnetto, ca:	68 mkr
Ägarandel:	24,0%

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

Per 30 september 2024 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 110,5 miljoner kronor.

Fokus och utveckling

Stenhus Fastigheter driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

Planprojekt

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

Samariten 1

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

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

Affärsmannen 2

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

Planarbetet innebär utveckling av handelsverksamheten i markplan med minst 1 500 kvm och utveckling med påbyggnad för bostadsrätter på ca 7 000 kvm BTA.

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

Stenhus Fastigheter strävar efter att miljöcertifiera fastigheterna enligt BREEAM. Då Green Building som Stenhus Fastigheter 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 Fastigheters mål är även att fasa ut fossila bränslekällor som är installerade i fastigheterna. Utöver certifieringar genomför Stenhus Fastigheter kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad.

Stenhus Fastigheter har per datum för rapportsläpp erhållit totalt sju certifieringar i beståndet, BREEM in use "Very Good", dock inga under kvartal tre 2024. Ytterligare 16 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 2024/2025.

Stenhus Fastigheter 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	92,3	87,3	5,0	7,2	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	Q1 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	4 690	41	1,6	39,4	8,5	100	Motonet	12	Q3 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	3 100	20	0	20	5,7	100	Dollarstore	15	Q3 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	1 048	24	1,4	22,6	3,9	100	Lindex, Dressman, Gemensamhetsytor	5/6	Q1 2025	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Köpmannen 7	Västerås	–	0,12	0,05	0,07	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Blomsterlandet	Eskilstuna	–	0,12	0,1	0,02	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna	–	0,4	0,1	0,3	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Fanfaren 5,6,7	Karlstad	–	0,4	0	0,4	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Svanholmen 1	Skärholmen	–	0,12	0,1	0,02	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Husmodern 6	Täby	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Hägersten	–	0,12	0,1	0,02	–	–	–	–	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	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	–	2	1,5	1,7	–	–	–	–	Q4 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	–	–	–	–	Q2 2025	BREEAM
Svarven 4	Nässjö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q2 2025	BREEAM
Företagaren	Älvsjö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Summa		56 784	245,7	136,4	110,5	30,6					

¹ Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt



Köpmannen 7

Kategori: Sällanköps-/dagligvaruhandel

Area: 9 089 kvm BTA

Status: Pågående produktion

Kommentar: Byggnaden anpassas åt två hyresgäster; Motonet och Dollarstore. Hyresavtalet med Motonet tecknas på 12 år med en yta på 4 690 kvm och hyresavtalet med Dollarstore tecknas på 15 år med en yta av 3 100 kvm. Omlokalisering sker även av 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: 1 374 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2025

Kommentar: Byggnaden uppförs inom Stenhus Fastigheters attraktiva handelsområde i Skiftinge åt Jem & Fix med ett hyresavtal tecknat på 10 år och med en area av 1 374 kvm. Jem & Fix säljer lågprisvaror inom bygghandeln. Byggnaden är anpassad efter Jem & Fix konceptstandard.



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 avveklad i byggnaden och framdragning av fjärrvärme pågår. Fjärrvärmeanslutningen är planerad att genomföras i Q4 2024 och som medför en energibesparing med ca 40 procent.



Sparrehornet 3, Varberg

Fastighetskategori: Lager/Lätt Industri/Logistik

Area: 3 342 kvm BTA

Status: Pågående produktion

Kommentar: Byggnaden uppförs åt Hedin Bil med ett hyresavtal tecknat på 15 år och med en area av 3 342 kvm. Hedin Bil är återförsäljare för Mercedes Benz. Byggnaden konceptanpassas enligt generalagentens senaste krav.

Finansiering

Stenhus Fastigheters 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 Fastigheters 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 Fastigheters 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 7 403,1 (7 957) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 6 807,0 (7 481) miljoner kronor samt icke-säkerställd obligation om 596,1 (476) miljoner kronor. Vid rapportperiodens utgång var Stenhus Fastigheters 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 6 807,0 (7 481) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 6 742,8 (7 439) miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 64,2 (42) miljoner kronor.

