

Q2

Delårsrapport januari-juni 2025



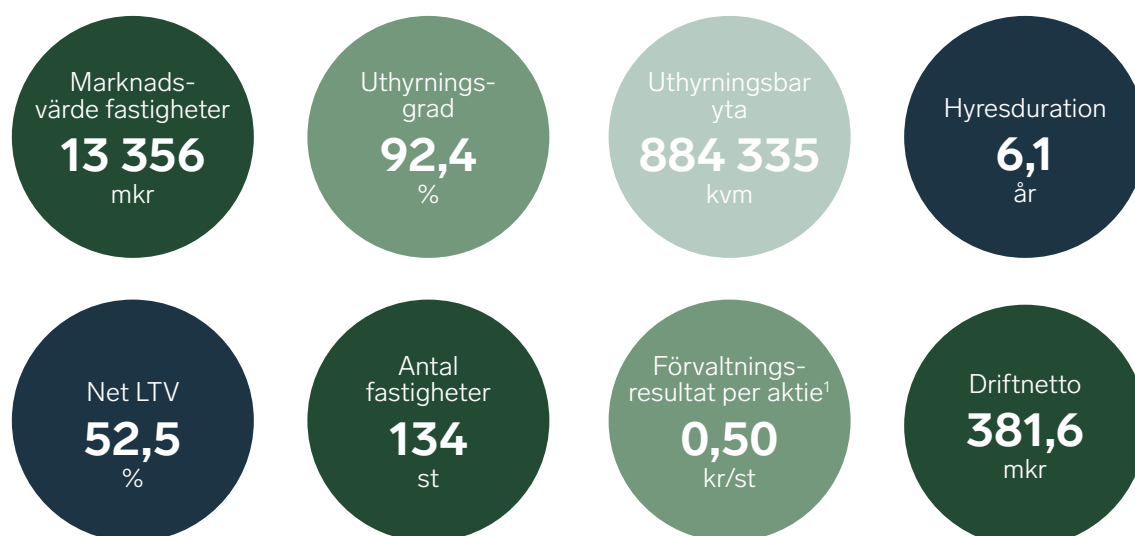
STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q2 samt januari-juni 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

Perioden januari - juni 2025



¹ Förvaltningsresultat för perioden januari-juni 2025 per vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning

Delårsrapport Q2 januari-juni 2025

Förvaltningsresultatet ökade med 19 % och uppgick till 185 miljoner kronor jämfört 156 miljoner kronor samma period föregående år.

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

Kvartalet avser 1 april-30 juni 2025 med jämförelsetal 1 april-30 juni 2024. Perioden avser 1 januari-30 juni 2025 med jämförelsetal 1 januari-30 juni 2024.

Stenhus Fastigheter i korthet

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

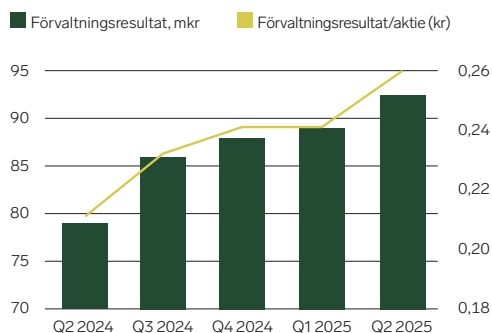
Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps-

och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar ca 884 000 (941 000) kvadratmeter fördelat på 134 (153) 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.

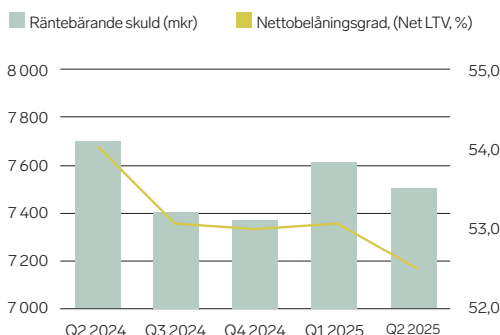
Perioden i korthet

Förvaltningsresultat (mkr) / förvaltningsresultat/aktie (kr)*

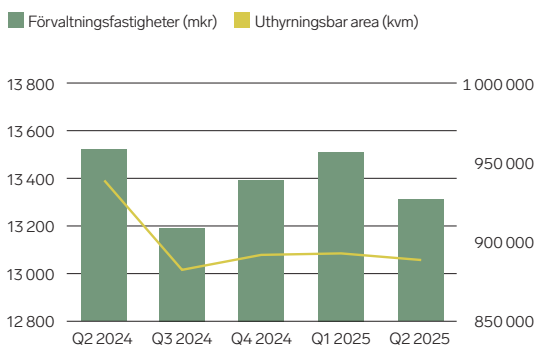


*Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning

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



Förvaltningsfastigheter (mkr) /uthyrningsbar area (kvm)



- Hyresintäkterna uppgick till 507 (526) miljoner kronor. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerande enligt KPI.
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 185 (156) miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 53 (-150) miljoner kronor varav realiserade 66 (-137) miljoner kronor, motsvarande 0,5 (-1,0) procent av fastighetsvärdet.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 161 (125) miljoner kronor. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 453 (225) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 141 (-40) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under april-juni 2025

- **Utdelning och återköp av aktier**

Årsstämman i maj 2025 beslutade, för första gången i Stenhus Fastigheters historia, om en utdelning på 0,20 (–) kronor per aktie, uppdelad på två utbetalningar. Den första utbetalningen om 0,10 kronor skedde i juni 2025 och den andra om 0,10 kronor kommer att ske i december 2025.

Årsstämman beslutade även att bolaget även framöver kan återköpa eller överlåta egna aktier. Detta är en strategi som stärker värdet för våra aktieägare genom högre vinst per aktie. Under kvartalet har Stenhus Fastigheter återköpt 5 048 000 aktier och innehar nu totalt 8 673 390 egna aktier motsvarande 2,3 % av det totala antalet aktier i Bolaget. Det genomsnittliga återköpspriset uppgick till 10,60 kr per aktie. Återköpen har medfört att resultatet per aktie ökat med 2,4 procent.

- **Strategiska transaktioner**

Under andra kvartalet 2025 har Stenhus Fastigheter genomfört ytterligare fastighetstransaktioner i syfte att stärka och optimera bolagets fastighetsportfölj.

Den 23 april 2025 tillträdde Stenhus Fastigheter en fastighet i Uppsala, fullt uthyrd till Polismyndig

heten. 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 och avtalet löper över sex år. Som del av köpeskillingen har Stenhus Fastigheter överlåtit egna aktier.

Under april 2025 har Stenhus Fastigheter sålt tre fastigheter, en i Nyköping och två fastigheter i Karlstad. Det sammanlagda årliga hyresvärdet uppgår till cirka 28,1 miljoner kronor och den genomsnittliga återstående hyresdurationen är 3,9 år. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 390 miljoner kronor. Frånträde sker under andra kvartalet 2025.

- **Styrelseförändring**

På årsstämman den 22 maj 2025 omvaldes Anders Wennberg som styrelseledamot, Nicklas Paulson valdes in som ny styrelseledamot och Erik Borgblad utsågs till ny styrelseordförande.

Väsentliga händelser efter perioden

- **Förvärv**

Stenhus Fastigheter har den 3 juli 2025 tillträtt en portfölj bestående av sex fastigheter inom segmentet lager, lättindustri och logistik. Portföljen, med ett fastighetsvärde om 299 miljoner kronor, har finansierats genom en kombination av egna medel och bankfinansiering. Fastigheterna är belägna i Helsingborg, Malmö, Eskilstuna, Södertälje och Trollhättan och omfattar en total uthyrningsbar area om cirka 19 064 kvm. Bilia är huvudsaklig hyresgäst i samtliga fastigheter. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 24 miljoner kronor och den genomsnittliga återstående hyresdurationen är 10 år.

