

Q4

Delårsrapport januari-december 2025



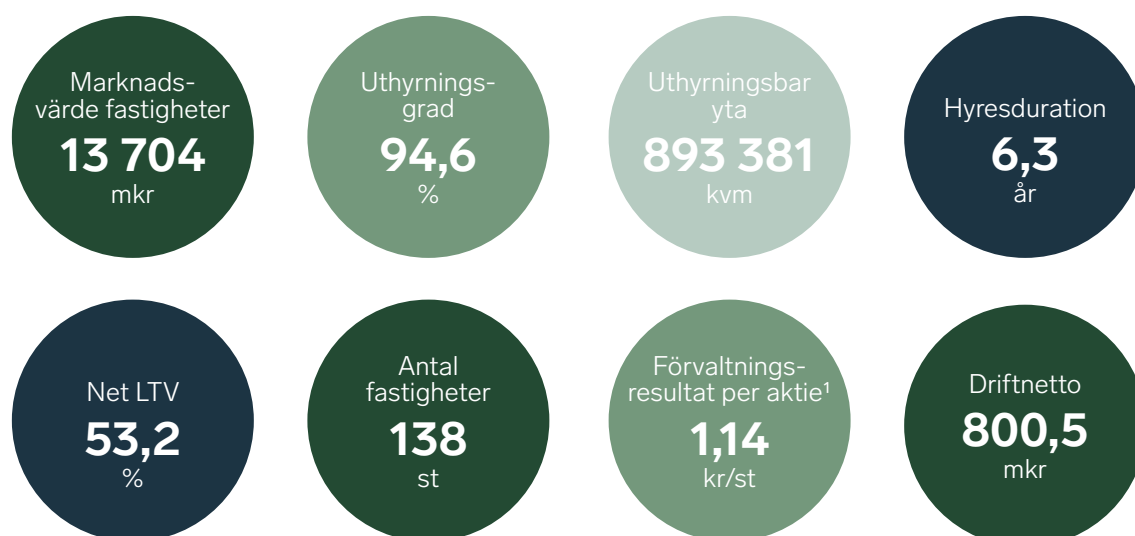
STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q4 samt januari-december 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
Definitioner av nyckeltal	49
Bedömd intjäningsförmåga	50
Kalendarium / Kontaktuppgifter	52

Perioden januari - december 2025



¹ Förvaltningsresultat för perioden januari–december 2025 per vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning

Delårsrapport Q4 januari-december 2025

Stenhus Fastigheter redovisar sitt bästa förvaltningsresultat någonsin, både för fjärde kvartalet och för perioden. Förvaltningsresultatet uppgick till 114 miljoner kronor för kvartalet och 413 miljoner kronor för perioden, vilket motsvarar en ökning med 30 respektive 25 procent jämfört med föregående år.

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

Kvartalet avser 1 oktober -31 december 2025 med jämförelsetal 1 oktober -31 december 2024. Perioden avser 1 januari-31 december 2025 med jämförelsetal 1 januari-31 december 2024.

Stenhus Fastigheter i korthet

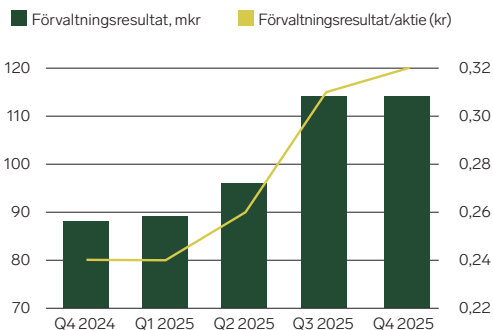
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenhus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar cirka 893 000 (941 000) kvadratmeter fördelat på 138 (153) fastigheter, främst i storstadsområden och tillväxtorter med fokus på Stockholm och Mälardalen. Genom att prioritera stabila hyresgäster och långa hyresavtal skapar vi en förutsägbar och hållbar framtid.

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

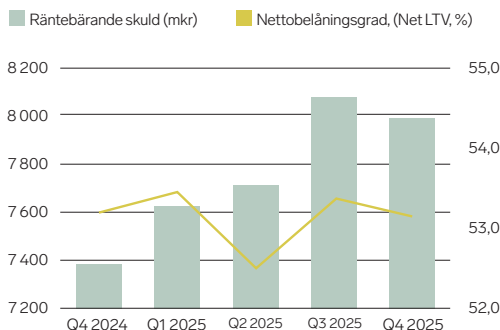
Perioden i korthet

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



*Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning

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



- Hyresintäkterna uppgick till 1 036,0 (1 011,8) miljoner kronor. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerande enligt KPI.
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 413,4 (329,6) miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 104,4 (-112,7) miljoner kronor varav realiserade 133,7 (-75,3) miljoner kronor, motsvarande 1,0 (-0,6) procent av fastighetsvärdet.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 416,0 (254,9) miljoner kronor. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 542,8 (224,9) miljoner kronor.

- Resultat efter skatt uppgick till 380,1 (56,0) miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,28 (0,20) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,14 (0,10) kronor i juni 2026 och 0,14 (0,10) kronor i december 2026.

Väsentliga händelser under kvartalet

Backaheden

- Under kvartalet har Bolaget fullföljt sitt uppköp av Backaheden Fastighets AB ("Backaheden"). Vid avslutandet av det offentliga uppköpserbjudandet kontrollerade Bolaget 97,4 procent av det totala utestående aktierna och röster i Backaheden. Till följd av detta har Backaheden avnoterats från Spotlight Stock Market samt har processen att tvångsinlösa resterande aktier påbörjats. Från och med 1 januari 2026 förvaltas fastigheterna såväl kommersiellt som administrativt av Bolaget.

Strategiska transaktioner

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

- Den 31 oktober 2025 har Stenhus Fastigheter frånträtt en obelånad utvecklingsfastighet i Karlstad till Karlstads kommun. Fastigheten, Vänersnipan 1, avyttras 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 kommer stärka Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat och likviditet samt bidra till en ökad uthyrningsgrad.
- Den 28 oktober 2025 har även utvecklingsfastigheten Kardanen 13 i Örebro frånträtts. 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.

Finansiering

- Inlösen av befintlig obligation genomfördes framgångsrikt den 16 oktober 2025. Den totala kostnaden avseende förtidsinlösningen av obligationen uppgår till cirka 10,8 miljoner kronor vilket belastar resultat. Kvartalets räntetäckningsgrad justerat för denna kostnad uppgår till 2,5 gånger.

Krona Public Real Estate AB (publ) ("Krona")

- Krona beslutade den 6 november 2025 om en företrädesemission, vars slutliga utfall offentliggjordes den 9 december 2025 ("Företrädesemissionen"). Efter genomförandet av Företrädesemissionen uppgick Stenhus Fastigheters innehav i intressebolaget Krona till 4 469 878 aktier, motsvarande cirka 39,99 (27,33) procent av det totala antalet aktier och röster i Krona.

Väsentliga händelser efter perioden

Krona Public Real Estate AB (publ) ("Krona")

- Den 15 januari 2026 kommunicerade Stenhus Fastigheter att de bildar ett gemensamt holdingbolag Krona Bidco AB, org.nr 559565-8450 ("Holdingbolaget")) med Sterner Stenhus Holding AB ("Sterner"), i syfte att skapa bättre förutsättningar för en refinansiering av Kronas obligationslån som förfaller till betalning i mars 2026.

Stenhus Fastigheter har i samband med detta överlåtit samtliga sina 4 469 878 aktier, motsvarande cirka 39,99 procent av aktierna och rösterna i Krona, till det nybildade Holdingbolaget. Även Sterner som är näst största aktieägare i Krona och största aktieägare i Stenhus Fastigheter, har överlåtit samtliga sina 3 342 241 aktier i Krona till Holdingbolaget, motsvarande cirka 29,90 procent av det totala antalet aktier och röster i Krona. Totalt äger nu Holdingbolaget 69,89 procent av det totala antalet aktier och röster i Krona. Stenhus Fastigheter äger cirka 57,22 procent av Holdingbolaget. Överlåtelseerna har skett till ett pris om 35,75 kronor per överlåten aktie i Krona ("Förvärvspriset").

Samtliga villkor för överlåtelseerna är nu uppfyllda vilket utlöser enligt Takeover-reglerna en skyldighet för Holdingbolaget att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Krona ("Erbjudandet"), s.k. budplikt. Vederlaget i Erbjudandet kommer i detta fall att utgå kontant och inte understiga förvärvspriset.

Flaggning med anledning av återköp av egna aktier

- Under januari 2026 har Bolaget återköpt ytterligare 8 864 000 egna aktier vilket gör att Stenhus Fastigheters sammanlagda innehav av egna aktier uppgår till 25 055 000, motsvarande ca 6,739 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. Stenhus Fastigheter meddelar därmed att i enlighet med 4 kap. 18 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument (LHF), att Bolaget överstigit gränsvärdet om fem procent. Återköpen är en del av det återköpsprogram som Stenhus Fastigheter tillkännagav den 20 november 2025.