Obligationslån

Bolaget har under året emitterat ytterligare seniora icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 98,8 miljoner kronor under det befintliga ramverket om 700,0 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 598,8 miljoner kronor vilket har slutförfall i oktober 2026.

Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 230,7 (85) miljoner kronor, varav 6,0 (10) miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50,0 (50) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 175,0 (25) miljoner kronor avsåg outnyttjad revolverande kreditfacilitet (RCF). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 64,0 miljoner kronor per 30 september 2024.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-09-30³

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 326	-3 221	4 105	7,15	55
1–2 år	59	1 521	1 580	0,94	21
2–3 år	–	400	400	2,53	5
3–4 år	–	1 300	1 300	3,01	18
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	18	–	18	6,30	0
Summa/genomsnitt	7 403	–	7 403	4,85	100

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-09-30³

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	252	–	252	5,32	3
1–2 år	4 708	–	4 708	5,34	64
2–3 år	1 407	596	2 003	6,49	27
3–4 år	318	–	318	5,07	4
4–5 år	21	–	21	5,18	0
> 5 år	100	–	100	5,47	1
Summa/genomsnitt	6 807	596	7 403	5,96	100

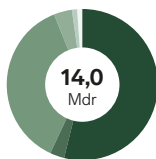
1 Utöver angivna derivat om 3 221 mkr finns ytterligare derivat om 298 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 252 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 152 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

3 Genomsnittlig ränta i tabellen Räntebindningsstruktur inkluderar derivat medan tabellen Kapitalbindningsstruktur anger genomsnittlig ränta exkl. derivat.

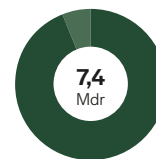
Eget kapital och skulder

■ Räntebärande skulder (7 403 mkr)	53%
■ Aktiekapital (372 mkr)	3%
■ Fritt eget kapital (5 320 mkr)	38%
■ Övriga skulder (546 mkr)	4%
■ Uppskjuten skatt (196 mkr)	1%
■ Minoritsintressen (150 mkr)	1%



Räntebärande finansiering

■ Säkerställda banklån (6 807 mkr)	92%
■ Obligationslån (596 mkr)	8%



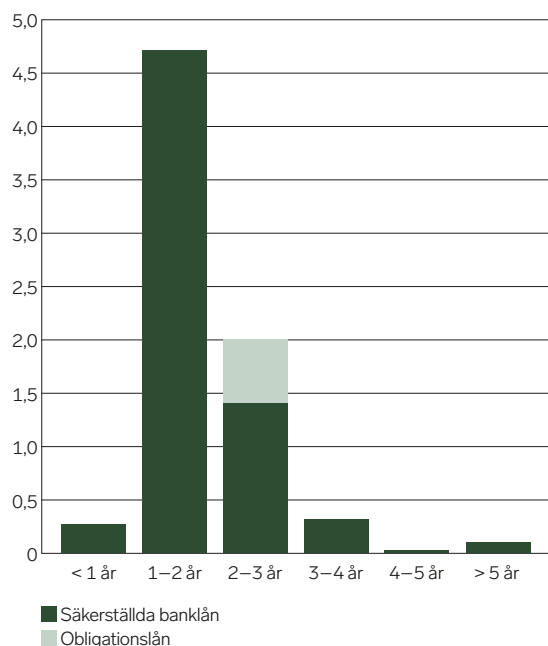
Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 1,9 (2,5) år. Det är lägre än Stenhus Fastigheters finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga långsiktiga kapitalbindningstiden inte ska understiga 2,5 år och beror på att större förfall sker inom kommande 18 månader. Därefter kommer kapitalbindningstiden att återgå till vad finanspolicyen långsiktigt stipulerar.

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 403,2 (1 318,3) miljoner kronor 5,4% (15%) . Under det tredje kvartalet har bolaget refinansierat lån om ca 117,0 miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån

Miljarder kr



Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 518 (3 358) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 77,8 (62) miljoner kronor. Bolagets säkringsgrad uppgick därigenom till ca 48,6% (43%) per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Per 30 september uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till -19,4 (40) miljoner kronor.