Översikt och nyckeltal

Resultaträkning

Kvartalsöversikt Belopp i mkr	2025 april-juni	2025 jan-mars	2024 okt-dec	2024 juli-sept	2024 april-juni
Hysesintäkter	251	257	245	241	258
Fastighetskostnader	-57	-69	-55	-46	-57
Driftöverskott	194	188	190	195	201
Centrala administrationskostnader	-18	-17	-16	-15	-19
Noteringskostnader	–	–	-14	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	1	3	-1	-5	3
-varav förvaltningsresultat	3	4	2	2	3
Finansnetto m.m.	-83	-85	-89	-96	-107
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	93	89	70	79	79
Förvaltningsresultat	96	89	88	86	79
Värdeförändringar fastigheter	38	16	72	-35	-62
Värdeförändringar av finansiella instrument	-57	18	19	-55	-24
Skatt	-25	-30	-51	-4	-4
Periodens/Årets resultat	49	92	110	-15	-12
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	49	92	110	-15	-12

Balansräkning

Belopp i mkr	2025 30 juni	2025 31 mars	2024 31 dec	2024 30 sept	2024 30 juni
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 356	13 515	13 395	13 192	13 557
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200	199	199	199	198
Andelar i intresseföretag	107	106	100	93	98
Derivat	–	18	–	–	36
Övriga tillgångar	152	185	161	185	144
Likvida medel	453	348	225	317	294
Summa tillgångar	14 268	14 372	14 079	13 987	14 326
Eget kapital	5 798	5 867	5 812	5 691	5 689
EK - Innehav utan bestämmande inflytande	83	92	111	150	163
Uppskjuten skatteskuld	262	248	229	196	202
Räntebärande skulder	7 515	7 626	7 387	7 403	7 699
Derivat	40	–	1	19	–
Leasingskuld	200	199	199	199	198
Ej räntebärande skulder	370	340	343	328	376
Summa eget kapital och skulder	14 268	14 372	14 079	13 987	14 326

Nyckeltal

	2025 april-juni	2025 jan-mars	2024 okt-dec	2024 juli-sept	2024 april-juni
Fastighetrelaterade nyckeltal					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 356	13 515	13 395	13 192	13 557
Direktavkastningskrav värdering, %, viktat snitt	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Nettouthyrning, mkr	2,6	1,2			
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	884 335	893 080	891 550	884 376	941 378
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	92,8	93,0	93,0	94,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	86,5	87,1	87,2	87,1	87,9
Överskottsgrad, %	77%	73%	78%	81%	78%
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	134	136	135	134	153
Hyresduration, år	6,1	6,0	6,3	6,4	6,1
Investeringar i fastigheter, mkr	78	79	161	113	63
Finansiella nyckeltal					
Genomsnittlig utgående ränta, %	4,0	4,2	4,5	4,9	5,2
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,2	1,2	0,9	1,1	1,1
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,3	2,4	2,7	1,9	2,4
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	55,8	56,0	54,7	55,7	56,4
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	52,5	53,4	53,1	53,3	54,2
Soliditet vid periodens utgång, %	41,8	42,0	42,7	42,4	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,0	1,9	1,8
Avkastning eget kapital, %	3,3	6,2	7,5	-1,0	-0,9
Data per aktie¹ - Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,26	0,24	0,24	0,23	0,21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,26	0,24	0,24	0,23	0,21
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,13	0,25	0,29	-0,04	-0,03
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,13	0,25	0,29	-0,04	-0,03
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,32	0,12	0,25	0,10	0,22
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	11,40	10,98	11,46	13,00	10,62
Börsvärde, mkr	4 238	4 038	4 261	4 833	3 936
Antal utestående aktier före utspädning, st	363 090 216	367 783 606	371 778 606	371 778 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	363 090 216	367 783 606	371 778 606	371 778 606	370 628 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	365 409 411	369 781 106	371 778 606	371 203 606	370 628 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	365 409 411	369 781 106	371 778 606	371 203 606	370 926 106
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	364 749 695	370 848 295	371 778 606	371 778 606	370 628 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	364 749 695	370 848 295	371 778 606	371 778 606	371 223 606
Nyckeltal enligt EPRA¹					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 203,6	6 210,8	6 173,0	6 080,4	6 018,8
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	17,1	16,9	16,6	16,4	16,2
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 794,0	5 799,7	5 767,8	5 685,3	5 616,4
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	16,0	15,8	15,5	15,3	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 Fastigheters 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.

Årsstämman i maj 2025 beslutade om en utdelning per aktie om 0,20 (-) kronor uppdelat på två utbetalning. 0,10 kronor utbetalades i juni 2025 och 0,10 kronor kommer utbetalas 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

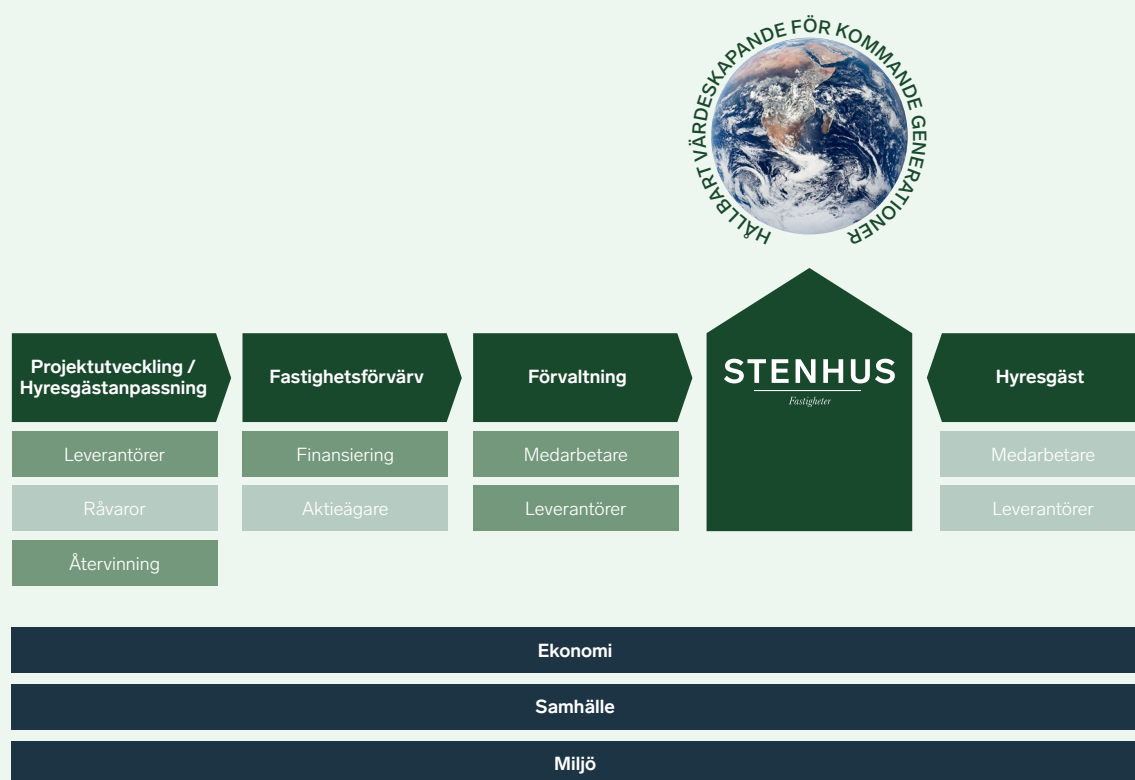
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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

Stenhus Fastigheters 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.

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

STENHUS FASTIGHETERS 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 Fastigheters 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 13 356 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 13 355,8 (13 395,0) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 30 juni 2025 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 134 (135) fastigheter varav 12 (12) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 30 juni 2025, uppgick till 982,1 (inklusive projekt) (1 020,9) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,4 (94,4) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 juni 2025 uppgick till cirka 6,1 (6,1) år.

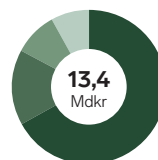
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 41,7 (36,3) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,2 (7,3) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med cirka 7 244 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till cirka 553 miljoner kronor inom detta segment. Stenhus Fastigheter har ett tydligt geografiskt fokus på Stockholm/Mälardalen med 58 procent av beståndet beläget där.

Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 2025 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 2,9 miljoner kronor med en genomsnittlig avtalstid om 0,3 år.

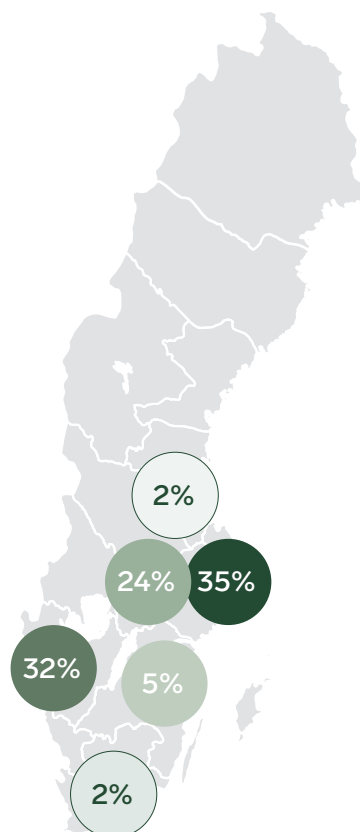
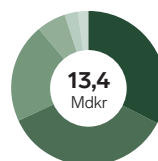
Fastighetsvärde per segment

■ Lager/lätt Industri/logistik	54%
■ Sällanköps-/dagligvaruhandel	16%
■ Offentliga fastigheter	21%
■ Kontor	9%



