

# Q2

*Delårsrapport januari-juni 2026*



# STENHUS

*Fastigheter*



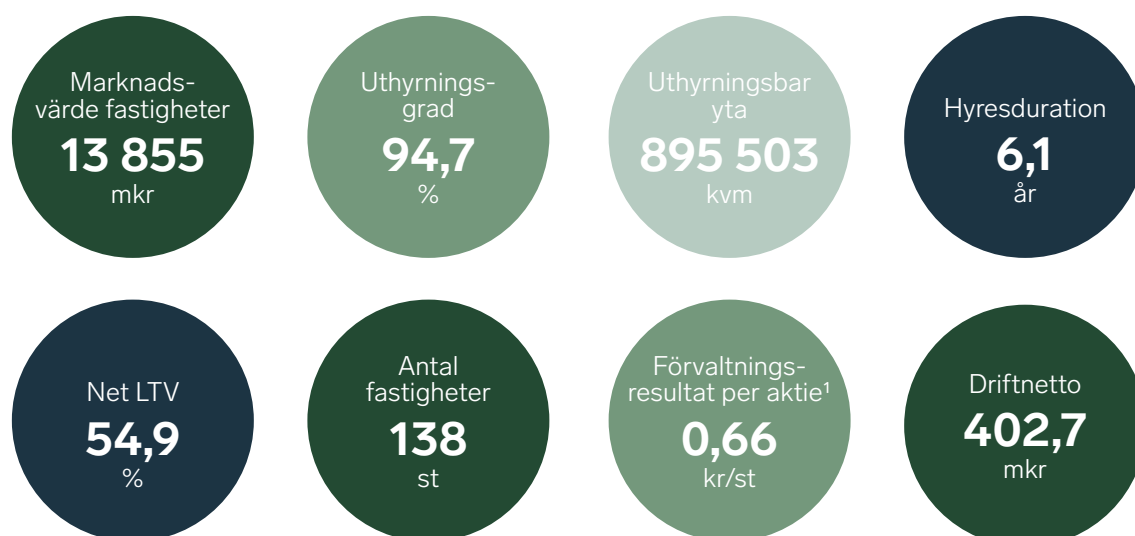
# Innehåll

---

Delårsrapport Q2 januari-juni 2026	4
Väsentliga händelser	5
Översikt och nyckeltal	7
Affärsidé, mål och strategi	9
Hållbarhet	11
Fastighetsportfölj	13
Transaktioner	24
Befintliga intressebolag	25
Projektportfölj	26
Finansiering	29
Aktien och ägarna	32
Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde	33
Finansiell information	37
Övriga upplysningar	44
Styrelsens försäkran	48
Definitioner av nyckeltal	49
Bedömd intjäningsförmåga	50
Kalendarium / Kontaktuppgifter	52

## Perioden januari - juni 2026

---



<sup>1</sup> Förvaltningsresultat för perioden januari-juni 2026 per vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning

# Delårsrapport Q2 januari-juni 2026

Stenhus Fastigheter redovisar sitt starkaste första halvår och andra kvartal någonsin. Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 222,5 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning med 20,2 procent jämfört med samma period föregående år.

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

- Resultat- samt kassaflödesposter gällande kvartalet avser 1 april-30 juni 2026 med jämförelsetal 1 april-30 juni 2025.
- Resultat- samt kassaflödesposter gällande perioden avser 1 januari-30 juni 2026 med jämförelsetal 1 januari-30 juni 2025.
- Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång 30 juni 2026 med jämförelsetal 31 december 2025.

## Stenhus Fastigheter i korthet

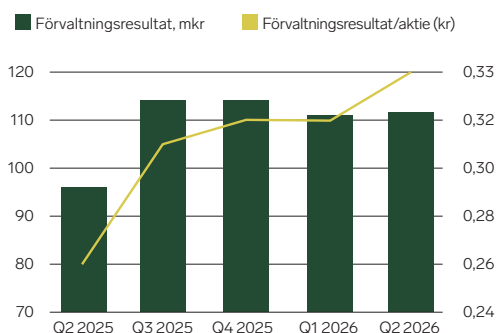
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenhus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar 895 503 kvadratmeter fördelat på 138 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.

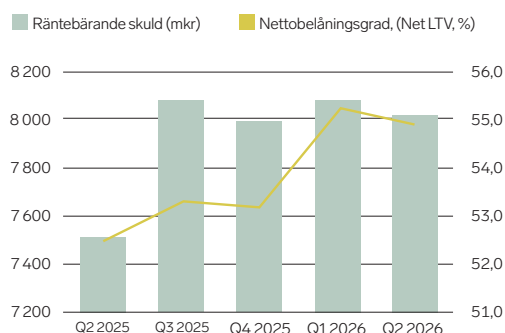
## Perioden i korthet

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



\*Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning

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



- Hyresintäkterna uppgick till 520,0 (507,4) miljoner kronor. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerande enligt KPI.
- Förvaltningsresultatet ökade med 20,2 procent till 222,5 (185,1) miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 55,3 (53,4) miljoner kronor varav orealiserade 55,3 (65,6) miljoner kronor, motsvarande 0,4 (0,5) procent av fastighetsvärdet.

- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 125,2 (161,1) miljoner kronor. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 218,0 (542,8) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 270,7 (141,0) miljoner kronor.

## Väsentliga händelser under kvartalet

---

- Årsstämman den 21 maj 2026 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om en utdelning om 0,31 kronor per aktie, fördelad på två utbetalningar: den första betalades ut den 4 juni 2026 och den andra kommer att betalas ut den 4 december 2026.
- Vid extra bolagsstämma den 10 april 2026 beslutades att minska aktiekapitalet med 37 176 816 kronor genom indragning av 37 176 816 egna aktier. Vidare beslutades om en fondemission varigenom aktiekapitalet ökades med 40 152 214,80 kronor. Efter dessa åtgärder ökade aktiekapitalet från 371 778 606 kronor till 374 754 004,80 kronor.
- Vid den extra bolagsstämman den 10 april 2026 samt årsstämman den 21 maj 2026 beslutades att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier motsvarande högst 10 procent av det totala antalet vid var tid utgivna aktier i bolaget.

Återköp av egna aktier är en strategi för att stärka aktieägarvärdet genom att öka resultatet per aktie.

- I maj 2026 ingicks avtal om försäljning av en utvecklingsfastighet i Malmö till en privat investerare, vilket förbättrar förvaltningsresultatet med cirka 4 miljoner kronor. Fastigheten Stålet 2 säljs genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 110 miljoner kronor före avdrag för latent skatt, vilket är något högre än bokfört värde. Fastigheten är idag tomställd, ingår i segmentet lager/lättindustri/logistik och har en uthyrningsbar area om 14 592 kvm. Frånträde sker under tredje kvartalet 2026.

## *Väsentliga händelser efter perioden*

---

- Inga väsentliga händelser har skett efter perioden.

# Översikt och nyckeltal

## Resultaträkning

Kvartalsöversikt	2026	2026	2025	2025	2025
Belopp i mkr	april-juni	jan-mars	okt-dec	juli-sept	april-juni
Hysesintäkter	257	263	271	258	251
Fastighetskostnader	-51	-67	-65	-45	-57
<b>Driftöverskott</b>	<b>206</b>	<b>196</b>	<b>206</b>	<b>213</b>	<b>194</b>
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-16	-17	-18
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	6	44	43	2	1
-varav förvaltningsresultat	6	9	2	3	3
Finansnetto m.m.	-85	-79	-88	-85	-83
-varav förtidsinlösen obligation	-	-	-11	-	-
<b>Resultat inkl. intressebolag/joint ventures</b>	<b>112</b>	<b>146</b>	<b>145</b>	<b>113</b>	<b>93</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>112</b>	<b>111</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>96</b>
Värdeförändringar fastigheter	20	35	30	21	38
Värdeförändringar av finansiella instrument	-29	47	10	14	-57
Skatt	-22	-38	-53	-39	-25
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>81</b>	<b>189</b>	<b>131</b>	<b>108</b>	<b>49</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>81</b>	<b>189</b>	<b>131</b>	<b>108</b>	<b>49</b>

## Balansräkning

Belopp i mkr	2026	2026	2025	2025	2025
	30 juni	31 mars	31 dec	30 sept	30 juni
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 855	13 788	13 704	13 851	13 356
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200	200	200	200	200
Andelar i intresseföretag	352	343	259	109	107
Derivat	1	30	-	-	-
Övriga tillgångar	186	229	223	179	152
Likvida medel	218	294	543	628	453
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 812</b>	<b>14 884</b>	<b>14 929</b>	<b>14 967</b>	<b>14 268</b>
Eget kapital	5 844	5 897	5 966	5 899	5 798
EK - Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	79	83
Uppskjuten skatteskuld	376	363	335	286	262
Räntebärande skulder	8 011	8 092	7 975	8 075	7 515
Derivat	-	-	16	26	40
Leasingskuld	200	200	200	200	200
Ej räntebärande skulder	381	332	437	402	370
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 812</b>	<b>14 884</b>	<b>14 929</b>	<b>14 967</b>	<b>14 268</b>