Genomsnittlig räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,1 (1,1) år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar 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 4,9 (5,6) procent.

Per rapportperiodens slut uppgick räntetäckningsgraden till 1,77 (2,04) gånger. Detta är lägre än Stenhus Fastigheters finanspolicy som stipulerar att den långsiktiga räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger och är en följd av den extrema ränteuppgång som varit senaste två åren.

Finansiella riktlinjer

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

Samtliga kovenanter var per 30 september uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2024 30 sept
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	53,3
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	1,77
Soliditeten ska överstiga 35%	42,4
Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år	1,9

Aktien och ägarna

Totalt fanns 371 778 606 (370 628 606) aktier utestående före utspädning per 30 september 2024. Under kvartalet har en nyemission genomförts där 1 150 000 nya aktier ställts ut.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,65 (0,76) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till -0,10 (-0,86) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter 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 marknadsmissiga 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 extra bolagsstämma den 26 oktober 2022 omfattar högst 3 000 000 teckningsoptioner. Teckningskursen motsvarar 130 procent av genomsnittet av den för varje handelsdag noterade volymviktade betalkursen för

Bolagets aktie under den period om fyra veckor som föregår den extra 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 september 2024.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 371 778 606 (371 223 606) aktier efter utspädning utestående per 30 september 2024.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,65 (0,76) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till -0,14 (-0,85) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2024-09-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 301 378	24,3
Fastighets AB Balder	73 041 556	19,6
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	21 955 783	5,9
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Avanza Pension	9 771 820	2,6
Creades AB	9 375 000	2,5
PriorNilsson Fonder	7 985 350	2,1
Conny Ryk	7 680 418	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Summa 10 största ägarna	271 142 805	72,9
Övriga aktieägare	100 635 801	27,1
Summa	371 778 606	100,0

Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 766,9 (754,3) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 593,2 (590,5) miljoner kronor. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,0 (94,4) procent med en hyresduration på 6,4 (6,1) år. Kassaflödet uppgick till 11,1 (-21,0) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-30 september 2024 med jämförelsetal 1 januari-30 september 2023. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Vid utgången av september 2024 fanns i beståndet 134 fastigheter jämfört med 158 fastigheter per samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 766,9 (754,3) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,0 (94,4) procent och hyresdurationen uppgick till 6,4 (6,1) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 173,7 (163,8) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 49,9 (44,6) 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 -309,1 (-277,0) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 4,3 (3,9) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,9 (5,63) procent. Nettobelåningsgraden på fastigheterna var 53,3 (53,5) procent. Soliditeten var 42,4 (42,3) procent och räntetäckningsgraden var 1,77 (2,04) gånger under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 593,2 (590,5) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 241,9 (282,8) miljoner kronor, motsvarande 0,65 (0,76) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om -25,3 (-40,4) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 7,7 (13,9) 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 -184,7 (-607,6) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till -150,9 (-526,6) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var -1,1 (-3,9) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 86 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 53 263 kvadratmeter i ny och omförhandling. Ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnettona vilket har lett till en negativ värdeförändring om 236,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till -150,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 191,9 (13 860,1) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -59,0 (4,3) miljoner kronor varav -59,0 (-6,4) miljoner kronor avsåg derivat och - (10,7) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -19,6 (50,7) miljoner kronor, varav -27,4 (-22,0) 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 177,6 (167,5) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 36,6 (34,5) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag netto redovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 671,7 (7 985,8) miljoner kronor, varav 6 588,1 (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, 1 083,6 (1 055,1) miljoner kronor, motsvarande 223,2 (217,4) miljoner kronor. Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,4 (13,9) miljoner kronor och uppskjuten skattefordran hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 3,9 (-8,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -54,3 (-323,9) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -51,3 (-317,4), motsvarande -0,14 (-0,85) kronor per aktie efter utspädning.

Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 191,9 (13 860,0) miljoner kronor vilket är en minskning med 668,1 miljoner kronor sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar, fastighetsförsäljningar och projektinvesteringar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 93,3 (118,7) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en minskning med 25,4 miljoner kronor och förklaras främst av värdeminskning på intressebolagets förvaltningsfastighet.