Översikt och nyckeltal

Resultaträkning

Kvartalsöversikt Belopp i mkr	2025 okt-dec	2025 juli-sept	2025 april-juni	2025 jan-mars	2024 okt-dec
Hysesintäkter	271	258	251	257	245
Fastighetskostnader	-65	-45	-57	-69	-55
Driftöverskott	206	213	194	188	190
Centrala administrationskostnader	-16	-17	-18	-17	-16
Noteringskostnader	–	–	–	–	-14
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	43	2	1	3	-1
-varav förvaltningsresultat	2	3	3	4	2
Finansnetto m.m.	-88	-85	-83	-85	-89
-varav förtidsinlösen obligation	-11	–	–	–	–
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	145	113	93	89	70
Förvaltningsresultat	114	114	96	89	88
Värdeförändringar fastigheter	30	21	38	16	72
Värdeförändringar av finansiella instrument	10	14	-57	18	19
Skatt	-53	-39	-25	-30	-51
Periodens/Årets resultat	131	108	49	92	110
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	131	108	49	92	110

Balansräkning

Belopp i mkr	2025 31 dec	2025 30 sept	2025 30 juni	2025 31 mars	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 704	13 851	13 356	13 515	13 395
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200	200	200	199	199
Andelar i intresseföretag	259	109	107	106	100
Derivat	–	–	–	18	–
Övriga tillgångar	223	179	152	185	161
Likvida medel	543	628	453	348	225
Summa tillgångar	14 929	14 967	14 268	14 372	14 079
Eget kapital	5 966	5 899	5 798	5 867	5 812
EK - Innehav utan bestämmande inflytande	–	79	83	92	111
Uppskjuten skatteskuld	335	286	262	248	229
Räntebärande skulder	7 975	8 075	7 515	7 626	7 387
Derivat	16	26	40	–	1
Leasingskuld	200	200	200	199	199
Ej räntebärande skulder	437	402	370	340	343
Summa eget kapital och skulder	14 929	14 967	14 268	14 372	14 079

Nyckeltal

	2025 okt-dec	2025 juli-sept	2025 april-juni	2025 jan-mars	2024 okt-dec
Fastighetrelaterade nyckeltal					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 704	13 851	13 356	13 515	13 395
Direktavkastningskrav värdering, %, viktat snitt	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Nettouthyrning, mkr	1,7	-2,3	2,6	1,2	
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	893 381	912 330	884 335	893 080	891 550
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	92,8	92,4	92,8	93,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	91,0	89,4	86,5	87,1	87,2
Överskottsgrad, %	76,1	82,6	77,3	73,2	77,7
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	138	140	134	136	135
Hyresduration, år	6,3	6,3	6,1	6,0	6,3
Investeringar i fastigheter, mkr	54	59	78	79	161
Finansiella nyckeltal					
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,8	3,9	4,0	4,2	4,5
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,4	1,3	1,2	1,2	0,9
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,5	2,3	2,4	2,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	57,1	57,8	55,8	56,0	54,7
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,2	53,3	52,5	53,4	53,1
Soliditet vid periodens utgång, %	40,5	40,5	41,8	42,0	42,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,2	2,1	2,0
Avkastning eget kapital, %	8,8	7,3	3,3	6,2	7,5
Data per aktie¹ - Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,32	0,31	0,26	0,24	0,24
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,32	0,31	0,26	0,24	0,24
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,37	0,29	0,13	0,25	0,29
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,37	0,29	0,13	0,25	0,29
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,36	0,35	0,32	0,12	0,25
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	11,42	10,32	11,40	10,98	11,46
Börsvärde, mkr	4 066	3 741	4 238	4 038	4 261
Antal utestående aktier före utspädning, st	356 040 606	362 539 642	363 090 216	367 783 606	371 778 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	356 040 606	362 539 642	363 090 216	367 783 606	371 778 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	359 290 124	362 814 929	365 409 411	369 781 106	371 778 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	359 290 124	362 814 929	365 409 411	369 781 106	371 778 606
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	357 375 878	362 863 504	364 749 695	370 848 295	371 778 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	357 375 878	362 863 504	364 749 695	370 848 295	371 778 606
Nyckeltal enligt EPRA¹					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 325,6	6 311,6	6 203,6	6 210,8	6 173,0
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	17,8	17,4	17,1	16,9	16,6
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 895,0	5 883,4	5 794,0	5 799,7	5 767,8
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	16,6	16,2	16,0	15,8	15,5

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 procent per år över en konjunkturcykel.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

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

Strategi

Investeringsstrategi

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

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

Utdelningspolicy

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

Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,28 (0,20) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,14 (0,10) kronor i juni 2026 och 0,14 (0,10) kronor i december 2026.

Hållbarhet

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

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

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

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

Hållbarhet

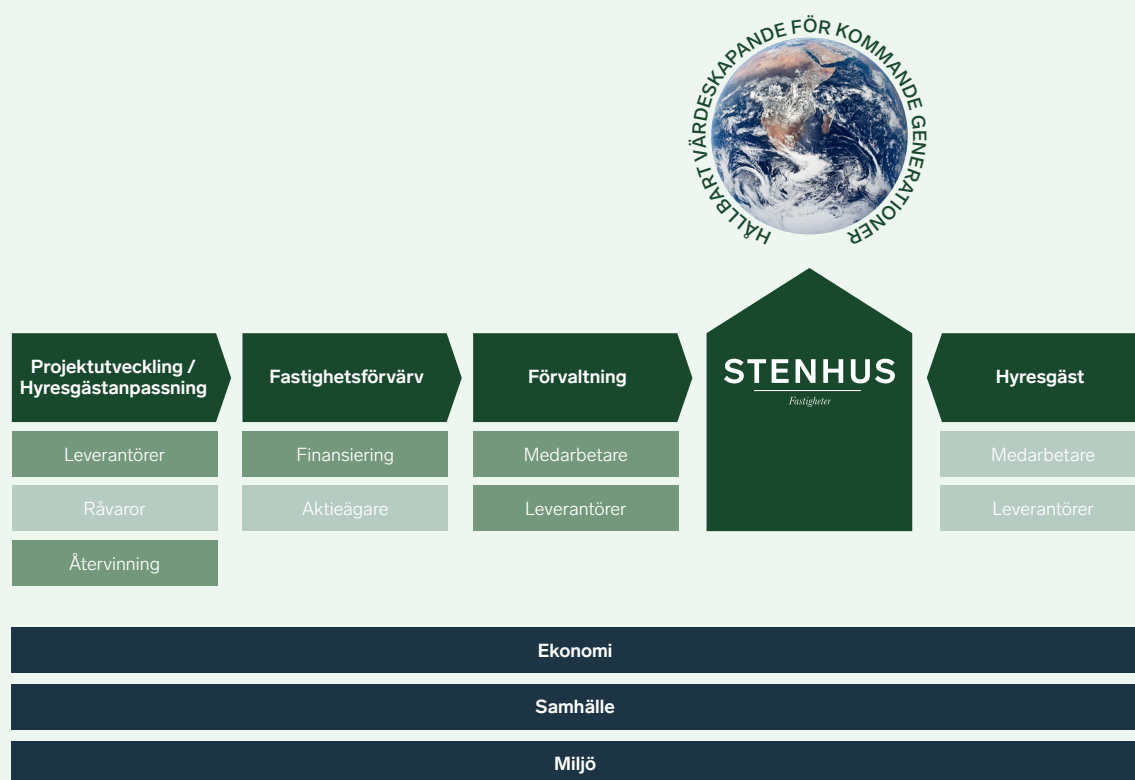
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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 13 704 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 13 704,3 (13 395,0) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 december 2025 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 138 (135) fastigheter varav 12 (12) tomrätter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 31 december 2025, uppgick till 1 027,2 (inklusive projekt) (1 010,6) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (93,0) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2025 uppgick till cirka 6,3 (6,3) år.

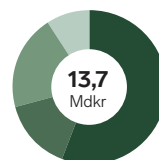
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 43,5 (39,4) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,7 (7,2) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med cirka 7 803 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till cirka 607 miljoner kronor inom detta segment. Stenhus Fastigheter har ett tydligt geografiskt fokus på Stockholm/Mälardalen med 56 procent av beståndet beläget där.

Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2025 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt.

