

Q3

Delårsrapport januari-september 2025



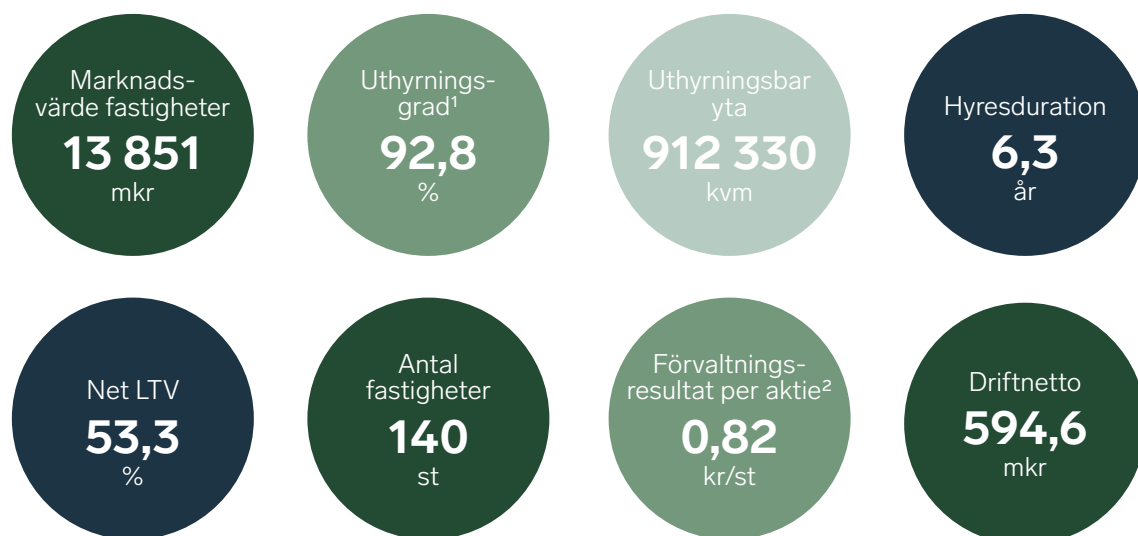
STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q3 samt januari-september 2025	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 försäkrar	48
Revisorns granskningsrapport	49
Definitioner av nyckeltal	50
Bedömd intjäningsförmåga	51
Kalendarium / Kontaktuppgifter	53

Perioden januari - september 2025



1 Fastigheterna Karlstad Vänersnipan 1 samt Örebro Kardanen 13 har efter kvartalets utgång avyttrats. Då dessa justeras bort blir ekonomisk uthyrningsgrad 94,7 %.

2 Förvaltningsresultat för perioden januari-september 2025 per vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning

Delårsrapport Q3 januari-september 2025

Stenhus Fastigheter redovisar sitt starkaste förvaltningsresultat någonsin, både för kvartalet och för perioden. Förvaltningsresultatet uppgick till 114 miljoner kronor för kvartalet och 299 miljoner kronor för perioden, vilket motsvarar en ökning med 33 respektive 24 procent jämfört med föregående år.

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

Kvartalet avser 1 juli-30 september 2025 med jämförelsetal 1 juli-30 september 2024. Perioden avser 1 januari-30 september 2025 med jämförelsetal 1 januari-30 september 2024.

Stenhus Fastigheter i korthet

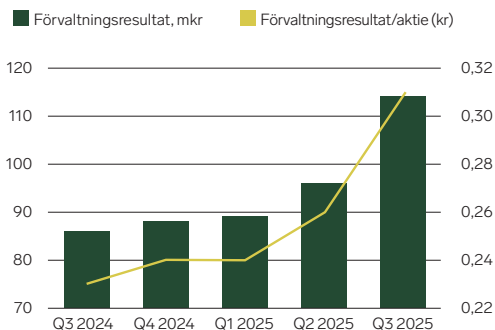
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenhus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar cirka 912 000 (941 000) kvadratmeter fördelat på 140 (153) fastigheter, främst i storstadsområden och tillväxtorter med fokus på Stockholm och Mälardalen. Genom att prioritera stabila hyresgäster och långa hyresavtal skapar vi en förutsägbar och hållbar framtid.

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

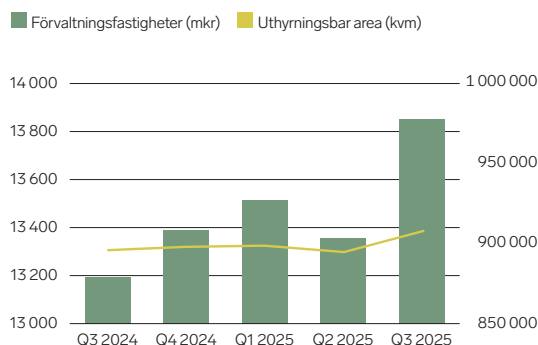
Perioden i korthet

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

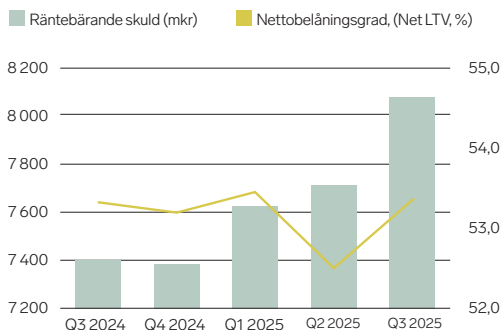


*Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning

Förvaltningsfastigheter (mkr) / uthyrningsbar area (kvm)



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



- Hyresintäkterna uppgick till 765 (767) miljoner kronor. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerande enligt KPI.
- Förvaltningsresultatet ökade med 24% till 299 (242) miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 74 (-185) miljoner kronor varav orealiserade 101 (-151) miljoner kronor, motsvarande 0,7 (-1,1) procent av fastighetsvärdet.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 288 (163) miljoner kronor. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 628 (317) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 249 (-54) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under juli-september 2025

Backaheden

- Den 16 september 2025 offentliggör Stenhus Fastigheter ett kontant offentligt uppköpserbjudande om 78 kronor per aktie till aktieägarna i Backaheden. Erbjudandet omfattar 870 044 aktier i Backaheden motsvarande 17,3 procent av det totala antalet aktier i Backaheden. Erbjudandets värde uppgår till cirka 67,9 miljoner kronor. Stenhus Fastigheter ägde 82,7 procent av det totala antalet aktier och röster i Backaheden innan uppköpserbjudandet. Den 5 november 2025 offentliggjorde Stenhus Fastigheter slutligt utfall för erbjudandet. Efter slutligt utfall äger och kontrollerar Stenhus Fastigheter totalt cirka 97,4 procent av aktierna i Backaheden.

Strategiska transaktioner

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

- Stenhus Fastigheter har den 3 juli 2025 tillträtt en portfölj bestående av sex fastigheter inom segmentet lager, lättindustri och logistik. Portföljen, med ett fastighetsvärde om 299 miljoner kronor, har finansierats genom en kombination av egna medel och bankfinansiering. Fastigheterna är belägna i Helsingborg, Malmö, Eskilstuna, Södertälje och Trollhättan och omfattar en total uthyrningsbar area om cirka 19 064 kvm. Bilja är huvudsaklig hyresgäst i samtliga fastigheter. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 24 miljoner kronor och den genomsnittliga återstående hyresdurationen är 10 år.
- Stenhus Fastigheter har förvärvat fastigheten Moga 1:133 i Svenljunga och samtidigt tecknat ett 20-årigt trippel net hyresavtal med Star Trading AB. Fastigheten har ett värde om cirka 295 miljoner kronor före marknadsmässigt avdrag för latent skatt. Fastigheten tillhör segmentet lager/lättindustri/logistik, med en uthyrningsbar area på cirka 40 472 kvadratmeter och finansieras genom en kombination av egna medel och banklån. Det årliga hyresvärdet för fastigheten uppgår till cirka 24,3 miljoner kronor, och tillträde ägde rum den 9 september 2025.
- Stenhus Fastigheter har genomfört en försäljning av en stor utvecklingsfastighet, Värmet 3 i Malmö, till ett joint venture mellan South Bay och Nrep. Parterna har kommit överens om att inte offentliggöra köpeskillingen men är i paritet med bokfört värde. Fastigheten är inom segmentet lager/lättindustri/logistik och har en uthyrningsbar area om cirka 31 322 kvm. Fastigheten är tomställd och är

en projektfastighet som ligger i Malmö Hamn. Försäljningen medför att Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat kommer att förbättras samt att uthyrningsgraden kommer att öka. Frånträdet skedde 1 september 2025.

Finansiering

- Stenhus Fastigheter har under september 2025 framgångsrikt emitterat nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om SEK 500 miljoner under ett ramverk om totalt SEK 800 miljoner (de "Nya Obligationerna"). De Nya Obligationerna har förfall i december 2028 och löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 2,975 procent per år. Ett belopp motsvarande emissionslikviden från de Nya Gröna Obligationerna kommer att användas i enlighet med Bolagets gröna finansieringsramverk, vilket innebär finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter och investeringar i energieffektiviseringar, samt för refinansiering av Bolagets SEK 598,75 miljoner seniora icke säkerställda gröna obligationer (de "Utestående Gröna Obligationerna").
- Stenhus Fastigheter har i början av september 2025 lanserat ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 miljoner kronor (förutsätter motsvarande tillgänglig och outnyttjad kreditfacilitet). Certifikaten kommer att ha en löptid på upp till ett år och har vid rapporteringsperiodens slut utestående certifikat om 271,0 (0,0) miljoner kronor. Företagscertifikatprogrammet utgör ett strategiskt komplement till Stenhus befintliga finansieringskällor och är en del av Bolagets fortsatta tillväxt- och finansieringsstrategi.

Väsentliga händelser efter perioden

Strategiska transaktioner

- Under september 2025 har Stenhus Fastigheter avyttrat en obelånad utvecklingsfastighet i Karlstad till Karlstads kommun. Fastigheten, Vänersnipan 1, säljs genom en fastighetsaffär om 87 miljoner kronor, vilket är i paritet med bokfört värde. Fastigheten är i dagsläget tomställd och klassas som en projektfastighet inom segmentet kontor, med en uthyrningsbar yta på cirka 6 983 kvadratmeter. Försäljningen väntas stärka Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat och likviditet samt bidra till en ökad uthyrningsgrad i bolagets fastighetsportfölj. Frånträdet skede 31 oktober 2025.
- Efter kvartalet har även utvecklingsfastigheten Kardanen 13 i Örebro frånträts. Fastigheten säljs till G & K Blanks Fastigheter AB genom en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 148 miljoner kronor, vilket är i paritet med bokfört värde. Fastigheten ingår i segmentet sällanköps/dagligvaruhandel, med en uthyrningsbar yta om cirka 11 907 kvadratmeter och är i huvudsak tomställd. Försäljningen väntas stärka Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat samt bidra till en ökad uthyrningsgrad. Avtal och frånträdet skedde den 28 oktober 2025.
- Ovan försäljningar av Vänersnipan 1 och Kardanen 13 ger en justerad ekonomisk uthyrningsgrad på 94,7 procent.

