# Q3

## *Delårsrapport januari-september 2026*



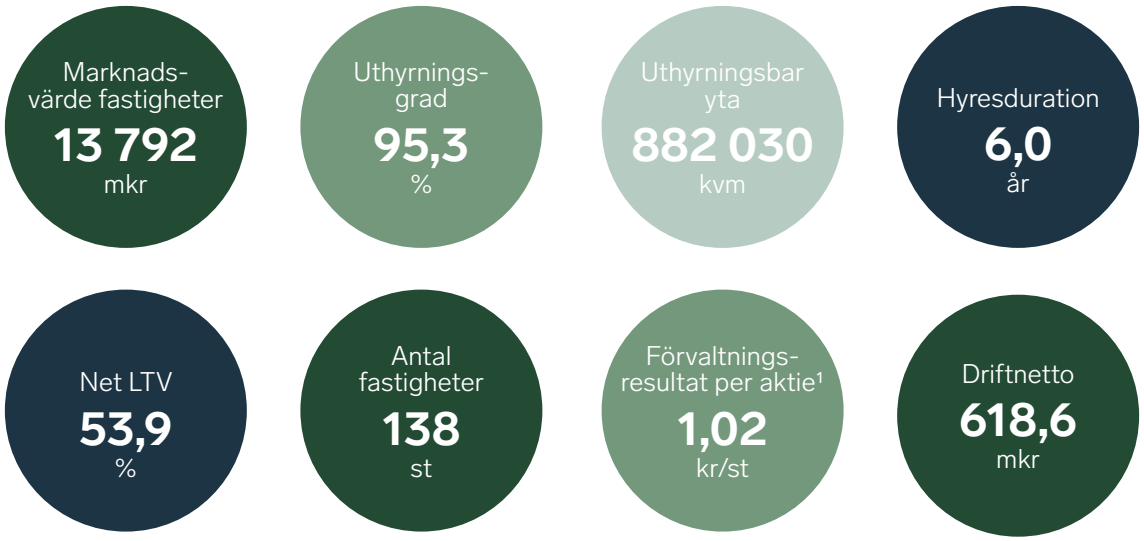

STENHUS

*Fastigheter*

# *Innehåll*


| | |
|---|---|
| Delårsrapport Q3 januari-september 2026 | 4 |
| Väsentliga händelser | 5 |
| Översikt och nyckeltal | 7 |
| Affärsidé, mål och strategi | 9 |
| Hållbarhet | 11 |
| Fastighetsportfölj | 13 |
| Transaktioner | 24 |
| Befintliga intressebolag | 25 |
| Projektportfölj | 26 |
| Finansiering | 29 |
| Aktien och ägarna | 32 |
| Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde | 33 |
| Finansiell information | 37 |
| Övriga upplysningar | 44 |
| Styrelsens försäkran | 48 |
| Definitioner av nyckeltal | 49 |
| Bedömd intjäningsförmåga | 50 |
| Kalendarium / Kontaktuppgifter | 52 |


# *Perioden januari - september 2026*




1 Förvaltningsresultat för perioden januari–september 2026 per vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning

# *Delårsrapport Q3 januari-september 2026*

*Stenhus Fastigheter redovisar ett förvaltningsresultat om 120 miljoner kronor för kvartalet och 343 miljoner kronor för perioden, vilket motsvarar en ökning med 5 procent respektive 15 procent jämfört med föregående år.*

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

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

### Stenhus Fastigheter i korthet

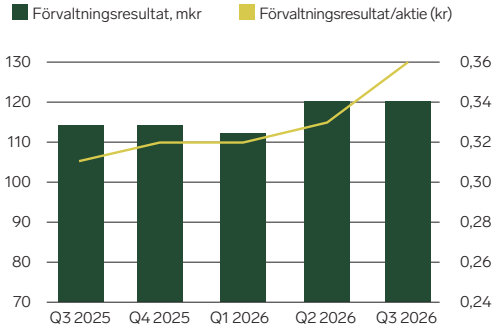
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenhus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar 882 (912) tusen kvadratmeter fördelat på 138 (140) 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.