# Nyckeltal

	2026 april-juni	2026 jan-mars	2025 okt-dec	2025 juli-sept	2025 april-juni
<b>Fastighetrelaterade nyckeltal</b>					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 855	13 788	13 704	13 851	13 356
Direktavkastningskrav värdering, %, viktat snitt	6,0	6,0	6,1	6,1	6,1
Nettouthyrning, mkr	2,1	-3,3	1,7	-2,3	2,6
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	895 503	895 497	893 381	912 330	884 335
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	94,6	94,6	92,8	92,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,2	90,4	91,0	89,4	86,5
Överskottsgrad, %	80,3	74,7	76,1	82,6	77,3
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	138	138	138	140	134
Hyresduration, år	6,1	6,3	6,3	6,3	6,1
Investeringar i fastigheter, mkr	47	38	54	59	78
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,9	3,9	3,8	3,9	4,0
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,3	1,3	1,4	1,3	1,2
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,4	2,6	2,7	2,5	2,3
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	56,4	57,3	57,1	57,8	55,8
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	54,9	55,2	53,2	53,3	52,5
Soliditet vid periodens utgång, %	40,0	40,2	40,5	40,5	41,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,33	2,43	2,32	2,36	2,17
Avkastning eget kapital, %	5,5	12,8	8,8	7,3	3,3
<b>Data per aktie<sup>1</sup> - Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,33	0,32	0,32	0,31	0,26
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,33	0,32	0,32	0,31	0,26
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,24	0,55	0,37	0,29	0,13
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,24	0,55	0,37	0,29	0,13
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,33	0,04	0,36	0,35	0,32
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	12,26	11,58	11,42	10,32	11,40
Börsvärde, mkr	4 071	3 875	4 066	3 741	4 139
Antal utestående aktier före utspädning, st	332 057 663	334 601 790	356 040 606	362 539 642	363 090 216
Antal utestående aktier efter utspädning, st	332 057 663	334 601 790	356 040 606	362 539 642	363 090 216
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	333 329 727	345 321 198	359 290 124	362 814 929	365 409 411
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	333 329 727	345 321 198	359 290 124	362 814 929	365 409 411
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	333 541 671	343 997 174	357 375 878	362 863 504	364 749 695
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	333 541 671	343 997 174	357 375 878	362 863 504	364 749 695
<b>Nyckeltal enligt EPRA<sup>1</sup></b>					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 227,6	6 238,8	6 325,6	6 311,6	6 203,6
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	18,8	18,7	17,8	17,4	17,1
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 784,7	5 802,3	5 895,0	5 883,4	5 794,0
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	17,4	17,3	16,6	16,2	16,0

<sup>1</sup> Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner

För definitioner se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida [www.stenhusfastigheter.se](http://www.stenhusfastigheter.se)

# Affärsidé, mål och strategi



## Affärsidé

### Affärsmodell

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



## Mål

### Övergripande mål

Stenhus Fastigheters 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 procent 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 beslutade om en utdelning per aktie om 0,31 (0,20) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,16 (0,10) kronor som utbetalades i juni 2026 och 0,15 (0,10) kronor som kommer utbetalas i december 2026.

### 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

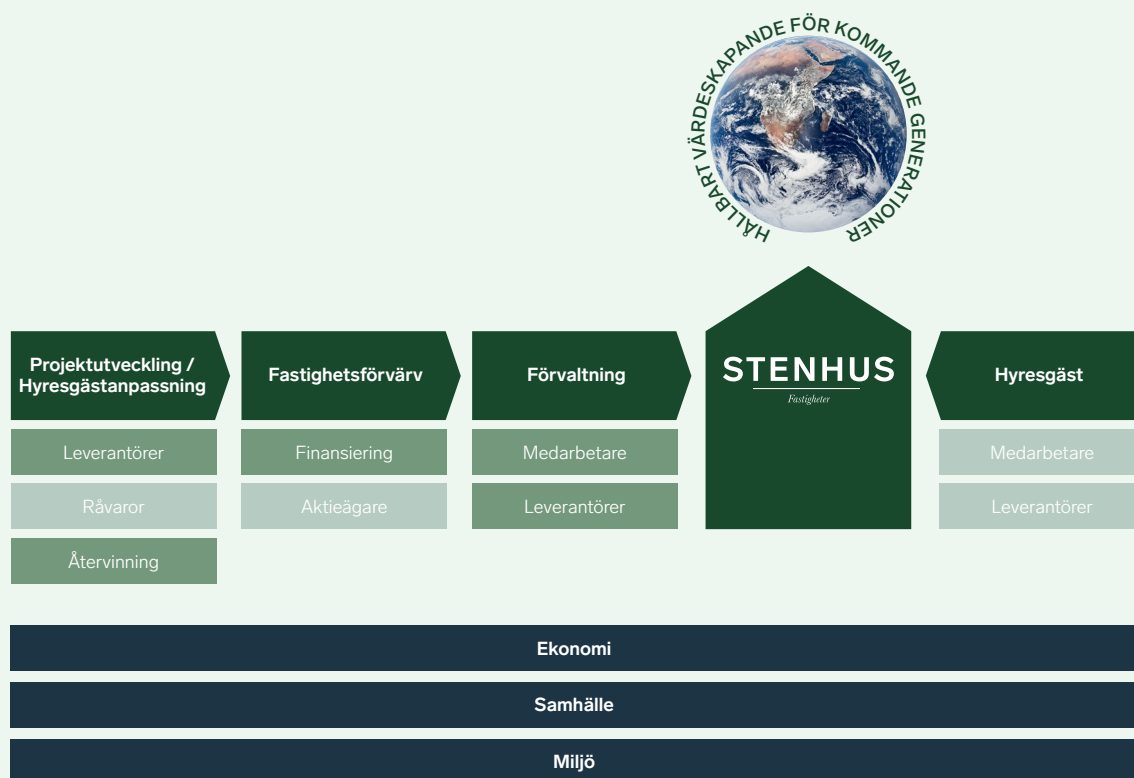
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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

Stenus 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.

Stenus Fastigheters ramverk för hållbarhetsarbetet är

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

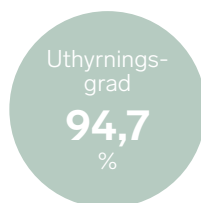
För mer information kring Bolagets hållbarhetsarbete se avsnitt "Hållbarhetsredovisning" i Års- och hållbarhetsredovisning 2025 på Bolagets hemsida.

## FN:s GLOBALA MÅL



Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

# Fastighetsportfölj



## 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 13 854,9 (13 704,3) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 30 juni 2026 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 138 fastigheter varav 12 tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 30 juni 2026, uppgick till 1 028,9 (inklusive projekt) (982,1) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,7 (92,4) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 juni 2026 uppgick till cirka 6,1 (6,1) år.

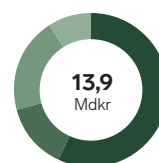
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 43,9 (41,7) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,3 (7,2) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med cirka 7 896 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till cirka 608 miljoner kronor inom detta segment. Stenhus Fastigheter har ett tydligt geografiskt fokus på Stockholm/Mälardalen med 57 procent av beståndet beläget där.

Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 2026 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt.

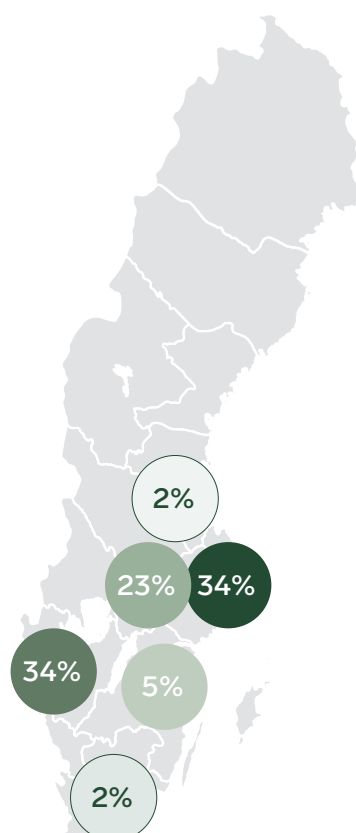
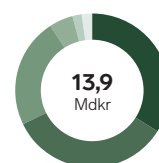
## Fastighetsvärde per segment

Lager/lätt Industri/logistik	57%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	14%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	9%



## Fastighetsvärde per geografiskt område

Stockholm	34%
Väst	34%
Mälardalen	23%
Öst	5%
Syd	2%
Norr	2%



## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2026 april- juni	2025 april- juni	2026 jan- juni	2025 jan- juni	2025 jan- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec
<b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>	<b>13 788,2</b>	<b>13 515,4</b>	<b>13 704,2</b>	<b>13 395,0</b>	<b>13 395,0</b>	<b>13 860,1</b>	<b>14 259,2</b>
Förvärv	–	103,0	15,2	155,4	733,8	177,0	844,7
Försäljning	-0,2	-378,3	-4,3	-405,3	-799,1	-746,5	-1 044,2
Orealiserad värdeförändring	20,4	48,5	55,3	65,6	133,7	-75,3	-490,7
Realiserad värdeförändring	–	-10,7	–	-12,2	-29,3	-37,4	-83,0
Investeringar i portföljen	46,5	77,9	84,5	157,3	270,0	217,1	374,2
<b>Verkligt värde vid utgången av perioden</b>	<b>13 854,9</b>	<b>13 355,8</b>	<b>13 854,9</b>	<b>13 355,8</b>	<b>13 704,2</b>	<b>13 395,0</b>	<b>13 860,1</b>
<b>Orealiserad värdeförändring, %</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,4</b>
<b>Antal fastigheter IB</b>	<b>138</b>	<b>136</b>	<b>138</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>161</b>	<b>180</b>
Förvärv	–	1	1	2	9	3	8
Försäljning	–	-3	-1	-3	-6	-29	-27
Omklassificering	–	–	–	–	–	–	–
<b>Antal fastigheter UB</b>	<b>138</b>	<b>134</b>	<b>138</b>	<b>134</b>	<b>138</b>	<b>135</b>	<b>161</b>

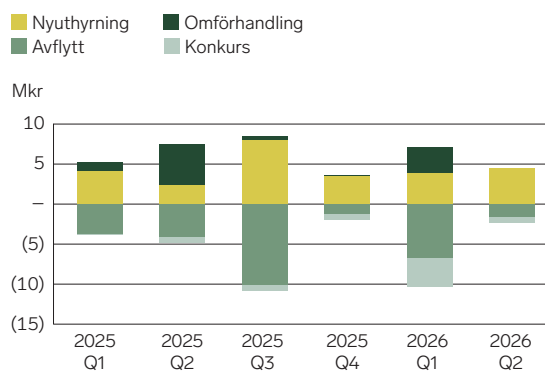
## Nettouthyrning

Stenhus Fastigheter tecknade åtta hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 4,5 (7,4) miljoner kronor, varav 4,5 (2,4) miljoner kronor avser nya hyresavtal 0 (5,0) miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal

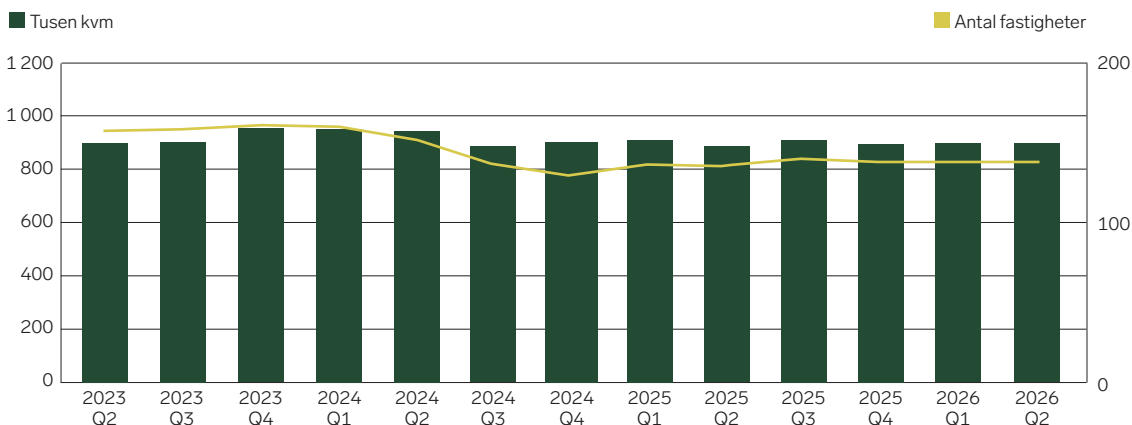
med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal och konkurser uppgick till 2,4 (4,8) miljoner kronor, varav 0,7 (0,7) miljoner kronor avser konkurser. Den ackumulerade nettouthyrningen uppgick till -1,1 (3,8) miljoner kronor under perioden.