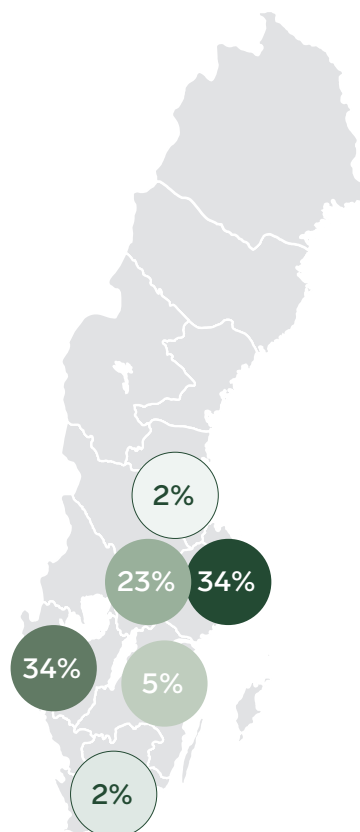
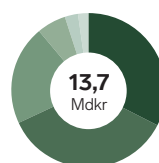
Fastighetsvärde per segment

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



Fastighetsvärde per geografiskt område

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



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 okt- dec	2024 okt- dec	2025 jan- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 850,8	13 191,9	13 395,0	13 860,1	14 259,2	7 168,4
Förvärv	0,9	103,7	733,8	177,0	844,7	7 618,2
Försäljning	-231,6	-29,3	-799,1	-746,5	-1 044,2	-961,8
Orealiserad värdeförändring	32,9	75,6	133,7	-75,3	-490,7	-20,5
Realiserad värdeförändring	-2,9	-3,6	-29,3	-37,4	-83,0	-19,3
Investeringar i portföljen	54,2	56,8	270,0	217,1	374,2	474,0
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 704,2	13 395,0	13 704,2	13 395,0	13 860,1	14 259,2
Orealiserad värdeförändring, %	0,2	0,6	1,0	-0,6	-3,4	-0,1
Antal fastigheter IB	140	134	135	161	180	116
Förvärv	–	2	9	3	8	78
Försäljning	-2	-2	-6	-29	-27	-16
Omklassificering	–	–	–	–	–	2
Antal fastigheter UB	138	135	138	135	161	180

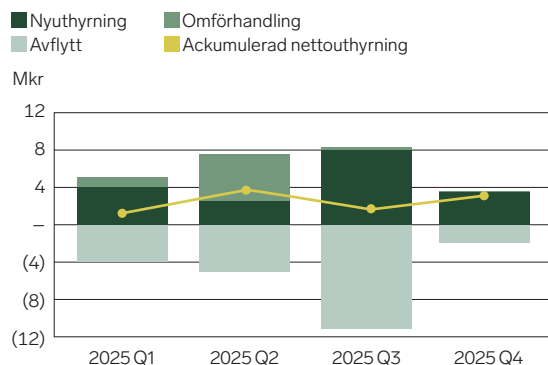
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 3,2 miljoner kronor under perioden. Stenhus tecknade 58 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 24,7 miljoner kronor, varav 18,1 miljoner kronor avsåg hyresavtal med nya

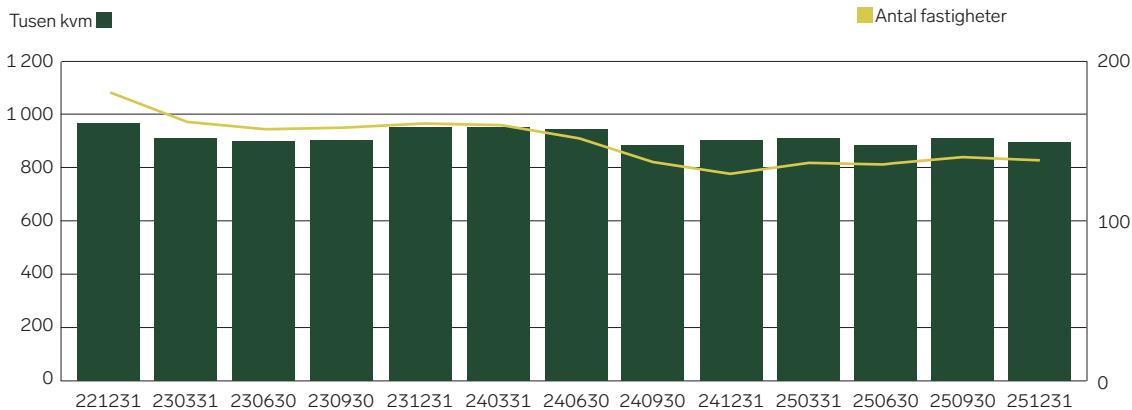
hyresgäster och 6,6 miljoner kronor avsåg omförhandlingar med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 21,5 miljoner kronor.

Nettouthyrning 2025, mkr

	Q1	Q2	Q3	Q4
Nyuthyrning	4,1	2,4	8,1	3,5
Omförhandling	1,1	5,0	0,4	0,1
Avflytt	-4,0	-4,8	-10,8	-1,9
Nettouthyrning	1,2	2,6	-2,3	1,7
Akkumulerad nettouthyrning	1,2	3,8	1,5	3,2



Uthyrningsbar area och antal fastigheter



Fastighetsbeståndet per 2025-12-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	39	175 218	317	2 072	31	4 645	26 510	34
Väst	45	381 923	360	1 005	35	4 711	12 334	34
Mälardalen	33	186 745	248	1 447	24	3 096	16 580	23
Öst	11	109 650	70	664	7	733	6 687	5
Syd	3	21 785	11	1 561	1	264	12 100	2
Norr	7	18 061	21	1 140	2	256	14 147	2
Total	138	893 381	1 027	1 263	100	13 704	15 340	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2025-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 395	553	2 235	461	4 645	34
Väst	3 118	449	425	719	4 711	34
Mälardalen	2 377	688	31	–	3 096	23
Öst	472	207	54	–	733	5
Syd	264	–	–	–	264	2
Norr	177	79	–	–	256	2
Total	7 803	1 976	2 744	1 180	13 704	100
Del av total, %	57	14	20	9	100	

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2025-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	103	45	132	38	317	31
Väst	241	38	32	48	360	35
Mälardalen	190	55	3	–	248	24
Öst	47	19	4	–	70	7
Syd	11	–	–	–	11	1
Norr	14	6	–	–	21	2
Total	607	163	171	86	1 027	100
Del av total, %	59	16	17	8	100	

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2025-12-31

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	56 816	32 949	66 876	18 577	175 218	20
Väst	293 817	39 179	16 047	32 879	381 923	43
Mälardalen	145 234	37 875	3 636	–	186 745	21
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	620 457	133 207	88 261	51 456	893 381	100
Del av total, %	69	15	10	6	100	

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

² Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2025-12-31

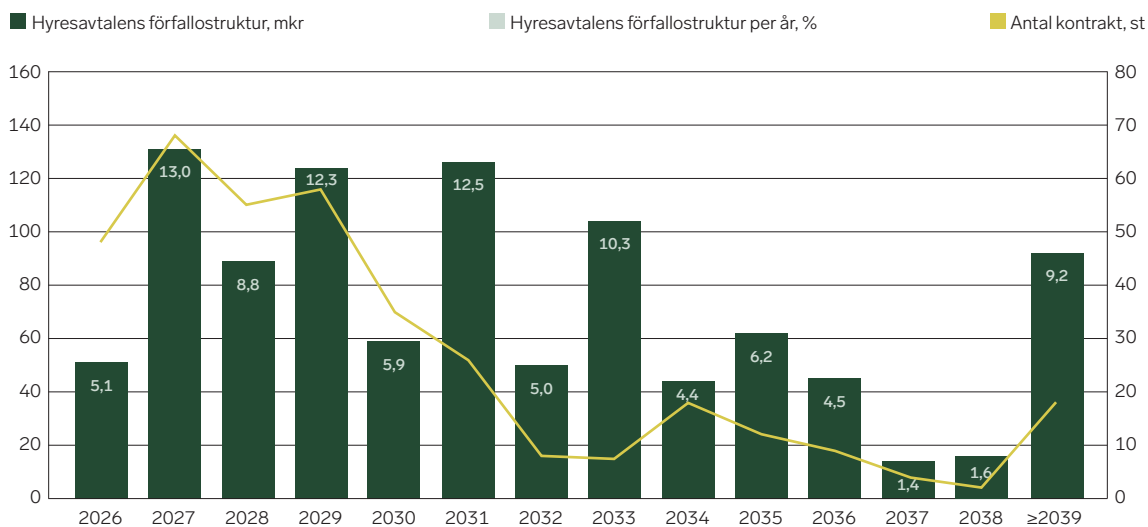
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	47	29	113	19	208	32
Väst	96	20	20	89	225	34
Mälardalen	124	25	10	–	159	24
Öst	22	34	2	–	58	9
Syd	2	–	–	–	2	0
Norr	6	2	–	–	8	1
Total	297	110	145	108	660	100
Del av total, %	45	17	22	16	100	

Hyresavtalens förfallostruktur, ² totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	45 576	48	51	5
2027	130 828	68	131	13
2028	62 032	55	89	9
2029	78 337	58	124	12
≥2030	481 708	155	612	61
Totalt	798 480	384	1 006	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