Fastighetsvärde per geografiskt område

■ Stockholm	35%
■ Väst	32%
■ Mälardalen	24%
■ Öst	5%
■ Syd	2%
■ Norr	2%



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 april- juni	2024 april- juni	2025 jan- juni	2024 jan- juni	2024 jan- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 515,4	13 721,0	13 395,0	13 860,1	13 860,1	14 259,2	7 168,4
Förvärv	103,0	–	155,4	–	177,0	844,7	7 618,2
Försäljning	-378,3	-163,9	-405,3	-273,4	-746,5	-1 044,2	-961,8
Orealiserad värdeförändring	48,5	-51,6	65,6	-136,8	-75,3	-490,7	-20,5
Realiserad värdeförändring	-10,7	-10,9	-12,2	-13,1	-37,4	-83,0	-19,3
Investeringar i portföljen	77,9	62,8	157,3	120,6	217,1	374,2	474,0
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 355,8	13 557,4	13 355,8	13 557,4	13 395,0	13 860,1	14 259,2
Orealiserad värdeförändring, %	0,4	-0,4	0,5	-1,0	-0,6	-3,4	-0,1
Antal fastigheter IB	136	160	135	161	161	180	116
Förvärv	1	–	2	–	3	8	78
Försäljning	-3	-7	-3	-8	-29	-27	-16
Omklassificering	–	–	–	–	–	–	2
Antal fastigheter UB	134	153	134	153	135	161	180

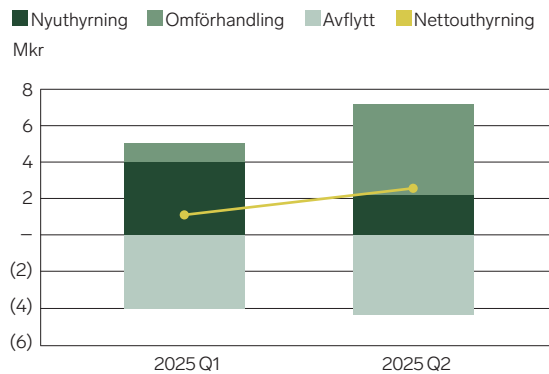
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 2,6 miljoner kronor under kvartalet. Nio hyresavtal tecknades med ett ökat årligt hyresvärde om 7,4 miljoner kronor, varav 2,4

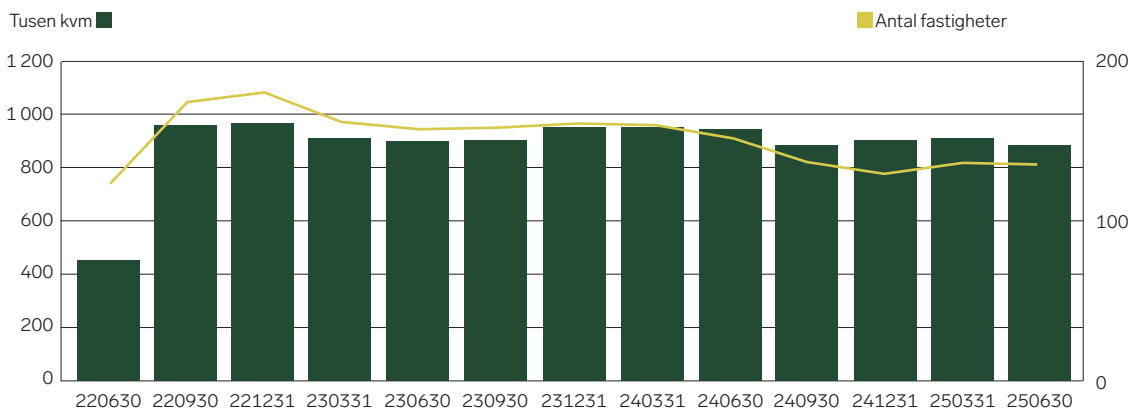
miljoner kronor avser hyresavtal med nya hyresgäster och 5,0 miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 4,8 miljoner kronor.

Nettouthyrning

	2025 Q1 Nettoeffekt, mkr	2025 Q2 Nettoeffekt, mkr
Nyuthyrning	4,1	2,4
Omförhandling	1,1	5,0
Avflytt	-4,0	-4,8
Nettouthyrning	1,5	2,6



Uthyrningsbar area och antal fastigheter



Fastighetsbeståndet per 2025-06-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	38	173 736	327	2 024	33	4 627	26 634	35
Väst	44	339 767	322	1 047	33	4 334	12 756	32
Mälardalen	32	197 208	243	1 420	25	3 147	15 957	24
Öst	11	109 650	70	656	7	723	6 595	5
Syd	2	45 914	0	–	0	277	6 033	2
Norr	7	18 061	20	1 128	2	248	13 709	2
Total	134	884 335	982	1 284	100	13 356	15 103	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2025-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 352	583	2 256	435	4 627	35
Väst	2 668	433	426	807	4 334	32
Mälardalen	2 318	799	30	–	3 147	24
Öst	459	211	53	–	723	5
Syd	277	–	–	–	277	2
Norr	170	78	–	–	248	2
Total	7 244	2 104	2 766	1 242	13 356	100
Del av total, %	54	16	21	9	100	

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2025-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	99	46	145	36	327	33
Väst	208	36	32	46	322	33
Mälardalen	184	56	3	–	243	25
Öst	47	19	4	–	70	7
Syd	0	–	–	–	0	0
Norr	14	6	–	–	20	2
Total	553	164	183	83	982	100
Del av total, %	56	17	19	8	100	

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2025-06-30

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	55 418	32 949	66 876	18 493	173 736	20
Väst	244 687	39 179	16 047	39 853	339 767	38
Mälardalen	143 652	49 920	3 636	–	197 208	22
Öst	90 877	17 071	1 702	–	109 650	12
Syd	45 914	–	–	–	45 914	5
Norr	11 928	6 133	–	–	18 061	2
Total	592 476	145 252	88 261	58 346	884 335	100
Del av total, %	67	16	10	7	100	

¹ Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 2,9 mkr per år i 0,3 år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

² Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2025-06-30

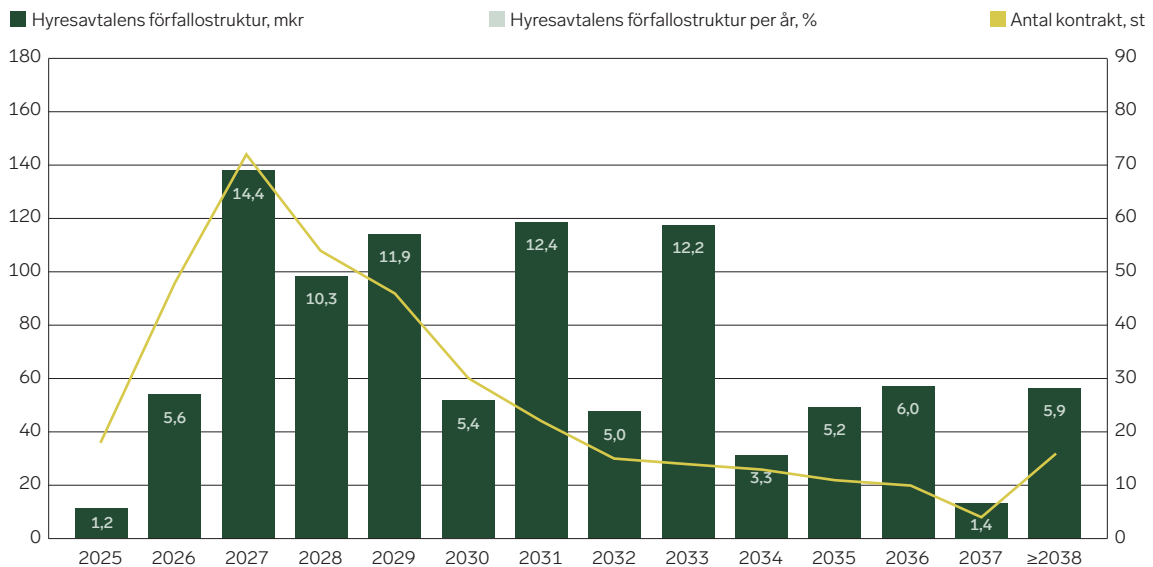
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	44	31	117	18	210	32
Väst	90	20	20	90	220	34
Mälardalen	118	27	8	–	153	24
Öst	24	33	2	–	59	9
Syd	1	–	–	–	1	0
Norr	6	2	–	–	8	1
Total	283	113	147	108	651	100
Del av total, %	43	17	23	17	100	

Hyresavtalens förfallostruktur, ² totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	14 364	17	11	1
2026	51 535	48	54	6
2027	136 356	72	138	14
2028	67 715	54	99	10
≥2029	477 873	181	658	69
Totalt	747 842	372	959	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