## Nettouthyrning 2026, mkr

	Q1	Q2
Nyuthyrning	3,9	4,5
Omförhandling	3,2	–
Avflytt	-6,7	-1,7
Konkurs	-3,6	-0,7
<b>Nettouthyrning</b>	<b>-3,3</b>	<b>2,1</b>
<b>Akkumulerad nettouthyrning</b>	<b>-3,3</b>	<b>-1,1</b>



## Uthyrningsbar area och antal fastigheter



## Fastighetsbeståndet per 2026-06-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt <sup>1</sup>			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm <sup>2</sup>	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	39	175 206	313	2 102	30	4 690	26 771	34
Väst	46	384 748	363	1 011	35	4 768	12 393	34
Mälardalen	32	186 133	254	1 473	25	3 140	16 867	23
Öst	11	109 571	67	655	6	736	6 720	5
Syd	3	21 785	11	1 561	1	265	12 146	2
Norr	7	18 061	21	1 141	2	256	14 174	2
<b>Total</b>	<b>138</b>	<b>895 503</b>	<b>1 029</b>	<b>1 274</b>	<b>100</b>	<b>13 855</b>	<b>15 472</b>	<b>100</b>

## Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2026-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 399	552	2 254	486	4 690	34
Väst	3 158	464	426	719	4 768	34
Mälardalen	2 415	694	31	–	3 140	23
Öst	482	202	53	–	736	5
Syd	265	–	–	–	265	2
Norr	177	79	–	–	256	2
<b>Total</b>	<b>7 896</b>	<b>1 991</b>	<b>2 763</b>	<b>1 205</b>	<b>13 855</b>	<b>100</b>
Del av total, %	57	14	20	9	100	

## Kontrakterade hyresintäkter<sup>1</sup>, fördelning per segment och region per 2026-06-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	97	44	134	38	313	30
Väst	245	39	32	48	363	35
Mälardalen	194	57	3	–	254	25
Öst	46	17	4	–	67	7
Syd	11	–	–	–	11	1
Norr	14	6	–	–	21	2
<b>Total</b>	<b>608</b>	<b>162</b>	<b>173</b>	<b>86</b>	<b>1 029</b>	<b>100</b>
Del av total, %	59	16	17	8	100	

## Uthyrningsbar area<sup>2</sup>, fördelning per segment och region per 2026-06-30

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	56 816	32 949	66 874	18 567	175 206	20
Väst	296 642	39 179	16 047	32 879	384 748	43
Mälardalen	144 622	37 875	3 636	–	186 133	21
Öst	90 877	16 992	1 702	–	109 571	12
Syd	21 785	–	–	–	21 785	2
Norr	11 928	6 133	–	–	18 061	2
<b>Total</b>	<b>622 670</b>	<b>133 128</b>	<b>88 259</b>	<b>51 446</b>	<b>895 503</b>	<b>100</b>
Del av total, %	69	15	10	6	100	

1 Efter färdigställande av pågående projekt. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

2 Efter färdigställande av pågående projekt.

## Antal kontrakt<sup>1</sup>, fördelning per segment och region per 2026-06-30

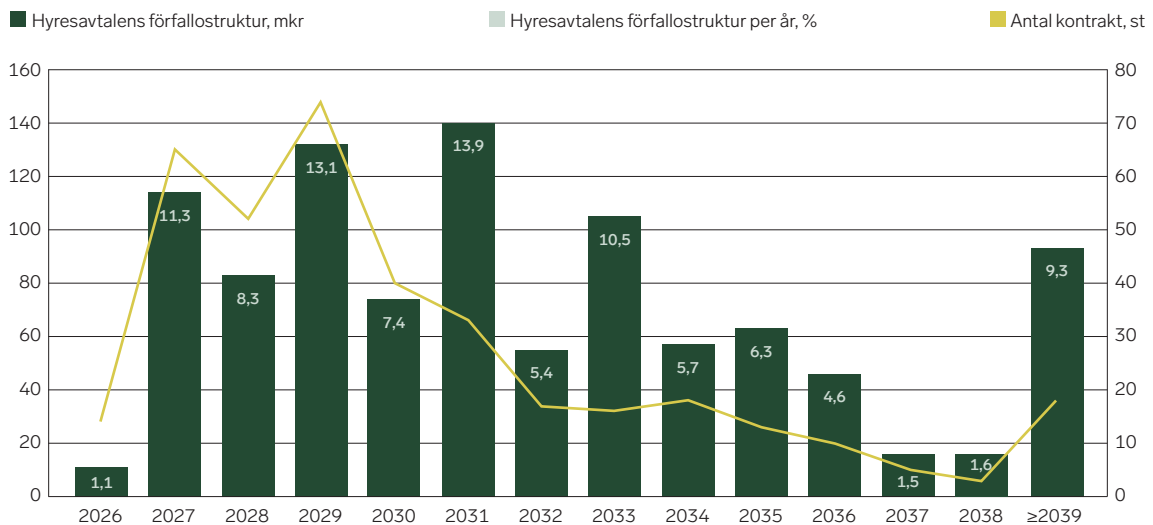
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	48	26	111	19	204	31
Väst	94	20	19	90	223	34
Mälardalen	120	28	13	–	161	25
Öst	19	33	2	–	54	8
Syd	2	–	–	–	2	0
Norr	6	2	–	–	8	1
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>109</b>	<b>145</b>	<b>109</b>	<b>652</b>	<b>100</b>
Del av total, %	44	17	22	17	100	

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

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>2</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	9 618	14	11	1
2027	120 247	65	114	11
2028	57 713	52	83	8
2029	87 781	74	132	13
≥2030	518 122	173	666	66
<b>Totalt</b>	<b>793 481</b>	<b>378</b>	<b>1 006</b>	<b>100</b>

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

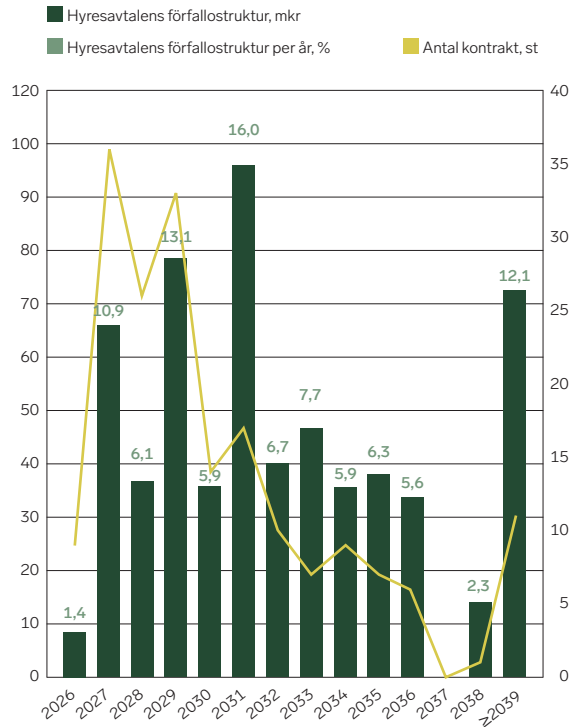
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



## Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	8 683	9	8	1
2027	90 362	36	66	11
2028	33 331	26	37	6
2029	56 557	33	78	13
≥2030	377 592	82	412	68
<b>Totalt</b>	<b>566 524</b>	<b>186</b>	<b>601</b>	<b>100</b>

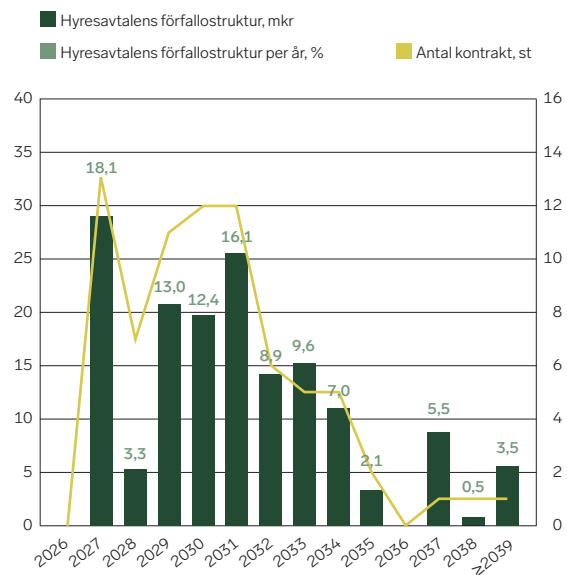
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	–	–	–	–
2027	20 659	13	29	18
2028	2 964	7	5	3
2029	14 301	11	21	13
≥2030	78 360	45	104	66
<b>Totalt</b>	<b>116 284</b>	<b>76</b>	<b>159</b>	<b>100</b>

