

Q1

Delårsrapport januari-mars 2025

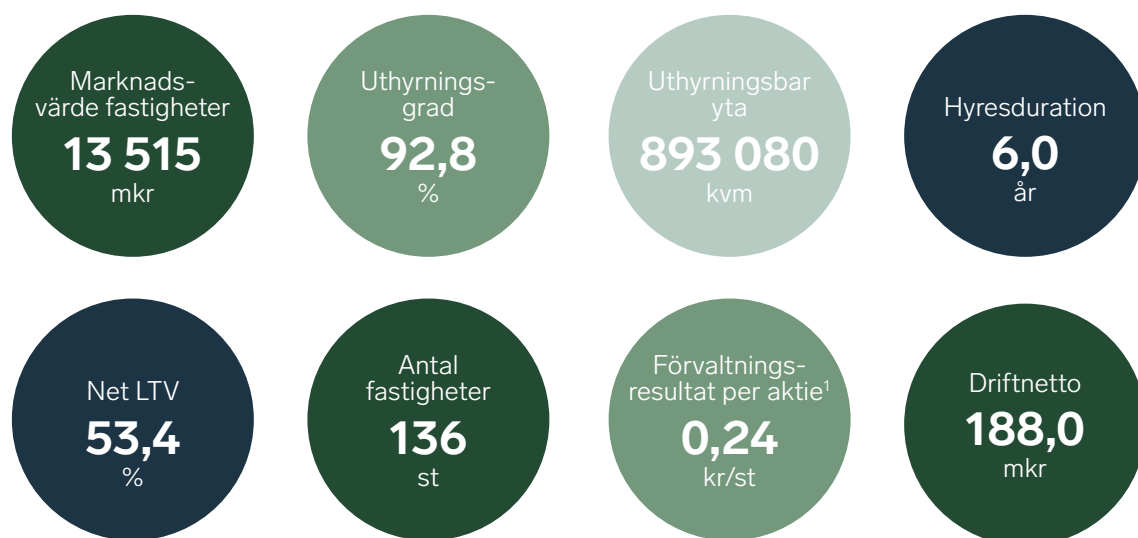


STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q1 samt januari-mars 2025	4
Väsentliga händelser	5
Översikt och nyckeltal	6
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 försäkrar	47
Definitioner av nyckeltal	48
Bedömd intjäningsförmåga	49
Kalendarium / Kontaktuppgifter	51



¹ Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning

Delårsrapport Q1 januari-mars 2025

Förvaltningsresultatet ökade med 16 % och uppgick till 89 miljoner kronor jämfört 77 miljoner kronor samma period föregående år.

Stenhus Fastigheter i korthet

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenhus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

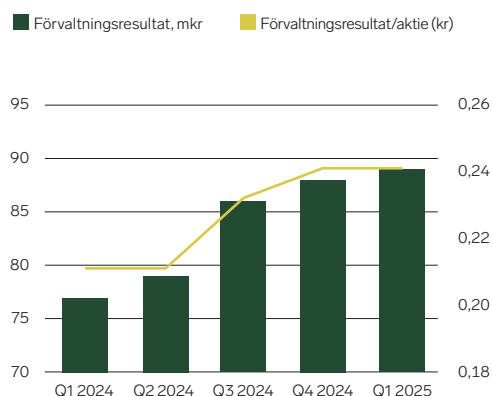
Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar ca 893 000 (950 000)

kvadratmeter fördelat på 136 (160) fastigheter, främst i storstadsområden och tillväxtorter med fokus på Stockholm och Mälardalen. Genom att prioritera stabila hyresgäster och långa hyresavtal skapar vi en förutsägbar och hållbar framtid.

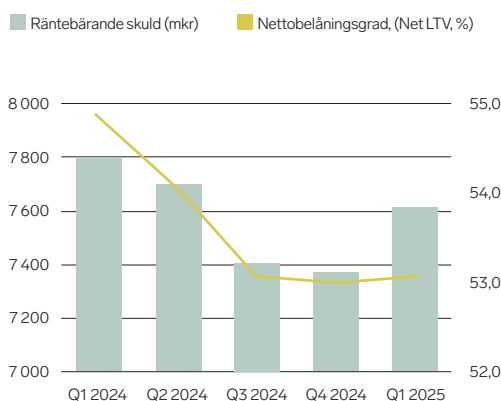
Utöver förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter arbetar vi aktivt med både nuvarande och potentiella byggrätter inom beståndet.

Perioden i korthet

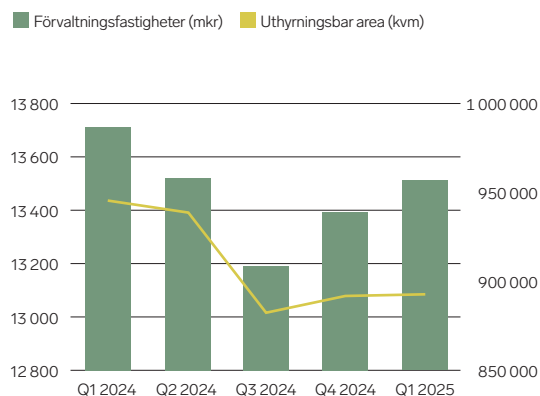
Förvaltningsresultat (mkr) / förvaltningsresultat/aktie (kr)



Räntebärande skuld (mkr) / Nettobelåningsgrad, (Net LTV, %)



Förvaltningsfastigheter (mkr) / uthyrningsbar area (kvm)



- Hyresintäkterna uppgick till 257 (268) miljoner kronor. I genomsnitt är ca 94 procent av bashyresvolymen indexerande enligt KPI.
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 89 (77) miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 16 (-87) mkr varav orealiserade 17 (-85) mkr, motsvarande 0,1 (-0,6) procent av fastighetsvärdet.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 43 (41) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 348 (226) mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 92 (-27) mkr.

Väsentliga händelser under januari-mars 2025

- **Framgångsrik refinansiering stärker bolagets position**

I januari 2025 genomfördes utbetalningen av den omfattande refinansiering som signerades under fjärde kvartalet 2024. Totalt tecknades låneavtal om 4 417 miljoner kronor, motsvarande cirka 60 procent av Bolagets skuldportfölj. Av dessa medel avsåg 4 198 miljoner kronor refinansiering med befintliga banker, på väsentligt förbättrade villkor. Den lyckade refinansieringen stärker Stenhus Fastigheters finansiella flexibilitet och skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

- **Utdelning och återköp av aktier**

Styrelsen föreslår, för första gången i bolagets historia, en utdelning på 0,20 kronor per aktie, totalt ca 74 miljoner kronor vilket kommer beslutas på årsstämman den 22 maj 2025. Dessutom beslutades på extra bolagsstämma i februari 2025 att återköpa egna aktier, högst 10 procent av utgivna aktier. Under kvartalet har 3 995 000 aktier återköpts till ett totalt belopp om 44,2 mkr.

- **Strategiskt förvärv**

Under kvartalet tillträdde Stenhus Fastigheter en fastighet i Nykvarn, vilket ytterligare förstärker Bolagets Stockholmsportfölj. Fastigheten är fullt uthyrd till XL Bygg med en kontraktlängd om 8,2 år och hyresintäkter om ca 3,9 miljoner kronor per år.

- **Uppdaterade operativa och finansiella mål**

I januari 2025 har Stenhus Fastigheter även uppdaterat sina operativa och finansiella mål, i syfte att säkerställa en fortsatt stark utveckling och leverans på långsiktiga värdeskapande ambitioner.

Väsentliga händelser efter perioden

- Den 23 april 2025 tillträdde Stenhus Fastigheter en fastighet i Uppsala, fullt uthyrd till Polismyndigheten. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 4 756 kvm och kommer att byggas ut med ytterligare cirka 2 483 kvm. Utbyggnaden beräknas vara klar under fjärde kvartalet 2025, till en kostnad om 47,5 miljoner kronor. Hyresintäkterna förväntas uppgå till cirka 11 miljoner kronor årligen efter färdigställandet. Hyresavtalet med Polismyndigheten löper över sex år. Som del av köpeskillingen har Stenhus Fastigheter överlåtit egna aktier.
- Stenhus Fastigheter har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Tyresö kommun avseende kommunhuset i Tyresö. Totalt hyreskontraktsvärde över hyres-tiden beräknas till cirka 300 MSEK.

- Stenhus Fastigheter har sålt tre fastigheter under april 2025: en blandfastighet i Nyköping (2 188 kvm, hyresvärde ca 3,3 MSEK) och två fastigheter i Karlstad – en kontorsfastighet (12 800 kvm) och en handelsfastighet (1 710 kvm) med ett gemensamt hyresvärde om cirka 24,8 MSEK och en genomsnittlig hyresduration om 3,9 år. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 390 MSEK. Frånträde sker under andra kvartalet 2025.
- Anders Wennberg har under april 2025 avgått som styrelseledamot.