Backaheden

- Den 5 november 2025 offentliggjorde Stenhus Fastigheter slutligt utfall för erbjudandet. Efter slutligt utfall äger och kontrollerar Stenhus Fastigheter totalt cirka 97,4 procent av aktierna i Backaheden.

Nyförhyrning

- Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) har tecknat ett hyresavtal med Södertälje kommun för 2 115 kvm kontorsyta i fastigheten Fjärilen 22 i Södertälje. Årshyran uppgår till cirka 4,8 miljoner kronor och avtalet löper över sju år.

Finansiering

- Inlösen av befintlig obligation genomfördes framgångsrikt den 16 oktober 2025.

Översikt och nyckeltal

Resultaträkning

Kvartalsöversikt Belopp i mkr	2025 juli-sept	2025 april-juni	2025 jan-mars	2024 okt-dec	2024 juli-sept
Hysesintäkter	258	251	257	245	241
Fastighetskostnader	-45	-57	-69	-55	-46
Driftöverskott	213	194	188	190	195
Centrala administrationskostnader	-17	-18	-17	-16	-15
Noteringskostnader	–	–	–	-14	–
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	2	1	3	-1	-5
-varav förvaltningsresultat	3	3	4	2	2
Finansnetto m.m.	-85	-83	-85	-89	-96
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	113	93	89	70	79
Förvaltningsresultat	114	96	89	88	86
Värdeförändringar fastigheter	21	38	16	72	-35
Värdeförändringar av finansiella instrument	14	-57	18	19	-55
Skatt	-39	-25	-30	-51	-4
Periodens/Årets resultat	108	49	92	110	-15
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	108	49	92	110	-15

Balansräkning

Belopp i mkr	2025 30 sept	2025 30 juni	2025 31 mars	2024 31 dec	2024 30 sept
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 851	13 356	13 515	13 395	13 192
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200	200	199	199	199
Andelar i intresseföretag	109	107	106	100	93
Derivat	–	–	18	–	–
Övriga tillgångar	179	152	185	161	185
Likvida medel	628	453	348	225	317
Summa tillgångar	14 967	14 268	14 372	14 079	13 987
Eget kapital	5 899	5 798	5 867	5 812	5 691
EK - Innehav utan bestämmande inflytande	79	83	92	111	150
Uppskjuten skatteskuld	286	262	248	229	196
Räntebärande skulder	8 075	7 515	7 626	7 387	7 403
Derivat	26	40	–	1	19
Leasingskuld	200	200	199	199	199
Ej räntebärande skulder	402	370	340	343	328
Summa eget kapital och skulder	14 967	14 268	14 372	14 079	13 987

Nyckeltal

	2025 juli-sept	2025 april-juni	2025 jan-mars	2024 okt-dec	2024 juli-sept
Fastighetrelaterade nyckeltal					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 851	13 356	13 515	13 395	13 192
Direktavkastningskrav värdering, %, viktat snitt	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Nettouthyrning, mkr	-2,3	2,6	1,2		
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	912 330	884 335	893 080	891 550	884 376
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	92,4	92,8	93,0	93,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,4	86,5	87,1	87,2	87,1
Överskottsgrad, %	82,6	77,3	73,2	77,7	80,8
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	140	134	136	135	134
Hyresduration, år	6,3	6,1	6,0	6,3	6,4
Investeringar i fastigheter, mkr	59	78	79	161	113
Finansiella nyckeltal					
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,9	4,0	4,2	4,5	4,9
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,3	1,2	1,2	0,9	1,1
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	2,3	2,4	2,7	1,9
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	57,8	55,8	56,0	54,7	55,7
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,3	52,5	53,4	53,1	53,3
Soliditet vid periodens utgång, %	40,5	41,8	42,0	42,7	42,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9
Avkastning eget kapital, %	7,3	3,3	6,2	7,5	-1,0
Data per aktie¹ - Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,31	0,26	0,24	0,24	0,23
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,31	0,26	0,24	0,24	0,23
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,29	0,13	0,25	0,29	-0,04
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,29	0,13	0,25	0,29	-0,04
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,35	0,32	0,12	0,25	0,10
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	10,32	11,40	10,98	11,46	13,00
Börsvärde, mkr	3 741	4 238	4 038	4 261	4 833
Antal utestående aktier före utspädning, st	362 539 642	363 090 216	367 783 606	371 778 606	371 778 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	362 539 642	363 090 216	367 783 606	371 778 606	371 778 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	362 814 929	365 409 411	369 781 106	371 778 606	371 203 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	362 814 929	365 409 411	369 781 106	371 778 606	371 203 606
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	362 863 504	364 749 695	370 848 295	371 778 606	371 778 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	362 863 504	364 749 695	370 848 295	371 778 606	371 778 606
Nyckeltal enligt EPRA¹					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 311,6	6 203,6	6 210,8	6 173,0	6 080,4
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	17,4	17,1	16,9	16,6	16,4
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 883,4	5 794,0	5 799,7	5 767,8	5 685,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	16,2	16,0	15,8	15,5	15,3

¹ Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner

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

Affärsidé, mål och strategi

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera högsta möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighets- och projektutveckling.

Affärsidé

Affärsmodell

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



Mål

Övergripande mål

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

Operativa mål

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

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital och per aktie om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

Strategi

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske i enlighet med Bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

Att kombinera fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika fastighetstyperna kommer att vara

- offentliga fastigheter (trygg långsiktig avkastning),
- lager/lätt industri/logistik (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden),
- sällanköps-/dagligvaruhandel,
- kontor i regionstäder samt
- fastighetsutveckling som kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

Finansieringsstrategi

All finansiering ska ske i enlighet med Bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapital- och ränterisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad.
- Kassaflödet ska återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling samt användas till återköp av egna aktier och utdelning.

Utdelningspolicy

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

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

Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt.

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Hållbarhetsarbetet innebär också att tillsammans med våra kunder arbeta för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i våra fastigheter och därigenom arbeta för miljö och resurseffektivitet.

Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt. Detta leder till en lägre belastning på miljön då det minskar miljöpåverkan genom t ex ombyggnationer vid omflyttningar.

Hållbarhet

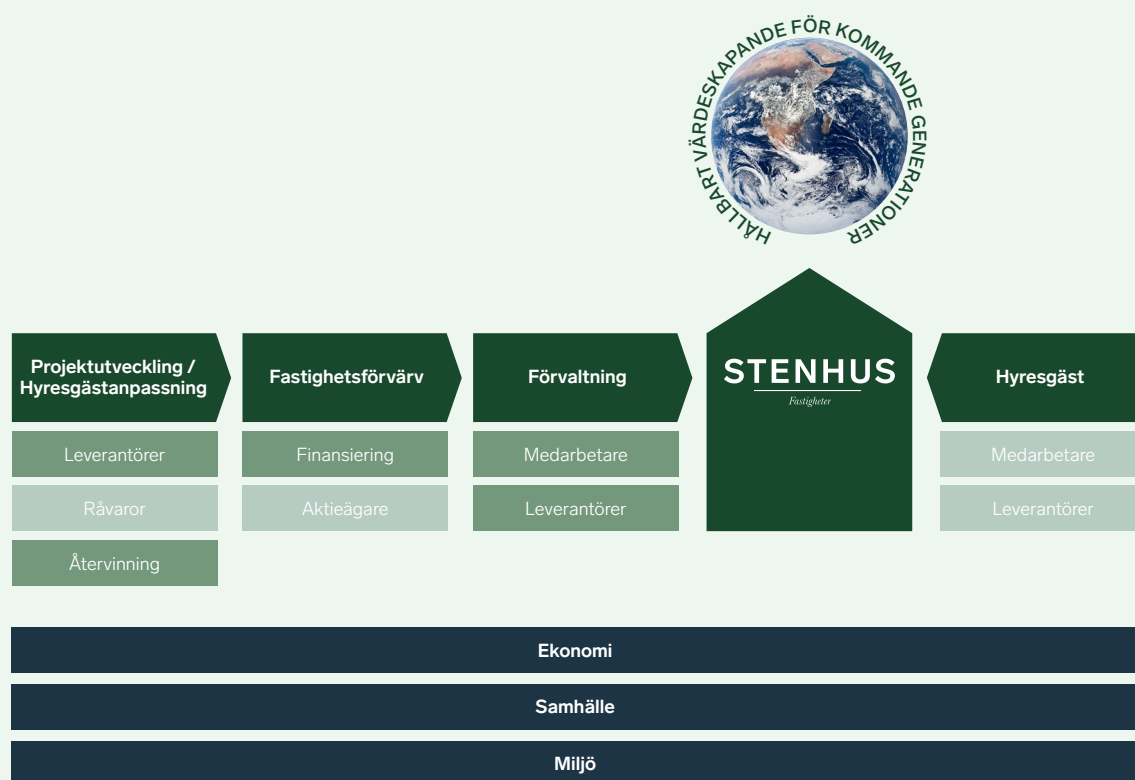
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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

Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete är integrerat i företagets affärsmodell. Affärsmodellen och värdekedjan har klassificerats efter Bolagets möjlighet att påverka respektive del med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

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

STENHUS FASTIGHETERS VÄRDEKEDJA



- Hög möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Medel möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Låg möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
- Hållbarhetsarbetets grundstenar

Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling där hållbarhetsstrategin utgår från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030 för hållbar utveckling. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål, lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Stenhus Fastigheters ramverk för hållbarhetsarbetet är

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

För mer information kring Bolagets hållbarhetsarbete se avsnitt "Hållbarhetsredovisning" i Års- och hållbarhetsredovisning 2024 på Bolagets hemsida.

FN:s GLOBALA MÅL



Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

Fastighetsportfölj

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 851 miljoner kronor vid periodens slut.*

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 850,8 (13 395,0) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 30 september 2025 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 140 (134) fastigheter varav 12 (12) tomrätter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 30 september 2025, uppgick till 1 020,8 (inklusive projekt) (992,2) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,8 (93,0) procent. Fastigheterna Karlstad Vänersnipan 1 samt Örebro Kardanen 13 har avyttrats efter kvartalets utgång. Då dessa justeras bort från ekonomisk och areamässig uthyrningsgrad blir justerad uthyrningsgrad 94,7 respektive 91,1 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 september 2025 uppgick till cirka 6,3 (6,4) år.