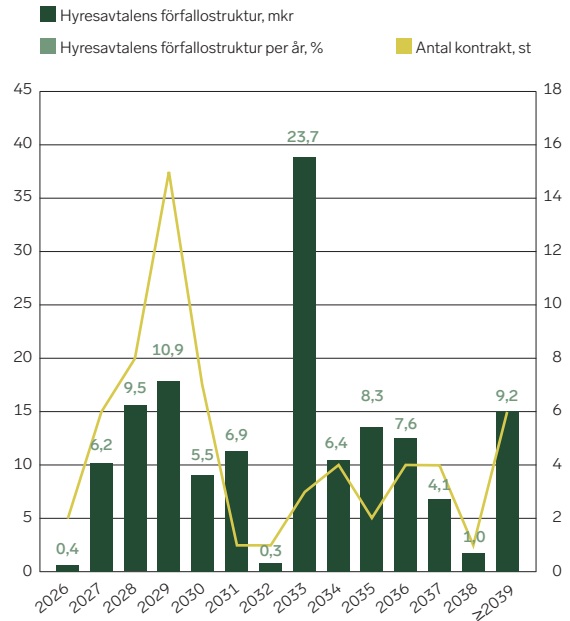
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	144	2	1	0
2027	4 581	6	10	6
2028	7 953	8	16	9
2029	8 512	15	18	11
≥2030	48 020	33	120	73
<b>Totalt</b>	<b>69 210</b>	<b>64</b>	<b>164</b>	<b>100</b>

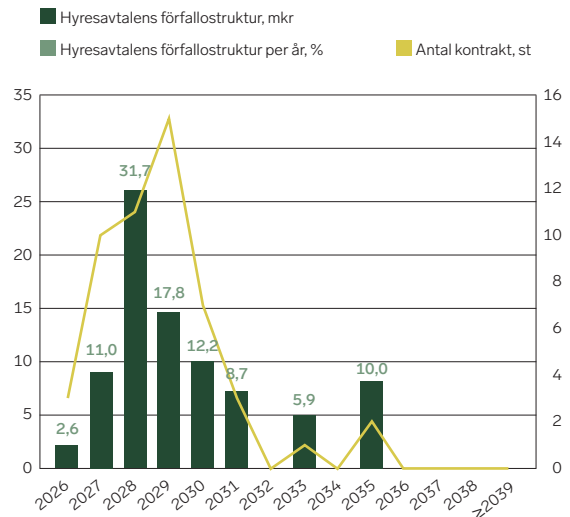
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	791	3	2	3
2027	4 645	10	9	11
2028	13 466	11	26	32
2029	8 411	15	15	18
≥2030	14 150	13	30	37
<b>Totalt</b>	<b>41 463</b>	<b>52</b>	<b>82</b>	<b>100</b>

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



## Största hyresgäster per 2026-06-30

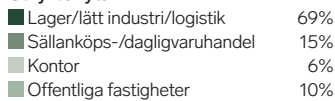
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup> st	Hyres- duration År
Bilia AB	43 504	13	7,6
Alstom Rail Sweden AB	24 906	2	5,3
Santa Maria AB	38 337	1	5,2
Botkyrka Kommun	12 935	3	7,0
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	10,9
Dollarstore AB	28 208	9	5,7
Polismyndigheten	14 414	7	3,8
Star Trading i Svenljunga AB (Eglo Leuchten GmbH)	40 472	1	19,2
Capio Legevisitten AB	7 808	3	8,9
Artifex Systems AB	41 263	2	14,4
Quintus Technologies AB	10 814	4	2,7
Tyresö Kommun	7 995	1	2,2
Momentum Group AB	28 219	1	1,4
TGS Sweden AB	8 360	1	7,7
Leo's AB	11 474	3	7,3
<b>Top 15</b>	<b>342 295</b>	<b>58</b>	<b>7,3</b>
Övriga	553 208	722	
<b>Totalt</b>	<b>895 503</b>	<b>780</b>	<b>6,1<sup>2</sup></b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7		
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,2		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 tkr.

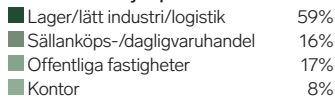
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

## Uthyrningsgrad per 2026-06-30

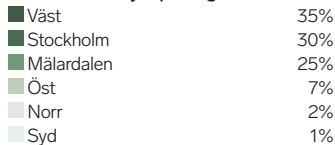
### Uthyrbar yta



### Kontrakterad hyra på årsbasis



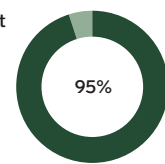
### Kontrakterad hyra per region



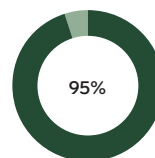
### Ekonomisk uthyrningsgrad, %



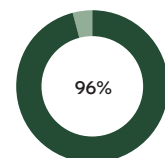
### Totalt



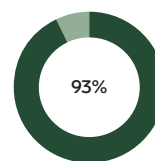
### Sällanköps-/dagligvaruhandel



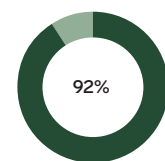
### Lager/lätt industri/logistik



### Kontor



### Offentliga fastigheter



# Hammararen 1, Tibro

---



Area  
**21 814**  
m<sup>2</sup>

Lager  
Lätt industri/  
Logistik

Wault  
**10**  
år

Uthyrnings-  
grad  
**100**  
%



### Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde och under perioden har 100 procent av förvaltningsfastigheterna värderats av Newsec Advise AB och Colliers Valuation & Advisory.

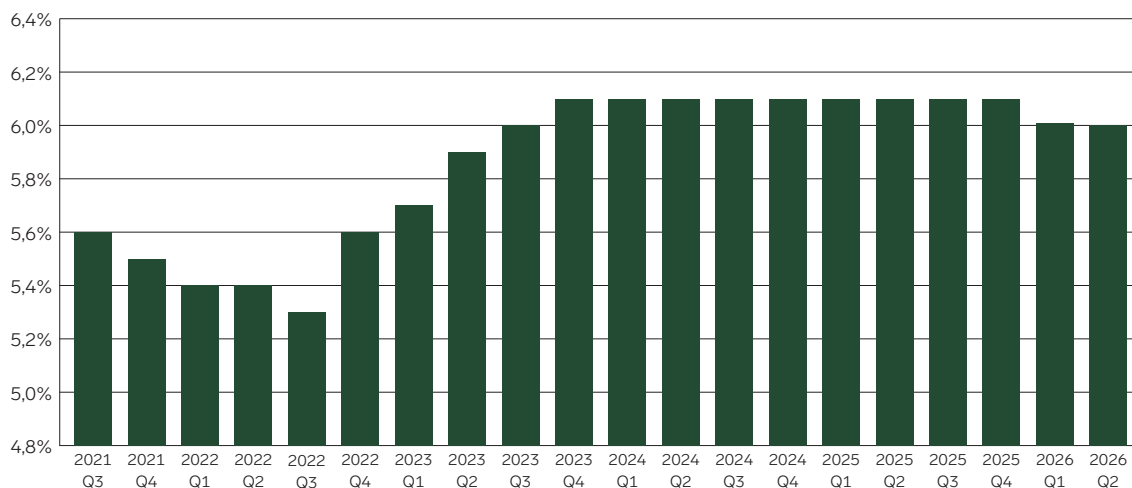
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 55,3 (53,4) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 55,3 (65,6) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 0,4 (0,5) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 32 miljoner kronor och omfattar cirka 13 515 kvadratmeter ny- och omförhandling. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändring om 23,3 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 55,3 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 854,9 (13 704,3) 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, %	6,17	10,59	8,09
Direktavkastningskravet, %	4,15	8,50	6,04
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	94	5 838	1 085
Långsiktig vakans, %	0,0	15,0	5,3
Drift och underhåll, kr/kvm	15	451	159

Känslighetsanalys, total		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-490,6	516,3
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-549,2	652,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	564,0	-564,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-191,1	191,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-318,3	318,3

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,65	9,36	8,51
Direktavkastningskravet, %	5,60	7,30	6,46
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	309	5 838	1 171
Långsiktig vakans, %	3,5	13,0	5,8
Drift och underhåll, kr/kvm	25	390	187

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-74,2	77,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-77,6	90,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	94,4	-94,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-30,0	30,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-53,9	53,9

Värderingsparametrar, kontor			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,27	9,06	8,06
Direktavkastningskravet, %	5,25	7,00	6,03
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 381	2 093	1 694
Långsiktig vakans, %	4,0	6,0	5,0
Drift och underhåll, kr/kvm	70	385	240

Känslighetsanalys, kontor		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-33,1	34,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-43,0	50,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	49,7	-49,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-15,7	15,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-23,8	23,8

### Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,25	10,59	8,21
Direktavkastningskravet, %	5,23	8,50	6,16
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	94	2 806	899
Långsiktig vakans, %	2,0	15,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	5	385	129

### Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-272,5	286,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-307,0	363,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	309,1	-309,1
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-108,6	108,6
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-178,6	178,6

### Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

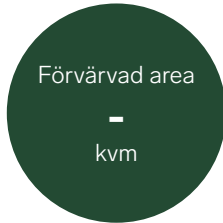
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,65	9,36	8,51
Direktavkastningskravet, %	5,60	7,30	6,46
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	309	5 838	1 171
Långsiktig vakans, %	3,5	13,0	5,8
Drift och underhåll, kr/kvm	25	390	187

### Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-110,8	117,3
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-121,6	147,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	110,8	-110,8
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-36,8	36,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-62,0	62,0

# Transaktioner

---



Per 30 juni 2026 fanns inga förpliktelser avseende förvärv av fastigheter. Bolaget har under kvartalet avtalat om ett frånträde efter kvartalet.

## Fastigheter som frånträds efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Stålet 2	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	14 592	0
<b>Total</b>			<b>14 592</b>	<b>0</b>

## 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 cirka 85 procent av hyresintäkten. Bolaget utgör ett intressebolag.

Fastighetsvärde:	1 484 mkr
Årligt driftnetto, cirka:	80 mkr
Ägarandel:	49%

För vidare information hänvisas till väsentliga händelser.

# Projektportfölj



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 byggs startas. 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 2026 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 207,8 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 cirka 33 000 kvm. Planarbetet omfattar cirka 17 000 kvm BTA bostadsbyggrätter. Den externa värderingen av detta projekt uppgår till cirka 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 hyresgästanpassningar oavsett om det innefattar en ombyggnation av befintlig fastighet eller en nybyggnation.

## Hållbarhetsprojekt

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

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

Stenhus Fastigheter strävar efter att miljöcertifiera fastigheterna 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 24 certifieringar i beståndet, BREEAM in use "Very Good". Ytterligare 13 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEAM under 2026.