Utgående likvida medel var 317,3 (306,2) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, återbetalning aktieägartillskott, nyemission, avyttring av minoritetsandelar samt transaktion med minoritetsandelsägare (ytterligare förvärv av aktier i Backaheden) och uppgick till 5 841,8 (5 903,6) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 7 403,0 (7 956,5) miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 1 318,3 miljoner kronor till 403,2 miljoner kronor vilket främst beror på fastighetsförsäljningar, amortering och refinansiering av lån. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om -19,4 (39,6) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 55,7 (56,9) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 53,3 (54,7) procent.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 73,9 (64,8) miljoner kronor. Det fanns 39 (33) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -352,6 (-8,7) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 3 918,8 (4 195,5) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 620,0 (728,6) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 94,7 (118,5) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 20,5 (17,8) miljoner kronor och likvida medel till 94,2 (57,5) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 117,8 (4 453,9) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 september till 630,3 (663,9) miljoner kronor, varav räntebärande 596,1 (625,5).

Kassaflöde

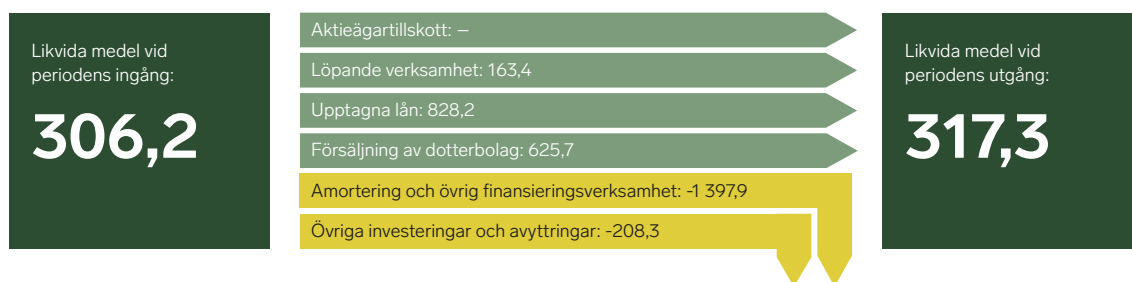
Periodens kassaflöde uppgick till 11,1 (-21,0) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning av dotterbolag, investeringar i fastigheter samt amortering och upptagning av lån.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -569,7 (-929,9) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 828,2 (3 013,1) miljoner kronor och amortering skett med -1 383,6 (-3 947,6) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 163,3 (289,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 417,5 (619,8) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 625,7 (964,0) miljoner kronor, se tabell Försäljning av dotterbolag. Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -160,3 (-310,6) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-73 246	-4 293
Nyemission	14 950	-
Övertagande av övriga tillgångar	-770	-
Övertagande av övriga skulder	609	6
Kassaflöde påverkande	-58 457	-4 287

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Försäljning av förvaltningsfastigheter	705 574	980 556
Säljarrevers	-49 006	-
Överlåtande av övriga tillgångar	1 882	8 594
Överlåtande av övriga skulder	-32 737	-25 111
Kassaflöde påverkande	625 713	964 039