Översikt och nyckeltal

Resultaträkning

Kvartalsöversikt Belopp i mkr	2025 jan-mars	2024 okt-dec	2024 juli-sept	2024 april-juni	2024 jan-mars
Hyresintäkter	257	245	241	258	268
Fastighetskostnader	-69	-55	-46	-57	-71
Driftöverskott	188	190	195	201	197
Centrala administrationskostnader	-17	-16	-15	-19	-16
Noteringskostnader	–	-14	–	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	3	-1	-5	3	-24
-varav förvaltningsresultat	4	2	2	3	2
Finansnetto m.m.	-85	-89	-96	-107	-106
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	89	70	79	79	51
Förvaltningsresultat	89	88	86	79	77
Värdeförändringar fastigheter	16	72	-35	-62	-87
Värdeförändringar av finansiella instrument	18	19	-55	-24	20
Skatt	-30	-51	-4	-4	-11
Periodens/Årets resultat	92	110	-15	-12	-27
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	92	110	-15	-12	-27

Balansräkning

Belopp i mkr	2025 31 mars	2024 31 dec	2024 30 sept	2024 30 juni	2024 31 mars
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 515	13 395	13 192	13 557	13 721
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	199	199	199	198	197
Andelar i intresseföretag	106	100	93	98	95
Derivat	18	–	–	36	60
Övriga tillgångar	185	161	185	144	156
Likvida medel	348	225	317	294	226
Summa tillgångar	14 372	14 079	13 987	14 326	14 455
Eget kapital	5 867	5 812	5 691	5 689	5 699
EK - Innehav utan bestämmande inflytande	92	111	150	163	172
Uppskjuten skatteskuld	248	229	196	202	207
Räntebärande skulder	7 626	7 387	7 403	7 699	7 803
Derivat	–	1	19	–	–
Leasingskuld	199	199	199	198	197
Ej räntebärande skulder	340	343	328	376	378
Summa eget kapital och skulder	14 372	14 079	13 987	14 326	14 455

Nyckeltal

	2025 jan-mars	2024 okt-dec	2024 juli-sept	2024 april-juni	2024 jan-mars
Fastighetrelaterade nyckeltal					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 515	13 395	13 192	13 557	13 721
Direktavkastningskrav värdering, %, viktat snitt	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Nettouthyrning, mkr	1,0				
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	893 080	891 550	884 376	941 378	949 532
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	93,0	93,0	94,4	94,6
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,1	87,2	87,1	87,9	88,5
Överskottsgrad, %	73%	78%	81%	78%	74%
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	136	135	134	153	160
Hyresduration, år	6,0	6,3	6,4	6,1	6,2
Investeringar i fastigheter, mkr	79	161	113	63	58
Finansiella nyckeltal					
Genomsnittlig utgående ränta, %	4,2	4,5	4,9	5,2	5,4
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,2	0,9	1,1	1,1	1,2
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,4	2,7	1,9	2,4	2,5
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	56,0	54,7	55,7	56,4	56,5
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,4	53,1	53,3	54,2	54,8
Soliditet vid periodens utgång, %	42,0	42,7	42,4	41,4	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	1,9	1,8	1,7
Avkastning eget kapital, %	6,2	7,5	-1,0	-0,9	-1,8
Data per aktie¹ - Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,24	0,24	0,23	0,21	0,21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,24	0,24	0,23	0,21	0,21
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,25	0,29	-0,04	-0,03	-0,07
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,25	0,29	-0,04	-0,03	-0,07
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,12	0,25	0,10	0,22	0,11
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	10,98	11,46	13,00	10,62	11,28
Börsvärde, mkr	4 038	4 261	4 833	3 936	4 181
Antal utestående aktier före utspädning, st	367 783 606	371 778 606	371 778 606	370 628 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	367 783 606	371 778 606	371 778 606	370 628 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	369 781 106	371 778 606	371 203 606	370 628 606	370 628 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	369 781 106	371 778 606	371 203 606	370 926 106	371 223 606
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	370 848 295	371 778 606	371 778 606	370 628 606	370 628 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	370 848 295	371 778 606	371 778 606	371 223 606	371 223 606
Nyckeltal enligt EPRA¹					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 215,1	6 173	6 080	6 019	6 038
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,9	16,6	16,4	16,2	16,3
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 804,0	5 768	5 685	5 616	5 632
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,8	15,5	15,3	15,2	15,2

¹ Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner

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

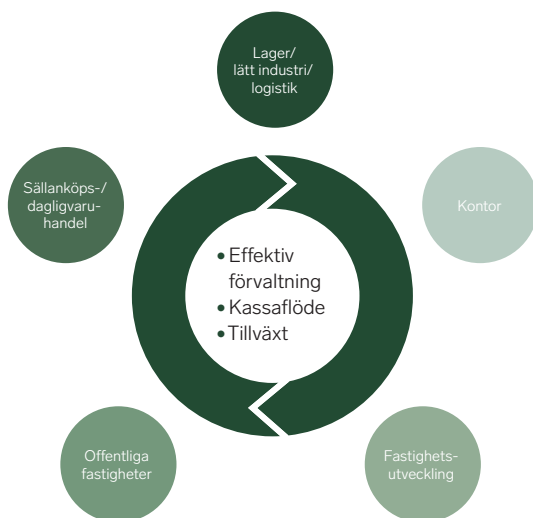
Affärsidé, mål och strategi

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 Fastigheter har under januari 2025 uppdaterat ett antal operativa och finansiella mål. Stenhus fastlagda mål inför framtiden är följande:

Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Förvaltningsresultatet skall öka med 12% per år över en konjunkturcykel.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital och per aktie om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 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 (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.
- Kassaflödet ska återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling samt användas till återköp av egna aktier och utdelning.

Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier motsvara minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,20 (-) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,10 kronor i juni 2025 och 0,10 kronor i december 2025.

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

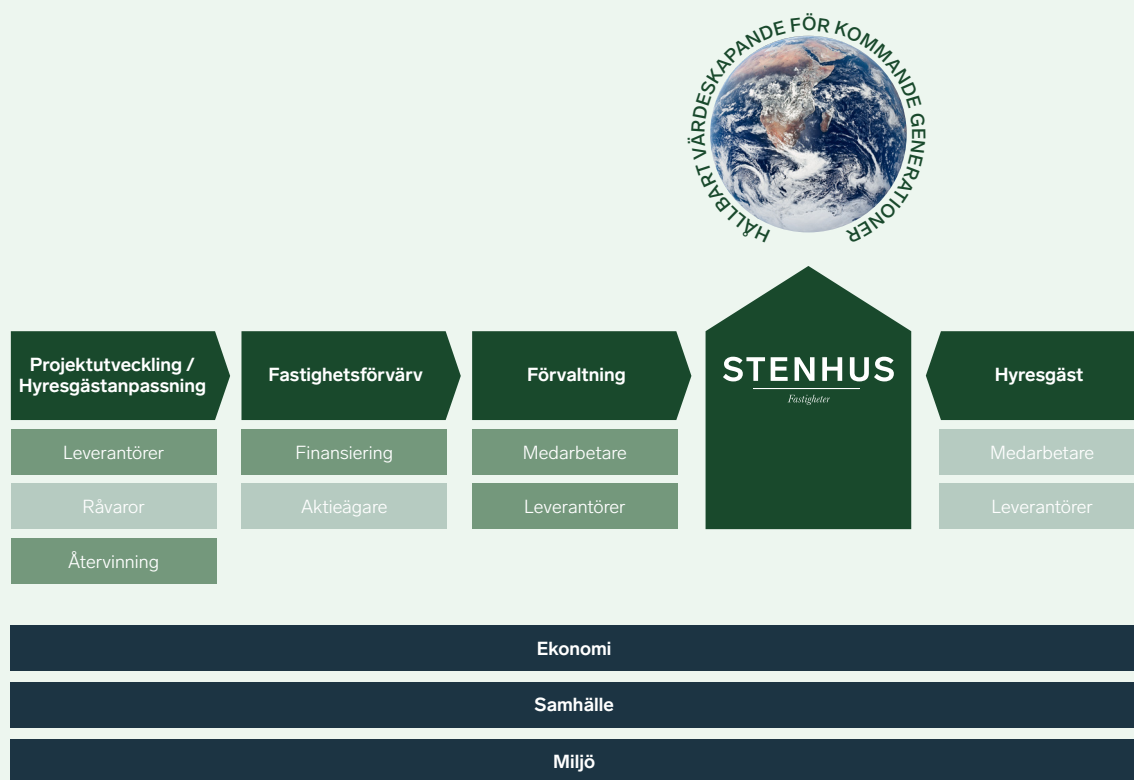
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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 2024 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 13 515 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 13 515,4 (13 860,1) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 mars 2025 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 136 (135) fastigheter varav 12 (12) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 31 mars 2025, uppgick till 1 005,4 (inklusive projekt) (1 046,1) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,8 (94,6) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2024 uppgick till cirka 6,0 (6,2) år.