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 CO<sub>2</sub>-utsläppen betydligt jämfört med att installera nytillverkade komponenter.

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

Fastighet	Kommun	Yta kv	Bedömda projekt- kostnader mkr	Upp- arbetat mkr	Kvar- stående mkr	Hyres- värde mkr	Uthyr- ningsgrad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
<b>Planprojekt/byggrätter</b>											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	5,7	1,2	4,5	–	–	–	–	–	
<b>Fastighetsutveckling</b>											
Samariten 1	Botkyrka	795	4,8	–	4,8	1,7	100	Actic	11	Q4 2026	
Köpmannen 7	Västerås	360	3,0	–	3,0	0,9	100	ICA	11,5	Q4 2026	
Forellen 19	Tyresö	8 657	200	11,8	188,2	19,9	100	Tyresö Kommun	15	Q2 2030	Miljö- byggnad Silver/Guld
Fjärilen 22	Södertälje	2 105	2,5	2,2	0,3	4,05	100	Telge Fastigheter	7	Q2 2026	BREEAM
Bajonetten 7 & Mejeriet 8	Alingsås	411	1,9	1,7	0,2	0,5	100	AFRY	5	Q2 2026	
Katrinedal 11	Borås	293	1,8	1,7	0,1	0,6	100	AFRY	3	Q2 2026	
Finnslätten 6	Västerås	NA*	7,5	3,1	4,4	1,0*	NA*	* Ställverksbyte Energibesparing		Q3 2026	
<b>Hållbarhetsprojekt<sup>2</sup></b>											
<b>Undercentral byte uppträdning</b>											
Samariten 1	Tumba		1,4	0,4	1					Q3 2026	
<b>Miljöcertifiering</b>											
Köpmannen 7	Västerås		0,13	0,08	0,05					Q3 2026	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna		0,4	0,21	0,19					Q3 2026	BREEAM
Librobäck 15:1	Uppsala		0,2	0	0,2					Q3 2026	BREEAM
Hammaran 1	Tibro		0,2	0,18	0,02					Q3 2026	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång		0,13	0,03	0,1					Q3 2026	BREEAM
Svarven 4	Nässjö		0,2	0,19	0,01					Q3 2026	BREEAM
Traktorn 1	Skövde		0,2	0,18	0,02					Q3 2026	BREEAM
Köpmannen 12	Västerås		0,2	0,1	0,1					Q3 2026	BREEAM
Torshälla 5:44	Eskilstuna		0,2	0,1	0,1					Q3 2026	BREEAM
Expeditören 17	Örebro		0,2	0,06	0,14					Q4 2026	BREEAM
Vissberga 11:5	Hallsberg		0,2	0,05	0,15					Q4 2026	BREEAM
Vissberga 11:7	Hallsberg		0,2	0,06	0,14					Q4 2026	BREEAM
Köpmannen 15	Västerås		0,2	0,1	0,1					Q4 2026	BREEAM
<b>Summa</b>		<b>45 621,0</b>	<b>231,3</b>	<b>23,4</b>	<b>207,8</b>	<b>27,7</b>					

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

2 Kostnaden avser certifieringskostnader till BREEAM



### Samariten 1

**Segment:** Offentliga fastigheter

**Area:** Byggrätter för bostäder cirka 17 000 kvm

**Status:** Detaljplanearbete pågående

**Kommentar:** Detaljplanearbete pågår för att utveckla byggrätter för bostäder, skola och idrottshall.



### Fjärilen 22

**Segment:** Kontor

**Area:** 2 105 kvm BTA

**Status:** Inflytt Q2 2026

**Kommentar:** Nytt hyresavtal har tecknats med Telge Fastigheter på sju år. Befintlig byggnad anpassas för administrativa arbeten för Telge Fastigheter.



### Forellen 19

**Segment:** Kontor

**Area:** 8 657 kvm BTA

**Status:** Inflytt Q2 2030

**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.



### Skiftinge 1:5

**Segment:** Insektshotell

**Area:** 0,01 kvm

**Status:** Inflyttning sker löpande

**Kommentar:** Hyresgästanpassningar har genomförts enligt önskemål från insekterna, inklusive satsningar på biologisk mångfald genom pollinatörsvänliga växter i utemiljön.

# Finansiering

Soliditet

**40,0**  
%

LTV

**56,4**  
%

Net LTV

**54,9**  
%

ICR

**2,36**  
ggr, R12

Kapital-  
bidning

**2,4**  
år

## Händelser under kvartalet

- Bolaget har utnyttjat en förläningsoption i ett av Bolagets låneavtal och förlängt förfallodagen med ett år.
- Bolaget har omstrukturerat derivat om totalt 300 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.

## Händelser efter kvartalet

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

## Kapitalstruktur

Stenhus Fastigheters finansiering utgörs av säkerställda banklån, kreditfaciliteter, grön obligation, certifikat och eget kapital. Bolagets externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån. 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 8 010,8 (7 974,8) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 065,2 (7 113,3) miljoner kronor, icke-säkerställd obligation om 595,5 (495,6) miljoner kronor samt certifikat om 350,0 (366,0) miljoner kronor. Vid rapportperiodens utgång var Stenhus Fastigheters tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) och Danske Bank A/S, Sverige Filial.

## Seniora banklån

De seniora banklånen om 7 065,2 (7 113,3) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 065,2 (7 113,3) miljoner kronor.

## Gröna icke säkerställda obligationer och certifikat

Bolaget har en grön icke säkerställd obligation om 595,5 (495,6) miljoner kronor vilken har slutförfall i december 2028. Utöver den gröna icke säkerställda obligationen har Bolaget utestående certifikat om 350,0 (366,0) miljoner kronor.

## Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 650,0 (650,0) miljoner kronor, varav 50,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 600,0 (600,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF). Av de totalt outnyttjade kreditfaciliteterna är 350,0 miljoner kronor reserverade för att uppfylla kraven på tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter enligt villkoren i bolagets företagscertifikatprogram.

### Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2026-06-30

	Kapital Mkr	Derivat <sup>1</sup> Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 994,0	-4 399,2	3 594,8	5,9	44,9
1–2 år	–	2 499,2	2 499,2	2,6	31,2
2–3 år	–	1 600,0	1 600,0	2,1	20,0
3–4 år	–	300,0	300,0	2,3	3,7
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	16,8	–	16,8	4,3	0,2
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>8 010,8</b>	<b>–</b>	<b>8 010,8</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2026-06-30

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Certifikat Mkr	Totalt Mkr	Andel %
< 1 år <sup>2</sup>	144,7	–	350,0	494,7	6,2
1–2 år	2 048,0	–	–	2 048,0	25,6
2–3 år	4 777,0	595,5	–	5 372,5	67,0
3–4 år	–	–	–	–	–
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	95,5	–	–	95,5	1,2
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>7 065,2</b>	<b>595,5</b>	<b>350,0</b>	<b>8 010,8</b>	<b>100,0</b>

1 Utöver angivna derivat om 4 399,2 mkr finns ytterligare derivat om 400,0 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

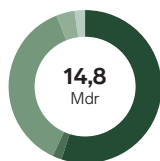
2 Utöver kreditförfall om 494,7 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 138,8 mkr under kortfristig räntebärande skulder.

### Räntederivat framtida start

Start	Förfall	Nominellt belopp	Ränta, %
2026-12-30	2027-12-19	100,0	2,44
2027-01-15	2027-12-13	125,0	2,45
2027-12-12	2028-12-12	75,0	2,28
2027-12-12	2028-12-12	75,0	2,14

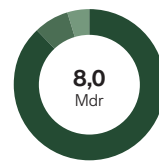
#### Eget kapital och skulder

Räntebärande skulder (8 011 mkr)	54%
Aktiekapital (375 mkr)	3%
Fritt eget kapital (5 470 mkr)	37%
Övriga skulder (581 mkr)	4%
Uppskjuten skatt (376 mkr)	2%
Minoritetsintressen (0 mkr)	0%



#### Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (7 065,2 mkr)	88,2%
Icke säkerställda obligationer (595,5 mkr)	7,4%
Certifikat (350,0 mkr)	4,4%

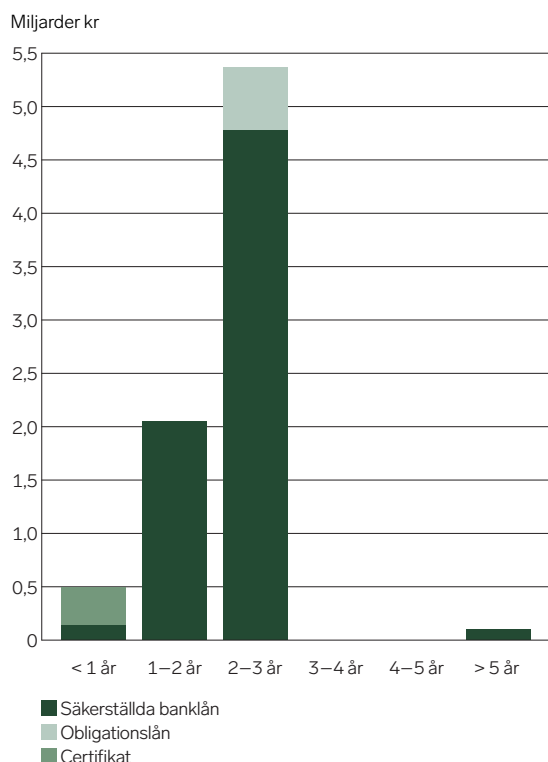


## Kapitalbindning

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

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 633,5 (1 041,8) miljoner kronor som motsvarar 7,9 (13,1) procent av bolagets externa skuld.

### Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



## Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med aktiva ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 4 799,2 (4 701,7) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 16,8 (17,2) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till 60,1 (59,1) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 30 juni 2026 uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 1,1 (-16,3) miljoner kronor.

För att öka förutsägbarheten i framtida kassaflöden och sänka den finansiella risken har Bolaget löpande ingått ränteswapavtal med framtida start om totalt 375,0 miljoner kronor.

Genomsnittlig viktad räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat och framtidsstartade ränteswappar uppgick per rapportdatum till 1,3 (1,4) 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 3,9 (3,8) 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 finanspolicyn jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 30 juni 2026 uppfyllda.