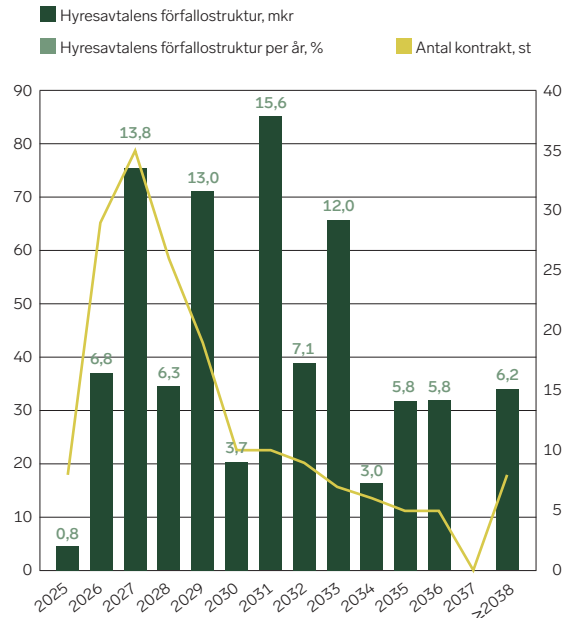
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	7 421	8	4	1
2026	35 675	29	37	7
2027	96 811	35	75	14
2028	32 779	26	34	6
≥2029	336 330	79	395	72
Totalt	509 015	177	546	100

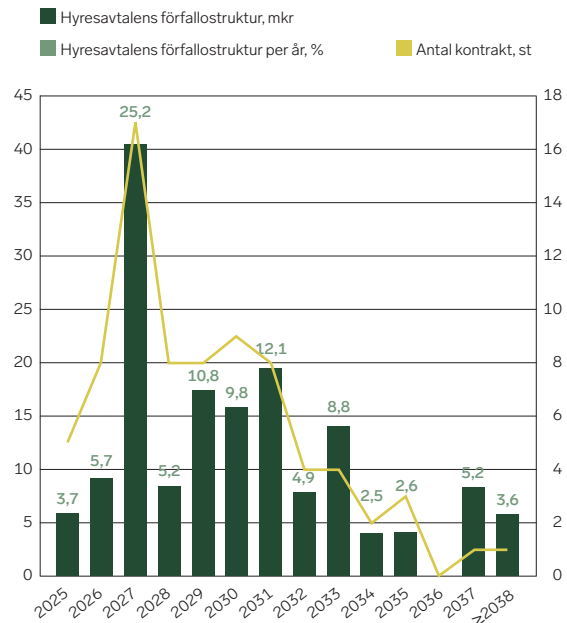
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	6 661	5	6	4
2026	10 865	8	9	6
2027	28 295	17	40	25
2028	5 462	8	8	5
≥2029	71 434	40	97	60
Totalt	122 717	78	160	100

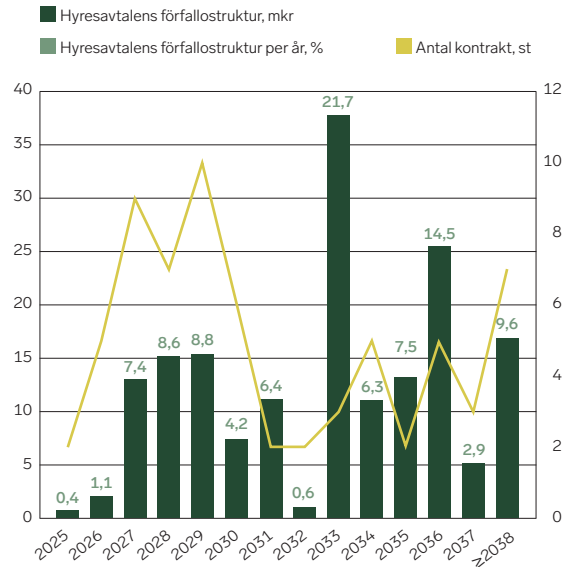
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	241	2	1	0
2026	1 554	5	2	1
2027	6 489	9	13	7
2028	7 860	7	15	9
≥2029	58 984	45	144	82
Totalt	75 128	68	175	100

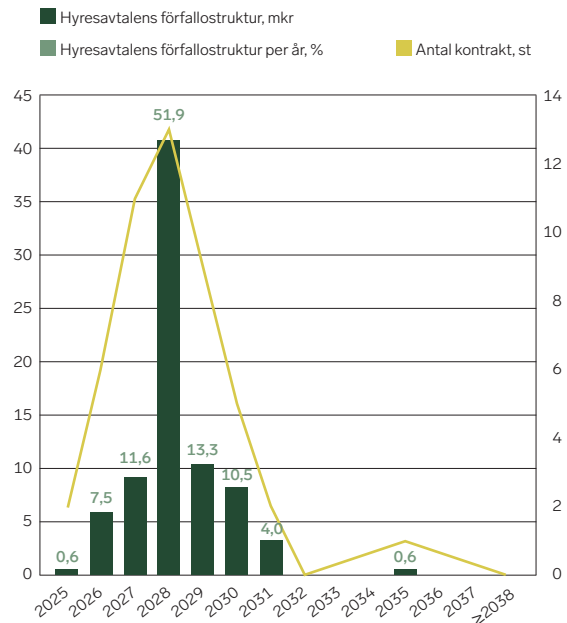
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	41	2	0	1
2026	3 441	6	6	8
2027	4 761	11	9	12
2028	21 614	13	41	52
≥2029	11 125	17	22	28
Totalt	40 982	49	78	100

¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2025-06-30

Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Alstom Rail Sweden AB	24 906	2	6,3
Santa Maria AB	38 337	1	6,2
Bilia AB	24 897	7	7,7
Botkyrka Kommun	12 935	3	8,0
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	11,8
Ahlberg-Dollarstore AB	28 380	9	6,0
Polismyndigheten	14 414	8	4,8
Capio Legevisitten AB	7 808	3	9,9
IAC Group Sweden AB	38 438	1	8,0
Quintus Technologies AB	10 814	4	3,5
Tyresö Kommun	7 995	1	3,2
Momentum Group AB	28 219	1	2,4
Leo's AB	11 474	3	8,3
ITAB Shop Concept Nässjö AB	24 453	1	6,5
Rosholmen Education Academy	4 653	3	16,5
Top 15	301 309	54	7,2
Övriga	583 026	742	
Totalt	884 335	796	6,1²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4		
Areanässig uthyrningsgrad, %	86,5		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2025-06-30

Uthyrbar yta

Lager/lätt industri/logistik	67%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	16%
Kontor	7%
Offentliga fastigheter	10%



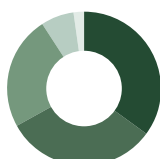
Kontrakterad hyra på årsbasis

Lager/lätt industri/logistik	56%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	19%
Offentliga fastigheter	17%
Kontor	8%



Kontrakterad hyra per region

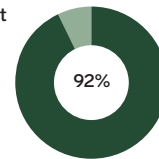
Väst	33%
Stockholm	33%
Mälardalen	25%
Öst	7%
Norr	2%
Syd	0%



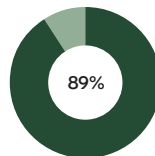
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Uthyr
Vakant

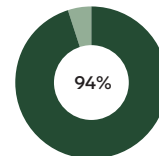
Totalt



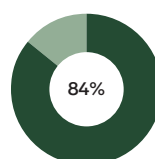
Sällanköps-/dagligvaruhandel



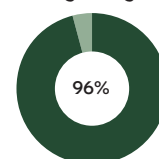
Lager/lätt industri/logistik



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.