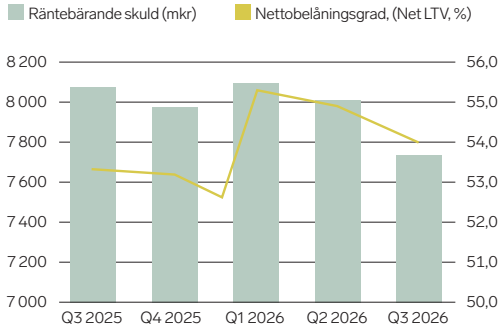
## Perioden i korthet

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




*Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning

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




- Hyresintäkterna uppgick till 779,4 (765,4) miljoner kronor. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerande enligt KPI.
- Förvaltningsresultatet ökade med 14,5 procent till 342,6 (299,1) miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 71,6 (74,5) miljoner kronor varav orealiserade 70,1 (100,9) miljoner kronor, motsvarande 0,5 (0,7) procent av fastighetsvärdet.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 226,7 (288,1) miljoner kronor. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 92,6 (542,8) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 406,1 (248,9) miljoner kronor.

# *Väsentliga händelser under kvartalet*

### Fastighetstransaktioner

Under kvartalet har Stenhus Fastigheter tillträtt två och frånträtt två fastigheter, vilket sammantaget förväntas förbättra förvaltningsresultatet med cirka 3,2 miljoner kronor på årsbasis.

- Stenhus Fastigheter har under kvartalet frånträtt fastigheten Stålet 2 i Malmö, som avyttrats till en privat investerare genom en bolagsaffär. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 110 miljoner kronor före avdrag för latent skatt, vilket är något högre än bokfört värde. Fastigheten var en tomställd utvecklingsfastighet om cirka 14 600 kvm uthyrbar area inom segmentet lager/lättindustri/logistik.

- Stenhus Fastigheter har under kvartalet avyttrat och frånträtt fastigheten Mobyarna 5:9 i Malung till ett underliggande fastighetsvärde om 42,5 miljoner kronor. Fastigheten ingick i segmentet sällanköp- och dagligvaruhandel, och avyttringen är ett led i arbetet med att renodla portföljen geografiskt.

- Stenhus Fastigheter har i början av kvartalet förvärvat och tillträtt fastigheterna Vidjan 18 och Vidjan 21 i Västervik till ett underliggande fastighetsvärde om 39 miljoner kronor. Fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal, vilket ger en låg förvaltningsintensitet, och ingår i segmentet lager/lättindustri/logistik.

### Återköp av egna aktier

Stenhus Fastigheter har under kvartalet återköpt 5 706 804 egna aktier för sammanlagt 68,5 miljoner kronor, vilket motsvarar en genomsnittlig kurs om cirka 11,99 kronor per aktie.

# *Väsentliga händelser efter perioden*

- Efter periodens utgång har Stenhus Fastigheter frånträtt sex fastigheter inom segmentet Offentliga fastigheter. Fastigheterna omfattar en sammanlagd uthyrbar yta om 3 628 kvm och hade vid frånträdet en uthyrningsgrad om 100 procent. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 150,0 miljoner kronor.

- Efter periodens utgång har Stenhus Fastigheter tillträtt två fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 770 kvm. Den ena är Borås Kyllared 1:118 inom segmentet Lager/lätt industri/logistik, med en yta om 1 670 kvm. Den andra är en fastighet i Borlänge, Hökaren 3, inom segmentet Sällanköps-/dagligvaruhandel, med en yta om 1 100 kvm. Båda fastigheterna har en uthyrningsgrad om 100 procent. Det sammanlagda underliggande fastighets värdet uppgick till cirka 37,6 miljoner kronor.