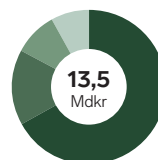
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 39,6 (36,3) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,2 (7,3) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med drygt 7 198 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 554 miljoner kronor inom detta segment. Stenhus Fastigheter har ett tydligt geografiskt fokus på Stockholm/Mälardalen med 56 procent av beståndet beläget där.

Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2025 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 2,9 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 0,5 år.

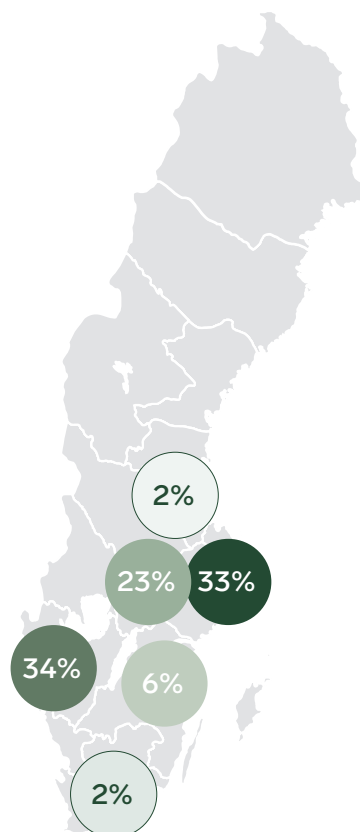
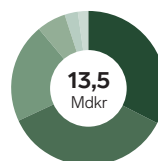
Fastighetsvärde per segment

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



Fastighetsvärde per geografiskt område

■ Stockholm	33%
■ Väst	34%
■ Mälardalen	23%
■ Öst	6%
■ Syd	2%
■ Norr	2%



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 jan- mars	2024 jan- mars	2024 jan- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 395,0	13 860,1	13 860,1	14 259,2	7 168,4	1 634,0	–
Förvärv	52,4	–	177,0	844,7	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-27,0	-109,5	-746,5	-1 044,2	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	17,1	-85,2	-75,3	-490,7	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-1,5	-2,2	-37,4	-83,0	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	79,4	57,8	217,1	374,2	474,0	162,3	0,3
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 515,4	13 721,0	13 395,0	13 860,1	14 259,2	7 168,4	1 634,0
Orealiserad värdeförändring, %	0,1	-0,6	-0,6	-3,4	-0,1	14,3	4,9
Antal fastigheter IB	135	161	161	180	116	14	–
Förvärv	1	–	3	8	78	103	14
Försäljning	–	-1	-29	-27	-16	1	–
Omklassificering	–	–	–	–	2	–	–
Antal fastigheter UB	136	160	135	161	180	116	14

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 1,25 miljoner kronor under perioden. Stenhus tecknade 11 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 5,2 miljoner kronor, varav

4,1 miljoner kronor avser hyresavtal med nya hyresgäster och 1,1 miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 3,95 miljoner kronor.

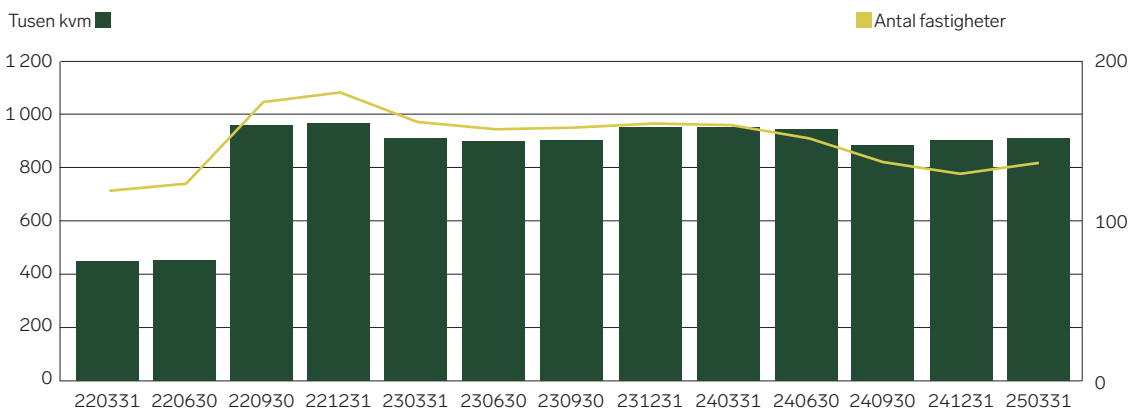
Nettouthyrning

	2025 Q1 Nettoeffekt, mkr
Nyuthyrning	4
Omförhandling	1
Avflytt	-4
Nettouthyrning	1

■ Nyuthyrning ■ Omförhandling ■ Avflytt ■ Nettouthyrning
Mkr



Uthyrningsbar area och antal fastigheter



Fastighetsbeståndet per 2025-03-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	37	166 497	318	2 082	32	4 494	26 994	33
Väst	46	353 687	350	1 071	35	4 653	13 157	34
Mälardalen	32	197 083	243	1 422	24	3 083	15 644	23
Öst	12	111 838	74	679	7	761	6 801	6
Syd	2	45 914	0	–	0	277	6 033	2
Norr	7	18 061	20	1 128	2	247	13 676	2
Total	136	893 080	1 005	1 293	100	13 515	15 133	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2025-03-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 335	595	2 129	436	4 494	33
Väst	2 658	462	425	1 108	4 653	34
Mälardalen	2 300	754	30	–	3 083	23
Öst	459	209	93	–	761	6
Syd	277	–	–	–	277	2
Norr	169	78	–	–	247	2
Total	7 198	2 097	2 677	1 544	13 515	100
Del av total, %	53	16	20	11	–	100

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2025-03-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	99	49	134	36	318	32
Väst	209	39	32	70	350	35
Mälardalen	184	56	3	–	243	24
Öst	47	20	7	–	74	7
Syd	0	–	–	–	0	0
Norr	14	6	–	–	20	2
Total	554	169	175	107	1 005	100
Del av total, %	55	17	17	11	100	

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2025-03-31

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	55 418	32 949	59 637	18 493	166 497	19
Väst	244 095	40 889	16 047	52 655	353 687	40
Mälardalen	143 547	49 900	3 636	–	197 083	22
Öst	90 877	17 071	3 890	–	111 838	13
Syd	45 914	–	–	–	45 914	5
Norr	11 928	6 133	–	–	18 061	2
Total	591 779	146 942	83 210	71 148	893 080	100
Del av total, %	66	16	9	8	100	

¹ Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 2,9 mkr per år i 0,5 år. Intäkterna inkluderar även drifttillägg och tillägg för fastighetsskatt.

² Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2025-03-31

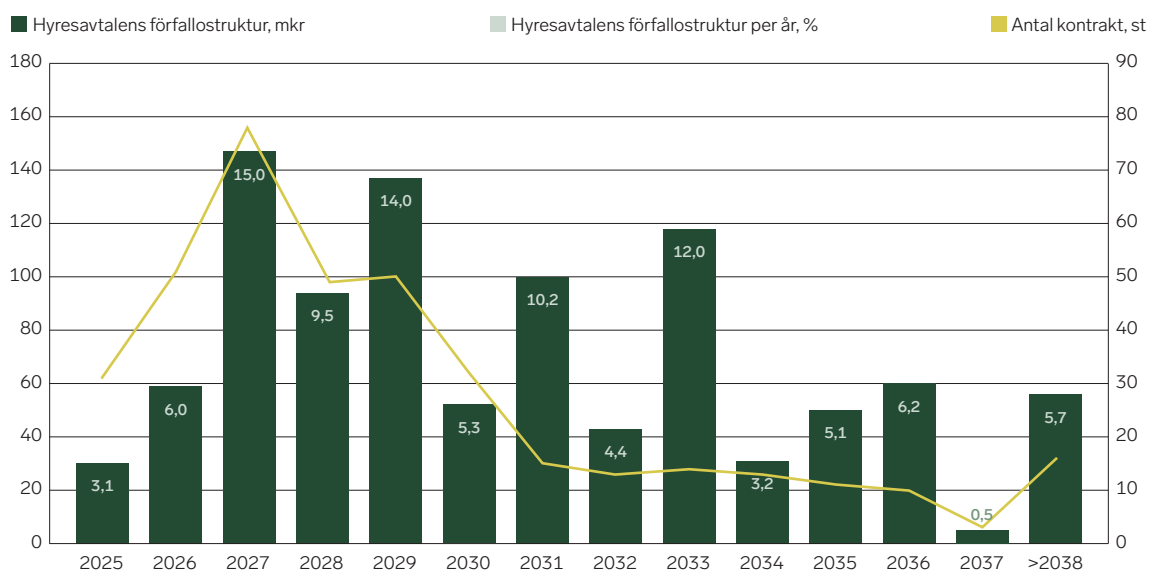
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	44	31	115	18	208	30
Väst	87	23	20	101	231	34
Mälardalen	117	27	8	–	152	22
Öst	24	36	22	–	82	12
Syd	1	–	–	–	1	0
Norr	6	2	–	–	8	1
Total	279	119	165	119	682	100
Del av total, %	41	17	24	17	100	