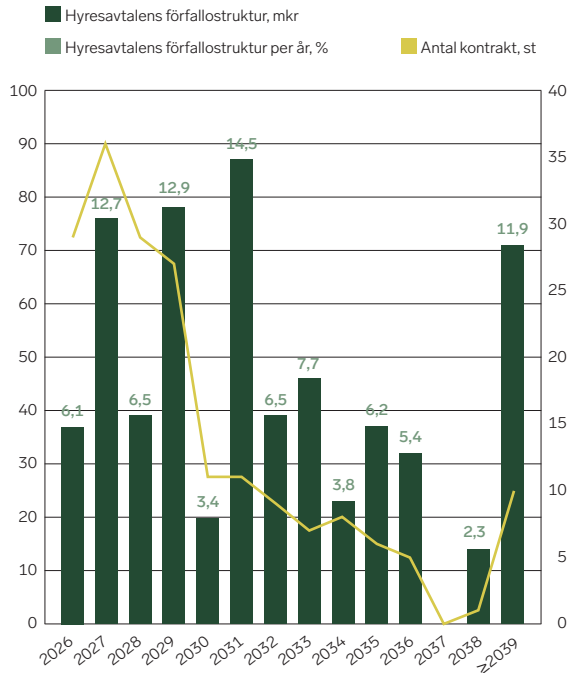
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	36 673	29	37	6
2027	96 833	36	76	13
2028	35 244	29	39	6
2029	52 350	27	78	13
≥2030	348 055	68	371	62
Totalt	569 154	189	600	100

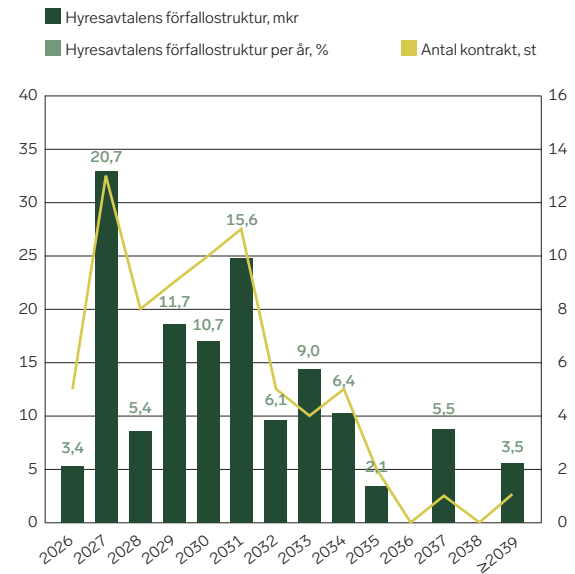
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	4 409	5	5	3
2027	22 861	13	33	21
2028	5 462	8	9	5
2029	12 472	9	19	12
≥2030	72 251	39	94	59
Totalt	117 455	74	159	100

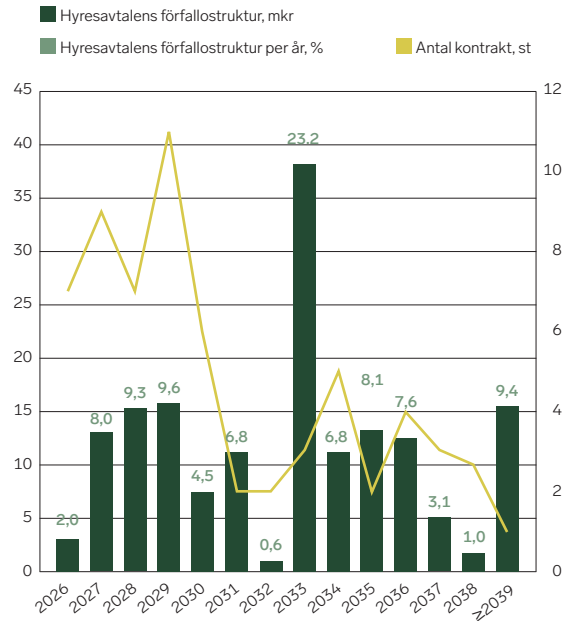
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	1 554	7	3	2
2027	6 489	9	13	8
2028	7 860	7	15	9
2029	7 110	11	16	10
≥2030	47 242	35	117	71
Totalt	70 255	69	164	100

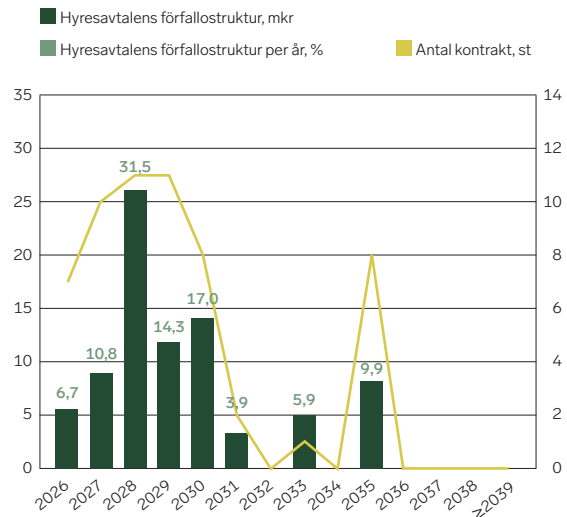
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	2 940	7	6	7
2027	4 645	10	9	11
2028	13 466	11	26	31
2029	6 405	11	12	14
≥2030	14 160	13	30	37
Totalt	41 616	52	82	100

¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2025-12-31

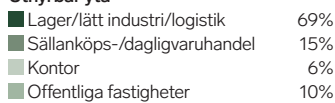
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Bilia AB	43 504	13	8,1
Alstom Rail Sweden AB	24 906	2	5,8
Santa Maria AB	38 337	1	5,7
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	11,3
Botkyrka Kommun	12 935	3	7,5
Dollarstore AB	28 208	9	5,6
Polismyndigheten	14 414	8	4,3
Star Trading i Svenljunga AB (Eglo Leuchten Gmgh)	40 472	1	19,7
Capio Legevisitten AB	7 808	3	9,4
Artifex Systems AB	38 438	1	14,9
Quintus Technologies AB	10 814	4	3,0
Tyresö Kommun	7 995	1	2,7
Momentum Group AB	28 219	1	1,9
Leo's AB	11 474	3	7,8
ITAB Shop Concept Nässjö AB	24 453	1	6,0
Top 15	355 563	58	7,7
Övriga	537 818	736	
Totalt	893 381	794	6,3²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6		
Areanässig uthyrningsgrad, %	91,0		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kronor.

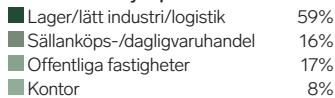
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

Uthyrningsgrad per 2025-12-31

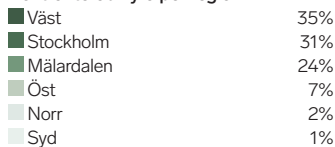
Uthyrbar yta



Kontrakterad hyra på årsbasis



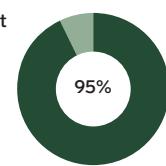
Kontrakterad hyra per region



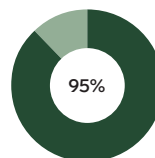
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



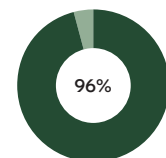
Totalt



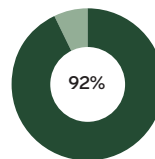
Sällanköps-/dagligvaruhandel



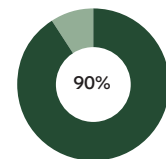
Lager/lätt industri/logistik



Kontor



Offentliga fastigheter





Fastighetsvärdering

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

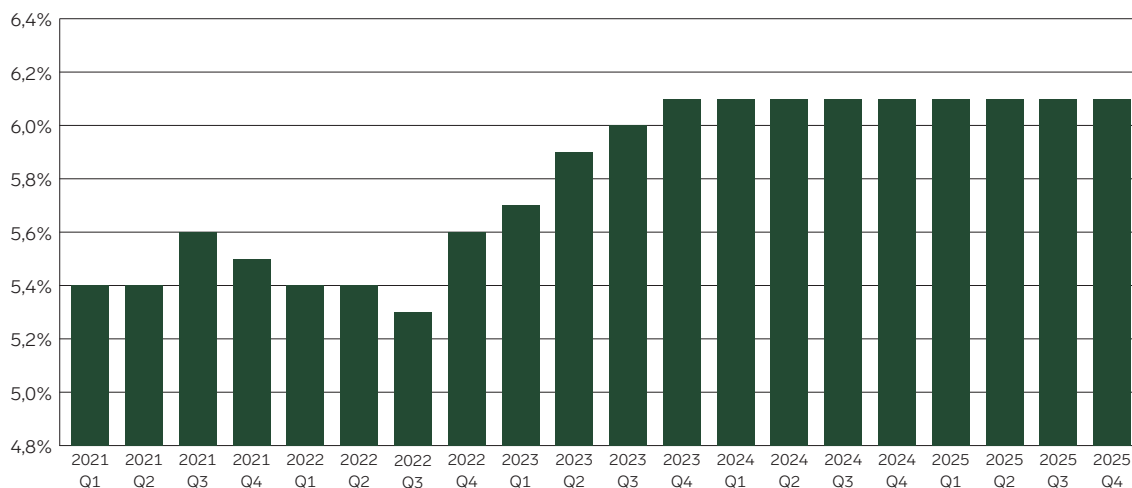
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 104,4 (-112,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 133,7 (-75,3) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var 1,0 (-0,6) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 66 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 95 175 kvadratmeter i ny och omförhandling. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav och vakanser har netto lett till en positiv värdeförändring om 67,7 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 133,7 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 704,2 (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, %	6,19	10,00	8,16
Direktavkastningskravet, %	4,15	7,90	6,08
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	233	5 838	1 084
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	-501,8	532,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-511,4	608,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	546,9	-546,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-182,0	182,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-309,1	309,1