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 juli- sept	2023 juli- sept	2024 jan- sept	2023 jan- sept	Rullande 12 mån okt 2023- sept 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr						
Hysesintäkter och övriga intäkter	241 083	246 873	766 864	754 256	1 031 593	1 018 985
Fastighetskostnader	-46 321	-42 980	-173 670	-163 797	-238 708	-228 835
Driftnetto	194 762	203 893	593 194	590 459	792 885	790 150
Centrala administrationskostnader	-15 449	-13 133	-49 875	-44 571	-65 708	-60 404
Resultat från intresseföretag	-4 467	-7 868	-25 316	-40 351	-61 126	-76 161
–varav förvaltningsresultat	2 448	4 945	7 651	13 928	10 295	16 572
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-180	-18 805	-22 670	-62 935	-23 720	-63 985
–varav skatt	52	3 381	524	13 554	407	13 437
–varav övrigt	-6 787	2 611	-10 821	-4 898	-48 108	-42 185
Finansiella intäkter	13 476	5 567	45 882	13 290	78 714	46 122
Finansiella kostnader	-109 453	-97 840	-354 941	-290 258	-497 896	-433 213
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	78 869	90 619	208 944	228 569	246 869	266 494
–varav förvaltningsresultat	85 784	103 432	241 911	282 848	318 290	359 227
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-34 842	-143 008	-184 685	-607 556	-150 847	-573 718
Värdeförändringar av finansiella instrument	-54 962	-6 715	-59 026	4 343	-148 924	-85 555
Resultat före skatt	-10 935	-59 104	-34 767	-374 644	-52 902	-392 779
Skatt	-3 742	6 759	-19 551	50 719	-53 243	17 027
Periodens/Årets resultat	-14 677	-52 345	-54 318	-323 925	-106 145	-375 752
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-14 078	-49 711	-51 327	-317 393	-147 080	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	-599	-2 634	-2 991	-6 532	40 935	37 394
Data per aktie						
Årets resultat	-14 078	-49 711	-51 327	-317 393	-147 080	-413 146
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	371 779	370 629	371 015	370 629	371 860	370 629
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	371 779	371 224	371 410	371 224	371 363	371 224
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	-0,04	-0,13	-0,14	-0,86	-0,40	-1,11
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	-0,04	-0,13	-0,14	-0,85	-0,40	-1,11

Rapport över koncernens totalresultat

	2024 juli- sept	2023 juli- sept	2024 jan- sept	2023 jan- sept	Rullande 12 mån okt 2023- sept 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr						
Periodens/Årets resultat	-14 677	-52 345	-54 318	-323 925	-106 145	-375 752
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	-14 677	-52 345	-54 318	-323 925	-106 145	-375 752
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-14 078	-49 711	-51 327	-317 393	-147 080	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	-599	-2 634	-2 991	-6 532	40 935	37 394

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 191 871	12 985 975	13 860 077
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	198 868	195 984	196 321
Immateriella anläggningstillgångar	4 324	4 081	4 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	538	592	663
Andelar i intresseföretag	93 343	293 131	118 659
Långfristiga fordringar	38 006	–	–
Derivat	–	91 839	39 616
Summa anläggningstillgångar	13 526 950	13 571 602	14 219 614
Kundfordringar	8 434	10 649	6 401
Övriga fordringar	69 066	60 364	68 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 941	57 092	73 564
Likvida medel	317 344	273 451	306 195
Summa omsättningstillgångar	459 785	401 556	455 111
Summa tillgångar	13 986 735	13 973 158	14 674 725
Belopp i tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	371 779	370 629	370 629
Övrigt tillskjutet kapital	4 937 973	4 923 418	4 923 418
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	381 643	516 544	420 791
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 691 395	5 810 591	5 714 838
Innehav utan bestämmande inflytande	150 386	18 213	188 793
Summa eget kapital	5 841 781	5 828 804	5 903 631
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	6 999 779	5 461 340	6 638 196
Långfristig leasingsskuld	198 868	195 984	196 321
Derivat	19 410	–	–
Uppskjutna skatteskulder	196 053	193 476	204 850
Summa långfristiga skulder	7 414 110	5 850 800	7 039 367
Kortfristiga räntebärande skulder	403 226	1 913 718	1 318 338
Leverantörsskulder	17 034	37 019	48 778
Skatteskulder	49 400	16 852	41 926
Övriga skulder	66 917	94 570	77 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194 267	231 395	245 607
Summa kortfristiga skulder	730 844	2 293 554	1 731 727
Summa skulder	8 144 954	8 144 354	8 771 094
Summa eget kapital och skulder	13 986 735	13 973 158	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
Aktieägartillskott				–	452	452
Utgivande av teckningsoptioner		1 148		1 148		1 148
Inlösen av teckningsoptioner		-4		-4		-4
Transaktion med minoritetsandelsägare			2 266	2 266	-20 881	-18 615
Periodens resultat jan-sept 2023			-317 393	-317 393	-6 532	-323 925
Eget kapital 2023-09-30	370 629	4 923 418	516 544	5 810 591	18 213	5 828 804
Förvärvade minoritetsandelar				–	126 654	126 654
Periodens resultat okt-dec 2023			-95 753	-95 753	43 926	-51 827
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 923 418	420 791	5 714 838	188 793	5 903 631
Nyemission	1 150	13 752		14 902		14 902
Utgivande av teckningsoptioner		803		803		803
Återbetalning av aktieägarettillskott				–	-452	-452
Avyttrade minoritetsandelar				–	-7 691	-7 691
Transaktion med minoritetsandelsägare			12 179	12 179	-27 273	-15 094
Periodens resultat jan-sept 2024			-51 327	-51 327	-2 991	-54 318
Eget kapital 2024-09-30	371 779	4 937 973	381 643	5 691 395	150 386	5 841 781