## Nyckeltal finansiell risk

Mål	2026 30 juni
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	54,9
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger <sup>1</sup>	2,36
Soliditeten ska överstiga 35%	40,0
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,4

<sup>1</sup> Rullande 12 månader

# Aktien och ägarna

## Stenhus Fastigheters marknadsplats

Stenhus Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Stenhusaktien (SFAST) har ISIN SE0014956819. Aktiekursen per balansdagen upp går till 12,26 (11,40) kronor per aktie. Börsvärdet per 30 juni 2026 uppgår till cirka 4,1 (4,1) miljarder kronor.

## Stenhus Fastigheters aktieägare

Bolaget har 3 956 (4 221) aktieägare per den 30 juni 2026. De 10 största aktieägarna innehar cirka 80,1 (75,3) procent av rösterna.

## Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

Årsstämman beslutade om en utdelning per aktie om 0,31 (0,20) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,16 (0,10) kronor i juni 2026 och 0,15 (0,10) kronor i december 2026.

## Aktien före utspädning

Totalt fanns 332 057 663 (363 090 216) utestående aktier före utspädning per 30 juni 2026. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,66 (0,50) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,80 (0,38) kronor per aktie.

## Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 332 057 663 (363 090 216) utestående aktier efter utspädning per 30 juni 2026. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,66 (0,50) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,80 (0,38) kronor per aktie.

## Återköp av egna aktier

Vid extra bolagsstämma den 10 april 2026 beslutades att minska aktiekapitalet med 37 176 816 kronor genom indragning av 37 176 816 egna aktier. Vidare beslutades om en fondemission varigenom aktiekapitalet ökades med 40 152 214,8 kronor. Efter dessa åtgärder ökade aktiekapitalet från 371 778 606 kronor till 374 754 004,80 kronor.

Under perioden återköpte Bolaget totalt 24 038 816 egna aktier för cirka 290 miljoner kronor, varav 2 600 000 aktier efter den indragning av egna aktier som beskrivs ovan. Under samma period avyttrades även 55 873 egna aktier inom ramen för incitamentsprogrammet för cirka 0,7 miljoner kronor. Per den 30 juni 2026 uppgick Bolagets innehav av egna aktier till 2 544 127 aktier, motsvarande 0,8 procent av det totala antalet aktier, till ett genomsnittligt anskaffningspris om 12,27 kronor per aktie. Det nystartade återköpsprogrammet ökade resultatet per aktie med 0,8 procent.

## Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter har två beslutade optionsprogram som gäller mellan 2024-2027. De ena riktar sig till Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget samt ett optionsprogram till VD separat. För mer information om optionsprogrammen, se årsredovisning 2025.

## Beslut om långsiktigt incitamentsprogram

Årsstämman 2026 beslutade om att införa ett långsiktigt aktiebaserad incitamentsprogram för ledningsgruppen. För mer information om långsiktigt incitamentsprogram, se årsstämmoprotokollet 2026 som återfinns på Stenhus Fastighets hemsida.

## Största aktieägare per 2026-06-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	97 698 818	29,2
Fastighets AB Balder	90 757 639	27,1
Investment AB Öresund	33 016 084	9,9
Länsförsäkringar Fonder	9 424 667	2,8
Anna Engebretsen	7 656 162	2,3
First Fondene	7 469 548	2,2
Nordnet Pensionsförsäkring	6 286 954	1,9
Eva Qviberg	5 846 081	1,7
Avanza Pension	5 015 049	1,5
Handelsbanken Liv Försäkring AB	4 826 659	1,4
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>267 997 661</b>	<b>80,1</b>
Övriga aktieägare	64 060 002	19,1
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>332 057 663</b>	<b>99,2</b>
Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB	2 544 127	0,8
<b>Summa aktier totalt</b>	<b>334 601 790</b>	<b>100,0</b>

# Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 520,0 (507,4) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 402,7 (381,6) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 222,5 (185,1) miljoner kronor, en ökning med 20,2 procent. Kassaflödet uppgick till -324,8 (228,3) miljoner kronor.

Vid utgången av juni 2026 fanns i beståndet 138 fastigheter jämfört med 134 fastigheter per samma period föregående år.

## Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 520,0 (507,4) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,7 (92,4) 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 117,3 (125,8) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 30,9 (35,7) miljoner kronor. Minskningen förklaras huvudsakligen av att koncernen har färdigställt arbetet med att stärka den egna organisationen. Detta har eliminerat tidigare dubbelkostnader och samtidigt möjliggjort en minskning av konsultkostnaderna.

Finansnetto uppgick till -163,9 (-167,7) miljoner kronor där minskningen delvis beror på lägre Stibor 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 3,9 (4,0) procent. Räntetäckningsgraden var 2,36 (2,03) gånger under rullande 12 månader.

## Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 402,7 (381,6) miljoner kronor. Överskottsgraden om 77,4 (75,2) procent vilket är något högre än föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 222,5 (185,1) miljoner kronor, motsvarande 0,66 (0,50) kr per aktie efter utspädning.

## Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 50,1 (3,9) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 14,6 (6,9) miljoner kronor.

Resultatet från intresseföretag hänförs till innehaven i Krona Public Real Estate AB.

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 55,3 (53,4) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 55,3 (65,6) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 0,4 (0,5) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 32 miljoner kronor och omfattar cirka 13 515 kvadratmeter. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändring om 23,3 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 55,3 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 854,9 (13 704,3) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med 17,4 (-39,0) miljoner kronor.

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till -60,0 (-55,4) miljoner kronor, varav -19,0 (-22,3) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

De ackumulerade skattemässiga underskotten har beräknats till 131,7 (131,7) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 27,1 (27,1) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 8 600,5 (8 362,2) miljoner kronor, varav 6 736,5 (6 680,0) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 864,0 (1 682,2) miljoner kronor, motsvarande 384,0 (346,5) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 18,5 (18,5) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 0,2 (-3,4) miljoner kronor. Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

---

### Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 270,7 (141,0) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 270,7 (139,5) miljoner kronor, motsvarande 0,80 (0,38) kronor per aktie efter utspädning.

### Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 854,9 (13 704,3) miljoner kronor vilket är en ökning med 150,6 miljoner kronor sedan ingången av året och förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar samt värdeförändringar men motverkas av fastighetsförsäljningar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 352,1 (258,8) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 93,3 miljoner kronor och förklaras av ett positivt resultat från intresseföretag om 50,1 miljoner samt förvärv av andelar i Krona Public Real Estate AB för ett belopp om 43,2 miljoner kronor.

Utgående likvida medel var 218,0 (542,8) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har främst påverkats av periodens resultat, utdelning samt förvärv av egna aktier och uppgick till 5 844,4 (5 966,2) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 8 010,8 (7 974,8) miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 1 041,8 miljoner kronor till 633,5 miljoner kronor. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om 1,1 (-16,3) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 56,4 (57,1) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 54,9 (53,2) procent. Soliditeten har minskat och uppgår till 40,0 (40,5) procent beroende främst på utdelning och återköp av egna aktier.

### Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Majoriteten av moderbolagets intäkter kommer från koncernintern försäljning. Intäkterna uppgick till 55,5 (44,0) miljoner kronor. Det fanns 47 (44) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -113,8 (-30,5) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 850,2 (4 850,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på 863,7 (664,9) miljoner kronor.

Andelar i intressebolag uppgick till 17,2 (258,7) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 252,7 (30,6) miljoner kronor och likvida medel till 181,2 (345,3) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 404,5 (3 910,7) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 juni 2026 till 1 033,0 (909,2) miljoner kronor, varav räntebärande 945,5 (861,6) miljoner kronor.

### Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -324,8 (228,3) miljoner kronor. De dominerande posterna är amortering och upptagning av lån samt återköp av egna aktier.

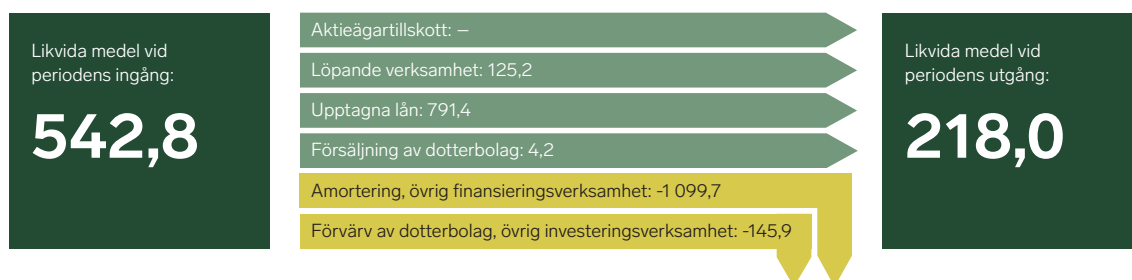
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 125,2 (161,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -141,6 (90,8) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 4,2 (400,9) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -15,2 (-148,6) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -84,5 (-157,3) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -308,4 (-23,5) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 791,4 (3 853,4) miljoner kronor och amortering skett med -756,4 (-3 725,6) miljoner kronor.