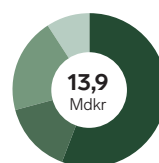
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 43,6 (39,5) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,6 (7,6) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med cirka 7 747 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till cirka 604 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 september 2025 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt.

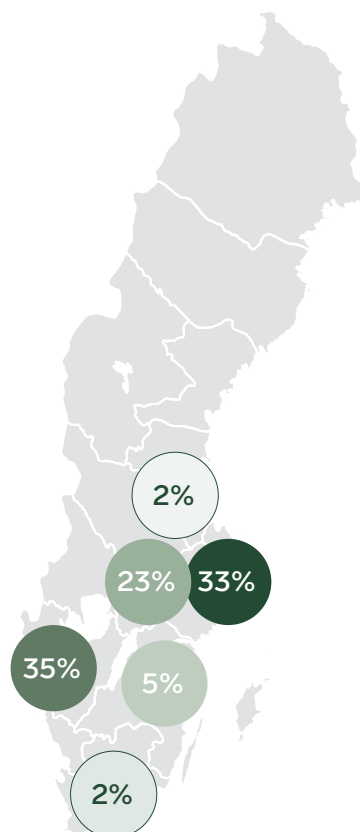
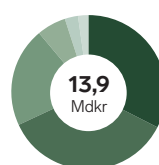
Fastighetsvärde per segment

■ Lager/lätt Industri/logistik	56%
■ Sällanköps-/dagligvaruhandel	15%
■ Offentliga fastigheter	20%
■ Kontor	9%



Fastighetsvärde per geografiskt område

■ Stockholm	33%
■ Väst	35%
■ Mälardalen	23%
■ Öst	5%
■ Syd	2%
■ Norr	2%



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 juli- sept	2024 juli- sept	2025 jan- sept	2024 jan- sept	2024 jan- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 355,8	13 557,4	13 395,0	13 860,1	13 860,1	14 259,2	7 168,4
Förvärv	577,6	73,2	733,0	73,2	177,0	844,7	7 618,2
Försäljning	-162,2	-443,7	-567,5	-717,1	-746,5	-1 044,2	-961,8
Orealiserad värdeförändring	35,3	-14,1	100,9	-150,9	-75,3	-490,7	-20,5
Realiserad värdeförändring	-14,2	-20,7	-26,4	-33,8	-37,4	-83,0	-19,3
Investeringar i portföljen	58,5	39,7	215,8	160,3	217,1	374,2	474,0
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 850,8	13 191,9	13 850,8	13 191,9	13 395,0	13 860,1	14 259,2
Orealiserad värdeförändring, %	0,3	-0,1	0,7	-1,1	-0,6	-3,4	-0,1
Antal fastigheter IB	134	153	135	161	161	180	116
Förvärv	7	1	9	1	3	8	78
Försäljning	-1	-20	-4	-27	-29	-27	-16
Omklassificering	–	–	–	–	–	–	2
Antal fastigheter UB	140	134	140	134	135	161	180

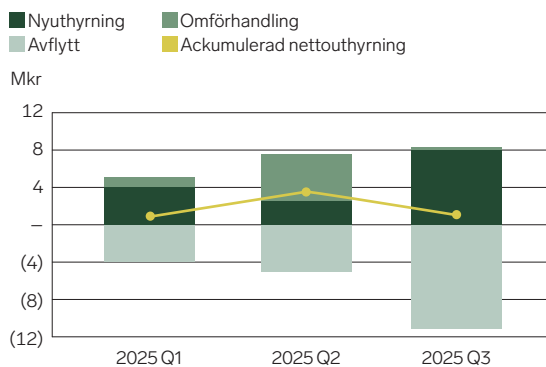
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 1,5 miljoner kronor under perioden. Stenhus tecknade 37 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 21,1 miljoner kronor, varav 14,6 miljoner kronor avsåg hyresavtal med nya

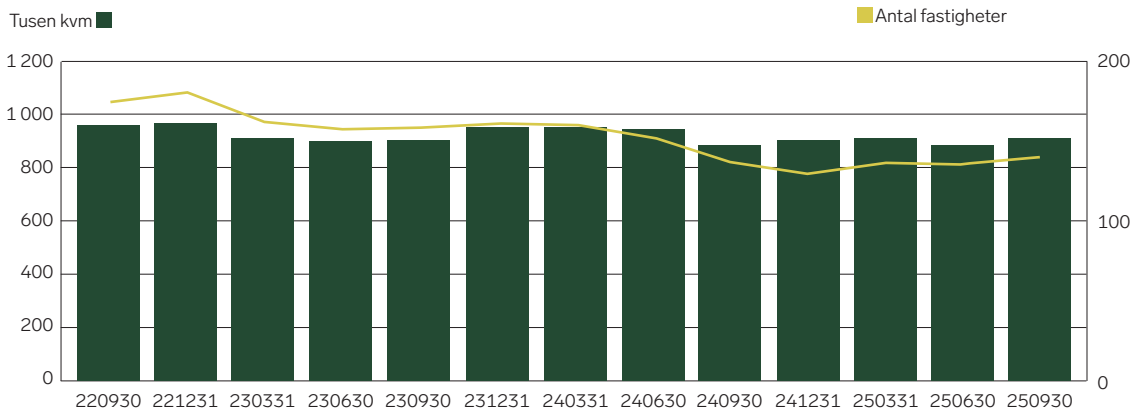
hyresgäster och 6,4 miljoner kronor avsåg omförhandlingar med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 19,5 miljoner kronor. Den höga nivån i kvartalet förklaras huvudsakligen av en uppsägning från en större hyresgäst.

Nettouthyrning, mkr

	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3
Nyuthyrning	4,1	2,4	8,1
Omförhandling	1,1	5,0	0,4
Avflytt	-4,0	-4,8	-10,8
Nettouthyrning	1,2	2,6	-2,3
Akkumulerad nettouthyrning	1,2	3,8	1,5



Uthyrningsbar area och antal fastigheter



Fastighetsbeståndet per 2025-09-30

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	39	175 012	314	2 050	31	4 608	26 329	33
Väst	46	388 908	359	1 005	35	4 788	12 311	35
Mälardalen	34	198 915	246	1 423	24	3 224	16 210	23
Öst	11	109 650	70	658	7	719	6 560	5
Syd	3	21 785	11	1 547	1	263	12 063	2
Norr	7	18 061	20	1 130	2	249	13 776	2
Total	140	912 330	1 021	1 252	100	13 851	15 182	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2025-09-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 381	555	2 237	435	4 608	33
Väst	3 117	443	424	804	4 788	35
Mälardalen	2 358	836	30	–	3 224	23
Öst	457	209	53	–	719	5
Syd	263	–	–	–	263	2
Norr	171	78	–	–	249	2
Total	7 747	2 121	2 744	1 239	13 851	100
Del av total, %	56	15	20	9	100	

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2025-09-30

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	101	44	132	37	314	31
Väst	242	37	32	47	359	35
Mälardalen	187	56	3	–	246	24
Öst	47	19	4	–	70	7
Syd	11	–	–	–	11	1
Norr	14	6	–	–	20	2
Total	604	163	170	84	1 021	100
Del av total, %	59	16	17	8	100	

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2025-09-30

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	56 694	32 949	66 876	18 493	175 012	19
Väst	293 828	39 179	16 047	39 853	388 908	43
Mälardalen	145 521	49 758	3 636	–	198 915	22
Öst	90 877	17 071	1 702	–	109 650	12
Syd	21 785	–	–	–	21 785	2
Norr	11 928	6 133	–	–	18 061	2
Total	620 633	145 090	88 261	58 346	912 330	100
Del av total, %	68	16	10	6	100	

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

² Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2025-09-30

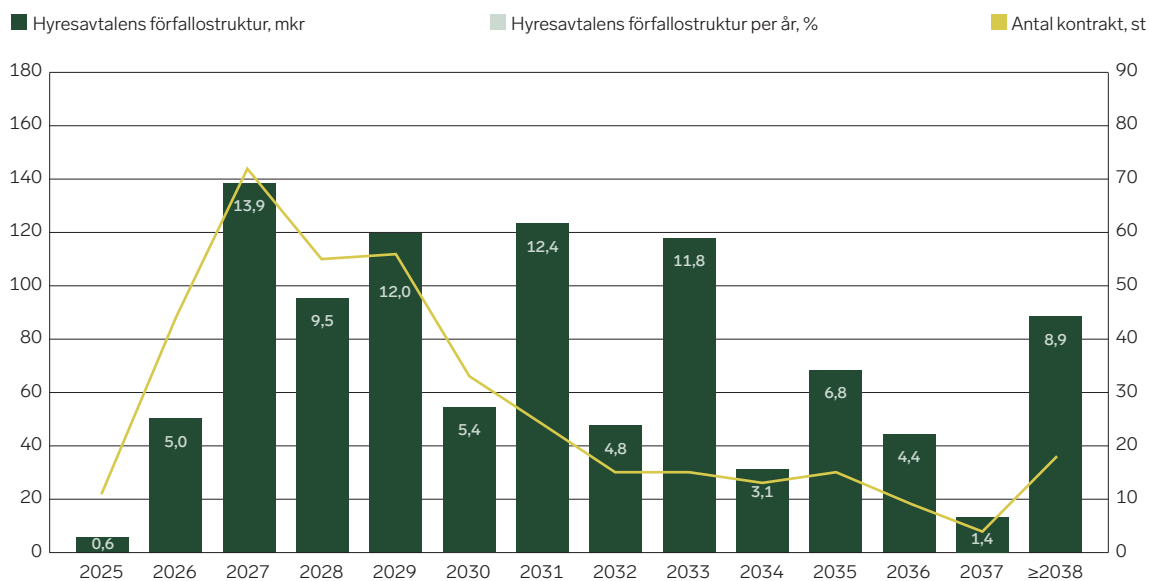
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	45	29	113	18	205	31
Väst	96	21	20	89	226	34
Mälardalen	120	28	11	–	159	24
Öst	24	33	2	–	59	9
Syd	2	–	–	–	2	0
Norr	6	2	–	–	8	1
Total	293	113	146	107	659	100
Del av total, %	44	17	22	16	100	

Hyresavtalens förfallostruktur, ² totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	6 265	11	6	1
2026	44 813	44	50	5
2027	136 684	72	138	14
2028	65 427	55	95	10
≥2029	546 849	199	709	71
Totalt	800 037	381	999	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