# *Översikt och nyckeltal*

## Resultaträkning

| **Kvartalsöversikt**<br>Belopp i mkr | **2026**<br>juli-sept | **2026**<br>april-juni | **2026**<br>jan-mars | **2025**<br>okt-dec | **2025**<br>juli-sept |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 259 | 257 | 263 | 271 | 258 |
| Fastighetskostnader | -43 | -51 | -67 | -65 | -45 |
| **Driftöverskott** | **216** | **206** | **196** | **206** | **213** |
| Centrala administrationskostnader | -16 | -16 | -15 | -16 | -17 |
| Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures | 4 | 6 | 44 | 43 | 2 |
| *-varav förvaltningsresultat* | *8* | *6* | *9* | *2* | *3* |
| Finansnetto m.m. | -88 | -85 | -79 | -88 | -85 |
| *-varav förtidsinlösen obligation* | – | – | – | *-11* | – |
| **Resultat inkl. intressebolag/joint ventures** | **116** | **112** | **146** | **145** | **113** |
| **Förvaltningsresultat** | **120** | **112** | **111** | **114** | **114** |
| Värdeförändringar fastigheter | 16 | 20 | 35 | 30 | 21 |
| Värdeförändringar av finansiella instrument | 41 | -29 | 47 | 10 | 14 |
| Skatt | -38 | -22 | -38 | -53 | -39 |
| **Periodens/Årets resultat** | **135** | **81** | **189** | **131** | **108** |
| Övrigt totalresultat | – | – | – | – | – |
| **Periodens/Årets totalresultat** | **135** | **81** | **189** | **131** | **108** |

## Balansräkning

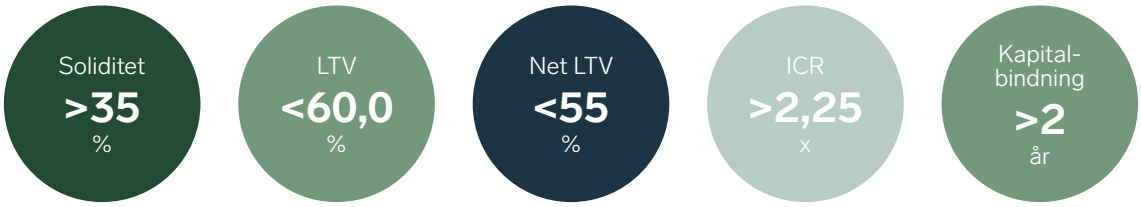
| Belopp i mkr | **2026**<br>30 sept | **2026**<br>30 juni | **2026**<br>31 mars | **2025**<br>31 dec | **2025**<br>30 sept |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde | 13 792 | 13 855 | 13 788 | 13 704 | 13 851 |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 205 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Andelar i intresseföretag | 313 | 352 | 343 | 259 | 109 |
| Derivat | 42 | 1 | 30 | – | – |
| Övriga tillgångar | 196 | 186 | 229 | 223 | 179 |
| Likvida medel | 93 | 218 | 294 | 543 | 628 |
| **Summa tillgångar** | **14 641** | **14 812** | **14 884** | **14 929** | **14 967** |
| Eget kapital | 5 912 | 5 844 | 5 897 | 5 966 | 5 899 |
| EK - Innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | 79 |
| Uppskjuten skatteskuld | 401 | 376 | 363 | 335 | 286 |
| Räntebärande skulder | 7 739 | 8 011 | 8 092 | 7 975 | 8 075 |
| Derivat | – | – | – | 16 | 26 |
| Leasingskuld | 205 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Ej räntebärande skulder | 384 | 381 | 332 | 437 | 402 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **14 641** | **14 812** | **14 884** | **14 929** | **14 967** |