Hyresavtalens förfallostruktur, ² totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	22 015	31	30	3
2026	56 058	51	59	6
2027	146 731	78	147	15
2028	64 177	49	94	10
≥2029	471 349	177	651	66
Totalt	760 329	386	981	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

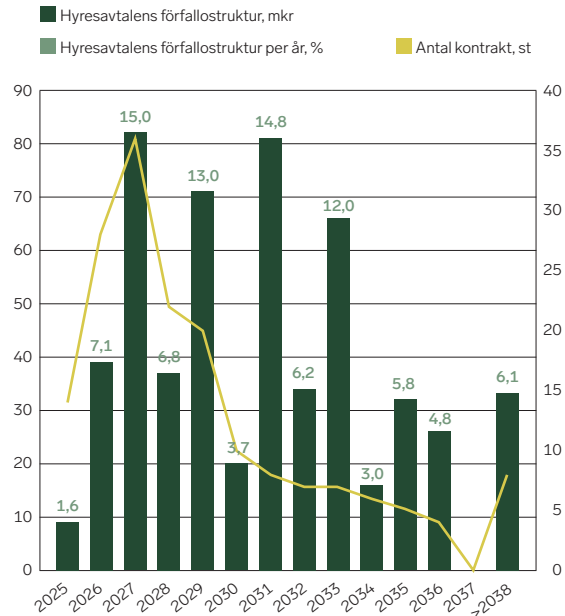
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	10 159	14	9	2
2026	38 823	28	39	7
2027	105 715	36	82	15
2028	33 391	22	37	7
≥2029	326 119	75	380	69
Totalt	514 206	175	547	100

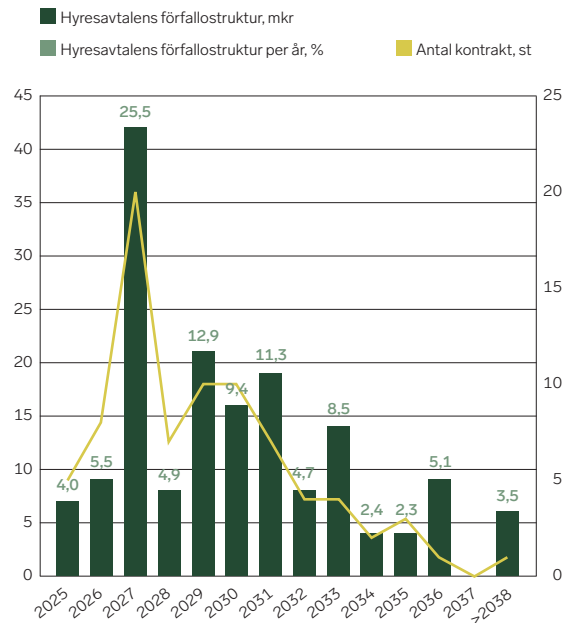
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	5 574	5	7	4
2026	10 865	8	9	6
2027	29 415	20	42	26
2028	5 229	7	8	5
≥2029	73 824	42	100	60
Totalt	124 907	82	166	100

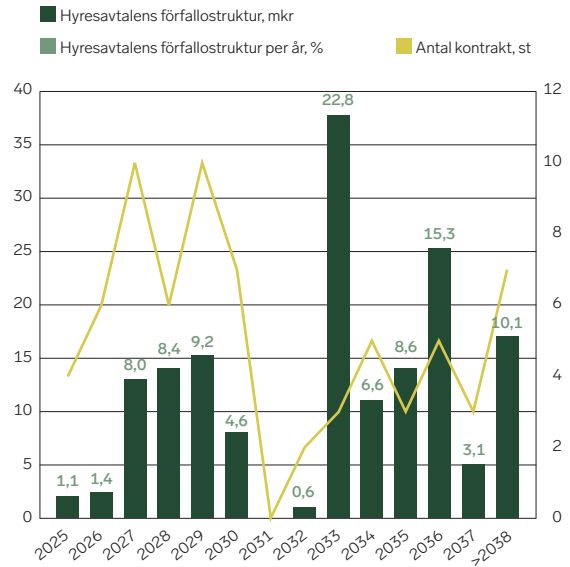
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	391	4	2	1
2026	1 713	6	2	1
2027	6 606	10	13	8
2028	7 294	6	14	8
≥2029	52 482	45	135	81
Totalt	68 486	71	166	100

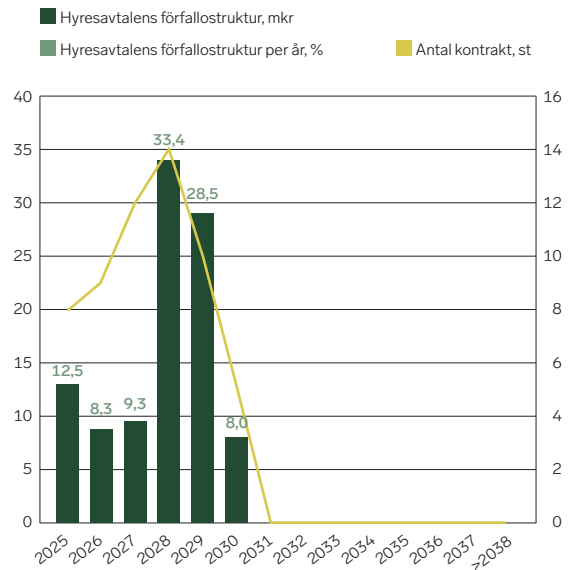
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	5 891	8	13	12
2026	4 657	9	9	8
2027	4 995	12	10	9
2028	18 263	14	34	33
≥2029	18 924	15	37	37
Totalt	52 730	58	102	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2025-03-31

Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Alstom Rail Sweden AB	24 906	2	6,5
Santa Maria AB	38 337	1	6,5
Bilia AB	24 897	7	8,0
Botkyrka Kommun	12 935	3	8,2
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	12,0
Ahlberg-Dollarstore AB	28 380	9	4,5
Capio Legevisitten AB	7 808	3	10,2
IAC Group Sweden AB	38 438	1	8,2
Quintus Technologies AB	10 814	4	3,8
Tyresö Kommun	7 995	1	3,5
Momentum Group AB	28 219	1	2,7
Polismyndigheten	7 175	6	4,1
Leo's AB	11 474	3	4,7
ITAB Shop Concept Nässjö AB	24 453	1	6,8
Rosholmen Education Academy	4 653	3	16,8
Top 15	294 070	52	7,2
Övriga	599 010	803	
Totalt	893 080	855	6,0²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8		
Areanässig uthyrningsgrad, %	87,1		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2025-03-31

Uthyrbar yta

Lager/lätt industri/logistik	66%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	17%
Kontor	9%
Offentliga fastigheter	8%



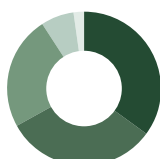
Kontrakterad hyra på årsbasis

Lager/lätt industri/logistik	55%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	17%
Offentliga fastigheter	17%
Kontor	11%



Kontrakterad hyra per region

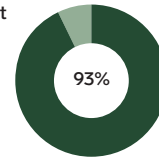
Väst	35%
Stockholm	32%
Mälardalen	24%
Öst	7%
Norr	2%
Syd	0%



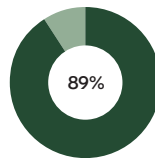
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Uthyr
Vakant

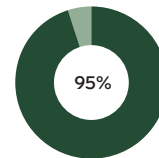
Totalt



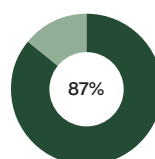
Sällanköps-/dagligvaruhandel



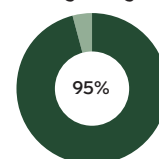
Lager/lätt industri/logistik



Kontor



Offentliga fastigheter





Fastighetsvärdering

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

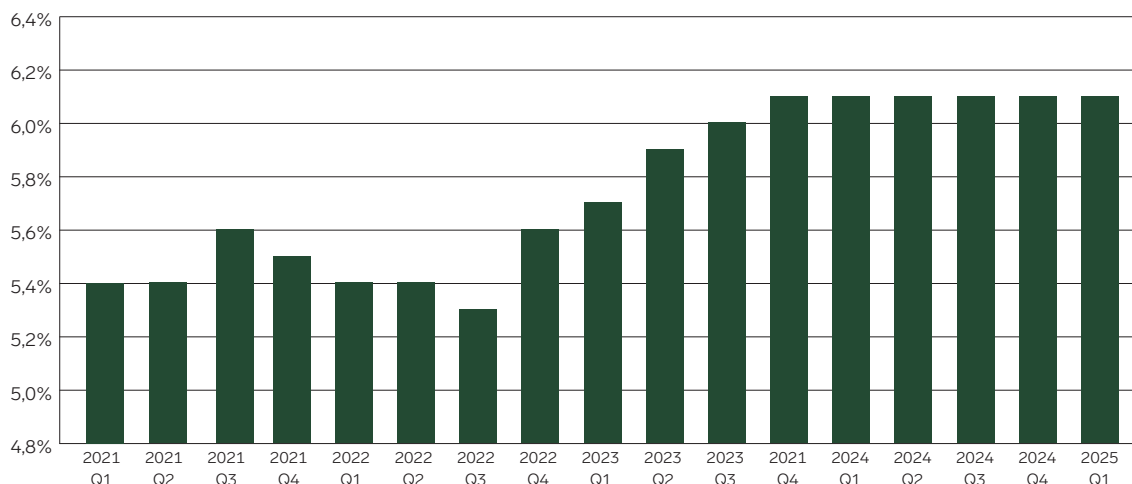
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 15,6 (-87,4) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 17,1 (-85,2) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 0,1 (-0,6) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 20 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 20 101 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser samt att ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnetto har lett till en negativ värdeförändring om -2,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 17,1 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 515,4 (13 395,0) miljoner kronor.