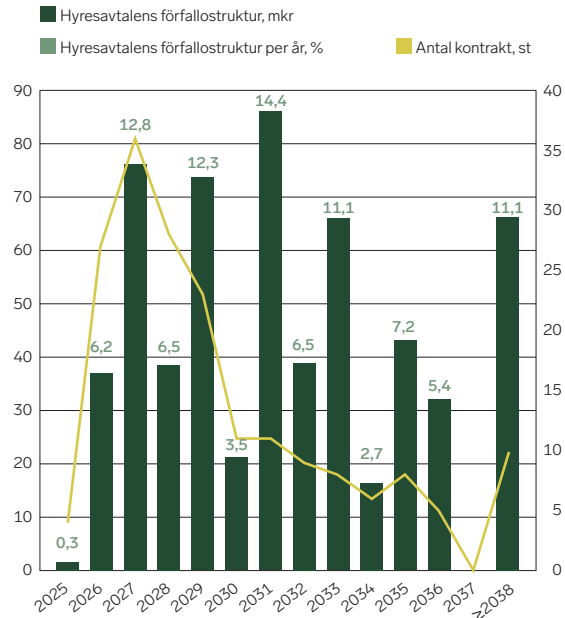
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	4 374	4	2	0
2026	35 444	27	37	6
2027	97 255	36	76	13
2028	35 107	28	39	6
≥2029	396 971	91	443	74
Totalt	569 150	186	596	100

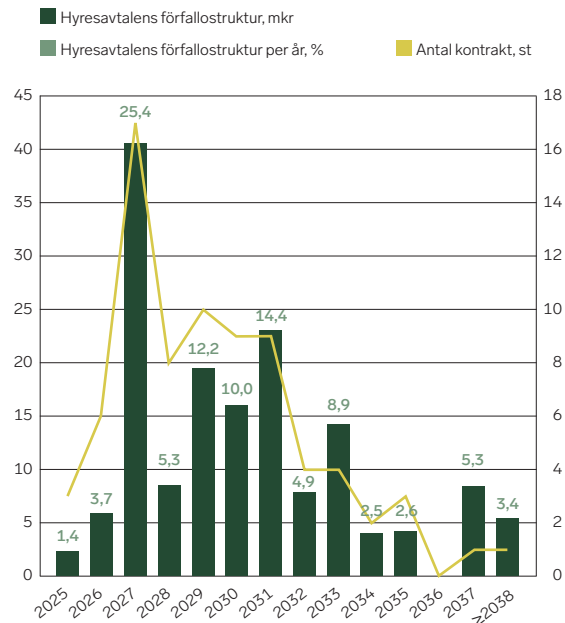
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	1 650	3	2	1
2026	4 631	6	6	4
2027	28 295	17	41	25
2028	5 462	8	8	5
≥2029	79 071	43	102	64
Totalt	119 109	77	159	100

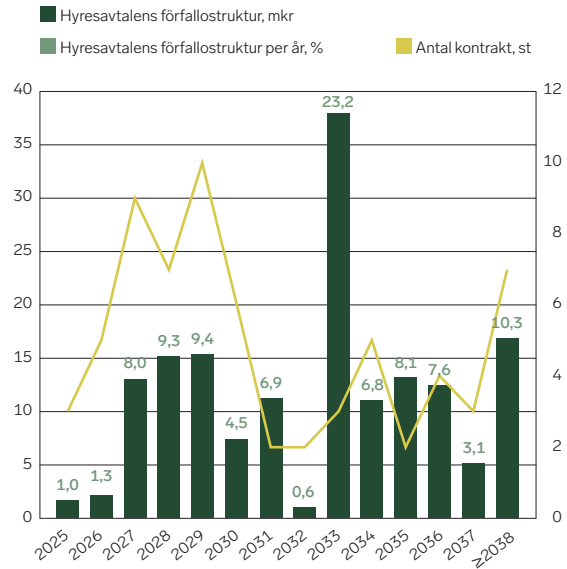
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	241	3	2	1
2026	1 554	5	2	1
2027	6 489	9	13	8
2028	7 860	7	15	9
≥2029	54 140	44	131	80
Totalt	70 284	68	163	100

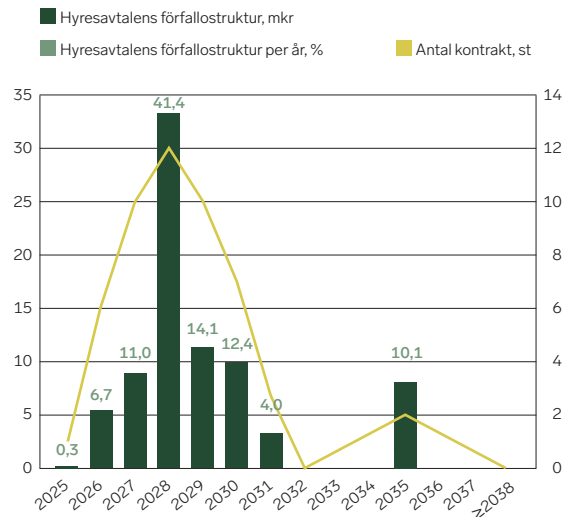
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	—	1	0	0
2026	3 184	6	5	7
2027	4 645	10	9	11
2028	16 998	12	33	41
≥2029	16 667	21	32	40
Totalt	41 494	50	80	100

¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2025-09-30

Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Bilia AB	43 791	13	8,4
Alstom Rail Sweden AB	24 906	2	6,1
Santa Maria AB	38 337	1	6,0
Botkyrka Kommun	12 935	3	7,7
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	11,6
Ahlberg-Dollarstore AB	28 208	9	5,8
Polismyndigheten	14 414	8	4,6
Star Trading i Svenljunga AB (Eglo Leuchten GmbH)	40 472	1	19,9
Capio Legevisitten AB	7 808	3	9,7
IAC Group Sweden AB	38 438	1	7,7
Quintus Technologies AB	10 814	4	3,3
Tyresö Kommun	7 995	1	3,0
Momentum Group AB	28 219	1	2,2
Leo's AB	11 474	3	8,1
ITAB Shop Concept Nässjö AB	24 453	1	6,3
Top 15	355 850	58	7,6
Övriga	556 480	739	
Totalt	912 330	797	6,3²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8 ³		
Areamässig uthyrningsgrad, %	89,4 ³		

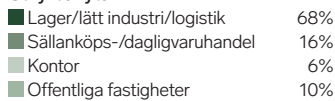
1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kronor.

2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

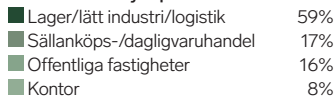
3 Fastigheterna Karlstad Vänersnipan 1 samt Örebro Kardanen 13 har efter kvartalets utgång avyttrats. Då dessa justeras bort från ekonomisk och areamässig uthyrningsgrad blir justerad uthyrningsgrad 94,7 respektive 91,1 %.

Uthyrningsgrad per 2025-09-30³

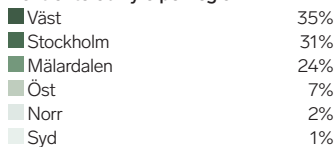
Uthyrbar yta



Kontrakterad hyra på årsbasis



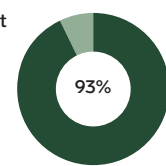
Kontrakterad hyra per region



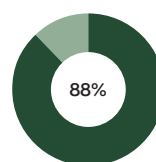
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



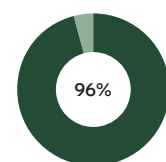
Totalt



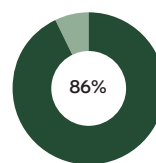
Sällanköps-/dagligvaruhandel



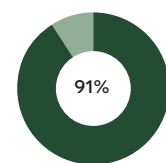
Lager/lätt industri/logistik



Kontor



Offentliga fastigheter



3 Fastigheterna Karlstad Vänersnipan 1 samt Örebro Kardanen 13 har efter kvartalets utgång avyttrats. Då dessa justeras bort från ekonomisk och areamässig uthyrningsgrad blir justerad uthyrningsgrad 94,7 respektive 91,1 %.



Fastighetsvärdering

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

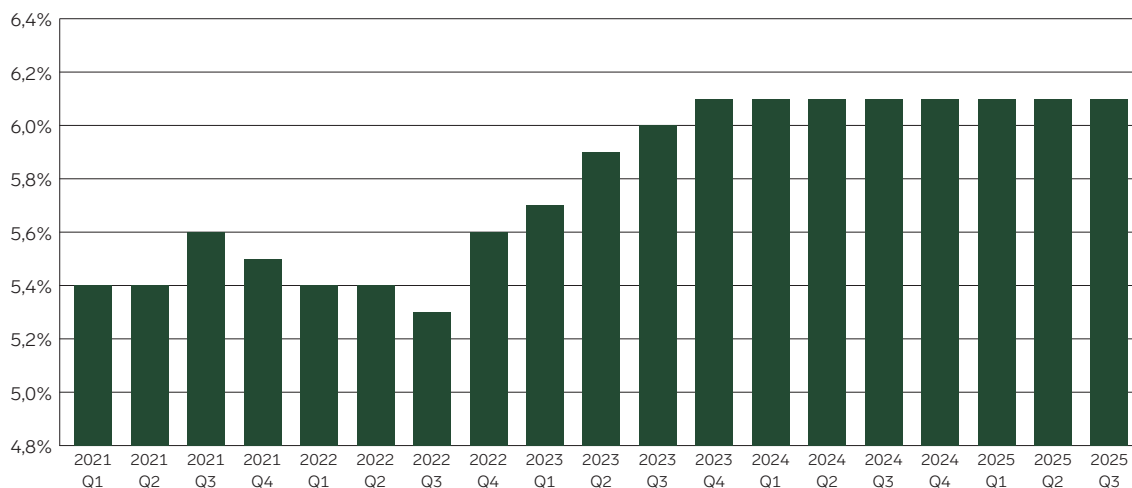
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 74,5 (-184,7) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till 100,9 (-150,9) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 0,7 (-1,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 42 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 39 593 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser, högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändring om 58,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 100,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 850,8 (13 395,0) miljoner kronor.