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,72	9,39	8,57
Direktavkastningskravet, %	5,65	7,30	6,49
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	309	5 838	1 168
Långsiktig vakans, %	3,5	13,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	25	390	184

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-77,8	82,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-71,3	83,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	91,8	-91,8
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-27,7	27,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-52,9	52,9

Värderingsparametrar, kontor			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,46	9,09	8,15
Direktavkastningskravet, %	5,40	7,00	6,09
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 392	2 093	1 696
Långsiktig vakans, %	4,0	6,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	70	375	234

Känslighetsanalys, kontor		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-33,9	35,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-40,7	48,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	48,2	-48,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-14,9	14,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-22,3	22,3

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,28	10,00	8,30
Direktavkastningskravet, %	5,23	7,90	6,23
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	233	2 806	879
Långsiktig vakans, %	0	10,0	6,0
Drift och underhåll, kr/kvm	15	375	130

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-281,1	299,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-287,7	341,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	304,4	-304,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-105,7	105,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-174,7	174,7

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,19	9,34	7,45
Direktavkastningskravet, %	4,15	7,25	5,38
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	849	3 364	2 001
Långsiktig vakans, %	0	8,0	4,0
Drift och underhåll, kr/kvm	30	451	304

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-109,0	115,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-111,7	135,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	102,5	-102,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-33,7	33,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-59,3	59,3

Transaktioner

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

Bolaget har under kvartalet frånträtt två fastigheter, genom två separata affärer. Fastigheten Kardanen 13 i Örebro avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 148 miljoner kronor och fastigheten Vänersnipan 1 i Karlstad avyttrades till ett fastighetsvärde om 87 miljoner kronor. De avyttrade fastigheterna har en sammanlagd vakansgrad om cirka 94 procent.

Under kvartalet har Bolaget fullföljt sitt uppköp av Backaheden Fastighets AB ("Backaheden"). Vid avslutandet av det offentliga uppköpserbjudandet kontrollerade Bolaget 97,4 procent av det totala utestående aktierna och röster i Backaheden.

Till följd av detta har Backaheden avnoterats från Spotlight Stock Market samt har processen att tvångsinlösa resterande aktier påbörjats. Från och med 1 januari 2026 förvaltas fastigheterna såväl kommersiellt som administrativt av Bolaget.

Efter kvartalets utgång tillträder Bolaget fastigheten Sporren 20 i Skara till ett underliggande fastighetsvärde om 14,6 miljoner kronor. Förvärvet utgör ett strategiskt komplement till Bolagets befintliga fastighet i Skara, fastigheten är i sin helhet uthyrd till samma motpart.

Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

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

Fastigheter som tillträtts och avtalats för tillträde efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Sporren 20	Skara	Lager/lätt industri/logistik	2 825	100
Total			2 825	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 procent av hyresintäkten. Bolaget utgör ett intressebolag.

Fastighetsvärde:	1 410 mkr
Årligt driftnetto, cirka:	77 mkr
Ägarandel:	40%

För vidare information hänvisas till väsentliga händelser.

Projektportfölj

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

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

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

Per 31 december 2025 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 232,1 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 22 certifieringar i beståndet, BREEAM in use "Very Good". Ytterligare 15 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEAM under 2026.

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

Hållbarhet och återbruk

Stenhus Fastigheter arbetar med återbruk i olika projekt. Möjligheterna till återbruk hanteras i tidigt skede för att identifiera och utvärdera olika alternativ. Det kan t ex vara att befintliga komponenter renoveras och uppgraderas enligt anpassningskraven för att återmonteras. Komponenter kan också tas i återbruk från aktörer utanför Stenhus Fastigheter, t ex från andra entreprenörer eller fastighetsägare som utför renoveringar eller ombyggnationer. Under kvartal fyra 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											
Librobäck 15:1	Uppsala	7 239	47,5	18,3	29,2	3,7	100	Polismyndigheten	6	Q1 2026	Miljö- byggnad Silver/Guld
Fjärilen 22	Södertälje	1 501	12	3,4	8,6	3,5	100	Arbetsförmedlingen	5	Q1 2026	
Forellen 19	Tyresö	8 657	200	5,8	194,2	19,9	100	Tyresö Kommun	15	Q2 2029	
Hållbarhetsprojekt²											
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna		0,4	0,35	0,05					Q1 2026	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås		0,13	0,06	0,07					Q1 2026	BREEAM
Hammarén 1	Tibro		0,13	0,1	0,03					Q1 2026	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång		0,13	0,02	0,11					Q1 2026	BREEAM
Köpmannen 12	Västerås		0,13	0,06	0,07					Q1 2026	BREEAM
Personbilen 1	Skövde		0,13	0,1	0,03					Q1 2026	BREEAM
Släggan 3	Karlstad		0,14	0,14	0					Q1 2026	BREEAM
Svarven 4	Nässjö		0,13	0,1	0,03					Q1 2026	BREEAM
Vissberga 11:5	Hallsberg		0,13	0,04	0,09					Q1 2026	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala		0,2	0	0,2					Q2 2026	BREEAM
Traktorn 1	Skövde		0,13	0,09	0,04					Q2 2026	BREEAM
Expeditören 17	Örebro		0,13	0,03	0,1					Q3 2026	BREEAM
Vissberga 11:7	Hallsberg		0,13	0,04	0,09					Q3 2026	BREEAM
Fabrikören 7	Älvsjö		0,13	0,02	0,11					Q4 2026	BREEAM
Torshälla 5:44	Eskilstuna		0,13	0,07	0,06					Q2 2026	BREEAM
Summa		50 397,0	269,0	36,9	232,1	27,1					

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



Librobäck 15:1

Segment: Offentliga fastigheter

Area: 7 239 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2026

Kommentar: Nytt hyresavtal på sex år har tecknats med Polismyndigheten. Ny byggnad uppförs om 2 138 kvm i anslutning till befintlig byggnad.



Fjärilen 22

Segment: Kontor

Area: 3 500 kvm BTA

Status: Inflytt Q1 2026

Kommentar: Nytt hyresavtal har tecknats med Arbetsförmedlingen på fem 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 2029

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 2,15 till 2,23.
- Bolaget har i förtid refinansierat låneavtal om 512 miljoner kronor till väsentligt bättre villkor än befintligt låneavtal vilket sänker Bolagets räntekostnader och förlänger genomsnittliga kapitalbindningsstrukturen.
- Bolaget har tagit upp nya räntederivat om totalt 650 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.
- Bolaget har tagit upp nya räntederivat med framtida start om totalt 150 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.
- Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") bekräftar Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)s kreditbetyg BB med stabil utsikt.
- Bolaget har framgångsrikt förtidsinlöst obligation med ISIN SE0017131634. Den totala kostnaden avseende förtidsinlösningen av obligationen uppgår till cirka 10,8 miljoner kronor vilket belastar periodens resultat.
- Bolaget har utnyttjat en förlängningsoption och förlängt lån om totalt 1 701 miljoner kronor i ett befintligt låneavtal.
- Bolaget har refinansierat en befintlig Revolverande Kredit (RCF) och utvidgat totala ramen för back-up faciliteter från 525 miljoner kronor till 650 miljoner kronor.

Händelser efter kvartalet

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Kapitalstruktur

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

Finansieringsstrategi

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

avseende på såväl varierande kapital- och räntebindning som olika finansieringskällor och kreditgivare.

Räntebärande finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 7 974,8 (7 386,6) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 113,3 (6 790,2) miljoner kronor, icke-säkerställd obligation om 495,6 (596,4) miljoner kronor samt certifikat om 366,0 miljoner kronor (0,0). 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 7 113,3 (6 790,2) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 113,3 (6 723,8) miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om - (66,4) miljoner kronor.

Gröna icke säkerställda obligationer och certifikat

Bolaget har en grön icke säkerställd obligation om 495,6 (596,4) miljoner kronor vilken har slutförfall i december 2028. Utöver den gröna icke säkerställda obligationen har Bolaget utestående certifikat om 366,0 (-) miljoner kronor.

Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 650,0 (228,6) miljoner kronor, varav - (3,6) miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 600,0 (175,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF) om totalt 600,0 (175,0) miljoner kronor. Av de totalt outnyttjade kreditfaciliteterna är 366,0 miljoner kronor reserverade för att uppfylla kraven på tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter enligt villkoren i bolagets företagscertifikatprogram.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-12-31³

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 957,6	-4 399,2	3 558,4	5,6	44,6
1–2 år	–	2 260,0	2 260,0	2,7	28,3
2–3 år	–	2 139,2	2 139,2	2,1	26,8
3–4 år	–	–	–	–	–
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	17,2	–	17,2	4,7	0,2
Summa/genomsnitt	7 974,8	–	7 974,8	3,8	100,0

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-12-31³

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Certifikat Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	545,1	–	366,0	911,1	3,3	11,4
1–2 år	1 256,0	495,6	–	1 256,0	3,5	15,7
2–3 år	5 194,1	–	–	5 689,7	3,6	71,3
3–4 år	21,3	–	–	21,3	3,8	0,3
4–5 år	0,0	–	–	–	0,0	0,0
> 5 år	96,8	–	–	96,8	3,7	1,2
Summa/genomsnitt	7 113,3	495,6	366,0	7 974,8	3,5	100,0

1 Utöver angivna derivat om 4 399,2 mkr finns ytterligare derivat om 302,5 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 911,1 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 130,8 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

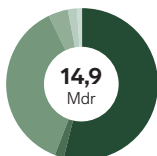
3 Genomsnittlig ränta i tabellen Räntebindningsstruktur inkluderar derivat medan tabellen Kapitalbindningsstruktur anger genomsnittlig ränta exkl. derivat.

Räntederivat framtida start

Start	Förfall	Nominellt belopp	Ränta, %
2026-02-23	2028-06-30	150,0	2,14
2026-12-30	2027-12-19	100,0	2,44
2027-01-15	2027-12-13	125,0	2,45
2027-12-12	2028-12-12	75,0	2,28
2027-12-12	2028-12-12	75,0	2,14

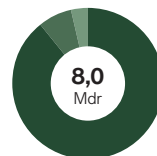
Eget kapital och skulder

Räntebärande skulder (7 975 mkr)	53%
Aktiekapital (372 mkr)	2%
Fritt eget kapital (5 594 mkr)	37%
Övriga skulder (653 mkr)	4%
Uppskjuten skatt (335 mkr)	2%
Minoritetsintressen (0 mkr)	0%



Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (7 113,3 mkr)	89,2%
Icke säkerställda obligationer (495,6 mkr)	6,2%
Certifikat (366,0 mkr)	4,6%

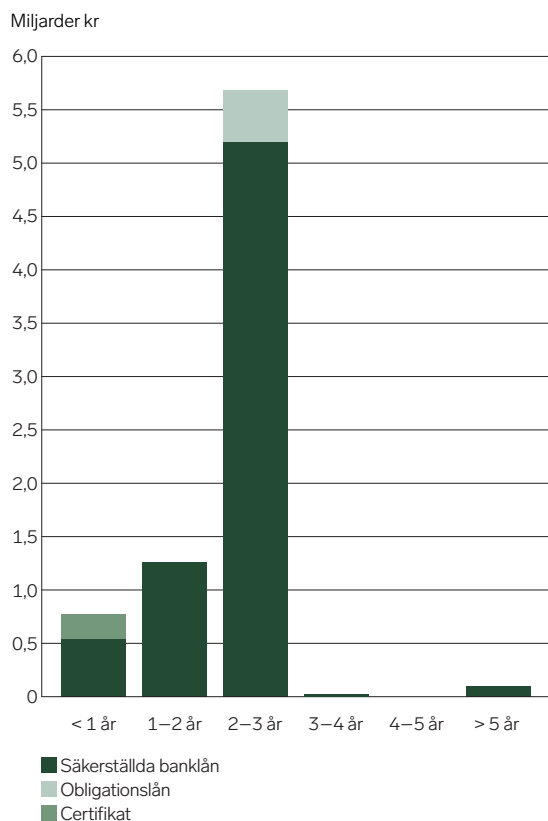


Kapitalbindning

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

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 041,8 (764,2) miljoner kronor som motsvarar 13,1 (10,3) procent av bolagets externa skuld.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med aktiva ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 4 701,7 (3 607,4) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 17,2 (76,9) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till 59,1 (48,8) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 december uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till -16,3 (-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 525,0 miljoner kronor.

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

Samtliga kovenanter var per 31 december 2025 uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2025 31 dec
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	53,2
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	2,23*
Soliditeten ska överstiga 35%	40,5
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,7

* Rullande 12 månader

Aktien och ägarna

Totalt fanns 356 040 606 (371 778 606) utestående aktier före utspädning per 31 december 2025. Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,28 (0,20) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,14 (0,10) kronor i juni 2026 och 0,14 (0,10) kronor i december 2026.

På extra bolagsstämma i februari 2025 samt årsstämman i maj 2025 beslutades det 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 16 092 610 egna aktier till ett sammanlagt belopp om 170 050 461 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 31 december 2025 uppgick Bolagets innehav av egna aktier till 15 738 000 motsvarande 4,2 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 4,2 procent.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1,14 (0,89) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1,04 (0,15) kronor per aktie.

Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter har två beslutade optionsprogram men endast ett återstår vid slutet av året;

- Beslutades 26 oktober 2022, period med rätt att teckna nya aktier; 1 november 2025 till och med 30 november 2025. Optionsprogrammet är därmed avslutat.
- Beslutades 23 maj 2024, period med rätt att teckna nya aktier; 1 juni 2027 till och med 30 juni 2027. I incitamentsprogrammen fanns det vid periodens utgång 1 180 000 teckningsoptioner som inneha varna, under en period om fyra veckor från den 1 juni 2027 till och med den 30 juni 2027, äger rätt att inlösa mot samma antal aktier till en teckningskurs om 16,43 kronor per aktie.

Samtliga optionsprogram riktar sig till Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget samt ett optionsprogram till VD separat. Teckningsoptionerna överläts till de anställda på marknadsmässiga villkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningseffekten till cirka 0,33 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Bolaget per den 31 december 2025.

För mer information om optionsprogrammen, se årsredovisning 2024.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 356 040 606 (371 778 606) utestående aktier efter utspädning per 31 december 2025.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 1,14 (0,89) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 1,04 (0,15) kronor per aktie.

Största aktieägare per 2025-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 698 818	24,4
Fastighets AB Balder	85 027 312	22,9
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Avanza Pension	13 054 138	3,5
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Länsförsäkringar Fonder	10 174 667	2,7
First Fondene	8 100 000	2,2
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	6 127 533	1,6
Uddetorp Invest AB	5 874 954	1,6
Summa 10 största ägarna	270 088 922	72,6
Övriga aktieägare	85 951 684	23,1
Summa utestående aktier	356 040 606	95,8
Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB	15 738 000	4,2
Summa aktier totalt	371 778 606	100,0

Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 036,0 (1 011,8) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 800,5 (783,5) miljoner kronor. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 94,6 (93,0) procent med en hyresduration på 6,3 (6,3) år. Kassaflödet uppgick till 317,9 (-81,3) miljoner kronor.

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

Vid utgången av december 2025 fanns i beståndet 138 fastigheter jämfört med 135 fastigheter per samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 036,0 (1 011,8) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (93,0) procent och hyresdurationen uppgick till 6,3 (6,3) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 235,4 (228,3) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 68,6 (65,9) 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 -341,3 (-397,9) miljoner kronor där minskningen delvis beror på lägre Stibor men även lägre marginal. Under perioden har Bolaget haft kostnader avseende förtidsinlösen av obligationen om ett belopp på cirka 10,8 miljoner kronor vilket belastar periodens finansnetto. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 5,8 (5,8) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,8 (4,5) procent. Räntetäckningsgraden var 2,32 (1,84) gånger under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 800,5 (783,5) miljoner kronor. Överskottsgraden om 77,3 (77,4) procent ligger i nivå med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 413,4 (329,6) miljoner kronor, motsvarande 1,14 (0,89) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 48,8 (-26,7) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 11,9 (10,0) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs under 2025 till innehaven i Krona Public Real Estate AB.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 104,4 (-112,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 133,7 (-75,3) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 1,0 (-0,6) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 66 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 95 175 kvadratmeter i ny och omförhandling. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav och vakanser har netto lett till en positiv värdeförändring om 67,7 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 133,7 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 704,3 (13 395,0) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -15,8 (-40,1) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -148,1 (-70,4) miljoner kronor, varav -42,1 (-45,8) miljoner kronor var aktuell skatt. Av periodens aktuella skatt hänförs 9,6 (1,7) miljoner kronor till skattepliktiga försäljningar av fastigheter. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

De ackumulerade skattemässiga underskotten har beräknats till 131,7 (170,4) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 27,1 (35,1) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 8 362,2 (7 868,2) miljoner kronor, varav 6 680,0 (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, 1 682,2 (1 215,3) miljoner kronor, motsvarande 346,5 (250,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 18,5 (13,3) miljoner kronor och uppskjuten skattefordran hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 3,4 (0,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 380,1 (56,0) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 377,1 (56,4) miljoner kronor, motsvarande 1,04 (0,15) kronor per aktie efter utspädning.

Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 704,3 (13 395,0) miljoner kronor vilket är en ökning med 309,3 miljoner kronor sedan ingången av året och förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar samt värdeförändringar men motverkas av fastighetsförsäljningar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 258,8 (99,5) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 159,3 miljoner kronor och förklaras av ett positivt resultat från intresseföretag om 48,8 miljoner samt deltagande i nyemission och förvärv av aktier i Kronan Public Real Estate AB för ett belopp om 110,5 miljoner kronor.

Utgående likvida medel var 542,8 (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 5 966,2 (5 922,3) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 7 974,8 (7 386,6) miljoner kronor, där kortfristig del har ökat från 764,2 miljoner kronor till 1 041,8 miljoner kronor. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om -16,3 (-0,5) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 57,1 (54,7) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 53,2 (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 96,2 (85,5) miljoner kronor. Det fanns 46 (41) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till 64,4 (-386,9) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 850,2 (4 024,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på 664,9 (-490,9) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 258,7 (102,2) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 30,6 (17,7) miljoner kronor och likvida medel till 345,3 (77,6) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 910,7 (4 083,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december 2025 till 909,2 (629,1) miljoner kronor, varav räntebärande 861,6 (596,4) miljoner kronor.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 317,9 (-81,3) 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 416,0 (254,9) miljoner kronor.

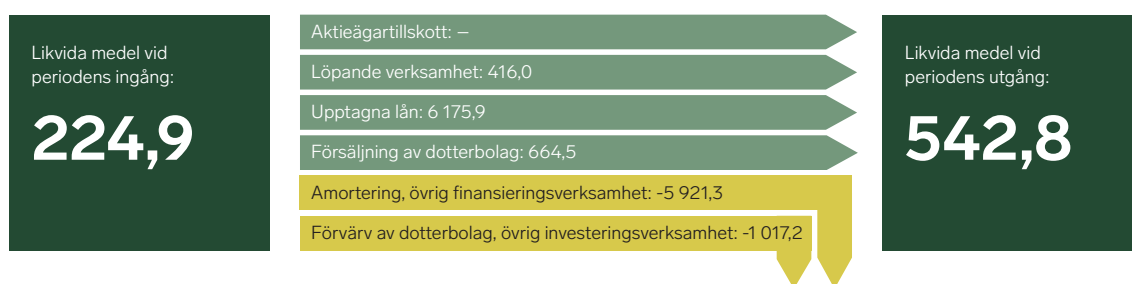
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -352,7 (280,4) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 664,5 (654,8) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via

dotterbolag uppgick till -720,1 (-159,9) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -270,0 (-217,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 254,6 (-616,5) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 6 175,9 (1 049,2) miljoner kronor och amortering skett med -5 591,0 (-1 621,6) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-733 849	-176 976
Nyemission	-	14 950
Återutgivning av aktier som betalning	5 000	-
Övertagnade av övriga tillgångar	-9 115	-843
Övertagande av övriga skulder	17 909	2 928
Kassaflöde påverkande	-720 055	-159 941

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av förvaltningsfastigheter	714 202	734 920
Säljarrevers	-40 065	-49 006
Överlåtande av övriga tillgångar	394	1 882
Överlåtande av övriga skulder	-10 047	-33 016
Kassaflöde påverkande	664 484	654 780



Finansiell information

Koncernens resultaträkning

	2025 okt- dec	2024 okt- dec	2025 jan- dec	2024 jan- dec
Belopp i tkr				
Hyresintäkter och övriga intäkter	270 582	244 932	1 035 951	1 011 796
Fastighetskostnader	-64 671	-54 649	-235 425	-228 319
Driftnetto	205 911	190 283	800 526	783 477
Centrala administrationskostnader	-16 033	-16 022	-68 555	-65 897
Noteringskostnader	–	-13 815	–	-13 815
Resultat från intresseföretag	43 164	-1 369	48 829	-26 685
–varav förvaltningsresultat	1 827	2 301	11 905	9 952
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4 451	170	5 150	-22 500
–varav skatt	-2 150	299	-5 262	823
–varav övrigt	39 036	-4 139	37 036	-14 960
Finansiella intäkter	27 614	11 011	66 371	56 893
Finansiella kostnader	-115 827	-99 865	-407 629	-454 806
–varav förtidsinlösen obligation	-10 778	–	-10 778	–
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	144 829	70 223	439 542	279 167
–varav förvaltningsresultat	114 270	87 708	413 396	329 619
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	29 990	72 004	104 446	-112 681
Värdeförändringar av finansiella instrument	9 539	18 937	-15 830	-40 089
Resultat före skatt	184 358	161 164	528 158	126 397
Aktuell skatt	-4 356	-18 425	-42 066	-45 783
Uppskjuten skatt	-48 848	-32 438	-105 992	-24 631
Periodens/Årets resultat	131 154	110 301	380 100	55 983
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	130 830	107 773	377 078	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	324	2 528	3 022	-463

Rapport över koncernens totalresultat

	2025 okt- dec	2024 okt- dec	2025 jan- dec	2024 jan- dec
Belopp i tkr				
Periodens/Årets resultat	131 154	110 301	380 100	55 983
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	131 154	110 301	380 100	55 983
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	130 830	107 773	377 078	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	324	2 528	3 022	-463

Data per aktie

	2025 okt- dec	2024 okt- dec	2025 jan- dec	2024 jan- dec
Belopp i tkr				
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	130 830	107 773	377 078	56 446
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	357 376	371 779	363 919	371 207
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	357 376	371 779	363 919	371 503
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	0,37	0,29	1,04	0,15
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	0,37	0,29	1,04	0,15

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13 704 255	13 395 030
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200 364	198 498
Immateriella anläggningstillgångar	4 944	4 564
Övriga materiella anläggningstillgångar	416	498
Andelar i intresseföretag	258 772	99 450
Långfristiga fordringar	35 000	38 006
Summa anläggningstillgångar	14 203 751	13 736 046
Kundfordringar	4 809	6 452
Övriga fordringar	93 848	55 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 678	55 856
Likvida medel	542 803	224 941
Summa omsättningstillgångar	725 138	343 234
Summa tillgångar	14 928 889	14 079 280
Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	371 779	371 779
Övrigt tillskjutet kapital	4 937 973	4 937 973
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	656 401	502 096
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 966 153	5 811 848
Innehav utan bestämmande inflytande	–	110 465
Summa eget kapital	5 966 153	5 922 313
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	6 933 013	6 622 398
Långfristig leasingskuld	200 364	198 498
Derivat	16 303	473
Uppskjutna skatteskulder	334 513	228 475
Summa långfristiga skulder	7 484 193	7 049 844
Kortfristiga räntebärande skulder	1 041 827	764 153
Leverantörsskulder	10 681	13 098
Skatteskulder	52 134	58 683
Övriga skulder	120 173	59 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 728	212 058
Summa kortfristiga skulder	1 478 543	1 107 123
Summa skulder	8 962 736	8 156 967
Summa eget kapital och skulder	14 928 889	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 aktieägarettillskott				–	-452	-452
Avyttrade minoritetsandelar				–	-7 691	-7 691
Transaktion med minoritetsandelsägare			24 859	24 859	-69 722	-44 863
Periodens totalresultat jan-dec 2024			56 446	56 446	-463	55 983
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 937 973	502 096	5 811 848	110 465	5 922 313
Återköp av aktier			-170 051	-170 051		-170 051
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000	5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 128	-72 128		-72 128
Transaktion med minoritetsandelsägare			14 406	14 406	-113 487	-99 081
Periodens totalresultat jan-dec 2025			377 078	377 078	3 022	380 100
Eget kapital 2025-12-31	371 779	4 937 973	656 401	5 966 153	–	5 966 153

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2025 okt- dec	2024 okt- dec	2025 jan- dec	2024 jan- dec
Belopp i tkr				
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	184 358	161 164	528 158	126 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-80 545	-88 729	-132 780	183 141
	103 813	72 435	395 378	309 538
Betald inkomstskatt	-9 652	-9 206	-46 401	-25 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 161	63 229	348 977	284 381
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-43 423	24 354	-23 250	39 548
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	77 194	3 944	90 265	-69 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 932	91 527	415 992	254 871
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	247	-101 484	-720 055	-159 941
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	144 728	29 067	664 484	654 780
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-388	-484	-1 414	-1 398
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	—	-100	—
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-54 182	-56 771	-270 030	-217 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	84 898	—	84 898	11 535
Investeringar i intresseföretag	-107 069	-7 476	-110 493	-7 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	68 234	-137 148	-352 710	280 387
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	—	—	—	743
Återköp av aktier	-67 951	—	-170 051	—
Transaktion med minoritetsandelsägare	-75 941	-29 769	-99 081	-44 863
Utbetald utdelning till aktieägarna	-35 728	—	-72 128	—
Upptagna lån	590 500	221 063	6 175 869	1 049 246
Amortering av lån	-692 024	-238 076	-5 591 029	-1 621 638
Förändring räntebärande fordringar	—	—	11 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281 144	-46 782	254 580	-616 512
Periodens/Årets kassaflöde	-84 978	-92 403	317 862	-81 254
Likvida medel ingående balans	627 781	317 344	224 941	306 195
Likvida medel utgående balans	542 803	224 941	542 803	224 941