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

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

Direktavkastningskrav



Värderingsparametrar, total			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,22	10,04	8,21
Direktavkastningskravet, %	4,17	7,92	6,12
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	114	6 235	1 082
Långsiktig vakans, %	0,0	10,0	5,2
Drift och underhåll, kr/kvm	14	499	172

Känslighetsanalys, total		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-474,4	502,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-517,6	612,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	545,7	-545,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-185,7	185,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-320,9	320,6

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,80	9,40	8,76
Direktavkastningskravet, %	5,72	7,29	6,67
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	297	6 235	1 141
Långsiktig vakans, %	3,0	10,0	5,4
Drift och underhåll, kr/kvm	25	439	180

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-71,0	74,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-71,2	82,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	95,0	-95,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-28,3	28,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-52,6	52,6

Värderingsparametrar, kontor			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,82	9,05	8,20
Direktavkastningskravet, %	5,75	6,95	6,12
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 382	2 061	1 680
Långsiktig vakans, %	2,7	6,0	4,5
Drift och underhåll, kr/kvm	70	400	251

Känslighetsanalys, kontor		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-46,1	48,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-57,9	68,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	72,4	-72,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-21,3	21,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-33,6	33,6

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,34	10,04	8,34
Direktavkastningskravet, %	5,28	7,92	6,25
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	114	2 773	852
Långsiktig vakans, %	2,0	10,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	14	390	134

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-247,9	263,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-275,9	327,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	283,6	-283,1
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-102,0	102,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-169,1	168,8

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,22	9,29	7,47
Direktavkastningskravet, %	4,17	7,19	5,39
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	790	3 300	1 995
Långsiktig vakans, %	–	8,0	4,1
Drift och underhåll, kr/kvm	25	499	341

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-109,5	116,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-110,7	134,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	94,7	-94,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-34,1	34,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-65,6	65,6

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 31 mars 2025 fanns inga förpliktelser avseende förvärv av fastigheter. Total har en fastighet tillträtts under första kvartalet 2025. Efter kvartalet har tre fastigheter frånträtts och en fastighet tillträtts.

Fastigheter som har tillträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
Mörby 5:41	Nykvarn	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 990	100
Total			2 990	100

Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
-				
Total				

Fastigheter som tillträtts och avtalats för tillträde efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
Librobäck 15:1	Uppsala	Offentliga fastigheter	7 239	100
Total			7 239	100

Fastigheter som har avtalats för frånträde efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
Järnhandlaren 6	Nyköping	Offentliga fastigheter	2 203	100
Bryggaren 12	Karlstad	Kontor	12 802	90,7
Affärsmannen 2	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 710	100
Total			16 715	93

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:	1 254 mkr
Årligt driftnetto, ca:	72 mkr
Ägarandel:	27,6%

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 31 mars 2025 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 95,9 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.

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.

Fastighetsutveckling

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

Hållbarhetsprojekt

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

Stenhus 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 ett fåtal av fastigheterna som reservkraft vid energitoppar. 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 12 certifieringar i beståndet, BREEM in use "Very Good". Ytterligare 21 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 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	Hyres- värde mkr	Uthyr- ningsgrad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	7,2	7,2	–	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Librobäck 15:1	Uppsala	7 239	47,5	0	47,5	10,6	100	Polismyndigheten	6	Q4 2025	BREEAM
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskilstuna	1 374	18,5	0,3	18,2	1,6	100	Jern & Fix	10	Q2 2025	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	530	14,0	13,3	0,7	1,6	100	Adela LSS AB	15	Q1 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	8 838	85	10,1	74,9	18	100	Motonet, Dollarstore, Dressman, Lindex, gemensamhetsytor	12	Q1-Q3 2025	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Köpmannen 7	Västerås		0,13	0,06	0,07					Q4 2025	BREEAM
Blomsterlandet	Eskilstuna		0,13	0,1	0,03					Q3 2025	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna		0,4	0,1	0,3					Q4 2025	BREEAM
Fanfaren 5	Karlstad		0,13	0,08	0,05					Q2 2025	BREEAM
Fanfaren 6	Karlstad		0,13	0,05	0,08					Q2 2025	BREEAM
Fanfaren 7	Karlstad		0,13	0,05	0,08					Q2 2025	BREEAM
Svanholmen 1	Skärholmen		0,13	0,1	0,03					Klart	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala		0,13	0,11	0,02					Klart	BREEAM
Hammarén 1	Tibro		0,13	0,03	0,1					Q3 2025	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång		0,13	0,01	0,12					Q3 2025	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö		0,13	–	0,13					Q3 2025	BREEAM
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro		0,13	0,03	0,1					Q3 2025	BREEAM
Personbilen 1	Skövde		0,13	–	0,13					Q3 2025	BREEAM
Svarven 4	Nässjö		0,13	0,02	0,11					Q3 2025	BREEAM
Traktorn 1	Skövde		0,13	–	0,13					Q3 2025	BREEAM
Köpmannen 12	Västerås		0,13	–	0,13					Q3 2025	BREEAM
Företagaren 1	Södertälje		0,13	–	0,13					Q4 2025	BREEAM
Torshälla	Eskilstuna		0,13	0,01	0,12					Q4 2025	BREEAM
Månskäraren	Södertälje		0,13	0,11	0,02					Q3 2025	BREEAM
Kumlakneken 2	Norsborg		0,13	0,11	0,02					Q2 2025	BREEAM
Expeditören 13	Örebro		0,13	–	0,13					Q3 2025	BREEAM
Expeditören 17	Örebro		0,13	–	0,13					Q3 2025	BREEAM
Vissberga 11:5	Hallsberg		0,13	0,01	0,12					Q4 2025	BREEAM
Släggan 3	Karlstad		0,13	0,01	0,12					Q4 2025	BREEAM
Fabrikören	Älvsjö		0,13	–	0,13					Q4 2025	BREEAM
Summa		50 981,0	177,7	81,8	95,9	31,8					

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

Köpmannen 7



Segment: 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 5 år och Dressman med en yta av 280 kvm med ett hyresavtal på 6 år.

Skiftinge 1:5 & 1:6, Eskilstuna



Segment: 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.

Finansiering

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

Händelser under kvartalet

- Räntetäckningsgraden (ICR) under rullande 12 månader har förbättrats jämfört med föregående kvartal, från 1,84 till 1,92.
- Under kvartalet har Bolaget slutfört refinansiering om ca 60 procent av sin låneportfölj till väsentligt bättre villkor.
- Bolaget har signerat avtal om certifikatprogram.
- Tillgängliga krediter har ökat med 300 mkr till 525 mkr.

Kapitalstruktur

Stenhus Fastigheters finansiering utgörs av säkerställda banklån kreditfaciliteter, grön obligation och eget kapital. Bolagets 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. Bolagets 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 7 625,8 (7 386,6) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 029,0 (6 790,2) miljoner kronor samt icke-säkerställd obligation om 596,7 (596,4) 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 7 029,0 (6 790,2) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 029,0 (6 723,8) miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 0 (66,4) miljoner kronor.

Gröna icke säkerställda obligationer

Bolaget har gröna icke säkerställda obligationer om 596,8 (596,4) miljoner. Bolaget har i övrigt inga andra obligationsförfall eller andra icke-säkerställda finansieringsinstrument utöver det gröna obligationslånet till ett nominellt belopp om 598,8 miljoner kronor vilket har slutförfall i oktober 2026.

Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 525,0 (228,6) miljoner kronor, varav 0,0 (3,6) miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 475,0 (175,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF) om totalt 475,0 (175,0) miljoner kronor.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-03-31³

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 607,9	-1 839,2	5 768,7	5,6	75,6
1–2 år	–	400,0	400,0	5,8	5,2
2–3 år	–	1 289,2	1 289,2	1,6	16,9
3–4 år	–	150,0	150,0	2,0	2,0
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	17,9	–	17,9	5,0	0,2
Summa/genomsnitt	7 625,8	–	7 625,8	4,2	100,0

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-03-31³

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	999,4	–	999,4	4,3	13,1
1–2 år	700,2	596,7	1 296,9	6,1	17,0
2–3 år	5 125,2	–	5 125,2	4,0	67,2
3–4 år	84,0	–	84,0	4,6	1,1
4–5 år	21,5	–	21,5	4,2	0,3
> 5 år	98,8	–	98,8	4,2	1,3
Summa/genomsnitt	7 029,0	596,7	7 625,8	4,4	100,0

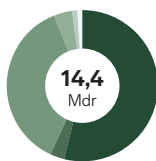
1 Utöver angivna derivat om 1 839,2 mkr finns ytterligare derivat om 1 753,3 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 999,4 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 98,2 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.

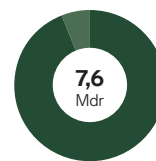
Eget kapital och skulder

Räntebärande skulder (7 626 mkr)	53%
Aktiekapital (372 mkr)	3%
Fritt eget kapital (5 495 mkr)	38%
Övriga skulder (539 mkr)	4%
Uppskjuten skatt (248 mkr)	2%
Minoritetsintressen (92 mkr)	1%



Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (7 029,0 mkr)	92,2%
Icke säkerställda obligationer (596,7 mkr)	7,8%



Kapitalbindning

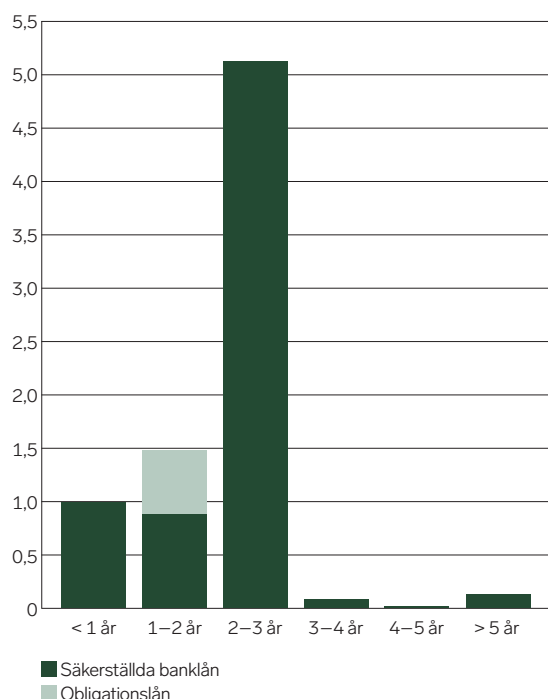
Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,4 (2,7) år. Det är högre än Bolagets finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden långsiktigt inte ska understiga 2,0 år.

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 097,6 (764,2) miljoner kronor som motsvarar 14,4 (10,3) procent av bolagets externa skuld.

Under det fjärde kvartalet 2024 signerade Bolaget låneavtal om totalt 4 417,1 (exklusive RCF:er) miljoner kronor vilket motsvarar ca 60 procent av Bolagets totala skuldportfölj. Av dessa totalt 4 417,1 miljoner kronorna avsåg 4 198,1 miljoner kronor refinansiering med befintliga banker till väsentligt bättre villkor. Låneavtalen signerades under fjärde kvartalet och utbetalning är genomförd i januari 2025.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån

Miljarder kr



Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 592,5 (3 530,5) miljoner kronor och fasträntelån

uppgick till 76,0 (76,9) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till ca 48,1 (48,8) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 mars uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 17,7 (-0,5) miljoner kronor.

Genomsnittlig viktad räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,2 (1,2) år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att den genomsnittliga ränteförfalltiden 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 4,2 (5,4) procent.

Finansiella riktlinjer

I syfte att säkerställa en sund och väl riskavvägd finansiering, stipulerar Bolagets 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 finanspolycyn jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 31 mars uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2025 31 mars
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	53,4
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	1,92
Soliditeten ska överstiga 35%	42,0
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,4

Aktien och ägarna

Totalt fanns 367 783 606 (371 778 606) utestående aktier före utspädning per 31 mars 2025. Styrelsen föreslår en utdelning på 0,20 kronor per aktie, totalt ca 74 miljoner kronor. Dessutom beslutades på extra bolagsstämma i februari 2025 att återköpa egna aktier, högst 10 procent av utgivna aktier. Under kvartal ett har 3 995 000 aktier återköpt till ett totalt belopp om 44 194 533 kronor.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,24 (0,21) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,25 (-0,07) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter har två beslutade optionsprogram;

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

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

Optionsprogrammet som beslutades på extra bolagsstämma den 26 oktober 2022 omfattar högst 3 000 000 teckningsoptioner. Teckningskursen mot-

svarar 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 31 mars 2025.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 367 783 606 (371 778 606) utestående aktier efter utspädning per 31 mars 2025.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,24 (0,21) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,25 (-0,07) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2025-03-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 698 818	24,4
Fastighets AB Balder	73 041 556	19,6
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	21 955 783	5,9
Avanza Pension	18 021 486	4,8
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Conny Ryk	7 680 418	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Carnegie Fonder	6 770 238	1,8
Uddetorp Invest AB	5 874 954	1,6
Summa 10 största ägarna	275 074 753	74,0
Övriga aktieägare	92 708 853	24,9
Summa utestående aktier	367 783 606	98,9
Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB	3 995 000	1,07
Summa aktier totalt	371 778 606	100,0

Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 256,8 (268,1) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 188,0 (197,3) miljoner kronor. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 92,8 (94,6) procent med en hyresduration på 6,0 (6,2) år. Kassaflödet uppgick till 123,1 (-80,1) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 mars 2025 med jämförelsetal 1 januari-31 mars 2024. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Vid utgången av mars 2025 fanns i beståndet 136 fastigheter jämfört med 160 fastigheter per samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 256,8 (268,1) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,8 (94,6) procent och hyresdurationen uppgick till 6,0 (6,2) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 68,8 (70,7) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 17,3 (15,7) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till att koncernen har stärkt den egna organisationen samt att koncernen haft vissa dubbelkostnader i sambandet med detta arbete under perioden.

Finansnetto uppgick till -85,1 (-106,5) miljoner kronor där minskningen delvis beror på lägre ränta men även lägre marginal. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 1,3 (1,4) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,2 (5,4) procent. Räntetäckningsgraden var 1,92 (1,88) gånger under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 188,0 (197,3) miljoner kronor. Överskottsgraden ligger däremot ungefär på samma nivå som föregående år, 73,2 (73,6) procent. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 89,5 (77,3) miljoner kronor, motsvarande 0,24 (0,21) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 3,2 (-23,7) miljoner kronor, varav förvaltnings-

resultatet uppgick till 3,9 (2,2) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs under 2025 till innehaven i Krona Public Real Estate AB.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 15,6 (-87,4) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 17,1 (-85,2) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 0,1 (-0,6) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 20 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 20 101 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser samt att ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnetto har lett till en negativ värdeförändring om -2,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 17,1 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 515,4 (13 935,0) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella instrument avser derivat och uppgick till 18,1 (20,2) miljoner kronor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -30,5 (-11,4) miljoner kronor, varav -10,9 (-9,3) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

De ackumulerade skattemässiga underskotten har beräknats till 170,4 (170,4) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 35,1 (35,1) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 982,7 (7 868,2) miljoner kronor, varav 6 690,3 (6 652,9) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 292,4 (1 215,3) miljoner kronor, motsvarande 266,2 (250,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,4 (13,3) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 3,6 (-0,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 91,9 (-27,1) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 91,1 (-25,4), motsvarande 0,25 (-0,07) kronor per aktie efter utspädning.

Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 515,4 (13 395,0) miljoner kronor vilket är en ökning med 120,4 miljoner kronor sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar, fastighetsförvärv samt projektinvesteringar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 106,0 (99,5) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 6,5 miljoner kronor och förklaras främst av ett positivt förvaltningsresultat om 3,9 miljoner kronor samt förvärv av aktier.