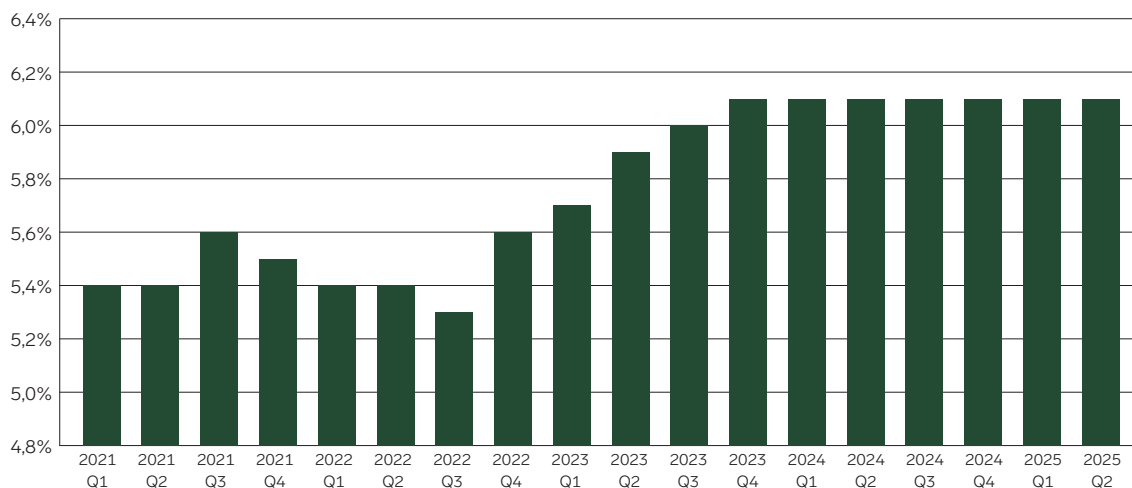
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 53,4 (-149,8) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 65,6 (-136,8) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 0,5 (-1,0) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 32 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 31 528 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser, högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändring om 33,6 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 65,6 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 355,8 (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, %	6,24	10,06	8,22
Direktavkastningskravet, %	4,18	7,93	6,12
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	114	6 135	1 075
Långsiktig vakans, %	0,0	13,0	5,3
Drift och underhåll, kr/kvm	15	421	166

Känslighetsanalys, total		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-459,8	486,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-510,6	606,6
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	538,5	-538,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-183,7	183,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-309,2	308,9

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,78	9,41	8,77
Direktavkastningskravet, %	5,70	7,30	6,66
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	297	6 135	1 142
Långsiktig vakans, %	3,8	13,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	25	385	170

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-70,2	73,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-72,0	83,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	95,7	-95,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-28,5	28,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-50,4	50,4

Värderingsparametrar, kontor			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,58	9,11	8,25
Direktavkastningskravet, %	5,50	7,00	6,16
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 382	2 035	1 656
Långsiktig vakans, %	4,0	6,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	70	400	245

Känslighetsanalys, kontor		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-35,3	36,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-44,8	52,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	55,4	-55,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-16,7	16,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-26,2	26,2

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,36	10,06	8,35
Direktavkastningskravet, %	5,28	7,93	6,25
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	114	2 773	857
Långsiktig vakans, %	2,0	10,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	15	380	135

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-244,5	259,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-279,9	332,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	289,1	-288,6
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-103,6	103,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-170,8	170,5

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,24	9,37	7,48
Direktavkastningskravet, %	4,18	7,25	5,39
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	787	3 300	1 995
Långsiktig vakans, %	–	8,0	4,0
Drift och underhåll, kr/kvm	25	421	309

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-108,2	114,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-112,3	136,0
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	96,2	-96,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-34,1	34,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-60,6	60,6

Transaktioner

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

Per 30 juni 2025 fanns förpliktelser avseende förvärv av fastigheter på 299 mkr. Bolaget har under kvartalet tillträtt en fastighet och frånträtt tre fastigheter. Bolaget har även efter kvartalet avtalat om att frånträda en fastighet samt tillträtt en fastighetsportfölj bestående

av sex fastigheter med Bilja AB som hyresgäst. Portföljen bidrar med ett hyresvärde om ca 24 miljoner kronor och har en hyresduration om 10 år.

Fastigheter som har tillträtts under kvartalet

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

Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Bryggaren 12	Karlstad	Kontor	12 802	91
Affärsmannen 2	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 710	100
Järnhandlaren 6	Nyköping	Offentliga fastigheter	2 188	100
Total			16 700	93

Fastigheter som tillträtts och avtalats för tillträde efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Grustäkten 6	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	4 941	100
Gånggriften 5	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	2 252	100
Ratten 4	Trollhättan	Lager/lätt industri/logistik	8 669	100
Oxen 4	Södertälje	Lager/lätt industri/logistik	1 336	100
Navaren 7	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	1 866	100
Navaren 10	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	-	-
Total			19 064	100

Befintliga intressebolag

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



Krona Public Real Estate AB

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

Fastighetsvärde:	1 232 mkr
Årligt driftnetto, ca:	72 mkr
Ägarandel:	27,3%

Projektportfölj

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

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

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

Per 30 juni 2025 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 279,3 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 17 certifieringar i beståndet, BREEM in use "Very Good". Ytterligare 12 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.

Hållbarhet och återbruk

Stenhus Fastigheter arbetar med återbruk i olika projekt. Möjligheterna till återbruk hanteras i tidigt skede för att identifiera och utvärdera olika alternativ. Det kan t ex vara att befintliga komponenter renoveras och uppgraderas enligt anpassningskraven för att återmonteras. Komponenter kan också tas i återbruk från aktörer utanför Stenhus Fastigheter, t ex från andra entreprenörer eller fastighetsägare som utför renoveringar eller ombyggnationer. Under kvartal två pågår ett större projekt med installation av kylbafflar (ventilations- och kylsystem) och ljudklassade dörrpartier som köpts genom återbruk vilket minskar CO2-utsläppen betydligt jämfört med att installera ny tillverkade komponenter.

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											
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskilstuna	1 374	18,5	15,1	3,4	1,6	100	Jem & Fix	10	HG inflyttad Q2	BREEAM
Librobäck 15:1	Uppsala	7 239	47,5	3	44,5	3,7	100	Polismyndigheten	6	Q2 2026	
Köpmanen 7	Västerås	9 098	85,0	65,0	20,0	18	100	Motonet, Dollarstore, Dressman, Linde, gemensamhetsytor	12	Q2-Q3 2025	BREEAM
Forellen 19	Tyresö	8 657	200	0,8	199,2	19,9	100	Tyresö Kommun	15	Q2 2027	Miljö- byggnad Silver/Guld
Fjärilen 22	Södertälje	1 501	11	1,1	9,9	3,5	100	Arbetsförmedlingen	5	Q1 2026	
Hållbarhetsprojekt²											
Fanfare 5	Karlstad		0,13	0,13	–					Klart Q2 2025	BREEAM
Fanfare 6	Karlstad		0,13	0,13	–					Klart Q2 2025	BREEAM
Fanfare 7	Karlstad		0,13	0,13	–					Klart Q2 2025	BREEAM
Kumlakneken 2	Norsborg		0,13	0,13	–					Klart Q2 2025	BREEAM
Månskräran 1	Södertälje		0,13	0,13	–					Klart Q2 2025	BREEAM
Köpmanen 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
Hammar 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
Köpmanen 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
Månskräran	Södertälje		0,13	0,11	0,02					Q3 2025	BREEAM
Expeditionen 13	Örebro		0,13	–	0,13					Q3 2025	BREEAM
Expeditionen 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
Fabriken	Älvsjö		0,13	–	0,13					Q4 2025	BREEAM
Summa		60 869,0	372,6	93,3	279,3	46,7					

¹ Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

² Kostnaden avser certifieringskostnader till BREEAM



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

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.



Fjärilen 22

Segment: Kontor

Area: 1 501 kvm BTA

Status: Inflytt Q1 2026

Kommentar: Nytt hyresavtal har tecknats med Arbetsförmedlingen på 5 år. Byggnaden anpassas för att effektivisera och förnya befintlig lokalyta från 3 000 kvm till 1 500 kvm. Anpassningen fokuseras på att utföra uppdateringen med hjälp av återbruk. Arbetet har påbörjats med inköp och återanvändning av utvärderade och godkända kylbafflar, ljudklassade dörrar mm.



Forellen 19

Segment: Kontor

Area: 8 657 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2027

Kommentar: Nytt hyresavtal har tecknats med Tyresö Kommun på 15 år och en lokalyta på 8 657 kvm. Befintlig byggnad anpassas enligt nytt lokalprogram och för att få den mer tillgänglig för medborgarna. Tillsammans med Tyresö kommun projekteras byggnaden med stort fokus på återbruk. Återbruksinventering skall genomföras i befintlig byggnad samt med återbrukscentraler och andra fastighetsägare. Återbruksmöjligheterna skall arbetas in i projekteringen och ligga till grund för nyanpassning av byggnaden. Befintliga ventilations- och styrsystem förnyas och effektiviseras. Byggnaden skall uppnå Miljöbyggnad Guld/Silver.

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 1,92 till 2,03.
- Bolaget har i förtid refinansierat låneavtal om 476 miljoner kronor till markant bättre villkor än befintligt låneavtal vilket sänker Bolagets räntekostnader.
- Bolaget har tagit upp nya räntederivat om totalt 350 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.

Händelser efter kvartalet

- Efter utgången av kvartalet tillträdde Bolaget en fastighetsportfölj med 6 fastigheter och tog i samband med tillträdet upp ny finansiering till bättre villkor än snittmarginalen för befintlig finansiering.