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

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

Direktavkastningskrav



Värderingsparametrar, total			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,26	10,05	8,23
Direktavkastningskravet, %	4,20	7,92	6,13
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	229	6 135	1 076
Långsiktig vakans, %	0,0	13,0	5,5
Drift och underhåll, kr/kvm	15	451	162

Känslighetsanalys, total		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-474,7	502,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-526,1	624,9
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	550,4	-549,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-188,9	189,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-312,4	312,1

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,71	9,42	8,73
Direktavkastningskravet, %	5,62	7,30	6,63
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	297	6 135	1 142
Långsiktig vakans, %	3,8	13,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	25	385	171

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-69,4	72,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-72,5	84,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	95,2	-95,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-28,7	28,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-50,7	50,7

Värderingsparametrar, kontor			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,58	9,11	8,23
Direktavkastningskravet, %	5,50	7,00	6,15
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 384	2 035	1 648
Långsiktig vakans, %	4,0	6,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	70	400	243

Känslighetsanalys, kontor		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-34,5	36,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-45,5	53,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	55,9	-55,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-16,9	16,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-26,0	26,0

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,36	10,05	8,37
Direktavkastningskravet, %	5,28	7,92	6,27
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	229	2 773	873
Långsiktig vakans, %	0	10,0	6,0
Drift och underhåll, kr/kvm	15	380	130

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-264,6	280,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-294,7	349,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	297,5	-297,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-108,8	108,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-175,2	174,9

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,26	9,37	7,49
Direktavkastningskravet, %	4,20	7,25	5,39
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	832	3 300	1 990
Långsiktig vakans, %	0	8,0	4,0
Drift och underhåll, kr/kvm	25	451	308

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-106,2	112,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-113,4	137,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	101,8	-101,8
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-34,5	34,5
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-60,4	60,4

Transaktioner

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

Bolaget har under kvartalet tillträtt sju fastigheter varav en portfölj bestående av sex fastigheter med Bilia. Bolaget har även tillträtt en fastighet i Svenljunga inom segmentet lager/lätt industri/logistik med ett 20-årigt triple net hyresavtal med Star Trading i Svenljunga AB.

Under kvartalet har bolaget frånträtt en tomställd fastighet i Malmö och efter kvartalet frånträtt en tomställd kontorsfastighet i Karlstad samt en fastighet i Örebro med 90 % vakansgrad. Sammanlagt avyttras cirka 50 tusen kvm varav cirka 49 tusen kvm är vakant.

Under kvartalet offentliggjorde Stenhus Fastigheter ett kontant uppköpserbjudande om 78 kronor per aktie till aktieägarna i Backheden. Det totala antalet aktier i Backheden uppgår till 5 042 942 och per den 30 september 2025 innehar Stenhus Fastigheter 4 229 000 aktier. Vid full accept av erbjudandet uppgår således Stenhus Fastigheter förpliktelser för budet till ett belopp om cirka 63,5 miljoner kronor per balansdagen. Förutom det offentliga uppköpserbjudandet fanns inga förpliktelser avseende förvärv av fastigheter per 30 september 2025.

Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Värmet 3	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	31 322	2
Total			31 322	2

Fastigheter som har frånträtts efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Vänersnipan 1	Karlstad	Kontor	6 983	0
Kardanen 13	Örebro	Sällanköps-/dagligvaruhandel	11 907	10
Total			18 890	6

Fastigheter som tillträtts och avtalats för tillträde under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Grustäkten 6	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	4 941	100
Gånggriften 5	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	2 252	100
Ratten 4	Trollhättan	Lager/lätt industri/logistik	8 669	100
Oxen 4	Södertälje	Lager/lätt industri/logistik	1 336	100
Navaren 7	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	1 866	100
Navaren 10	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	-	-
Moga 1:133	Svenljunga	Lager/lätt industri/logistik	40 472	100
Total			59 536	100

Befintliga intressebolag

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



Krona Public Real Estate AB

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

Fastighetsvärde:	1 229 mkr
Årligt driftnetto, ca:	72 mkr
Ägarandel:	27,3%

Projektportfölj

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

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

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

Per 30 september 2025 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 244,9 miljoner kronor.

Fokus och utveckling

Stenhus Fastigheter driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka.

Samariten 1

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

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 hyresgäst Anpassningar oavsett om det innefattar en ombyggnation av befintlig fastighet eller en nybyggnation.

Hållbarhetsprojekt

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

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

Stenhus Fastigheter strävar efter att miljöcertifiera fastigheterna enligt BREEAM. Då Green Building som Stenhus Fastigheter tidigare tillämpat kommer att avvecklas som certifiering så ersätter vi den istället med certifiering enligt BREEAM. Åtgärderna innebär bl a ingrepp och investeringar gällande solpaneler, driftstyrning, ventilationsaggregat och undercentraler. Stenhus Fastigheters mål är även att fasa ut fossila bränslekällor som är installerade i ett fåtal av fastigheterna som reservkraft vid energitoppar. Utöver certifieringar genomför Stenhus Fastigheter kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad.

Stenhus Fastigheter har per datum för rapportsläpp erhållit totalt 19 certifieringar i beståndet, BREEM in use "Very Good". Ytterligare 6 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 2025.

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

Hållbarhet och återbruk

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

Bolagets projektverksamhet¹

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt- kostnader mkr	Upp- arbetat mkr	Kvar- stående mkr	Hyres- värde mkr	Uthyr- ningsgrad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	7,2	7,2	–	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskilstuna	1 374	18,3	18,3	0	1,6	100	Jem & Fix	10	HG inflyttad	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	9 098	85,0	85,0	0	18	100	Motonet, Dollarstore, Dressman, Lindex, gemensamhetsytor	12	HG inflyttad	BREEAM
Librobäck 15:1	Uppsala	7 239	47,5	8,4	39,1	3,7	100	Polismyndigheten	6	Q2 2026	Miljö- byggnad Silver/Guld
Forellen 19	Tyresö	8 657	200	5,8	194,2	19,9	100	Tyresö Kommun	15	Q2 2027	
Fjärilen 22	Södertälje	1 501	11	1,5	9,5	3,5	100	Arbetsförmedlingen	5	Q1 2026	
Hållbarhetsprojekt ²											
Månskäraren 1	Södertälje		0,13	0,13	0,00					KLART	BREEAM
Blomsterlandet	Eskilstuna		0,13	0,02	0,11					Q3 2025	BREEAM
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro		0,13	0,03	0,10					Q3 2025	BREEAM
Expeditören 13	Örebro		0,13	0,09	0,04					Q3 2025	BREEAM
Expeditören 17	Örebro		0,13	0,01	0,12					Q3 2025	BREEAM
Hammarén 1	Tibro		0,13	0,03	0,10					Q3 2025	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång		0,13	0,01	0,12					Q3 2025	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö		0,13	0,05	0,08					Q3 2025	BREEAM
Köpmannen 12	Västerås		0,13	0,04	0,09					Q3 2025	BREEAM
Personbilen 1	Skövde		0,13	0,03	0,10					Q3 2025	BREEAM
Svarven 4	Nässjö		0,13	0,04	0,09					Q3 2025	BREEAM
Traktorn 1	Skövde		0,13	0,02	0,11					Q3 2025	BREEAM
Fabrikören	Älvsjö		0,13	0,02	0,11					Q4 2025	BREEAM
Företagaren 1	Södertälje		0,13	0,00	0,13					Q4 2025	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna		0,4	0,20	0,20					Q4 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås		0,13	0,06	0,07					Q4 2025	BREEAM
Släggan 3	Karlstad		0,13	0,01	0,12					Q4 2025	BREEAM
Torshälla	Eskilstuna		0,13	0,04	0,09					Q4 2025	BREEAM
Vissberga 11:5	Hallsberg		0,13	0,02	0,11					Q4 2025	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala		0,2	0,00	0,20					Q2 2026	BREEAM
Summa		60 869,0	371,9	127,1	244,9	46,7					

- 1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt
2 Kostnaden avser certifieringskostnader till BREEAM



Köpmannen 7

Segment: Sällanköps-/dagligvaruhandel

Area: 9 089 kvm BTA

Status: Pågående produktion

Kommentar: Byggnaden anpassas åt två hyresgäster; Motonet och Dollarstore. Hyresavtalet med Motonet tecknas på 12 år med en yta på 4 690 kvm och hyresavtalet med Dollarstore tecknas på 15 år med en yta av 3 100 kvm. Omlokalisering sker även av två befintliga hyresgäster inom samma fastighet med nyanpassning; Lindex med en yta av 768 kvm med ett hyresavtal på 5 år och Dressman med en yta av 280 kvm med ett hyresavtal på 6 år.



Skiftinge 1:5 & 1:6

Segment: Sällanköps-/dagligvaruhandel

Area: 1 374 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2025

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



Fjärilen 22

Segment: Kontor

Area: 3 500 kvm BTA

Status: Inflytt Q1 2026

Kommentar: Nytt hyresavtal har tecknats med Arbetsförmedlingen på 5 år. Byggnaden anpassas för att effektivisera och förnya befintlig lokalyta från cirka 3 500 kvm till cirka 1 500 kvm. Anpassningen fokuseras på att utföra uppdateringen med hjälp av återbruk. Arbetet har påbörjats med inköp och återanvändning av utvärderade och godkända kylbafflar, ljudklassade dörrar mm. Ytan som Arbetsförmedlingen lämnar är efter kvartalet utgång uthyrd i sin helhet till Södertälje kommun på sjuårigt hyresavtal.



Forellen 19

Segment: Kontor

Area: 8 657 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2027

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

Finansiering

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

Händelser under kvartalet

- Räntetäckningsgraden (ICR) under rullande 12 månader har förbättrats jämfört med föregående kvartal, från 2,03 till 2,15.
- Bolaget har i förtid refinansierat låneavtal om 1 270 miljoner kronor till väsentligt bättre villkor än befintligt låneavtal vilket sänker Bolagets räntekostnader och förlänger genomsnittliga kapitalbindningsstrukturen.
- Bolaget har utnyttjat en förlängningsoption och förlängt lån om totalt 1 270 miljoner kronor i ett befintligt låneavtal.
- Bolaget har emitterat certifikat genom sitt certifikatprogram.
- Bolaget har tagit upp nya räntederivat om totalt 600 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.
- Bolaget emitterade framgångsrikt nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om SEK 500 miljoner och bekräftade att villkoret för inlösen av utestående obligationslån 2023/2026 med ISIN SE0017131634 har uppfyllts. Inlösen av befintlig obligation genomfördes framgångsrikt den 16 oktober 2025.

Händelser efter kvartalet

- Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") bekräftar Stenhus Fastigheters kreditbetyg BB med stabil utsikt.
- Efter utgången av kvartalet har Bolaget framgångsrikt förtidsinlöst en obligation.
- Efter att Bolaget fullföljt erbjudandet till aktieägarna i Backaheden har Bolaget fått beviljat kreditbeslut att refinansiera kortfristiga lån i Backaheden till markant bättre villkor än befintligt låneavtal.
- Bolaget har utnyttjat en förlängningsoption och förlängt lån om totalt 1 701 miljoner kronor i ett befintligt låneavtal.
- Bolaget har tagit upp nya räntederivat om totalt 800 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.

Kapitalstruktur

Stenhus Fastigheters finansiering utgörs av säkerställda banklån, kreditfaciliteter, gröna obligationer och eget kapital. Bolagets externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån och byggnadskreditiv. Endast en mindre del av den totala skuldportföljen utgörs av obligationer.