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	96 214	85 493
Övriga externa kostnader	-40 508	-52 237
Personalkostnader	-64 654	-58 969
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 092	-1 959
Rörelseresultat	-11 040	-27 672
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Resultat från andelar i koncernföretag	40 700	-306 088
Resultat från andelar i intresseföretag	46 086	-23 724
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	–	63
Finansiella intäkter	31 437	32 084
Finansiella kostnader	-68 495	-75 544
Resultat efter finansiella poster	38 688	-400 881
Bokslutsdispositioner	29 550	10 449
Resultat före skatt	68 238	-390 432
Skatt på årets resultat	-3 826	3 483
Periodens/Årets resultat	64 412	-386 949
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat		

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	4 944	4 564
Materiella anläggningstillgångar	355	414
Nyttjanderättstillgångar	4 415	3 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	4 850 232	4 024 160
Andelar i intressebolag	258 742	102 193
Fordringar hos koncernföretag	1 296 068	873 972
Uppskjutna skattefordringar	–	3 814
	6 405 042	5 004 139
	6 414 756	5 012 912
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	–	143
Fordringar hos koncernföretag	5 702	31 118
Övriga fordringar	6 223	1 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 711	3 736
	26 636	36 239
Kassa och bank	345 262	77 620
	345 262	77 620
Summa tillgångar	6 786 654	5 126 771
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	371 779	371 779
	371 779	371 779
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	4 207 560	4 207 560
Balanserat resultat	-733 018	-108 890
Årets resultat	64 412	-386 949
	3 538 954	3 711 721
Summa eget kapital	3 910 733	4 083 500
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	495 585	596 433
Skulder till koncernföretag	1 966 649	412 920
	2 462 234	1 009 353
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	366 000	–
Leasingskulld	4 415	3 795
Leverantörsskulder	2 297	357
Skulder till koncernföretag	50	1 270
Övriga kortfristiga skulder	20 705	2 226
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	20 220	26 270
	413 687	33 918
Summa eget kapital och skulder	6 786 654	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-dec 2024				-386 949	-386 949
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			-170 051		-170 051
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 128		-72 128
Periodens totalresultat jan-dec 2025				64 412	64 412
Eget kapital 2025-12-31	371 779	4 207 560	-733 018	64 412	3 910 733

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2025-01-01 – 2025-12-31, 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

- Under 2026 har Stenhus Fastigheter bildat Holdingbolaget Krona Bidco AB tillsammans med Sterner. Parterna överlät samtliga aktier (39,99 respektive 29,90 procent), totalt 69,89 procent i Krona Public Real Estate AB till 35,75 kronor per aktie. Stenhus Fastigheter äger 57,22 procent av Holdingbolaget. Därmed uppkommer budplikt och Holdingbolaget ska lämna ett kontant offentligt uppköpserbjudande om minst 35,75 kronor per aktie.
- Under januari 2026 återköpte Stenhus Fastigheter 8 864 000 egna aktier. Det totala innehavet uppgår till 6,739 procent av aktierna, vilket innebär att bolaget passerat 5-procentsgränsen enligt lagen om handel med finansiella instrument.

För mer info se sidan 5, 6 och 24.

Resultat och balansposter per segment

2025 jan-dec tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	182 216	587 671	164 856	93 062	8 146	1 035 951
Fastighetskostnader	-47 558	-100 820	-36 017	-23 047	-27 983 ²	-235 425
Driftnetto	134 658	486 851	128 839	70 015	-19 837	800 526
Central administration	–	–	–	–	-68 555	-68 555
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	48 829	48 829
Finansiella intäkter	–	–	–	–	66 371	66 371
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-402 289	-402 289
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 780	-2 692	–	-868	–	-5 340
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	132 878	484 159	128 839	69 147	-375 481	439 542
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-29 300	193 911	-64 957	34 076	–	133 730
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-1 472	-14 223	-3 268	-10 321	–	-29 284
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-15 830	-15 830
Resultat före skatt	102 106	663 847	60 614	92 902	-391 311	528 158
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 744 285	7 803 450	1 976 260	1 180 260	–	13 704 255
- Varav periodens förvärv	103 224	578 190	52 435	–	–	733 849
- Varav periodens försäljningar	-38 329	-162 182	-204 906	-393 683	–	-799 100
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	42 512	64 574	137 916	25 028	–	270 030
Övriga tillgångar	–	–	–	–	1 224 634	1 224 634
Summa tillgångar	2 744 285	7 803 450	1 976 260	1 180 260	1 224 634	14 928 889

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-dec tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	170 875	553 813	177 212	109 367	529	1 011 796
Fastighetskostnader	-33 651	-104 133	-42 794	-24 486	-23 255 ²	-228 319
Driftnetto	137 224	449 680	134 418	84 881	-22 726	783 477
Central administration	—	—	—	—	-65 897	-65 897
Noteringskostnader	—	—	—	—	-13 815	-13 815
Resultat från intresseföretag	—	—	—	—	-26 685	-26 685
Finansiella intäkter	—	—	—	—	56 893	56 893
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-449 454	-449 454
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 792	-2 692	—	-868	—	-5 352
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	135 432	446 988	134 418	84 013	-521 684	279 167
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-102 807	68 455	-10 967	-29 992	—	-75 311
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	—	-24 465	-11 885	-1 020	—	-37 370
Värdeförändringar finansiella instrument	—	—	—	—	-40 089	-40 089
Resultat före skatt	32 625	490 978	111 566	53 001	-561 773	126 397
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 667 650	7 143 180	2 059 040	1 525 160	—	13 395 030
- Varav årets förvärv	—	176 976	—	—	—	176 976
- Varav årets försäljningar	—	-533 563	-187 288	-25 604	—	-746 455
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	26 731	141 564	37 297	11 521	—	217 113
Övriga tillgångar	—	—	—	—	684 250	684 250
Summa tillgångar	2 667 650	7 143 180	2 059 040	1 525 160	684 250	14 079 280

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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

Närståendetransaktioner Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består 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 4,2 (4,4) miljoner kronor varav 2,0 (2,7) 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 9,9 (5,7) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner föreläggat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	3 533	3 333
Inköp av varor/tjänster	4 173	4 389
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	198	165

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	9 924	5 660
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	507	654

Närståendetransaktioner Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrations-tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 2,2 (1,7) 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 88,4 (76,2) miljoner kronor.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner föreläggat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	358	106
Inköp av varor/tjänster	2 167	1 697
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	198	–

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	88 360	76 243
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 301 770	905 090
Skuld på balansdagen	1 966 699	414 190

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	6 292	3 417
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	446	–

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 19 februari 2026
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 19 februari 2026, klockan 07.30 CET.

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 exkl kostnad förtidsinlöst obligation, samt intresseföretagets förvaltningsresultat.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Genomsnittlig ränta	Viktad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat	Ett mått på koncernens genomsnittliga kostnad för lånat kapital.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder, inklusive derivat.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Nyckeltalet belyser operativ risk.
Kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinvestment Value)	Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisat 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 leaseade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

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

Bedömd intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Det är inte en prognos. Intjäningsförmågan har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus har tillträtt/frånträtt efter 31 december 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 uppräknig

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

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 31 dec 2025	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 082	3	0	1	1 086
Vakans	-59	0	0	0	-59
Hyresintäkter	1 023	3	0	1	1 028
Fastighetskostnader	-207	0	0	0	-208
Driftnetto	816	3	0	1	820
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	16	0	0	0	16
Finansnetto	-313	0	0	0	-313
Förvaltningsresultat	457	3	0	1	461
Ingående antal utestående aktier	356 040 606	356 040 606	356 040 606	362 539 642	356 040 606
Nya aktier	—	—	—	—	—
Utgående antal utestående aktier	356 040 606	356 040 606	356 040 606	362 539 642	356 040 606
Långsiktig intjäning per aktie	1,28	0,01	0,00	—	1,29

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

Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
-10%	411	395	379	363	347
-5%	452	436	420	404	388
0%	493	477	461	445	429
5%	534	518	502	486	470
10%	575	559	543	527	511

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 31 dec 2025	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 082	3	0	1	1 085
Vakans	-72	0	0	0	-72
Hyresintäkter	1 010	3	0	1	1 013
Fastighetskostnader	-207	0	0	0	-208
Driftnetto	802	3	0	1	806
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	16	0	0	0	16
Finansnetto	-313	0	0	0	-313
Förvaltningsresultat	443	3	0	1	447
Ingående antal aktier	356 040 606	356 040 606	356 040 606	356 040 606	356 040 606
Nya aktier	—	—	—	—	—
Utgående antal aktier	356 040 606	356 040 606	356 040 606	356 040 606	356 040 606
Långsiktig intjäning per aktie	1,24	0,01	0	0	1,25

Kalendarium

Årsredovisning
23 april
2026

Delårsrapport
Q1
12 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