# *Nyckeltal*

| Fastighetrelaterade nyckeltal | 2026 juli-sept | 2026 april-juni | 2026 jan-mars | 2025 okt-dec | 2025 juli-sept |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr | 13 792 | 13 855 | 13 788 | 13 704 | 13 851 |
| Direktavkastningskrav värdering, %, viktat snitt | 6,0 | 6,0 | 6,0 | 6,1 | 6,1 |
| Nettouthyrning, mkr | 0,6 | 2,1 | -3,3 | 1,7 | -2,3 |
| Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm | 882 030 | 895 503 | 895 497 | 893 381 | 912 330 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,3 | 94,7 | 94,6 | 94,6 | 92,8 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 91,7 | 90,2 | 90,4 | 91,0 | 89,4 |
| Överskottsgrad, % | 83,2 | 80,3 | 74,7 | 76,1 | 82,6 |
| Antal fastigheter vid periodens utgång, st | 138 | 138 | 138 | 138 | 140 |
| Hyresduration, år | 6,0 | 6,1 | 6,3 | 6,3 | 6,3 |
| Investeringar i fastigheter, mkr | 31 | 47 | 38 | 54 | 59 |
| | | | | | |
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | |
| Genomsnittlig utgående ränta, % | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,8 | 3,9 |
| Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år | 1,0 | 1,3 | 1,3 | 1,4 | 1,3 |
| Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år | 2,3 | 2,4 | 2,6 | 2,7 | 2,5 |
| Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), % | 54,5 | 56,4 | 57,3 | 57,1 | 57,8 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), % | 53,9 | 54,9 | 55,2 | 53,2 | 53,3 |
| Soliditet vid periodens utgång, % | 41,0 | 40,0 | 40,2 | 40,5 | 40,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,40 | 2,33 | 2,43 | 2,32 | 2,36 |
| Avkastning eget kapital, % | 9,2 | 5,5 | 12,8 | 8,8 | 7,3 |
| | | | | | |
| **Data per aktie[1] - Aktierelaterade** | | | | | |
| Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr | 0,36 | 0,33 | 0,32 | 0,32 | 0,31 |
| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 0,36 | 0,33 | 0,32 | 0,32 | 0,31 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | 0,41 | 0,24 | 0,55 | 0,37 | 0,29 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 0,41 | 0,24 | 0,55 | 0,37 | 0,29 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr | 0,31 | 0,33 | 0,04 | 0,36 | 0,35 |
| Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr | 11,48 | 12,26 | 11,58 | 11,42 | 10,32 |
| Börsvärde, mkr | 3 747 | 4 071 | 3 875 | 4 066 | 3 741 |
| | | | | | |
| Antal utestående aktier före utspädning, st | 326 350 859 | 332 057 663 | 334 601 790 | 356 040 606 | 362 539 642 |
| Antal utestående aktier efter utspädning, st | 326 350 859 | 332 057 663 | 334 601 790 | 356 040 606 | 362 539 642 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st | 329 204 261 | 333 329 727 | 345 321 198 | 359 290 124 | 362 814 929 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st | 329 204 261 | 333 329 727 | 345 321 198 | 359 290 124 | 362 814 929 |
| Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st | 330 730 499 | 333 541 671 | 343 997 174 | 357 375 878 | 362 863 504 |
| Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st | 330 730 499 | 333 541 671 | 343 997 174 | 357 375 878 | 362 863 504 |
| | | | | | |
| **Nyckeltal enligt EPRA[1]** | | | | | |
| Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr | 6 274,3 | 6 227,6 | 6 238,8 | 6 325,6 | 6 311,6 |
| Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr | 19,2 | 18,8 | 18,7 | 17,8 | 17,4 |
| Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr | 5 831,6 | 5 784,7 | 5 802,3 | 5 895,0 | 5 883,4 |
| Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr | 17,9 | 17,4 | 17,3 | 16,6 | 16,2 |

1 Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner
För definition se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida www.stenhusfastigheter.se

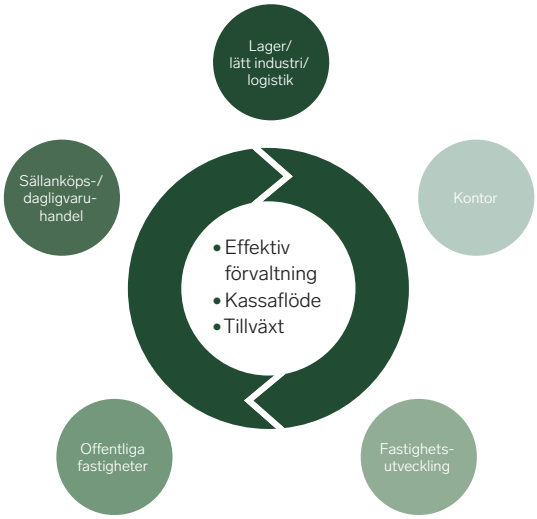
# Affärsidé, mål och strategi




## Affärsidé

### Affärsmodell

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




## Mål

### Övergripande mål

Stenhus Fastigheters fastlagda mål inför framtiden är följande:

### Operativa mål

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

### Finansiella mål

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

# *Strategi*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# *Hållbarhet*

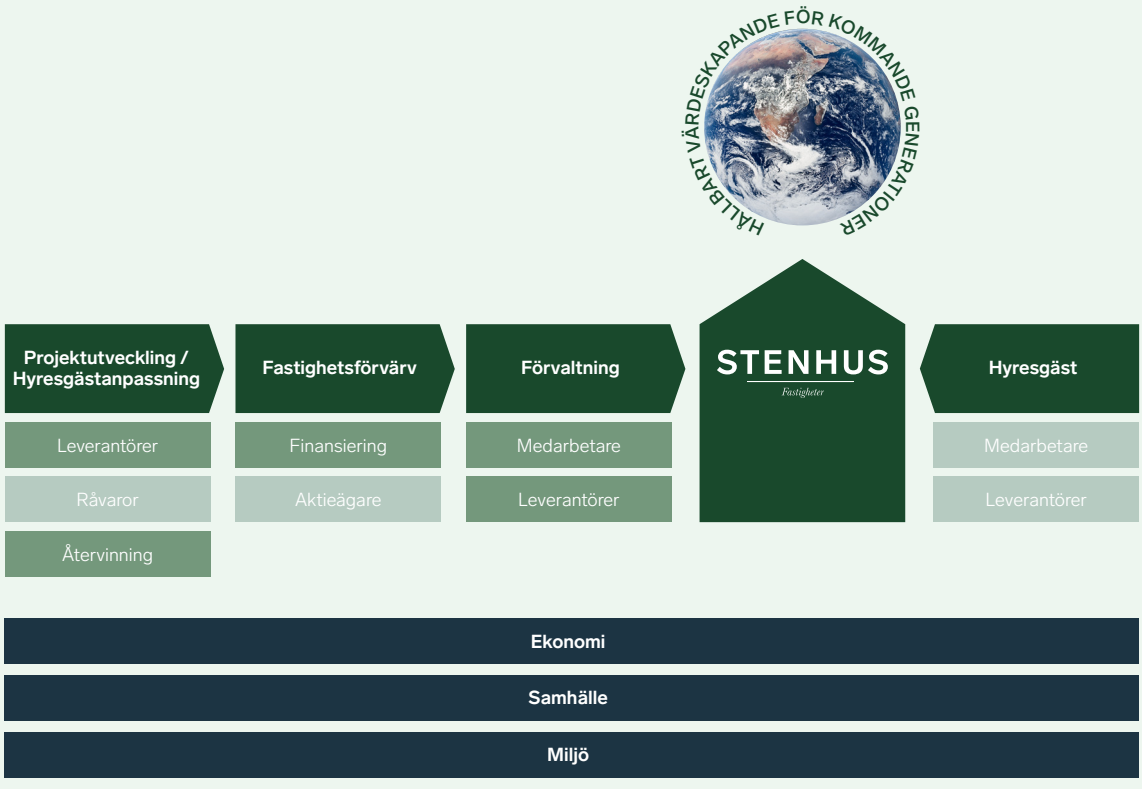
*Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.*

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 2025 på Bolagets hemsida.

## FN:s GLOBALA MÅL




Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

# *Fastighetsportfölj*

Marknadsvärde fastigheter **13 792** mkr

Uthyrningsgrad **95,3** %

Uthyrningsbar yta **882 030** kvm

Hyresduration **6,0** år

Driftnetto **618,6** mkr

## 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 13 792,1 (13 704,2) miljoner kronor vid periodens slut.

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

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 30 september 2026, uppgick till 1 026,9 (inklusive projekt) (982,1) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 (92,8) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 30 september 2026 uppgick till cirka 6,0 (6,3) år.

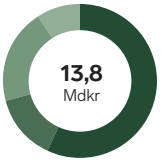
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 43,6 (41,7) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,1 (7,2) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med cirka 7 852 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till cirka 609 miljoner kronor inom detta segment. Stenhus Fastigheter har ett tydligt geografiskt fokus på Stockholm/Mälardalen med 57 procent av beståndet beläget där.