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 7 515,4 (7 386,6) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 6 918,4 (6 790,2) miljoner kronor samt icke-säkerställd obligation om 597,1 (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 6 918,4 (6 790,2) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 6 918,4 (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 597,1 (596,4) miljoner kronor. 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 2025-06-30³

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 497,8	-2 189,2	5 308,6	5,7	70,6
1–2 år	–	400,0	400,0	5,8	5,3
2–3 år	–	1 639,2	1 639,2	1,6	21,8
3–4 år	–	150,0	150,0	1,4	2,0
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	17,7	–	17,7	5,0	0,2
Summa/genomsnitt	7 515,4	–	7 515,4	4,0	100,0

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-06-30³

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationer Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	569,9	–	569,9	4,1	7,6
1–2 år	792,4	597,1	1 389,4	5,9	18,5
2–3 år	5 353,0	–	5 353,0	3,9	71,2
3–4 år	105,0	–	105,0	3,9	1,4
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	98,1	–	98,1	4,0	1,3
Summa/genomsnitt	6 918,4	597,1	7 515,4	4,3	100,0

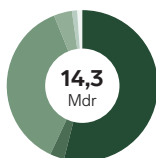
1 Utöver angivna derivat om 2 189,2 mkr finns ytterligare derivat om 1 701,7 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 569,9 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 103,4 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.

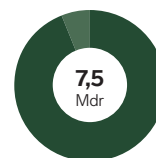
Eget kapital och skulder

Räntebärande skulder (7 515 mkr)	53%
Aktiekapital (372 mkr)	3%
Fritt eget kapital (5 426 mkr)	38%
Övriga skulder (611 mkr)	4%
Uppskjuten skatt (262 mkr)	2%
Minoritetsintressen (83 mkr)	1%



Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (6 918,4 mkr)	91,0%
Icke säkerställda obligationer (597,1 mkr)	9,0%



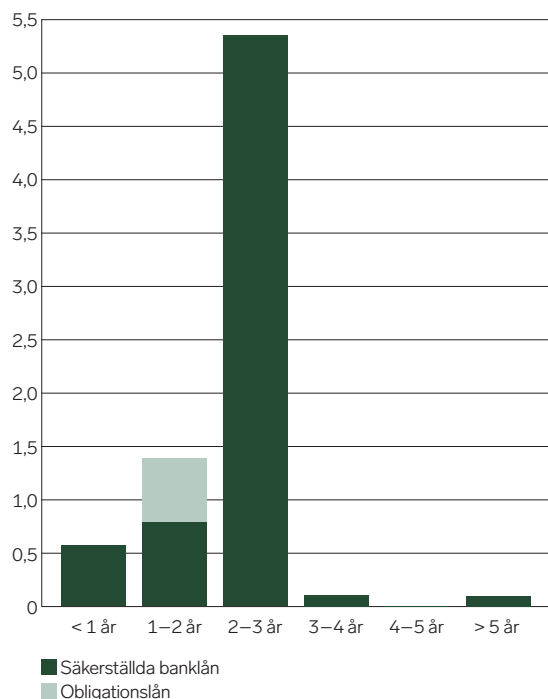
Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,3 (2,4) 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 673,3 (764,2) miljoner kronor som motsvarar 9,0 (10,3) procent av bolagets externa skuld.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån

Miljarder kr



Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 890,9 (3 530,5) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 75,1 (76,9) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till ca 52,8 (48,8) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 30 juni 2025 uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till -39,5 (-0,5) miljoner kronor.

Genomsnittlig viktad räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 1,2 (1,1) år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att den genomsnittliga ränteförfallotiden för bolagets skulder skall vara mellan 12 och 24 månader. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare. Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 4,0 (5,2) 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 30 juni 2025 uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2025 30 juni
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	52,5
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	2,03*
Soliditeten ska överstiga 35%	41,8
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,3

* Rullande 12 månader

Aktien och ägarna

Totalt fanns 363 090 216 (371 778 606) utestående aktier före utspädning per 30 juni 2025. Årsstämman i maj 2025 beslutade om en utdelning per aktie om 0,20 (-) kronor uppdelat på två utbetalning. 0,10 kronor utbetalades i juni 2025 och 0,10 kronor kommer utbetalas i december 2025.

Dessutom beslutades på extra bolagsstämma i februari 2025 samt årsstämman i maj 2025 att återköpa eller överlåta egna aktier, högst 10 procent av utgivna aktier. Återköp av egna aktier är en strategi för att stärka aktieägarvärdet genom att öka vinsten per aktie.

Under perioden har Bolaget återköpt 9 043 000 egna aktier till ett sammanlagt belopp om 96 155 240 kronor. Av dessa har 354 610 aktier avyttrats till ett genomsnittspris om 14,1 kronor per aktie som del av köpeskillingen vid förvärvet av en fastighet i Uppsala. Per den 30 juni 2025 uppgick Bolagets innehav av egna aktier till 8 673 390, motsvarande 2,3 procent av det totala antalet aktier, med ett genomsnittligt anskaffningspris om 10,6 kronor per aktie. Återköpen har medfört att resultatet per aktie ökat med 2,4 procent.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,50 (0,42) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,38 (-0,10) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter har två beslutade optionsprogram;

- Beslutades 26 oktober 2022, teckningsperiod 1-30 november 2025. Omfattar högst 3 000 000 optioner med teckningskurs motsvarande 130 procent av aktiens snittkurs (minst kvotvärde). Vid fullt utnyttjande ökar aktiekapitalet med 3 000 000 kr genom 3 000 000 nya aktier.
- Beslutades 23 maj 2024, teckningsperiod 1-30 juni 2027. Omfattar totalt högst 3 000 000 optioner (VD 250 000, övriga 2 750 000) med teckningskurs motsvarande 150 procent av aktiens snittkurs (minst kvotvärde). Vid fullt utnyttjande ökar aktiekapitalet med 3 000 000 kr genom 3 000 000 nya aktier.

Optionsprogrammen riktar sig till bolagets ledningsgrupp och anställda. Teckningsoptionerna överläts till de anställda på marknadsmässiga villkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningseffekten till cirka 1,65 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Bolaget per den 30 juni 2025.

För mer information om optionsprogrammen, se årsredovisning 2024.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 363 090 216 (371 778 606) utestående aktier efter utspädning per 30 juni 2025.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,50 (0,42) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,38 (-0,10) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2025-06-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 698 818	24,4
Fastighets AB Balder	74 601 354	20,1
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	19 165 723	5,2
Anna Engebretsen	15 312 324	4,1
Avanza Pension	13 982 715	3,8
FastPartner AB	10 359 254	2,8
First Fondene	7 400 000	2,0
Carnegie Fonder	6 570 238	1,8
Conny Ryk	6 165 418	1,7
Summa 10 största ägarna	277 271 928	74,6
Övriga aktieägare	85 818 288	23,1
Summa utestående aktier	363 090 216	97,7
Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB	8 673 390	2,3
Summa aktier totalt	371 778 606	100,0

Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 507,4 (525,8) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 381,6 (398,4) miljoner kronor. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 92,4 (94,4) procent med en hyresduration på 6,1 (6,1) år. Kassaflödet uppgick till 228,3 (-12,4) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-30 juni 2025 med jämförelsetal 1 januari-30 juni 2024. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Vid utgången av juni 2025 fanns i beståndet 134 fastigheter jämfört med 153 fastigheter per samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 507,4 (525,8) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,4 (94,4) procent och hyresdurationen uppgick till 6,1 (6,1) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 125,8 (127,3) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 35,7 (34,4) 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 -167,7 (-213,1) 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 2,8 (2,8) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,0 (5,2) procent. Räntetäckningsgraden var 2,03 (1,82) gång-er under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 381,6 (398,4) miljoner kronor. Överskottsgraden ligger däremot ungefär på samma nivå som föregående år, 75,2 (75,8) procent. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 185,1 (156,1) miljoner kronor, motsvarande 0,50 (0,42) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 3,9 (-20,8) miljoner kronor, varav förvaltnings-

resultatet uppgick till 6,9 (5,2) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs under 2025 till innehaven i Krona Public Real Estate AB.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 53,4 (-149,8) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 65,6 (-136,8) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 0,5 (-1,0) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 32 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 31 528 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser, högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändring om 33,6 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 65,6 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 355,8 (13 395,0) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -39,0 (-4,1) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -55,4 (-15,8) miljoner kronor, varav -22,3 (-18,2) 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 170,7 (170,4) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 35,2 (35,1) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag netto redovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 952,7 (7 868,2) miljoner kronor, varav 6 537,8 (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, 1 414,9 (1 215,3) miljoner kronor, motsvarande 291,5 (250,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,4 (13,3) miljoner kronor och uppskjuten skattefordran hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 8,1 (0,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 141,0 (-39,6) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 139,5 (-37,2) miljoner kronor, motsvarande 0,38 (-0,10) kronor per aktie efter utspädning.

Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 355,8 (13 395,0) miljoner kronor vilket är en minskning med 39,2 miljoner kronor sedan ingången av året och förklaras av fastighetsförsäljningar men motverkas av förvärv, värdeförändring samt projektinvesteringar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 106,8 (99,5) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 7,3 miljoner kronor och förklaras främst av ett positivt förvaltningsresultat om 6,9 miljoner kronor samt förvärv av aktier.