Utgående likvida medel var 348,0 (224,9) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, förvärv av egna aktier samt transaktion med minoritetsägare (ytterligare förvärv av aktier i Backaheden) och uppgick till 5 958,6 (5 922,3) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 7 625,8 (7 386,6) miljoner kronor, där kortfristig del har ökat från 764,2 miljoner kronor till 1 097,6 miljoner kronor. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om 17,6 (-0,5) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 56,0 (54,7) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 53,4 (53,1) procent. Soliditeten har minskat och uppgår till 42,0 (42,7) procent.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Majoriteten av moderbolagets intäkter kommer från koncernintern försäljning. Intäkterna uppgick till 27,7 (24,6) miljoner kronor. Det fanns 42 (35) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -16,5 (-33,9) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 710,2 (4 024,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på -352,3 (490,9) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 105,6 (102,2) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 21,4 (17,7) miljoner kronor och likvida medel till 171,2 (77,6) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 022,8 (4 083,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 mars till 633,5 (629,1) miljoner kronor, varav räntebärande 596,7 (596,4).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 123,1 (-80,1) miljoner kronor. De dominerande posterna är förvärv och försäljning av dotterbolag, investeringar i fastigheter samt amortering och upptagning av lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 43,3 (41,2) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -107,5 (38,8) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 27,0 (96,9) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -51,2 (-) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -79,4 (-57,8) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 187,3 (-160,2) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 3 728,6 (575,3) miljoner kronor och amortering skett med -3 489,9 (-729,2) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr

Likvida medel vid periodens ingång:

224,9

Aktieägartillskott: –

Löpande verksamhet: 43,3

Upptagna lån: 3 728,6

Försäljning av dotterbolag: 27,0

Amortering, övrig finansieringsverksamhet: -3 541,3

Förvärv av dotterbolag, övrig investeringsverksamhet: -134,5

Likvida medel vid periodens utgång:

348,0

Förvärv av dotterbolag, tkr

	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-52 359	–
Övertagnade av räntebärande skulder	-213	–
Övertagande av övriga Skulder	1 365	–
Kassaflöde påverkande	-51 207	–

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Försäljning av förvaltningsfastigheter	26 970	109 480
Säljarrevers	–	-11 000
Överlåtande av övriga tillgångar	–	–
Överlåtande av övriga skulder	–	-1 590
Kassaflöde påverkande	26 970	96 890



Finansiell information

Koncernens resultaträkning

	2025 jan- mars	2024 jan- mars	Rullande 12 månader april 2024- mars 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr				
Hysesintäkter och övriga intäkter	256 779	268 075	1 000 500	1 011 796
Fastighetskostnader	-68 828	-70 736	-226 411	-228 319
Driftnetto	187 951	197 339	774 089	783 477
Centrala administrationskostnader	-17 266	-15 692	-67 471	-65 897
Noteringskostnader	–	–	-13 815	-13 815
Resultat från intresseföretag	3 155	-23 724	194	-26 685
–varav förvaltningsresultat	3 920	2 160	11 712	9 952
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-280	-22 583	-197	-22 500
–varav skatt	-1 388	524	-1 089	823
–varav övrigt	903	-3 825	-10 232	-14 960
Finansiella intäkter	14 794	15 941	55 746	56 893
Finansiella kostnader	-99 919	-122 460	-432 265	-454 806
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	88 715	51 404	316 478	279 167
–varav förvaltningsresultat	89 480	77 288	341 811	329 619
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15 569	-87 418	-9 694	-112 681
Värdeförändringar av finansiella instrument	18 129	20 238	-42 198	-40 089
Resultat före skatt	122 413	-15 776	264 586	126 397
Skatt	-30 488	-11 366	-89 536	-70 414
Periodens/Årets resultat	91 925	-27 142	175 050	55 983
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	91 143	-25 437	173 026	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	782	-1 705	2 024	-463

Rapport över koncernens totalresultat

	2025 jan- mars	2024 jan- mars	Rullande 12 månader april 2024- mars 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr				
Periodens/Årets resultat	91 925	-27 142	175 050	55 983
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	91 925	-27 142	175 050	55 983
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	91 143	-25 437	173 026	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	782	-1 705	2 024	-463

Data per aktie

	2025 jan- mars	2024 jan- mars	Rullande 12 månader april 2024- mars 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr				
Årets resultat	91 143	-25 437	173 026	56 446
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	370 848	370 629	371 263	371 207
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	370 848	371 224	371 263	371 503
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	0,25	-0,07	0,47	0,15
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	0,25	-0,07	0,47	0,15

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 515 420	13 721 006	13 395 030
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	199 480	196 844	198 498
Immateriella anläggningstillgångar	4 619	4 146	4 564
Övriga materiella anläggningstillgångar	553	621	498
Andelar i intresseföretag	106 029	94 935	99 450
Långfristiga fordringar	38 006	–	38 006
Derivat	17 656	59 854	–
Summa anläggningstillgångar	13 881 763	14 077 406	13 736 046
Kundfordringar	18 102	8 049	6 452
Övriga fordringar	44 843	69 296	55 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 180	74 231	55 856
Likvida medel	348 033	226 111	224 941
Summa omsättningstillgångar	490 158	377 687	343 234
Summa tillgångar	14 371 921	14 455 093	14 079 280
Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	371 779	370 629	371 779
Övrigt tillskjutet kapital	4 937 973	4 923 418	4 937 973
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	556 835	404 514	502 096
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 866 587	5 698 561	5 811 848
Innehav utan bestämmande inflytande	92 036	171 602	110 465
Summa eget kapital	5 958 623	5 870 163	5 922 313
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	6 528 135	7 339 448	6 622 398
Långfristig leasingskuld	199 480	196 844	198 498
Derivat	–	–	473
Uppskjutna skatteskulder	248 130	206 889	228 475
Summa långfristiga skulder	6 975 745	7 743 181	7 049 844
Kortfristiga räntebärande skulder	1 097 640	463 647	764 153
Leverantörsskulder	14 914	27 658	13 098
Skatteskulder	34 022	47 643	58 683
Övriga skulder	60 656	63 361	59 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 321	239 440	212 058
Summa kortfristiga skulder	1 437 553	841 749	1 107 123
Summa skulder	8 413 298	8 584 930	8 156 967
Summa eget kapital och skulder	14 371 921	14 455 093	14 079 280

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 best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 923 418	420 791	5 714 838	188 793	5 903 631
Transaktion med minoritetsandelsägare			9 160	9 160	-15 486	-6 326
Periodens totalresultat jan-mars 2024			-25 437	-25 437	-1 705	-27 142
Eget kapital 2024-03-31	370 629	4 923 418	404 514	5 698 561	171 602	5 870 163
Nyemission	1 150	13 752		14 902	–	14 902
Utgivande av teckningsoptioner		803		803	–	803
Återbetalning av aktieägarerillskott				–	-452	-452
Avyttrade minoritetsandelar				–	-7 691	-7 691
Transaktion med minoritetsandelsägare			15 699	15 699	-54 236	-38 537
Periodens totalresultat april-dec 2024			81 883	81 883	1 242	83 125
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 937 973	502 096	5 811 848	110 465	5 922 313
Återköp av aktier			-44 313	-44 313	–	-44 313
Transaktion med minoritetsandelsägare			7 909	7 909	-19 211	-11 302
Periodens totalresultat jan-mars 2025			91 143	91 143	782	91 925
Eget kapital 2025-03-31	371 779	4 937 973	556 835	5 866 587	92 036	5 958 623

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i tkr	2025 jan- mars	2024 jan- mars	Rullande 12 månader april 2024- mars 2025	2024 jan- dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	122 413	-15 776	264 586	126 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-36 005	91 694	55 442	183 141
	86 408	75 918	320 028	309 538
Betald inkomstskatt	-35 395	-3 610	-56 942	-25 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51 013	72 308	263 086	284 381
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-23 768	8 340	7 440	39 548
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	16 024	-39 414	-13 620	-69 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 269	41 234	256 906	254 871
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-51 207	–	-211 148	-159 941
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	26 970	96 890	584 860	654 780
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-299	-215	-1 482	-1 398
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100	–	-100	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-79 432	-57 827	-238 718	-217 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	–	11 535	11 535
Investeringar i intresseföretag	-3 424	–	-10 900	-7 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 492	38 848	134 047	280 387
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	–	–	743	743
Återköp av aktier	-40 048	–	-40 048	–
Transaktion med minoritetsandelsägare	-11 302	-6 326	-49 839	-44 863
Upptagna lån	3 728 599	575 338	4 202 507	1 049 246
Amortering av lån	-3 489 934	-729 178	-4 382 394	-1 621 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	187 315	-160 166	-269 031	-616 512
Periodens/Årets kassaflöde	123 092	-80 084	121 922	-81 254
Likvida medel ingående balans	224 941	306 195	226 111	306 195
Likvida medel utgående balans	348 033	226 111	348 033	224 941