Finansieringsstrategi

En väl avvägd finansieringsstruktur och tillgång till extern finansiering är centralt för Bolaget. Genom detta säkerställs en god tillgång till kapital på såväl kort som lång sikt. Bolagets finansieringsstrategi innebär mot bakgrund av detta att arbeta proaktivt med god framförhållning mot olika kreditgivare med mål att säkerställa en diversifierad låneportfölj med avseende på såväl varierande kapital- och räntebindning som olika finansieringskällor och kreditgivare.

Räntebärande finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 8 074,6 (7 386,6) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 206,2 (6 790,2) miljoner kronor samt icke-säkerställd obligation om 597,4 (596,4) miljoner kronor samt certifikat om 271,0 (0,0) 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 7 206,2 (6 790,2) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 206,2 (6 723,8) miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 0 (66,4) miljoner kronor.

Gröna icke säkerställda obligationer

Bolaget har gröna icke säkerställda obligationer om 597,4 (596,4) miljoner kronor. Bolaget har i övrigt inga andra obligationsförfall utöver det gröna obligationslånet till ett nominellt belopp om 598,8 miljoner kronor vilket har slutförfall i oktober 2026.

Certifikat

Stenhus Fastigheter har i början av september 2025 lanserat ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 miljoner kronor. Bolaget har vid rapporteringsperiodens slut utestående certifikat om 271,0 (0,0) miljoner kronor.

Outnyttjade kreditfaciliteter

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

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-09-30³

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	8 057,1	-2 789,2	5 267,9	4,7	65,2
1–2 år	–	400,0	400,0	2,5	5,0
2–3 år	–	1 839,2	1 839,2	2,7	22,8
3–4 år	–	550,0	550,0	2,1	6,8
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	17,5	–	17,5	4,8	0,2
Summa/genomsnitt	8 074,6	–	8 074,6	3,9	100,0

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-09-30³

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Certifikat Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	512,5	–	271,0	783,5	3,7	9,7
1–2 år	156,3	597,4	–	753,6	7,3	9,3
2–3 år	3 878,2	–	–	3 878,2	3,7	48,0
3–4 år	2 561,7	–	–	2 561,7	3,5	31,7
4–5 år	–	–	–	–	0,0	0,0
> 5 år	97,5	–	–	97,5	3,9	1,2
Summa/genomsnitt	7 206,2	597,4	271,0	8 074,6	4,0	100,0

1 Utöver angivna derivat om 2 789,2 mkr finns ytterligare derivat om 1 700,1 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 783,5 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 117,6 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

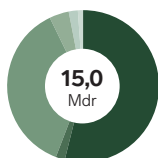
3 Genomsnittlig ränta i tabellen Räntebindningsstruktur inkluderar derivat medan tabellen Kapitalbindningsstruktur anger genomsnittlig ränta exkl. derivat.

Räntederivat framtida start

Start	Förfall	Nominellt belopp	Ränta, %
2027-01-15	2027-12-13	125,0	2,45
2026-12-30	2027-12-19	100,0	2,44
2025-12-01	2027-12-13	480,0	2,17
2025-12-01	2027-12-13	480,0	2,15
2026-02-23	2028-06-30	150,0	2,14

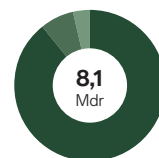
Eget kapital och skulder

Räntebärande skulder (8 075 mkr)	54%
Aktiekapital (372 mkr)	2%
Fritt eget kapital (5 527 mkr)	37%
Övriga skulder (627 mkr)	4%
Uppskjuten skatt (286 mkr)	2%
Minoritetsintressen (79 mkr)	1%



Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (7 206,2 mkr)	89,2%
Icke säkerställda obligationer (597,4 mkr)	7,4%
Certifikat (271,0 mkr)	3,4%



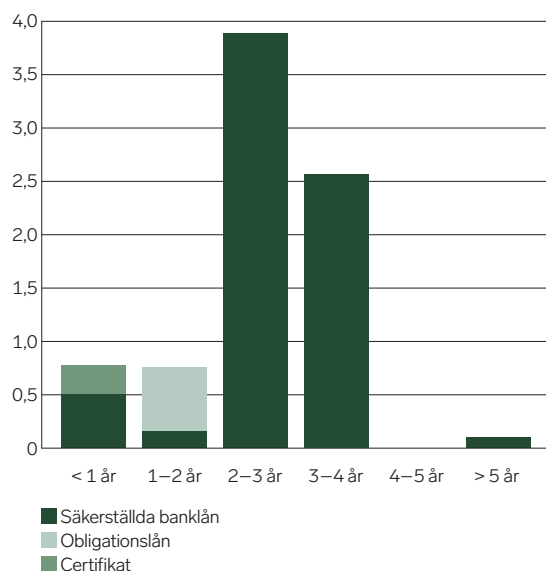
Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,5 (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 901,1 (764,2) miljoner kronor som motsvarar 11,2 (10,3) procent av bolagets externa skuld.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån

Miljarder kr



Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med aktiva ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 4 489,3 (3 607,4) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 17,5 (76,9) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till cirka 55,8 (48,8) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 30 september uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till -25,8 (-0,5) miljoner kronor.

För att öka förutsägbarheten i framtida kassaflöden och sänka den finansiella risken har Bolaget löpande under året ingått ränteswapavtal med framtida start om totalt 1 335,0 miljoner kronor.

Genomsnittlig viktad räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat och framtidsstartade ränteswappar uppgick per rapportdatum till 1,3 (1,2) år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att den genomsnittliga ränteförfalltiden för bolagets skulder skall vara mellan 12 och 24 månader. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare. Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 3,9 (4,9) 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 september 2025 uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2025 30 sept
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	53,3
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	2,15*
Soliditeten ska överstiga 35%	40,5
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,5

* Rullande 12 månader

Aktien och ägarna

Totalt fanns 362 539 642 (371 778 606) utestående aktier före utspädning per 30 september 2025. Årsstämman i maj 2025 beslutade om en utdelning per aktie om 0,20 (-) kronor uppdelat på två utbetalning. 0,10 kronor utbetalades i juni 2025 och 0,10 kronor kommer utbetalas i december 2025.

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

Under perioden har Bolaget återköpt 9 593 574 egna aktier till ett sammanlagt belopp om 102 100 213 kronor. Av dessa har 354 610 aktier avyttrats till ett genomsnittspris om 14,1 kronor per aktie som del av köpeskillingen vid förvärvet av en fastighet i Uppsala. Per den 30 september 2025 uppgick Bolagets innehav av egna aktier till 9 238 964 motsvarande 2,5 procent av det totala antalet aktier, med ett genomsnittligt anskaffningspris om 10,6 kronor per aktie. Återköpen har medfört att resultatet per aktie ökat med 2,5 procent.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,82 (0,65) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,67 (-0,14) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter har två beslutade optionsprogram;

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

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

För mer information om optionsprogrammen, se årsredovisning 2024.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 362 539 642 (371 778 606) utestående aktier efter utspädning per 30 september 2025.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,82 (0,65) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,67 (-0,14) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2025-09-30

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 698 818	24,4
Fastighets AB Balder	74 601 354	20,1
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	19 165 723	5,2
Avanza Pension	13 984 164	3,8
FastPartner AB	10 359 254	2,8
First Fondene	7 900 000	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Carnegie Fonder	6 320 238	1,7
Uddetorp Invest AB	5 874 954	1,6
Summa 10 största ägarna	269 576 751	72,5
Övriga aktieägare	92 962 891	25,0
Summa utestående aktier	362 539 642	97,5
Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB	9 238 964	2,5
Summa aktier totalt	371 778 606	100,0

Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 765,3 (766,9) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 594,6 (593,2) miljoner kronor. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 92,8 (93,0) procent med en hyresduration på 6,3 (6,4) år. Kassaflödet uppgick till 402,8 (11,1) miljoner kronor.

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

Vid utgången av juni 2025 fanns i beståndet 140 fastigheter jämfört med 134 fastigheter per samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 765,4 (766,9) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,8 (93,0) procent och hyresdurationen uppgick till 6,3 (6,4) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 170,8 (173,7) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 52,5 (49,9) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till att koncernen har stärkt den egna organisationen samt att koncernen haft vissa dubbelkostnader i sambandet med detta arbete under perioden.

Finansnetto uppgick till -253,0 (-309,1) miljoner kronor där minskningen delvis beror på lägre marknadsränta/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 4,2 (4,3) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,9 (4,9) procent. Räntetäckningsgraden var 2,15 (1,77) gånger under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 594,6 (593,2) miljoner kronor. Överskottsgraden har ökat till 77,7 (77,4) procent jämför mot samma period föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 299,1 (241,9) miljoner kronor, motsvarande 0,82 (0,65) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 5,7 (-25,3) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 10,1 (7,7) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs under 2025 till innehaven i Krona Public Real Estate AB.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 74,5 (-184,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 100,9 (-150,9) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 0,7 (-1,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 42 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 39 593 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser, högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändring om 58,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 100,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 850,8 (13 395,0) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -25,4 (-59,0) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -94,9 (-19,6) miljoner kronor, varav -37,7 (-27,4) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

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

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 8 314,6 (7 868,2) miljoner kronor, varav 6 796,5 (6 652,9) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redo-

visats på nettot på dessa poster, 1 518,1 (1 215,3) miljoner kronor, motsvarande 312,7 (250,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,9 (13,3) miljoner kronor och uppskjuten skattefordran hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 5,3 (0,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 248,9 (-54,3) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 246,2 (-51,3) miljoner kronor, motsvarande 0,67 (-0,14) kronor per aktie efter utspädning.

Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 850,8 (13 395,0) miljoner kronor vilket är en ökning med 455,8 miljoner kronor sedan ingången av året och förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar samt värdeförändringar men motverkas av fastighetsförsäljningar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 108,5 (99,5) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 9,0 miljoner kronor och förklaras främst av ett positivt resultat från intresseföretag om 5,7 miljoner samt förvärv av aktier i Kronan Public Real Estate AB.