Utgående likvida medel var 453,2 (224,9) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, förvärv av egna aktier, utdelning samt transaktion med minoritetsägare (ytterligare förvärv av aktier i Backaheden) och uppgick till 5 880,7 (5 922,3) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 7 515,4 (7 386,6) miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 764,2 miljoner kronor till 673,3 miljoner kronor. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om -39,5 (-0,5) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 55,8 (54,7) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 52,5 (53,1) procent. Soliditeten har minskat och uppgår till 41,8 (42,7) procent beroende främst på återköp av egna aktier samt utdelning.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Majoriteten av moderbolagets intäkter kommer från koncernintern försäljning. Intäkterna uppgick till 44,0 (43,2) miljoner kronor. Det fanns 44 (38) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -30,5 (-53,7) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 717,6 (4 024,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på -525,0 (490,9) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 105,6 (102,2) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 24,7 (17,7) miljoner kronor och likvida medel till 233,4 (77,6) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 889,2 (4 083,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 juni 2025 till 667,1 (629,1) miljoner kronor, varav räntebärande 597,1 (596,4) miljoner kronor.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 228,3 (-12,4) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning och förvärv av dotterbolag, investeringar i fastigheter, amortering och upptagning av lån samt återköp av egna aktier.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 161,1 (124,6) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 90,8 (133,5) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 400,9 (254,9) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via

dotterbolag uppgick till -148,6 (-) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -157,3 (-120,6) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -23,5 (-270,5) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 3 853,3 (698,7) miljoner kronor och amortering skett med -3 725,6 (-957,6) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2025 jan-juni	2024 jan-juni
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-155 361	–
Återutgivning av aktier som betalning	5 000	–
Övertagnade av räntebärande skulder	-562	–
Övertagande av övriga skulder	2 276	–
Kassaflöde påverkande	-148 647	–

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2025 jan-juni	2024 jan-juni
Försäljning av förvaltningsfastigheter	405 289	273 440
Säljarrevers	–	-14 006
Överlåtande av övriga tillgångar	111	220
Överlåtande av övriga skulder	-4 544	-4 757
Kassaflöde påverkande	400 856	254 897



Finansiell information

Koncernens resultaträkning

	2025 april- juni	2024 april- juni	2025 jan- juni	2024 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2024- juni 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr						
Hyresintäkter och övriga intäkter	250 596	257 706	507 375	525 781	993 390	1 011 796
Fastighetskostnader	-56 966	-56 613	-125 794	-127 349	-226 764	-228 319
Driftnetto	193 630	201 093	381 581	398 432	766 626	783 477
Centrala administrationskostnader	-18 469	-18 734	-35 735	-34 426	-67 206	-65 897
Noteringskostnader	–	–	–	–	-13 815	-13 815
Resultat från intresseföretag	793	2 875	3 948	-20 849	-1 888	-26 685
–varav förvaltningsresultat	2 996	3 043	6 916	5 203	11 665	9 952
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1	93	-281	-22 490	-291	-22 500
–varav skatt	-188	-52	-1 576	472	-1 225	823
–varav övrigt	-2 014	-209	-1 111	-4 034	-12 037	-14 960
Finansiella intäkter	7 579	16 465	22 373	32 406	46 860	56 893
Finansiella kostnader	-90 166	-123 028	-190 085	-245 488	-399 403	-454 806
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	93 367	78 671	182 082	130 075	331 174	279 167
–varav förvaltningsresultat	95 570	78 839	185 050	156 127	358 542	329 619
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	37 812	-62 425	53 381	-149 843	90 543	-112 681
Värdeförändringar av finansiella instrument	-57 166	-24 302	-39 037	-4 064	-75 062	-40 089
Resultat före skatt	74 013	-8 056	196 426	-23 832	346 655	126 397
Aktuell skatt	-11 423	-8 829	-22 307	-18 157	-49 933	-45 783
Uppskjuten skatt	-13 484	4 386	-33 088	2 348	-60 067	-24 631
Periodens/Årets resultat	49 106	-12 499	141 031	-39 641	236 655	55 983
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	48 381	-11 812	139 524	-37 249	233 219	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	725	-687	1 507	-2 392	3 436	-463

Rapport över koncernens totalresultat

	2025 april- juni	2024 april- juni	2025 jan- juni	2024 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2024- juni 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr						
Periodens/Årets resultat	49 106	-12 499	141 031	-39 641	236 655	55 983
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	49 106	-12 499	141 031	-39 641	236 655	55 983
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	48 381	-11 812	139 524	-37 249	233 219	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	725	-687	1 507	-2 392	3 436	-463

Data per aktie

	2025 april- juni	2024 april- juni	2025 jan- juni	2024 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2024- juni 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr						
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	48 381	-11 812	139 524	-37 249	233 219	56 446
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	364 750	370 629	367 782	370 629	369 797	371 207
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	364 750	371 224	367 782	371 224	369 797	371 503
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	0,13	-0,03	0,38	-0,10	0,63	0,15
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	0,13	-0,03	0,38	-0,10	0,63	0,15

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 355 790	13 557 431	13 395 030
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	199 558	197 542	198 498
Immateriella anläggningstillgångar	4 702	4 392	4 564
Övriga materiella anläggningstillgångar	507	579	498
Andelar i intresseföretag	106 821	97 810	99 450
Långfristiga fordringar	35 000	–	38 006
Derivat	–	35 551	–
Summa anläggningstillgångar	13 702 378	13 893 305	13 736 046
Kundfordringar	4 224	7 754	6 452
Övriga fordringar	32 275	57 550	55 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 408	73 955	55 856
Likvida medel	453 212	293 774	224 941
Summa omsättningstillgångar	566 119	433 033	343 234
Summa tillgångar	14 268 497	14 326 338	14 079 280
Belopp i tkr	2025-06-30	2024-06-30	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	487 891	394 645	502 096
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 797 643	5 688 692	5 811 848
Innehav utan bestämmande inflytande	83 073	163 209	110 465
Summa eget kapital	5 880 716	5 851 901	5 922 313
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	6 842 144	7 210 425	6 622 398
Långfristig leasingskuld	199 558	197 542	198 498
Derivat	39 510	–	473
Uppskjutna skatteskulder	261 545	202 418	228 475
Summa långfristiga skulder	7 342 757	7 610 385	7 049 844
Kortfristiga räntebärande skulder	673 301	488 492	764 153
Leverantörsskulder	18 234	29 947	13 098
Skatteskulder	49 679	49 286	58 683
Övriga skulder	87 962	59 510	59 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 848	236 817	212 058
Summa kortfristiga skulder	1 045 024	864 052	1 107 123
Summa skulder	8 387 781	8 474 437	8 156 967
Summa eget kapital och skulder	14 268 497	14 326 338	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 bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 923 418	420 791	5 714 838	188 793	5 903 631
Återbetalning av aktieägaretilskott				–	-452	-452
Transaktion med minoritetsandelsägare			11 103	11 103	-22 740	-11 637
Periodens totalresultat jan-juni 2024			-37 249	-37 249	-2 392	-39 641
Eget kapital 2024-06-30	370 629	4 923 418	394 645	5 688 692	163 209	5 851 901
Nyemission	1 150	13 752		14 902	–	14 902
Utgivande av teckningsoptioner		803		803	–	803
Avyttrade minoritetsandelar				–	-7 691	-7 691
Transaktion med minoritetsandelsägare			13 756	13 756	-46 982	-33 226
Periodens totalresultat juli-dec 2024			93 695	93 695	1 929	95 624
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 937 973	502 096	5 811 848	110 465	5 922 313
Återköp av aktier			-96 155	-96 155	–	-96 155
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000	5 000	–	5 000
Aktieutdelning			-72 709	-72 709	–	-72 709
Transaktion med minoritetsandelsägare			10 135	10 135	-28 899	-18 764
Periodens totalresultat jan-juni 2025			139 524	139 524	1 507	141 031
Eget kapital 2025-06-30	371 779	4 937 973	487 891	5 797 643	83 073	5 880 716