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
Nettoomsättning	27 663	24 622	85 493
Övriga externa kostnader	-11 330	-11 920	-52 237
Personalkostnader	-16 375	-13 756	-58 969
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-496	-545	-1 959
Rörelseresultat	-538	-1 599	-27 672
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	-8 940	3 890	-306 088
Resultat från andelar i intresseföretag	–	-23 724	-23 724
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	–	63	63
Finansiella intäkter	7 090	7 352	32 084
Finansiella kostnader	-14 066	-20 211	-75 544
Resultat efter finansiella poster	-16 454	-34 229	-400 881
Bokslutsdispositioner	–	–	10 449
Resultat före skatt	-16 454	-34 229	-390 432
Skatt på årets resultat	84	307	3 483
Periodens/Årets resultat	-16 370	-33 922	-386 949
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4 619	4 146	4 564
Materiella anläggningstillgångar	474	517	414
Nyttjanderättstillgångar	3 531	3 387	3 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 710 183	4 205 572	4 024 160
Andelar i intressebolag	105 617	94 739	102 193
Fordringar hos koncernföretag	868 118	980 765	873 972
Uppskjutna skattefordringar	3 898	626	3 814
	5 687 816	5 281 702	5 004 139
	5 696 440	5 289 752	5 012 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	42	137	143
Fordringar hos koncernföretag	32 211	36 352	31 118
Övriga fordringar	1 308	831	1 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 602	6 015	3 736
	41 163	43 335	36 239
Kassa och bank	171 274	8 382	77 620
	171 274	8 382	77 620
Summa tillgångar	5 908 877	5 341 469	5 126 771
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	371 779	370 629	371 779
	371 779	370 629	371 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 207 560	4 192 213	4 207 560
Balanserat resultat	-540 152	-108 890	-108 890
Årets resultat	-16 370	-33 922	-386 949
	3 651 038	4 049 401	3 711 721
Summa eget kapital	4 022 817	4 420 030	4 083 500
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	596 742	493 337	596 433
Skulder till koncernföretag	1 252 529	337 242	412 920
	1 849 271	830 579	1 009 353
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	–	50 000	–
Leasingskuld	3 531	3 387	3 795
Leverantörsskulder	1 282	7 740	357
Skulder till koncernföretag	76	3 490	1 270
Övriga kortfristiga skulder	8 326	4 563	2 226
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	23 574	21 680	26 270
	36 789	90 860	33 918
Summa eget kapital och skulder	5 908 877	5 341 469	5 126 771

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 192 213	-13 667	-95 223	4 453 952
Omföring av föregående års resultat			-95 223	95 223	–
Periodens totalresultat jan-mars 2024				-33 922	-33 922
Eget kapital 2024-03-31	370 629	4 192 213	-108 890	-33 922	4 420 030
Nyemission	1 150	13 752			14 902
Utgivande av teckningsoptioner		1 595			1 595
Periodens totalresultat april-dec 2024				-353 027	-353 027
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 207 560	-108 890	-386 949	4 083 500
Omföring av föregående års resultat			-386 949	386 949	–
Återköp av aktier			-44 313		-44 313
Periodens totalresultat jan-mars 2025				-16 370	-16 370
Eget kapital 2025-03-31	371 779	4 207 560	-540 152	-16 370	4 022 817

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2025-01-01 – 2025-03-31, 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 Fastigheter genomförde ett listbyte 18 december 2024 och Bolagets aktier är nu noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga- och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på storstadsområden samt tillväxtorter. Stenhus Fastigheter 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. Bolagets risker är kategoriserade inom någon av de sex kategorierna nedan:

- Affärsrisker
- Operativa risker
- Efterlevnadsrisker
- Finansiella risker
- Rapporteringsrisker
- Hållbarhetsrisker

Huvudsakliga risker avser bl.a. värdeförändring på fastigheter, konjunkturutvecklingen, ändrade lagar och regelverk, projektverksamhet, finansiering samt hållbarhet. För mer information om identifierade risker, se Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2024.

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 21-23 i Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade

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 2024.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2024 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida, www.stenhusfastigheter.se

Närståendetransaktioner

Stenhus Fastigheters relationer med närstående framgår på sid 46 i denna delårsrapport och i not 3 i årsredovisningen 2024. 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

- Den 23 april 2025 tillträdde Stenhus Fastigheter en fastighet i Uppsala (4 756 kvm) med Polismyndigheten som hyresgäst. Fastigheten byggs ut med 2 483 kvm (klar Q4 2025, kostnad 47,5 MSEK). Årliga hyresintäkter uppgår till 11 MSEK och hyresavtalet löper i sex år. Betalning sker delvis med egna aktier.
- I april 2025 sålde Stenhus tre fastigheter: en i Nyköping (2 188 kvm, hyresvärde 3,3 MSEK) och två i Karlstad (totalt 14 510 kvm, hyresvärde 24,8 MSEK, duration 3,9 år). Totalt fastighetsvärde: 390 MSEK. Frånträde sker Q2 2025.
- Stenhus Fastigheter har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Tyresö kommun avseende kommunhuset i Tyresö. Totalt hyreskontraktsvärde över hyres-tiden beräknas till cirka 300 MSEK.
- Anders Wennberg har under april 2025 avgått som styrelseledamot.

Resultat och balansposter per segment

2025 jan-mars tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	45 342	141 673	43 307	26 294	163	256 779
Fastighetskostnader	-13 088	-30 125	-11 640	-7 311	-6 664 ²	-68 828
Driftnetto	32 254	111 548	31 667	18 983	-6 501	187 951
Central administration	—	—	—	—	-17 266	-17 266
Resultat från intresseföretag	—	—	—	—	3 155	3 155
Finansiella intäkter	—	—	—	—	14 794	14 794
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-98 616	-98 616
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-413	-673	—	-217	—	-1 303
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	31 841	110 875	31 667	18 766	-104 434	88 715
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-3 259	38 985	-31 071	12 493	—	17 148
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	—	—	-1 579	—	—	-1 579
Värdeförändringar finansiella instrument	—	—	—	—	18 129	18 129
Resultat före skatt	28 582	149 860	-983	31 259	-86 305	122 413
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 676 895	7 198 085	2 096 600	1 543 840	—	13 515 420
- Varav periodens förvärv	—	—	52 359	—	—	52 359
- Varav periodens försäljningar	—	—	-26 970	—	—	-26 970
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	12 504	15 920	44 821	6 187	—	79 432
Övriga tillgångar	—	—	—	—	856 501	856 501
Summa tillgångar	2 676 895	7 198 085	2 096 600	1 543 840	856 501	14 371 921

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

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

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 0,9 (0,3) miljoner kronor varav 0,5 (0,0) 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 2,5 (0,9) 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

	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	912	813
Inköp av varor/tjänster	948	280
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	42	–
Skuld på balansdagen	–	–

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	2 453	912
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 065	695

Närståendetransaktioner Moderbolaget

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

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 27,5 (24,6) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 1,2 (0,8) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	102	–
Inköp av varor/tjänster	413	280
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	42	–
Skuld på balansdagen	–	–

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	27 549	24 622
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	900 329	1 017 117
Skuld på balansdagen	1 252 605	340 732

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-mars	2024 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 205	810
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	298	711

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 15 maj 2025
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 maj 2025, klockan 07.30 CEST.

Definitioner av nyckeltal

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total 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	Driftnetto, centrala administrationskostnader, finansnettot samt intresseföretagets förvaltningsresultat.	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.
Nettouthyrning	Årliga hyresintäkter från nytecknade inklusive omförhandlade hyresavtal reducerat med uppsagda hyresavtal under perioden.	Nyckeltalet belyser verksamhetens uthyrningsarbete.
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 leasade 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 31 mars 2025 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt med mera.

Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 2,9 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 2,30% samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 31 mars 2025	Projekt	Frånträtt efter kvartalet	Tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 062	21	-31	11	1 064
Vakans	-77	0	2	0	-76
Hyresintäkter	985	20	-28	11	988
Fastighetskostnader	-206	-4	7	-1	-204
Driftnetto	779	17	-22	10	784
Central administration	-64	0	0	0	-64
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-324	0	12	0	-312
Förvaltningsresultat	403	17	-10	10	421
Ingående antal utestående aktier	367 783 606	367 783 606	367 783 606	367 783 606	368 138 216
Nya aktier	–	–	–	354 610	–
Utgående antal utestående aktier	367 783 606	367 783 606	367 783 606	368 138 216	368 138 216
Långsiktig intjänning per aktie	1,10	0,05	-0,03	0,03	1,14

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

Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	1,30%	1,80%	2,30%	2,80%	3,30%
-10%	387	364	342	320	298
-5%	426	404	381	359	337
0%	465	443	421	398	376
5%	504	482	460	438	415
10%	543	521	499	477	455

Intjäningsförmåga rullande tolv månader

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

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

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 31 mars 2025	Projekt	Frånträtt efter kvartalet	Tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 062	16	-26	7	1 059
Vakans	-89	0	2	0	-87
Hyresintäkter	973	16	-24	7	972
Fastighetskostnader	-206	-4	6	-1	-204
Driftnetto	767	12	-18	6	767
Central administration	-64	0	0	0	-64
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-324	0	10	0	-313
Förvaltningsresultat	392	12	-8	6	402
Ingående antal aktier	367 783 606	367 783 606	367 783 606	367 783 606	368 138 216
Nya aktier	–	–	–	354 610	–
Utgående antal aktier	367 783 606	367 783 606	367 783 606	368 138 216	368 138 216
Långsiktig intjäning per aktie	1,06	0,03	-0,02	0,02	1,09

Kalendarium

Årsstämma
22 maj
2025

**Delårsrapport
Q2**
21 augusti
2025

**Delårsrapport
Q3**
20 november
2025

**Boksluts-
kommuniké**
19 februari
2026

Årsredovisning
23 april
2026

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

Stenhus 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.stenhusfastigheter.se