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

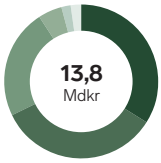
**Fastighetsvärde per segment**

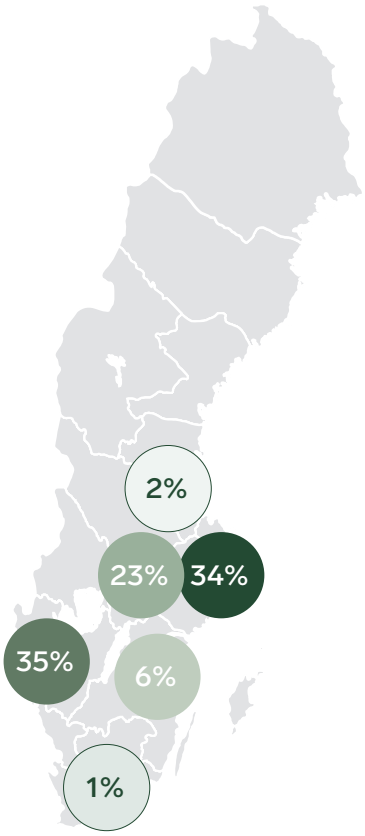
| | |
|---|---|
| Lager/lätt Industri/logistik | 57% |
| Sällanköps-/dagligvaruhandel | 14% |
| Offentliga fastigheter | 20% |
| Kontor | 9% |




**Fastighetsvärde per geografiskt område**

| | |
|---|---|
| Stockholm | 34% |
| Väst | 35% |
| Mälardalen | 23% |
| Öst | 6% |
| Syd | 1% |
| Norr | 2% |



## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

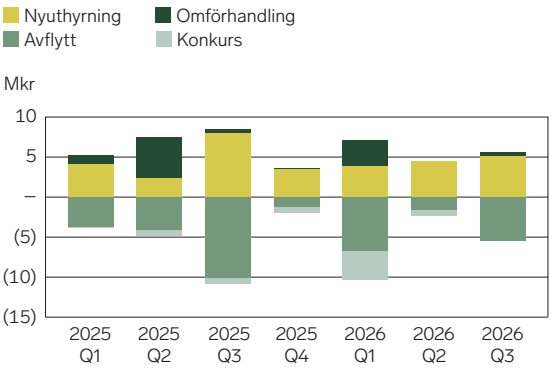
| Mkr | 2026 juli-sept | 2025 juli-sept | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept | 2025 jan-dec | 2024 jan-dec | 2023 jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Verkligt värde vid ingången av perioden** | **13 854,9** | **13 355,8** | **13 704,2** | **13 395,0** | **13 395,0** | **13 860,1** | **14 259,2** |
| Förvärv | 39,1 | 577,6 | 54,3 | 733,0 | 733,8 | 177,0 | 844,7 |
| Försäljning | -149,4 | -162,2 | -153,7 | -567,5 | -799,1 | -746,5 | -1 044,2 |
| Orealiserad värdeförändring | 14,8 | 35,3 | 70,1 | 100,9 | 133,7 | -75,3 | -490,7 |
| Realiserad värdeförändring | 1,5 | -14,2 | 1,5 | -26,4 | -29,3 | -37,4 | -83,0 |
| Investeringar i portföljen | 31,2 | 58,5 | 115,7 | 215,8 | 270,0 | 217,1 | 374,2 |
| **Verkligt värde vid utgången av perioden** | **13 792,1** | **13 850,8** | **13 792,1** | **13 850,8** | **13 704,2** | **13 395,0** | **13 860,1** |
| **Orealiserad värdeförändring, %** | **0,1** | **0,3** | **0,5** | **0,7** | **1,0** | **-0,6** | **-3,4** |
| **Antal fastigheter IB** | **138** | **134** | **138** | **135** | **135** | **161** | **180** |
| Förvärv | 2 | 7 | 3 | 9 | 9 | 3 | 8 |
| Försäljning | -2 | -1 | -3 | -4 | -6 | -29 | -27 |
| Omklassificering | – | – | – | – | – | – | – |
| **Antal fastigheter UB** | **138** | **140** | **138** | **140** | **138** | **135** | **161** |