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2025 april- juni	2024 april- juni	2025 jan- juni	2024 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2024- juni 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr						
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	74 013	-8 056	196 426	-23 832	346 655	126 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19 400	85 063	-16 605	176 757	-10 221	183 141
	93 413	77 007	179 821	152 925	336 434	309 538
Betald inkomstskatt	5 845	-6 202	-29 550	-9 812	-44 895	-25 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 258	70 805	150 271	143 113	291 539	284 381
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	32 113	14 651	8 345	22 991	24 902	39 548
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 588	-2 087	2 436	-41 501	-25 121	-69 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 783	83 369	161 052	124 603	291 320	254 871
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-97 440	—	-148 647	—	-308 588	-159 941
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	373 886	158 007	400 856	254 897	800 739	654 780
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-327	-524	-626	-739	-1 285	-1 398
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	—	-100	—	-100	—
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-77 875	-62 810	-157 307	-120 637	-253 783	-217 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	—	—	—	—	11 535	11 535
Investeringar i intresseföretag	—	—	-3 424	—	-10 900	-7 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	198 244	94 673	90 752	133 521	237 618	280 387
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	—	—	—	—	743	743
Återköp av aktier	-56 107	—	-96 155	—	-96 155	—
Transaktion med minoritetsandelsägare	-7 462	-5 311	-18 764	-11 637	-51 990	-44 863
Utbetald utdelning till aktieägarna	-36 400	—	-36 400	—	-36 400	—
Upptagna lån	124 770	123 353	3 853 369	698 691	4 203 924	1 049 246
Amortering av lån	-235 649	-228 421	-3 725 583	-957 599	-4 389 622	-1 621 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 848	-110 379	-23 533	-270 545	-369 500	-616 512
Periodens/Årets kassaflöde	105 179	67 663	228 271	-12 421	159 438	-81 254
Likvida medel ingående balans	348 033	226 111	224 941	306 195	293 774	306 195
Likvida medel utgående balans	453 212	293 774	453 212	293 774	453 212	224 941

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Nettoomsättning	44 032	43 152	85 493
Övriga externa kostnader	-19 707	-23 977	-52 237
Personalkostnader	-33 304	-29 872	-58 969
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-989	-955	-1 959
Rörelseresultat	-9 968	-11 652	-27 672
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	-8 940	3 770	-306 088
Resultat från andelar i intresseföretag	–	-23 724	-23 724
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	–	63	63
Finansiella intäkter	14 348	16 131	32 084
Finansiella kostnader	-27 910	-40 651	-75 544
Resultat efter finansiella poster	-32 470	-56 063	-400 881
Bokslutsdispositioner	–	–	10 449
Resultat före skatt	-32 470	-56 063	-390 432
Skatt på årets resultat	2 008	2 370	3 483
Periodens/Årets resultat	-30 462	-53 693	-386 949
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4 702	4 392	4 564
Materiella anläggningstillgångar	434	483	414
Nyttjanderättstillgångar	3 609	4 085	3 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 717 645	4 210 883	4 024 160
Andelar i intressebolag	105 617	94 739	102 193
Fordringar hos koncernföretag	1 277 337	832 141	873 972
Uppskjutna skattefordringar	5 823	2 689	3 814
	6 106 422	5 140 452	5 004 139
	6 115 167	5 149 412	5 012 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	42	170	143
Fordringar hos koncernföretag	34 112	50 260	31 118
Övriga fordringar	1 507	542	1 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 564	8 628	3 736
	44 225	59 600	36 239
Kassa och bank	233 352	112 688	77 620
	233 352	112 688	77 620
Summa tillgångar	6 392 744	5 321 700	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	-659 703	-108 890	-108 890
Årets resultat	-30 462	-53 693	-386 949
	3 517 395	4 029 630	3 711 721
Summa eget kapital	3 889 174	4 400 259	4 083 500
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	597 051	595 816	596 433
Skulder till koncernföretag	1 836 277	288 907	412 920
	2 433 328	884 723	1 009 353
Kortfristiga skulder			
Leasingskuld	3 609	4 085	3 795
Leverantörsskulder	1 809	1 041	357
Skulder till koncernföretag	186	3 428	1 270
Övriga kortfristiga skulder	40 331	3 723	2 226
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	24 307	24 441	26 270
	70 242	36 718	33 918
Summa eget kapital och skulder	6 392 744	5 321 700	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-juni 2024				-53 693	-53 693
Eget kapital 2024-06-30	370 629	4 192 213	-108 890	-53 693	4 400 259
Nyemission	1 150	13 752			14 902
Utgivande av teckningsoptioner		1 595			1 595
Periodens totalresultat juli-dec 2024				-333 256	-333 256
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			-96 155		-96 155
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 709		-72 709
Periodens totalresultat jan-juni 2025				-30 462	-30 462
Eget kapital 2025-06-30	371 779	4 207 560	-659 703	-30 462	3 889 174

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2025-01-01 – 2025-06-30, för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter", "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

• Förvärv

Stenhus Fastigheter har den 3 juli 2025 tillträtt en portfölj bestående av sex fastigheter inom segmentet lager, lättindustri och logistik. Portföljen, med ett fastighetsvärde om 299 miljoner kronor, har finansierats genom en kombination av egna medel och bankfinansiering. Fastigheterna är belägna i Helsingborg, Malmö, Eskilstuna, Södertälje och Trollhättan och omfattar en total uthyrningsbar area om cirka 19 064 kvm. Bilia är huvudsaklig hyresgäst i samtliga fastigheter. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 24 miljoner kronor och den genomsnittliga återstående hyresdurationen är 10 år.

Resultat och balansposter per segment

2025 jan-juni tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	90 733	281 443	82 927	51 742	530	507 375
Fastighetskostnader	-24 303	-53 808	-21 513	-13 048	-13 122 ²	-125 794
Driftnetto	66 430	227 635	61 414	38 694	-12 592	381 581
Central administration	–	–	–	–	-35 735	-35 735
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	3 948	3 948
Finansiella intäkter	–	–	–	–	22 373	22 373
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-187 436	-187 436
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-869	-1 346	–	-434	–	-2 649
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	65 561	226 289	61 414	38 260	-209 442	182 082
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	16 577	67 353	-42 751	24 391	–	65 570
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-1 301	–	-2 626	-8 262	–	-12 189
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-39 037	-39 037
Resultat före skatt	80 837	293 642	16 037	54 389	-248 479	196 426
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 766 255	7 243 605	2 103 535	1 242 395	–	13 355 790
- Varav periodens förvärv	102 925	–	52 436	–	–	155 361
- Varav periodens försäljningar	-38 500	–	-57 548	-309 241	–	-405 289
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	18 904	33 072	94 984	10 347	–	157 307
Övriga tillgångar	–	–	–	–	912 707	912 707
Summa tillgångar	2 766 255	7 243 605	2 103 535	1 242 395	912 707	14 268 497

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

¹ Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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

Närstående-transaktioner Koncernen

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

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,6 (3,2) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-juni	2024 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	1 804	1 599
Inköp av varor/tjänster	1 903	2 179
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	42	–
Skuld på balansdagen	–	2 372

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-juni	2024 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 574	3 227
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	1 105	1 930

Närstående-transaktioner Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrations-tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,8 (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 43,7 (43,2) miljoner kronor.

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

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-juni	2024 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	203	–
Inköp av varor/tjänster	825	282
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	42	–
Skuld på balansdagen	–	–

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2025 jan-juni	2024 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	43 678	43 152
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 311 449	882 401
Skuld på balansdagen	1 836 463	292 335

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-juni	2024 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	2 715	2 243
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	721	1 216

Styrelsens försäkran

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

*Stockholm, den 21 augusti 2025
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseordförande

Rickard Backlund
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Anders Wennberg
Styrelseledamot

Nicklas Paulson
Styrelseledamot

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 augusti 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 kvartalsboksut 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 30 juni 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 2,10% samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 30 juni 2025	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 046	3	0	24	1 073
Vakans	-68	0	0	0	-68
Hyresintäkter	979	3	0	24	1 006
Fastighetskostnader	-202	0	0	-3	-206
Driftnetto	776	3	0	21	800
Central administration	-64	0	0	0	-64
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-321	0	0	-6	-327
Förvaltningsresultat	403	3	0	15	421
Ingående antal utestående aktier	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216
Nya aktier	—	—	—	—	—
Utgående antal utestående aktier	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216
Långsiktig intjäning per aktie	1,10	0,01	—	0,04	1,16

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

Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	1,10%	1,60%	2,10%	2,60%	3,10%
-10%	392	367	341	315	289
-5%	432	407	381	355	329
0%	472	447	421	395	369
5%	512	487	461	435	409
10%	552	527	501	475	449

Intjäningsförmåga rullande tolv månader

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

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

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 30 juni 2025	Projekt	Avtalat/frånträtt efter kvartalet	Avtalat/tilträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 049	2	0	24	1 074
Vakans	-84	0	0	0	-84
Hyresintäkter	964	2	0	24	990
Fastighetskostnader	-203	0	0	-3	-206
Driftnetto	762	2	0	21	784
Central administration	-64	0	0	0	-64
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-322	0	0	-6	-327
Förvaltningsresultat	388	2	0	15	404
Ingående antal aktier	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216
Nya aktier	–	–	–	–	–
Utgående antal aktier	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216	363 090 216
Långsiktig intjäning per aktie	1,06	0,00	–	0,04	1,11

Kalendarium

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