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



### Förvärv av dotterbolag, tkr

	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-15 216	-155 361
Återutgivning av aktier som betalning	-	5 000
Övertagnade av övriga tillgångar	-	-562
Övertagande av övriga skulder	6	2 276
<b>Kassaflöde påverkande</b>	<b>-15 210</b>	<b>-148 647</b>

### Försäljning av dotterbolag, tkr

	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Försäljning av förvaltningsfastigheter	4 334	405 289
Överlåtande av övriga tillgångar	8	111
Överlåtande av övriga skulder	-139	-4 544
<b>Kassaflöde påverkande</b>	<b>4 203</b>	<b>400 856</b>

# Moga 1:133, Svenljunga

---



Area  
**40 472**  
m<sup>2</sup>

Lager  
Lätt industri/  
Logistik

Wault  
**19,25**  
%

Uthyringsgrad  
**100**  
%



# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning

	2026 april- juni	2025 april- juni	2026 jan- juni	2025 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2025- juni 2026	2025 jan- dec
Belopp i tkr						
Hysesintäkter och övriga intäkter	257 027	250 596	519 988	507 375	1 048 564	1 035 951
Fastighetskostnader	-50 752	-56 966	-117 273	-125 794	-226 904	-235 425
<b>Driftnetto</b>	<b>206 275</b>	<b>193 630</b>	<b>402 715</b>	<b>381 581</b>	<b>821 660</b>	<b>800 526</b>
Centrala administrationskostnader	-15 856	-18 469	-30 919	-35 735	-63 739	-68 555
Resultat från intresseföretag	6 341	793	50 130	3 948	95 011	48 829
–varav förvaltningsresultat	6 027	2 996	14 619	6 916	19 608	11 905
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	-1	-19	-281	5 412	5 150
–varav skatt	-274	-188	-794	-1 576	-4 480	-5 262
–varav övrigt	588	-2 014	36 324	-1 111	74 471	37 036
Finansiella intäkter	26 257	7 579	51 041	22 373	95 039	66 371
Finansiella kostnader	-111 196	-90 166	-214 937	-190 085	-432 481	-407 629
–varav förtidsinlösen obligation	–	–	–	–	-10 778	-10 778
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>111 821</b>	<b>93 367</b>	<b>258 030</b>	<b>182 082</b>	<b>515 490</b>	<b>439 542</b>
–varav förvaltningsresultat	<b>111 507</b>	<b>95 570</b>	<b>222 519</b>	<b>185 050</b>	<b>450 865</b>	<b>413 396</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	20 380	37 812	55 287	53 381	106 352	104 446
Värdeförändringar av finansiella instrument	-29 236	-57 166	17 361	-39 037	40 568	-15 830
<b>Resultat före skatt</b>	<b>102 965</b>	<b>74 013</b>	<b>330 678</b>	<b>196 426</b>	<b>662 410</b>	<b>528 158</b>
Aktuell skatt	-9 038	-11 423	-18 964	-22 307	-38 723	-42 066
Uppskjuten skatt	-12 471	-13 484	-41 023	-33 088	-113 927	-105 992
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>81 456</b>	<b>49 106</b>	<b>270 691</b>	<b>141 031</b>	<b>509 760</b>	<b>380 100</b>
<b>Hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	81 456	48 381	270 691	139 524	508 245	377 078
Innehav utan bestämmande inflytande	–	725	–	1 507	1 515	3 022

## Rapport över koncernens totalresultat

	2026 april- juni	2025 april- juni	2026 jan- juni	2025 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2025- juni 2026	2025 jan- dec
Belopp i tkr						
Periodens/Årets resultat	81 456	49 106	270 691	141 031	509 760	380 100
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>81 456</b>	<b>49 106</b>	<b>270 691</b>	<b>141 031</b>	<b>509 760</b>	<b>380 100</b>
<b>Hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	81 456	48 381	270 691	139 524	508 245	377 078
Innehav utan bestämmande inflytande	–	725	–	1 507	1 515	3 022

## Data per aktie

	2026 april- juni	2025 april- juni	2026 jan- juni	2025 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2025- juni 2026	2025 jan- dec
Belopp i tkr						
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	81 456	48 381	270 691	139 524	508 245	377 078
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	333 542	364 750	338 741	367 782	349 518	363 919
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	333 542	364 750	338 741	367 782	349 518	363 919
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr</b>	<b>0,24</b>	<b>0,13</b>	<b>0,8</b>	<b>0,38</b>	<b>1,45</b>	<b>1,04</b>
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr</b>	<b>0,24</b>	<b>0,13</b>	<b>0,8</b>	<b>0,38</b>	<b>1,45</b>	<b>1,04</b>

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 854 902	13 355 790	13 704 255
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200 097	199 558	200 364
Immateriella anläggningstillgångar	5 440	4 702	4 944
Övriga materiella anläggningstillgångar	2 329	507	416
Andelar i intresseföretag	352 052	106 821	258 772
Långfristiga fordringar	–	35 000	35 000
Derivat	1 058	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 415 878</b>	<b>13 702 378</b>	<b>14 203 751</b>
Kundfordringar	5 905	4 224	4 809
Övriga fordringar	92 122	32 275	93 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 298	76 408	83 678
Likvida medel	217 954	453 212	542 803
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>396 279</b>	<b>566 119</b>	<b>725 138</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 812 157</b>	<b>14 268 497</b>	<b>14 928 889</b>
Belopp i tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	374 754	371 779	371 779
Övrigt tillskjutet kapital	4 937 973	4 937 973	4 937 973
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	531 713	487 891	656 401
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 844 440</b>	<b>5 797 643</b>	<b>5 966 153</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	–	83 073	–
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 844 440</b>	<b>5 880 716</b>	<b>5 966 153</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	7 377 301	6 842 144	6 933 013
Långfristig leasingkuld	200 097	199 558	200 364
Derivat	–	39 510	16 303
Uppskjutna skatteskulder	375 537	261 545	334 513
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 952 935</b>	<b>7 342 757</b>	<b>7 484 193</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	633 458	673 301	1 041 827
Leverantörsskulder	11 372	18 234	10 681
Skatteskulder	47 417	49 679	52 134
Övriga skulder	94 979	87 962	120 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 556	215 848	253 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 014 782</b>	<b>1 045 024</b>	<b>1 478 543</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 967 717</b>	<b>8 387 781</b>	<b>8 962 736</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 812 157</b>	<b>14 268 497</b>	<b>14 928 889</b>

## 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
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>371 779</b>	<b>4 937 973</b>	<b>502 096</b>	<b>5 811 848</b>	<b>110 465</b>	<b>5 922 313</b>
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
<b>Eget kapital 2025-06-30</b>	<b>371 779</b>	<b>4 937 973</b>	<b>487 891</b>	<b>5 797 643</b>	<b>83 073</b>	<b>5 880 716</b>
Återköp av aktier			-73 896	-73 896		-73 896
Aktieutdelning			581	581		581
Transaktion med minoritetsandelsägare			4 271	4 271	-84 588	-80 317
Periodens totalresultat juli-dec 2025			237 554	237 554	1 515	239 069
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>371 779</b>	<b>4 937 973</b>	<b>656 401</b>	<b>5 966 153</b>	<b>-</b>	<b>5 966 153</b>
Återköp av aktier			-290 035	-290 035		-290 035
Återutgivning av aktier			696	696		696
Indragning av aktier	-37 177		37 177	-		-
Fondemission	40 152		-40 152	-		-
Aktieutdelning			-103 065	-103 065		-103 065
Periodens totalresultat jan-juni 2026			270 691	270 691		270 691
<b>Eget kapital 2026-06-30</b>	<b>374 754</b>	<b>4 937 973</b>	<b>531 713</b>	<b>5 844 440</b>	<b>-</b>	<b>5 844 440</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2026 april- juni	2025 april- juni	2026 jan- juni	2025 jan- juni	Rullande 12 månader juli 2025- juni 2026	2025 jan- dec
Belopp i tkr						
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före skatt	102 965	74 013	330 678	196 426	662 410	528 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3 240	19 400	-121 330	-16 605	-237 505	-132 780
	106 205	93 413	209 348	179 821	424 905	395 378
Betald inkomstskatt	-6 317	5 845	-23 680	-29 550	-40 531	-46 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>99 888</b>	<b>99 258</b>	<b>185 668</b>	<b>150 271</b>	<b>384 374</b>	<b>348 977</b>
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	12 367	32 113	39 896	8 345	8 301	-23 250
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 300	-13 588	-100 351	2 436	-12 522	90 265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>109 955</b>	<b>117 783</b>	<b>125 213</b>	<b>161 052</b>	<b>380 153</b>	<b>415 992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	–	-97 440	-15 210	-148 647	-586 618	-720 055
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	149	373 886	4 203	400 856	267 831	664 484
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-623	-327	-977	-626	-1 765	-1 414
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-960	–	-2 035	-100	-2 035	-100
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-46 498	-77 875	-84 478	-157 307	-197 201	-270 030
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	84 898	84 898
Investeringar i intresseföretag	-2 906	–	-43 150	-3 424	-150 219	-110 493
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 838</b>	<b>198 244</b>	<b>-141 647</b>	<b>90 752</b>	<b>-585 109</b>	<b>-352 710</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Återköp av aktier	-31 966	-56 107	-290 035	-96 155	-363 931	-170 051
Återutgivning av aktier	696	–	696	–	696	–
Transaktion med minoritetsandelsägare	–	-7 462	–	-18 764	-80 317	-99 081
Utbetald utdelning till aktieägarna	-53 256	-36 400	-53 256	-36 400	-88 984	-72 128
Upptagna lån	–	124 770	791 425	3 853 369	3 113 925	6 175 869
Amortering av lån	-81 840	-235 649	-756 351	-3 725 583	-2 621 797	-5 591 029
Förändring räntebärande fordringar	30 877	–	-894	–	10 106	11 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-135 489</b>	<b>-210 848</b>	<b>-308 415</b>	<b>-23 533</b>	<b>-30 302</b>	<b>254 580</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>-76 372</b>	<b>105 179</b>	<b>-324 849</b>	<b>228 271</b>	<b>-235 258</b>	<b>317 862</b>
Likvida medel ingående balans	294 326	348 033	542 803	224 941	453 212	224 941
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>217 954</b>	<b>453 212</b>	<b>217 954</b>	<b>453 212</b>	<b>217 954</b>	<b>542 803</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2025 jan-dec
Nettoomsättning	55 545	44 032	96 214
Övriga externa kostnader	-24 209	-19 707	-40 508
Personalkostnader	-38 802	-33 304	-64 654
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-842	-989	-2 092
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8 308</b>	<b>-9 968</b>	<b>-11 040</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	–	-8 940	40 700
Resultat från andelar i intresseföretag	-98 944	–	46 086
Finansiella intäkter	15 483	14 348	31 437
Finansiella kostnader	-23 707	-27 910	-68 495
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-115 476</b>	<b>-32 470</b>	<b>38 688</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	29 550
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-115 476</b>	<b>-32 470</b>	<b>68 238</b>
Skatt på årets resultat	1 688	2 008	-3 826
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-113 788</b>	<b>-30 462</b>	<b>64 412</b>
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5 440	4 702	4 944
Materiella anläggningstillgångar	2 329	434	355
Nyttjanderättstillgångar	4 148	3 609	4 415
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 850 232	4 717 645	4 850 232
Andelar i intressebolag	17 179	105 617	258 742
Fordringar hos koncernföretag	1 620 787	1 277 337	1 296 068
Uppskjutna skattefordringar	1 688	5 823	–
	<b>6 489 886</b>	<b>6 106 422</b>	<b>6 405 042</b>
	<b>6 501 803</b>	<b>6 115 167</b>	<b>6 414 756</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	66	42	–
Fordringar hos koncernföretag	5 836	34 112	5 702
Fordringar hos intressebolag	227 996	–	–
Övriga fordringar	1 827	1 507	6 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 176	8 564	14 711
	<b>244 901</b>	<b>44 225</b>	<b>26 636</b>
Kassa och bank	181 208	233 352	345 262
	<b>181 208</b>	<b>233 352</b>	<b>345 262</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 927 912</b>	<b>6 392 744</b>	<b>6 786 654</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	374 754	371 779	371 779
	<b>374 754</b>	<b>371 779</b>	<b>371 779</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 207 560	4 207 560	4 207 560
Balanserat resultat	-1 063 985	-659 703	-733 018
Årets resultat	-113 788	-30 462	64 412
	<b>3 029 787</b>	<b>3 517 395</b>	<b>3 538 954</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 404 541</b>	<b>3 889 174</b>	<b>3 910 733</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	595 530	597 051	495 585
Skulder till koncernföretag	2 490 323	1 836 277	1 966 649
	<b>3 085 853</b>	<b>2 433 328</b>	<b>2 462 234</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	350 000	–	366 000
Leasingskuld	4 148	3 609	4 415
Leverantörsskulder	4 414	1 809	2 297
Skulder till koncernföretag	–	186	50
Övriga kortfristiga skulder	57 960	40 331	20 705
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	20 996	24 307	20 220
	<b>437 518</b>	<b>70 242</b>	<b>413 687</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 927 912</b>	<b>6 392 744</b>	<b>6 786 654</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>371 779</b>	<b>4 207 560</b>	<b>-108 890</b>	<b>-386 949</b>	<b>4 083 500</b>
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
<b>Eget kapital 2025-06-30</b>	<b>371 779</b>	<b>4 207 560</b>	<b>-659 703</b>	<b>-30 462</b>	<b>3 889 174</b>
Återköp av aktier			-73 896		-73 896
Aktieutdelning			581		581
Periodens totalresultat juli-dec 2025				94 874	94 874
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>371 779</b>	<b>4 207 560</b>	<b>-733 018</b>	<b>64 412</b>	<b>3 910 733</b>
Omföring av föregående års resultat			64 412	-64 412	–
Återköp av aktier			-290 035		-290 035
Återutgivning av aktier			696		696
Indragning av aktier	-37 177		37 177		–
Fondemission	40 152		-40 152		–
Aktieutdelning			-103 065		-103 065
Periodens totalresultat jan-juni2026			–	-113 788	-113 788
<b>Eget kapital 2026-06-30</b>	<b>374 754</b>	<b>4 207 560</b>	<b>-1 063 985</b>	<b>-113 788</b>	<b>3 404 541</b>