### Nettouthyrning

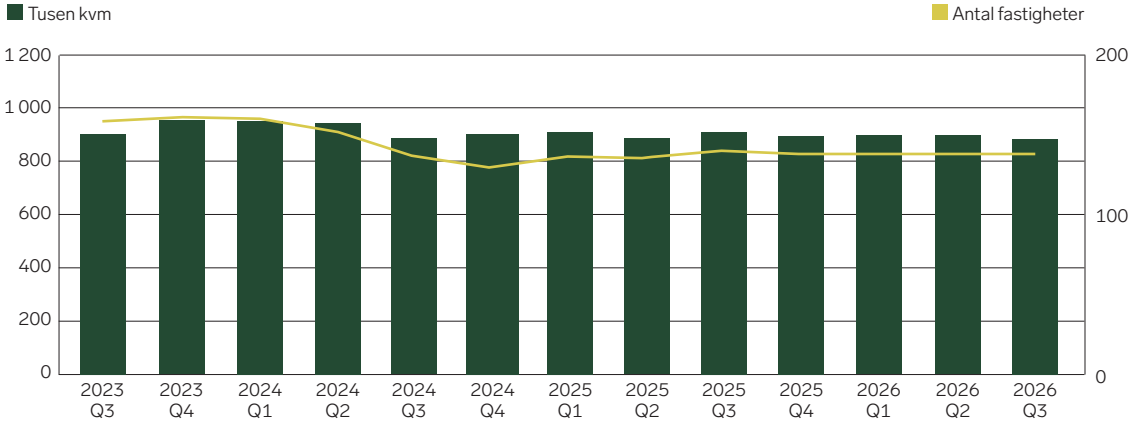
Stenhus Fastigheter tecknade 14 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 6,0 (8,5) miljoner kronor, varav 5,2 (8,1) miljoner kronor avser nya hyresavtal 0,8 (0,4) miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal och konkurser uppgick till 5,4 (10,8) miljoner kronor, varav 0,0 (0,7) miljoner kronor avser konkurser. Den ackumulerade nettouthyrningen uppgick till -0,5 (1,5) miljoner kronor under perioden.

## Nettouthyrning 2026, mkr

| | Q1 | Q2 | Q3 |
|---|---|---|---|
| Nyuthyrning | 3,9 | 4,5 | 5,2 |
| Omförhandling | 3,2 | – | 0,8 |
| Avflytt | -6,7 | -1,7 | -5,4 |
| Konkurs | -3,6 | -0,7 | – |
| **Nettouthyrning** | **-3,3** | **2,1** | **0,6** |
| **Ackumulerad nettouthyrning** | **-3,3** | **-1,1** | **-0,5** |




**Uthyrningsbar area och antal fastigheter**



## Fastighetsbeståndet per 2026-09-30

| | | | Kontrakterad hyresintäkt[1] | | | Fastighetsvärde | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Region | Antal fastigheter | Uthyrbar area | Mkr | kr/kvm² | Andel total, % | Mkr | kr/kvm | Andel total, % |
| Stockholm | 39 | 175 208 | 314 | 2 104 | 30 | 4 709 | 26 878 | 34 |
| Väst | 46 | 384 711 | 360 | 1 005 | 35 | 4 779 | 12 422 | 35 |
| Mälardalen | 32 | 186 378 | 253 | 1 466 | 25 | 3 150 | 16 902 | 23 |
| Öst | 13 | 113 564 | 71 | 666 | 7 | 780 | 6 867 | 6 |
| Syd | 2 | 7 193 | 11 | 1 561 | 1 | 161 | 22 327 | 1 |
| Norr | 6 | 14 977 | 17 | 1 152 | 2 | 213 | 14 253 | 2 |
| **Total** | **138** | **882 030** | **1 027** | **1 269** | **100** | **13 792** | **15 637** | **100** |

## Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2026-09-30

| Mkr | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 1 402 | 553 | 2 261 | 493 | 4 709 | 34 |
| Väst | 3 166 | 466 | 428 | 719 | 4 779 | 35 |
| Mälardalen | 2 421 | 699 | 30 | – | 3 150 | 23 |
| Öst | 525 | 202 | 53 | – | 780 | 6 |
| Syd | 161 | – | – | – | 161 | 1 |
| Norr | 177 | 37 | – | – | 213 | 2 |
| **Total** | **7 852** | **1 956** | **2 771** | **1 213** | **13 792** | **100** |
| **Del av total, %** | **57** | **14** | **20** | **9** | **100** | |

## Kontrakterade hyresintäkter[1], fördelning per segment och region per 2026-09-30

| Mkr | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 97 | 44 | 136 | 38 | 314 | 31 |
| Väst | 244 | 39 | 32 | 46 | 360 | 35 |
| Mälardalen | 193 | 57 | 3 | – | 253 | 25 |
| Öst | 51 | 17 | 4 | – | 71 | 7 |
| Syd | 11 | – | – | – | 11 | 1 |
| Norr | 14 | 3 | – | – | 17 | 2 |
| **Total** | **609** | **159** | **174** | **84** | **1 027** | **100** |
| **Del av total, %** | **59** | **15** | **17** | **8** | **100** | |