Utgående likvida medel var 627,8 (224,9) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, förvärv av egna aktier, utdelning samt transaktion med minoritetsägare (ytterligare förvärv av aktier i Backaheden) och uppgick till 5 978,4 (5 922,3) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 8 074,6 (7 386,6) miljoner kronor, där kortfristig del har ökat från 764,2 miljoner kronor till 901,1 miljoner kronor. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om -25,8 (-0,5) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 57,8 (54,7) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 53,3 (53,1) procent. Soliditeten har minskat och uppgår till 40,5 (42,7) procent beroende främst på återköp av egna aktier samt utdelning.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Majoriteten av moderbolagets intäkter kommer från koncernintern försäljning. Intäkterna uppgick till 95,1 (73,9) miljoner kronor. Det fanns 45 (39) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till 40,4 (-352,6) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 781 (4 024,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på 393,4 (-490,9) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 105,6 (102,2) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 16,6 (17,7) miljoner kronor och likvida medel till 392,0 (77,6) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 954,1 (4 083,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 september 2025 till 945,8 (629,1) miljoner kronor, varav räntebärande 868,4 (596,4) miljoner kronor.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 402,8 (11,1) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning och förvärv av dotterbolag, investeringar i fastigheter, amortering och upptagning av lån samt återköp av egna aktier.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 288,1 (163,3) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -420,9 (417,5) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 519,8 (625,7) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via

dotterbolag uppgick till -720,3 (-58,5) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -215,8 (-160,3) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 535,7 (-569,7) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 5 585,4 (828,2) miljoner kronor och amortering skett med -4 899,0 (-1 383,6) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr

Likvida medel vid periodens ingång:

224,9

Aktieägartillskott: –

Löpande verksamhet: 288,1

Upptagna lån: 5 585,4

Försäljning av dotterbolag: 519,8

Amortering, övrig finansieringsverksamhet: -5 049,7

Förvärv av dotterbolag, övrig investeringsverksamhet: -940,7

Likvida medel vid periodens utgång:

627,8

Förvärv av dotterbolag, tkr

	2025 jan-sept	2024 jan-sept
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-732 975	-73 246
Nyemission	–	14 950
Återutgivning av aktier som betalning	5 000	–
Övertagnade av övriga tillgångar	-9 947	-770
Övertagande av övriga skulder	17 620	609
Kassaflöde påverkande	-720 302	-58 457

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2025 jan-sept	2024 jan-sept
Försäljning av förvaltningsfastigheter	567 474	705 574
Säljarrevers	-40 065	-49 006
Överlåtande av övriga tillgångar	268	1 882
Överlåtande av övriga skulder	-7 921	-32 737
Kassaflöde påverkande	519 756	625 713



Finansiell information

Koncernens resultaträkning

	2025 juli- sept	2024 juli- sept	2025 jan- sept	2024 jan- sept	Rullande 12 månader okt 2024- sept 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr						
Hyresintäkter och övriga intäkter	257 994	241 083	765 369	766 864	1 010 301	1 011 796
Fastighetskostnader	-44 960	-46 321	-170 754	-173 670	-225 403	-228 319
Driftnetto	213 034	194 762	594 615	593 194	784 898	783 477
Centrala administrationskostnader	-16 787	-15 449	-52 522	-49 875	-68 544	-65 897
Noteringskostnader	–	–	–	–	-13 815	-13 815
Resultat från intresseföretag	1 717	-4 467	5 665	-25 316	4 296	-26 685
–varav förvaltningsresultat	3 162	2 448	10 078	7 651	12 379	9 952
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	980	-180	699	-22 670	869	-22 500
–varav skatt	-1 536	52	-3 112	524	-2 813	823
–varav övrigt	-889	-6 787	-2 000	-10 821	-6 139	-14 960
Finansiella intäkter	16 384	13 476	38 757	45 882	49 768	56 893
Finansiella kostnader	-101 717	-109 453	-291 802	-354 941	-391 667	-454 806
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	112 631	78 869	294 713	208 944	364 936	279 167
–varav förvaltningsresultat	114 076	85 784	299 126	241 911	386 834	329 619
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	21 075	-34 842	74 456	-184 685	146 460	-112 681
Värdeförändringar av finansiella instrument	13 668	-54 962	-25 369	-59 026	-6 432	-40 089
Resultat före skatt	147 374	-10 935	343 800	-34 767	504 964	126 397
Aktuell skatt	-15 403	-9 201	-37 710	-27 358	-56 135	-45 783
Uppskjuten skatt	-24 056	5 459	-57 144	7 807	-89 582	-24 631
Periodens/Årets resultat	107 915	-14 677	248 946	-54 318	359 247	55 983
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	106 724	-14 078	246 248	-51 327	354 021	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	1 191	-599	2 698	-2 991	5 226	-463

Rapport över koncernens totalresultat

	2025 juli- sept	2024 juli- sept	2025 jan- sept	2024 jan- sept	Rullande 12 månader okt 2024- sept 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr						
Periodens/Årets resultat	107 915	-14 677	248 946	-54 318	359 247	55 983
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	107 915	-14 677	248 946	-54 318	359 247	55 983
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	106 724	-14 078	246 248	-51 327	354 021	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	1 191	-599	2 698	-2 991	5 226	-463

Data per aktie

	2025 juli- sept	2024 juli- sept	2025 jan- sept	2024 jan- sept	Rullande 12 månader okt 2024- sept 2025	2024 jan- dec
Belopp i tkr						
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	106 724	-14 078	246 248	-51 327	354 021	56 446
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	362 864	371 779	366 125	371 015	367 550	371 207
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	362 864	371 779	366 125	371 410	367 550	371 503
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	0,29	-0,04	0,67	-0,14	0,96	0,15
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	0,29	-0,04	0,67	-0,14	0,96	0,15

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 850 835	13 191 871	13 395 030
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200 041	198 868	198 498
Immateriella anläggningstillgångar	4 844	4 324	4 564
Övriga materiella anläggningstillgångar	462	538	498
Andelar i intresseföretag	108 539	93 343	99 450
Långfristiga fordringar	35 000	38 006	38 006
Summa anläggningstillgångar	14 199 721	13 526 950	13 736 046
Kundfordringar	6 210	8 434	6 452
Övriga fordringar	65 404	69 066	55 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 424	64 941	55 856
Likvida medel	627 781	317 344	224 941
Summa omsättningstillgångar	766 819	459 785	343 234
Summa tillgångar	14 966 540	13 986 735	14 079 280
Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	371 779	371 779	371 779
Övrigt tillskjutet kapital	4 937 973	4 937 973	4 937 973
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	589 235	381 643	502 096
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 898 987	5 691 395	5 811 848
Innehav utan bestämmande inflytande	79 378	150 386	110 465
Summa eget kapital	5 978 365	5 841 781	5 922 313
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	7 173 485	6 999 779	6 622 398
Långfristig leasingskuld	200 041	198 868	198 498
Derivat	25 842	19 410	473
Uppskjutna skatteskulder	286 169	196 053	228 475
Summa långfristiga skulder	7 685 537	7 414 110	7 049 844
Kortfristiga räntebärande skulder	901 066	403 226	764 153
Leverantörsskulder	10 110	17 034	13 098
Skatteskulder	57 531	49 400	58 683
Övriga skulder	107 603	66 917	59 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 328	194 267	212 058
Summa kortfristiga skulder	1 302 638	730 844	1 107 123
Summa skulder	8 988 175	8 144 954	8 156 967
Summa eget kapital och skulder	14 966 540	13 986 735	14 079 280

Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 923 418	420 791	5 714 838	188 793	5 903 631
Nyemission	1 150	13 752		14 902		14 902
Utgivande av teckningsoptioner		803		803		803
Återbetalning av aktieägare tillskott				–	-452	-452
Avyttrade minoritetsandelar				–	-7 691	-7 691
Transaktion med minoritetsandelsägare			12 179	12 179	-27 273	-15 094
Periodens totalresultat jan-sept 2024			-51 327	-51 327	-2 991	-54 318
Eget kapital 2024-09-30	371 779	4 937 973	381 643	5 691 395	150 386	5 841 781
Transaktion med minoritetsandelsägare			12 680	12 680	-42 449	-29 769
Periodens totalresultat okt-dec 2024			107 773	107 773	2 528	110 301
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 937 973	502 096	5 811 848	110 465	5 922 313
Återköp av aktier			-102 100	-102 100		-102 100
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000	5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 654	-72 654		-72 654
Transaktion med minoritetsandelsägare			10 645	10 645	-33 785	-23 140
Periodens totalresultat jan-sept 2025			246 248	246 248	2 698	248 946
Eget kapital 2025-09-30	371 779	4 937 973	589 235	5 898 987	79 378	5 978 365

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i tkr	2025 juli- sept	2024 juli- sept	2025 jan- sept	2024 jan- sept	Rullande 12 månader okt 2024- sept 2025	2024 jan- dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	147 374	-10 935	343 800	-34 767	504 964	126 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-35 630	95 113	-52 235	271 870	-140 964	183 141
	111 744	84 178	291 565	237 103	364 000	309 538
Betald inkomstskatt	-7 199	-6 139	-36 749	-15 951	-45 955	-25 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 545	78 039	254 816	221 152	318 045	284 381
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 828	-7 797	20 173	15 194	44 527	39 548
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 635	-31 501	13 071	-73 002	17 015	-69 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 008	38 741	288 060	163 344	379 587	254 871
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-571 655	-58 457	-720 302	-58 457	-821 786	-159 941
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	118 900	370 816	519 756	625 713	548 823	654 780
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-400	-175	-1 026	-914	-1 510	-1 398
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	—	-100	—	-100	—
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-58 541	-39 705	-215 848	-160 342	-272 619	-217 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	—	11 535	—	11 535	—	11 535
Investeringar i intresseföretag	—	—	-3 424	—	-10 900	-7 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-511 696	284 014	-420 944	417 535	-558 092	280 387
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	—	743	—	743	—	743
Återköp av aktier	-5 945	—	-102 100	—	-102 100	—
Transaktion med minoritetsandelsägare	-4 376	-3 457	-23 140	-15 094	-52 909	-44 863
Utbetald utdelning till aktieägarna	—	—	-36 400	—	-36 400	—
Upptagna lån	1 732 000	129 492	5 585 369	828 183	5 806 432	1 049 246
Amortering av lån	-1 173 422	-425 963	-4 899 005	-1 383 562	-5 137 081	-1 621 638
Förändring räntebärande fordringar	11 000	—	11 000	—	11 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	559 257	-299 185	535 724	-569 730	488 942	-616 512
Periodens/Årets kassaflöde	174 569	23 570	402 840	11 149	310 437	-81 254
Likvida medel ingående balans	453 212	293 774	224 941	306 195	317 344	306 195
Likvida medel utgående balans	627 781	317 344	627 781	317 344	627 781	224 941