# Övriga upplysningar

---

Belopp i tkr om inget annat anges.

## Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2026-01-01 – 2026-06-30, 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. Bolagets aktier är 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 2025.

## 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 23-24 i Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2025.

## Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper samt beräk-

ningsmetoder 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 2025.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2025 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida, [www.stenhusfastigheter.se](http://www.stenhusfastigheter.se)

## Närståendetransaktioner

Stenhus Fastigheters relationer med närstående framgår på sid 47 i denna delårsrapport och i not 3 i årsredovisningen 2025. 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

- Inga väsentliga händelser har skett efter perioden.

## Resultat och balansposter per segment

2026 jan-juni tkr	Offentlig <sup>1</sup>	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>						
Hysesintäkter och övriga intäkter	93 068	298 886	82 228	45 555	251	519 988
Fastighetskostnader	-19 290	-55 044	-18 236	-11 631	-13 072 <sup>2</sup>	-117 273
<b>Driftnetto</b>	<b>73 778</b>	<b>243 842</b>	<b>63 992</b>	<b>33 924</b>	<b>-12 821</b>	<b>402 715</b>
Central administration	–	–	–	–	-30 919	-30 919
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	50 130	50 130
Finansiella intäkter	–	–	–	–	51 041	51 041
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-212 245	-212 245
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-912	-1 346	–	-434	–	-2 692
<b>Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag</b>	<b>72 866</b>	<b>242 496</b>	<b>63 992</b>	<b>33 490</b>	<b>-154 814</b>	<b>258 030</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-18 805	64 001	4 904	5 187	–	55 287
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	–	–	–	–	–
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	17 361	17 361
<b>Resultat före skatt</b>	<b>54 061</b>	<b>306 497</b>	<b>68 896</b>	<b>38 677</b>	<b>-137 453</b>	<b>330 678</b>
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>						
Förvaltningsfastigheter	2 762 682	7 895 825	1 991 040	1 205 355	–	13 854 902
- Varav periodens förvärv	–	15 216	–	–	–	15 216
- Varav periodens försäljningar	–	-4 334	–	–	–	-4 334
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	37 202	17 492	9 876	19 908	–	84 478
Övriga tillgångar	–	–	–	–	957 255	957 255
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 762 682</b>	<b>7 895 825</b>	<b>1 991 040</b>	<b>1 205 355</b>	<b>957 255</b>	<b>14 812 157</b>

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

2025 jan-juni tkr	Offentlig <sup>1</sup>	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>						
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 <sup>2</sup>	-125 794
<b>Driftnetto</b>	<b>66 430</b>	<b>227 635</b>	<b>61 414</b>	<b>38 694</b>	<b>-12 592</b>	<b>381 581</b>
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
<b>Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag</b>	<b>65 561</b>	<b>226 289</b>	<b>61 414</b>	<b>38 260</b>	<b>-209 442</b>	<b>182 082</b>
<b>Värdetförändring</b>						
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	16 577	67 353	-42 751	24 391	–	65 570
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-1 301	–	-2 626	-8 262	–	-12 189
Värdetförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-39 037	-39 037
<b>Resultat före skatt</b>	<b>80 837</b>	<b>293 642</b>	<b>16 037</b>	<b>54 389</b>	<b>-248 479</b>	<b>196 426</b>
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>						
Förvaltningsfastigheter	2 766 255	7 243 605	2 103 535	1 242 395	–	13 355 790
- Varav årets förvärv	102 925	–	52 436	–	–	155 361
- Varav årets försäljningar	-38 500	–	-57 548	-309 241	–	-405 289
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	18 904	33 072	94 984	10 347	–	157 307
Övriga tillgångar	–	–	–	–	912 707	912 707
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 766 255</b>	<b>7 243 605</b>	<b>2 103 535</b>	<b>1 242 395</b>	<b>912 707</b>	<b>14 268 497</b>

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 kameral förvaltning och 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 1,6 (1,9) miljoner kronor varav 0,9 (1,1) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,4 (4,6) 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.

På extra bolagstämma den 10 februari 2026 godkändes försäljningen av innehavet i Krona Public Real Estate AB till Kronan BidCo AB vilket samägs av Stenhus Fastigheter och Sterner Stenhus Holding AB. Beloppen på transaktionen inkluderas inte i tabell nedan utan för ytterligare information avseende transaktionen se bolagstämmor på Bolagets hemsida.

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelagat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	1 872	1 804
Inköp av varor/tjänster	1 565	1 903
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	42
Skuld på balansdagen	–	–

### Styrelse och ledning, tkr

	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 354	4 574
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	337	1 105

## 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 0,7 (0,8) 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 53,5 (43,7) miljoner kronor.

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

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelagat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	241	203
Inköp av varor/tjänster	668	825
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	42
Skuld på balansdagen	–	–

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	53 472	43 678
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 626 623	1 311 449
Skuld på balansdagen	2 490 323	1 836 463

### Styrelse och ledning, tkr

	2026 jan-juni	2025 jan-juni
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3 650	2 715
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	254	721

# 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 9 juli 2026  
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

---

**Elias Georgiadis**  
VD och styrelseledamot

**Erik Borgblad**  
Styrelseordförande

**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 9 juli 2026, klockan 07.30 CEST.

---

# Definitioner av nyckeltal

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningsbar yta.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder och ägarandelen i intressebolag i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Räntebärande skulder minus likvida medel, i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Börsvärde	Antal utestående aktier multiplicerat med aktiekursen vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar vad investerare sammantaget värderar Bolaget till.
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 exkl kostnad förtidslöst obligation, 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.

## Intjäningsförmåga långsiktig

Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus Fastigheter har tillträtt/frånträtt efter 30 juni 2026 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

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

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 2,00 procent samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

## Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 30 juni 2026	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 087	0	-8	0	1 079
Vakans	-57	0	8	0	-49
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 030</b>
Fastighetskostnader	-209	0	2	0	-207
<b>Driftnetto</b>	<b>821</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>823</b>
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	24	0	0	0	24
Finansnetto	-319	0	2	0	-317
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>464</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>467</b>
Ingående antal utestående aktier	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal utestående aktier	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663
Långsiktig intjäning per aktie	1,40	-	0,01	-	1,41

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

## Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
-10%	417	401	385	369	353
-5%	458	442	426	410	394
<b>0%</b>	<b>499</b>	<b>483</b>	<b>467</b>	<b>451</b>	<b>435</b>
5%	540	524	508	493	477
10%	581	565	550	534	518

### Intjäningsförmåga rullande tolv månader

Stenhus Fastigheters 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 be-

dömning 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 2026	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 087	0	-8	0	1 079
Vakans	-68	0	8	0	-60
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 019</b>
Fastighetskostnader	-209	0	1	0	-207
<b>Driftnetto</b>	<b>811</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>812</b>
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	24	0	0	0	24
Finansnetto	-319	0	2	0	-317
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>453</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>457</b>
Ingående antal aktier	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal aktier	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663	332 057 663
Intjäning per aktie	1,36	-	0,01	-	1,37

# Kalendarium

---

Delårsrapport  
Q3  
12 november  
2026

Boksluts-  
kommuniké  
25 februari  
2027

Årsredovisning  
22 april  
2027

# Kontaktuppgifter

---

**VD**

**Elias Georgiadis**

Telefon: +46 707 96 13 34

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

**Vice VD**

**Mikael Nicander**

Telefon: +46 708 70 35 91

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

**Bolaget**

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

Besöksadress:

Stambanegatan 17

117 60 Stockholm

**Postadress:**

Box 44102

100 43 Stockholm

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

+46 8 410 221 00

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