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2024 juli- sept	2023 juli- sept	2024 jan- sept	2023 jan- sept	Rullande 12 mån okt 2023- sept 2024	2023 jan- dec
Belopp i tkr						
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-10 935	-59 104	-34 767	-374 644	-52 902	-392 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	95 113	163 235	271 870	658 077	366 797	753 004
	84 178	104 131	237 103	283 433	313 895	360 225
Betald inkomstskatt	-6 139	-22 186	-15 951	-38 907	-18 237	-41 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 039	81 945	221 152	244 526	295 658	319 032
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-7 797	32 172	15 194	50 590	11 634	47 030
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-31 501	40 627	-73 002	-6 005	-87 908	-20 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 741	154 744	163 344	289 111	219 384	345 151
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-58 457	-4 287	-58 457	-4 287	-148 991	-94 821
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	370 816	-1 645	625 713	964 039	688 302	1 026 628
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-175	-791	-914	-1 107	-1 407	-1 600
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	380	-	380
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-39 705	-77 252	-160 342	-310 579	-223 849	-374 086
Försäljning av förvaltningsfastigheter	11 535	-	11 535	-	11 535	-
Investeringar i intresseföretag	-	-66 406	-	-66 406	-	-66 406
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	37 763	-	37 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten	284 014	-150 381	417 535	619 803	325 590	527 858
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	743	-	743	1 148	743	1 148
Transaktion med minoritetsandelsägare	-3 457	560	-15 094	-18 615	-15 094	-18 615
Upptagna lån	129 492	1 941 698	828 183	3 013 089	1 854 014	4 038 920
Amortering av lån	-425 963	-1 922 306	-1 383 562	-3 947 615	-2 340 744	-4 904 797
Inlösen personaloptioner	-	-4	-	-4	-	-4
Syntetiskt återköpsprogram	-	-	-	22 120	-	22 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-299 185	19 948	-569 730	-929 877	-501 081	-861 228
Periodens/Årets kassaflöde	23 570	24 311	11 149	-20 963	43 893	11 781
Likvida medel ingående balans	293 774	249 140	306 195	294 414	273 451	294 414
Likvida medel utgående balans	317 344	273 451	317 344	273 451	317 344	306 195