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning	95 129	73 860	85 493
Övriga externa kostnader	-31 339	-31 700	-52 237
Personalkostnader	-46 009	-42 727	-58 969
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 508	-1 457	-1 959
Rörelseresultat	16 273	-2 024	-27 672
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	50 000	-291 588	-306 088
Resultat från andelar i intresseföretag	–	-23 724	-23 724
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	–	63	63
Finansiella intäkter	21 095	23 447	32 084
Finansiella kostnader	-44 672	-59 134	-75 544
Resultat efter finansiella poster	42 696	-352 960	-400 881
Bokslutsdispositioner	–	–	10 449
Resultat före skatt	42 696	-352 960	-390 432
Skatt på årets resultat	-2 335	359	3 483
Periodens/Årets resultat	40 361	-352 601	-386 949
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4 844	4 324	4 564
Materiella anläggningstillgångar	395	448	414
Nyttjanderättstillgångar	4 092	4 165	3 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 780 960	3 918 841	4 024 160
Andelar i intressebolag	105 617	94 739	102 193
Fordringar hos koncernföretag	1 363 415	943 596	873 972
Uppskjutna skattefordringar	1 479	690	3 814
	6 251 471	4 957 866	5 004 139
	6 260 802	4 966 803	5 012 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	–	–	143
Fordringar hos koncernföretag	5 836	52 240	31 118
Övriga fordringar	1 776	811	1 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 062	10 046	3 736
	11 674	63 097	36 239
Kassa och bank	391 996	94 201	77 620
	391 996	94 201	77 620
Summa tillgångar	6 664 472	5 124 101	5 126 771
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	371 779	371 779	371 779
	371 779	371 779	371 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 207 560	4 207 560	4 207 560
Balanserat resultat	-665 593	-108 890	-108 890
Årets resultat	40 361	-352 601	-386 949
	3 582 328	3 746 069	3 711 721
Summa eget kapital	3 954 107	4 117 848	4 083 500
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	597 360	596 125	596 433
Skulder till koncernföretag	1 764 526	373 733	412 920
	2 361 886	969 858	1 009 353
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	271 000	–	–
Leasingskuld	4 092	4 165	3 795
Leverantörsskulder	2 810	923	357
Skulder till koncernföretag	85	2 102	1 270
Övriga kortfristiga skulder	50 002	6 999	2 226
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	20 490	22 206	26 270
	348 479	36 395	33 918
Summa eget kapital och skulder	6 664 472	5 124 101	5 126 771

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 192 213	-13 667	-95 223	4 453 952
Omföring av föregående års resultat			-95 223	95 223	–
Nyemission	1 150	13 752			14 902
Utgivande av teckningsoptioner		1 595			1 595
Periodens totalresultat jan-sept 2024				-352 601	-352 601
Eget kapital 2024-09-30	371 779	4 207 560	-108 890	-352 601	4 117 848
Periodens totalresultat okt-dec 2024				-34 348	-34 348
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 207 560	-108 890	-386 949	4 083 500
Omföring av föregående års resultat			-386 949	386 949	–
Återköp av aktier			-102 100		-102 100
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 654		-72 654
Periodens totalresultat jan-sept 2025				40 361	40 361
Eget kapital 2025-09-30	371 779	4 207 560	-665 593	40 361	3 954 107

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2025-01-01 – 2025-09-30, för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter", "Koncernen", "Bolaget") har upprättats av VD och styrelse. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, med organisationsnummer 559269-9507. Stenhus Fastigheter genomförde ett listbyte 18 december 2024 och Bolagets aktier är nu noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stenhus Fastigheter har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Bolagets risker är kategoriserade inom någon av de sex kategorierna nedan:

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

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se avsnitt Fastighetsportfölj i denna delårsrapport samt sid 21-23 i Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Allmänna redovisningsprinciper

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

redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med senaste årsredovisningen.

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

Redovisningsprinciperna för moderbolaget är oförändrade från de som angavs i årsredovisningen för 2024.

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

Närståendetransaktioner

Stenhus Fastigheters relationer med närstående framgår på sid 47 i denna delårsrapport och i not 3 i årsredovisningen 2024. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på marknadsmässiga villkor.

Nya standarder och tolkningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter kvartalet har Stenhus Fastigheter sålt Vänersnipan 1 för 87 miljoner kronor och Kardanen 13 för 148 miljoner kronor, båda i nivå med bokfört värde. Vänersnipan 1 (6 983 kvm) är tomställd med frånträde den 31 oktober 2025, medan Kardanen 13 (11 907 kvm) är huvudsakligen tomställd med avtal och frånträde den 28 oktober 2025.
- De två försäljningarna ger en justerad ekonomisk uthyrningsgrad på 94,7 procent.
- Den 5 november 2025 offentliggjorde Stenhus Fastigheter slutligt utfall för uppköpserbudandet av Backaheden. Efter slutligt utfall äger och kontrollerar Stenhus Fastigheter totalt cirka 97,4 procent av aktierna i Backaheden.
- Stenhus Fastigheter har tecknat ett sjuårigt hyresavtal med Södertälje kommun om 2 115 kvm kontor i Fjärilen 22, med en årshyra på cirka 4,8 miljoner kronor.
- Inlösen av befintlig obligation genomfördes framgångsrikt den 16 oktober 2025.

För mer info se sidan 5,6 och 24.

Resultat och balansposter per segment

2025 jan-sept tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	136 446	432 683	123 434	72 143	663	765 369
Fastighetskostnader	-33 528	-73 140	-27 839	-17 406	-18 841 ²	-170 754
Driftnetto	102 918	359 543	95 595	54 737	-18 178	594 615
Central administration	–	–	–	–	-52 522	-52 522
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	5 665	5 665
Finansiella intäkter	–	–	–	–	38 757	38 757
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-287 808	-287 808
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 324	-2 019	–	-651	–	-3 994
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	101 594	357 524	95 595	54 086	-314 086	294 713
Värdetförändring						
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-14 231	149 694	-51 025	16 427	–	100 865
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-1 467	-13 935	-2 295	-8 712	–	-26 409
Värdetförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-25 369	-25 369
Resultat före skatt	85 896	493 283	42 275	61 801	-339 455	343 800
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 744 140	7 746 560	2 121 005	1 239 130	–	13 850 835
- Varav periodens förvärv	102 927	577 613	52 435	–	–	732 975
- Varav periodens försäljningar	-38 335	-162 469	-57 879	-308 791	–	-567 474
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	27 596	52 477	120 729	15 046	–	215 848
Övriga tillgångar	–	–	–	–	1 115 705	1 115 705
Summa tillgångar	2 744 140	7 746 560	2 121 005	1 239 130	1 115 705	14 966 540

¹ Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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

Resultat och balansposter per segment

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

¹ Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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

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 2,9 (3,2) miljoner kronor varav 1,7 (1,9) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 7,0 (4,4) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner föreläggat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-sept	2024 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	2 662	2 395
Inköp av varor/tjänster	2 873	3 182
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	–

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-sept	2024 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	6 976	4 447
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	995	921

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 1,2 (1,3) miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 94,7 (73,9) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 3,8 (2,7) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner föreläggat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-sept	2024 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	271	–
Inköp av varor/tjänster	1 238	1 285
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	–

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2025 jan-sept	2024 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	94 701	73 860
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 369 251	995 836
Skuld på balansdagen	1 764 611	375 835

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-sept	2024 jan-sept
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3 756	2 720
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	619	238

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 20 november 2025
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseordförande

Rickard Backlund
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Anders Wennberg
Styrelseledamot

Nicklas Paulson
Styrelseledamot

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 november 2025, klockan 07.30 CET.

Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 20 november 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktorierad revisor

Definitioner av nyckeltal

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningsbar yta.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder och ägarandelen i intressebolag i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Räntebärande skulder minus likvida medel, i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett mått på fastigheternas resultatgenerering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv.
Förvaltningsresultat	Driftnetto, centrala administrationskostnader, finansnettot samt intresseföretagets förvaltningsresultat.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Genomsnittlig ränta	Viktad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat	Ett mått på koncernens genomsnittliga kostnad för lånat kapital.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder, inklusive derivat.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Nyckeltalet belyser operativ risk.
Kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisad uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Nettouthyrning	Årliga hyresintäkter från nytecknade inklusive omförhandlade hyresavtal reducerat med uppsagda hyresavtal under perioden.	Nyckeltalet belyser verksamhetens uthyrningsarbete.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida, <https://www.stenhusfastigheter.se/investerare/rapporter/nyckeltal/>.

Bedömd intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Det är inte en prognos. Intjäningsförmågan har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus har tillträtt/frånträtt efter 30 september 2025 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

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

enligt KPI-siffran för oktober 2025.

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 1,90% samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 30 sept 2025	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 105	3	-24	0	1 085
Vakans	-81	0	22	0	-59
Hyresintäkter	1 025	3	-2	0	1 026
Fastighetskostnader	-211	0	4	0	-207
Driftnetto	813	3	2	0	819
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-306	0	2	0	-304
Förvaltningsresultat	458	3	4	0	465
Ingående antal utestående aktier	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642
Nya aktier	–	–	–	–	–
Utgående antal utestående aktier	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642
Långsiktig intjäning per aktie	1,26	0,01	0,01	–	1,28

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

Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	0,90%	1,40%	1,90%	2,40%	2,90%
-10%	430	407	383	360	336
-5%	471	448	424	401	377
0%	512	489	465	442	418
5%	553	530	506	482	459
10%	594	571	547	523	500

Intjäningsförmåga rullande tolv månader

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

av kommande period vad gäller utveckling av hyror vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer och utgör därmed inte en prognos. Den bedömda intäkten innehåller uppräknings enligt KPI-siffran för oktober 2025 för den del av perioden som påverkas av uppräknings.

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 30 sept 2025	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 105	2	-22	0	1 086
Vakans	-92	0	20	0	-71
Hyresintäkter	1 014	2	-2	0	1 015
Fastighetskostnader	-211	0	4	0	-208
Driftnetto	803	2	2	0	807
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-306	0	2	0	-304
Förvaltningsresultat	447	2	4	0	453
Ingående antal aktier	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642
Nya aktier	—	—	—	—	—
Utgående antal aktier	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642	362 539 642
Långsiktig intjäning per aktie	1,23	0,01	0,01	—	1,25

Kalendarium

Boksluts-
kommuniké
19 februari
2026

Årsredovisning
23 april
2026

Delårsrapport
Q1
14 maj
2026

Årsstämma
21 maj
2026

Delårsrapport
Q2
9 juli
2026

Delårsrapport
Q3
12 november
2026

Kontaktuppgifter

VD

Elias Georgiadis

Telefon: +46 707 96 13 34

Email: elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

Vice VD

Mikael Nicander

Telefon: +46 708 70 35 91

Email: mikael.nicander@stenhusfastigheter.se

Bolaget

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Besöksadress:

Årstaängsvägen 17 C

117 43 Stockholm

Postadress:

Box 44102

100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se

+46 8 410 221 00

www.stenhusfastigheter.se