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2024 jan-sept	2023 jan-sept	2023 jan-dec
Nettoomsättning	73 860	64 769	78 694
Övriga externa kostnader	-31 700	-31 460	-38 613
Personalkostnader	-42 727	-37 444	-50 560
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 457	-1 219	-1 718
Rörelseresultat	-2 024	-5 354	-12 197
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	-291 588	-10 900	-58 341
Resultat från andelar i intresseföretag	-23 724	10 733	-12 770
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	63	10 741	10 741
Finansiella intäkter	23 447	18 062	27 719
Finansiella kostnader	-59 134	-31 249	-51 692
Resultat efter finansiella poster	-352 960	-7 967	-96 540
Bokslutsdispositioner	–	–	1 317
Resultat före skatt	-352 960	-7 967	-95 223
Skatt på årets resultat	359	-780	0
Periodens/Årets resultat	-352 601	-8 747	-95 223
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4 324	4 080	4 278
Materiella anläggningstillgångar	448	587	552
Nyttjanderättstillgångar	4 165	2 526	2 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3 918 841	3 930 548	4 195 524
Andelar i intressebolag	94 739	327 710	118 463
Fordringar hos koncernföretag	943 596	752 552	1 022 877
Uppskjutna skattefordringar	690	–	319
	4 957 866	5 010 810	5 337 183
	4 966 803	5 018 003	5 344 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	52 240	21 107	34 380
Övriga fordringar	811	1	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 046	2 129	7 910
	63 097	23 237	44 123
Kassa och bank	94 201	109 315	57 492
	94 201	109 315	57 492
Summa tillgångar	5 124 101	5 150 555	5 446 492
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	371 779	370 629	370 629
	371 779	370 629	370 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 207 560	4 192 213	4 192 213
Balanserat resultat	-108 890	-13 667	-13 667
Årets resultat	-352 601	-8 747	-95 223
	3 746 069	4 169 799	4 083 323
Summa eget kapital	4 117 848	4 540 428	4 453 952
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	596 125	–	475 511
Skulder till koncernföretag	373 733	–	325 122
	969 858	–	800 633
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	–	175 000	150 000
Leasingskulld	4 165	2 526	2 864
Leverantörsskulder	923	2 800	9 930
Skulder till koncernföretag	2 102	413 845	3 519
Skatteskulder	–	393	–
Övriga kortfristiga skulder	6 999	5 752	2 308
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	22 206	9 811	23 286
	36 395	610 127	191 907
Summa eget kapital och skulder	5 124 101	5 150 555	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-sept 2023				-8 747	-8 747
Eget kapital 2023-09-30	370 629	4 192 213	-13 667	-8 747	4 540 428
Periodens resultat okt-dec 2023				-86 476	-86 476
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	–
Nyemission	1 150	13 752			14 902
Utgivande av teckningsoptioner		1 595			1 595
Periodens resultat jan-sept 2024				-352 601	-352 601
Eget kapital 2024-09-30	371 779	4 207 560	-108 890	-352 601	4 117 848

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2024-01-01 – 2024-09-30, 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.

Redovisningsprinciperna för moderbolaget är oförändrade från de som angavs i årsredovisningen för 2023.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på Stenhus hemsida, www.stenhusfastigheter.se

Närståendetransaktioner

Stenhus relationer med närstående framgår på sid 46 i denna delårsrapport och i not 3 i årsredovisningen 2023. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på marknadsmässiga villkor.

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

- Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") bekräftar Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter") kreditbetyg BB med förbättrad utsikt från negativ till stabil.
- Stenhus Fastigheter har förvärvat två fastigheter, sålt en fastighet samt startat ytterligare ett utvecklingsprojekt. Finansieringen sker med egna medel och förutsätter ingen bankfinansiering.

Resultat och balansposter per segment

2024 jan-sept tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	127 746	416 373	139 441	82 913	391	766 864
Fastighetskostnader	-25 302	-81 207	-31 982	-18 317	-16 862 ²	-173 670
Driftnetto	102 444	335 166	107 459	64 596	-16 471	593 194
Central administration	–	–	–	–	-49 875	-49 875
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-25 316	-25 316
Finansiella intäkter	–	–	–	–	45 882	45 882
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-350 934	-350 934
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträtts- avgälder	-1 337	-2 019	–	-651	–	-4 007
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	101 107	333 147	107 459	63 945	-396 714	208 944
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-66 337	-38 466	-23 251	-22 845	–	-150 899
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-23 226	-9 548	-1 012	–	-33 786
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-59 026	-59 026
Resultat före skatt	34 770	271 455	74 660	40 088	-455 740	-34 767
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 698 836	6 937 370	2 027 610	1 528 055	–	13 191 871
- Varav periodens förvärv	–	73 246	–	–	–	73 246
- Varav periodens försäljningar	–	-504 190	-187 307	-25 612	–	-717 109
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	21 447	115 793	15 833	7 269	–	160 342
Övriga tillgångar	–	–	–	–	794 864	794 864
Summa tillgångar	2 698 836	6 937 370	2 027 610	1 528 055	794 864	13 986 735

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

2 Ofördelade poster avser främst fastighetsadministration vilka inte delas upp på segment.

Resultat och balansposter per segment

2023 jan-sept tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	122 454	391 252	155 975	84 575	–	754 256
Fastighetskostnader	-24 283	-69 857	-33 872	-21 193	-14 592 ²	-163 797
Driftnetto	98 171	321 395	122 103	63 382	-14 592	590 459
Central administration	–	–	–	–	-44 571	-44 571
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-40 351	-40 351
Finansiella intäkter	–	–	–	–	13 290	13 290
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-286 406	-286 406
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträtts- avgälder	-1 126	-2 075	–	-651	–	-3 852
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	97 045	319 320	122 103	62 731	-372 630	228 569
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-201 144	-185 125	-108 258	-32 103	–	-526 630
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-35 111	-45 815	–	–	-80 926
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	4 343	4 343
Resultat före skatt	-104 099	99 084	-31 970	30 628	-368 287	-374 644
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 754 680	6 381 155	2 282 990	1 567 150	–	12 985 975
- Varav årets förvärv	–	4 293	–	–	–	4 293
- Varav årets försäljningar	–	-282 144	-698 412	–	–	-980 556
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	48 484	206 152	49 695	6 248	–	310 579
- Varav omklassificering av segment	–	367 203	42 000	-409 203	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	987 183	987 183
Summa tillgångar	2 754 680	6 381 155	2 282 990	1 567 150	987 183	13 973 158

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

2 Ofördelade poster avser främst fastighetsadministration vilka inte delas upp på segment.

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 3,2 (9,6) 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 4,4 (4,4) 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-sept	2023 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	2 395	–
Inköp av varor/tjänster	3 182	9 564
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	2 170

Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 447	4 421
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	921	673

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 administrationstjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 1,3 (1,3) miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 73,9 (64,8) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 2,7 (3,9) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 285	1 304
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	1 075

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	73 860	64 769
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	995 836	773 659
Skuld på balansdagen	375 835	413 845

Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-sept	2023 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	2 720	3 863
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	238	598

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 21 november 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

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 november 2024, klockan 08.00 CET.

Revisorns granskningsrapport

Stenhus Fastigheter i Norden AB (Publ) org nr
559269-9507

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Stenhus Fastigheter i Norden AB per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga

granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 21 november 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktorierad revisor

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 uthyrningsbar yta.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut 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 och ägarandelen i intressebolag 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	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.	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, <https://www.stenhusfastigheter.se/investerare/rapporter/nyckeltal/>.

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 har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer. 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 september 2024 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

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

enligt KPI siffran för oktober 2024. 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 2,75% samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 30 sept 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet ¹	Tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 059	21	-3	8	1 086
Vakans	-75	0	0	0	-75
Hyresintäkter	984	21	-3	8	1 011
Fastighetskostnader	-207	-4	0	-1	-211
Driftnetto	778	18	-2	7	800
Central administration	-59	0	0	0	-59
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-341	-1	1	-1	-342
Förvaltningsresultat	390	16	-2	7	411
Ingående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Långsiktig intjäning per aktie	1,05	0,04	0,00	0,02	1,11

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				
	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%
-10%	371	351	331	311	292
-5%	411	391	371	351	332
0%	451	431	411	391	372
5%	491	471	451	431	412
10%	531	511	491	471	452

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

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

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 30 sept 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet ¹	Tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 059	8	-2	7	1 072
Vakans	-88	0	0	0	-88
Hyresintäkter	971	8	-2	7	984
Fastighetskostnader	-207	-4	0	-1	-211
Driftnetto	765	4	-2	6	773
Central administration	-59	0	0	0	-59
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-341	-1	1	-1	-342
Förvaltningsresultat	377	3	-2	6	384
Ingående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Långsiktig intjäning per aktie	1,01	0,01	0,01	0,01	0,90

¹ Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

Kalendarium

**Boksluts-
kommuniké**
20 februari
2025

Årsredovisning
24 april
2025

Delårsrapport
Q1
15 maj
2025

Årsstämma
22 maj
2025

Delårsrapport
Q2
21 augusti
2025

Delårsrapport
Q3
20 november
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 17 C

117 43 Stockholm

Postadress:

Box 44102

100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se

+46 8 410 221 00

www.stenusfastigheter.se