## Uthyrningsbar area[2], fördelning per segment och region per 2026-09-30

| kvm | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 56 816 | 32 949 | 66 876 | 18 567 | 175 208 | 20 |
| Väst | 296 573 | 39 179 | 16 079 | 32 879 | 384 711 | 44 |
| Mälardalen | 144 867 | 37 875 | 3 636 | – | 186 378 | 21 |
| Öst | 94 774 | 17 088 | 1 702 | – | 113 564 | 13 |
| Syd | 7 193 | – | – | – | 7 193 | 1 |
| Norr | 11 928 | 3 049 | – | – | 14 977 | 2 |
| **Total** | **612 151** | **130 140** | **88 293** | **51 446** | **882 030** | **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.

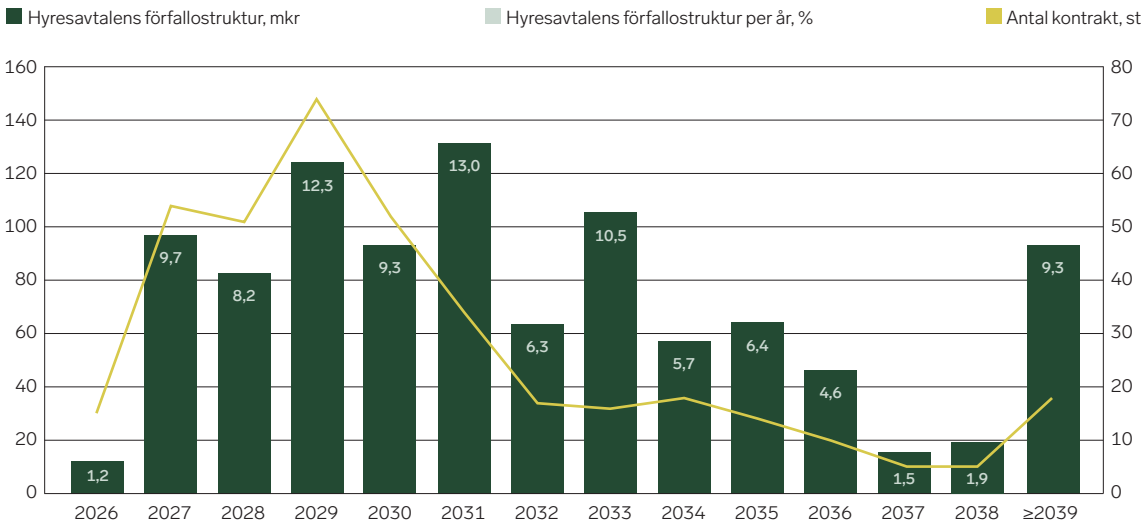
## Antal kontrakt[1], fördelning per segment och region per 2026-09-30

| Antal | Lager/lätt industri/ Logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Offentliga fastigheter | Kontor | Total | Del av total, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 46 | 25 | 112 | 19 | 202 | 31 |
| Väst | 95 | 20 | 16 | 90 | 221 | 34 |
| Mälardalen | 119 | 27 | 15 | – | 161 | 25 |
| Öst | 23 | 33 | 2 | – | 58 | 9 |
| Syd | 2 | – | – | – | 2 | 0 |
| Norr | 6 | 1 | – | – | 7 | 1 |
| **Total** | **291** | **106** | **145** | **109** | **651** | **100** |
| **Del av total, %** | **45** | **16** | **22** | **17** | **100** | |

## Hyresavtalens förfallostruktur, [2] totalt

| Förfalloår | Area, kvm | Antal kontrakt[2] | Årshyra | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Mkr | Andel, % |
| 2026 | 10 994 | 15 | 12 | 1 |
| 2027 | 104 803 | 54 | 97 | 10 |
| 2028 | 57 417 | 51 | 83 | 8 |
| 2029 | 82 508 | 74 | 124 | 12 |
| ≥2030 | 538 665 | 189 | 690 | 69 |
| **Totalt** | **794 386** | **383** | **1 006** | **100** |

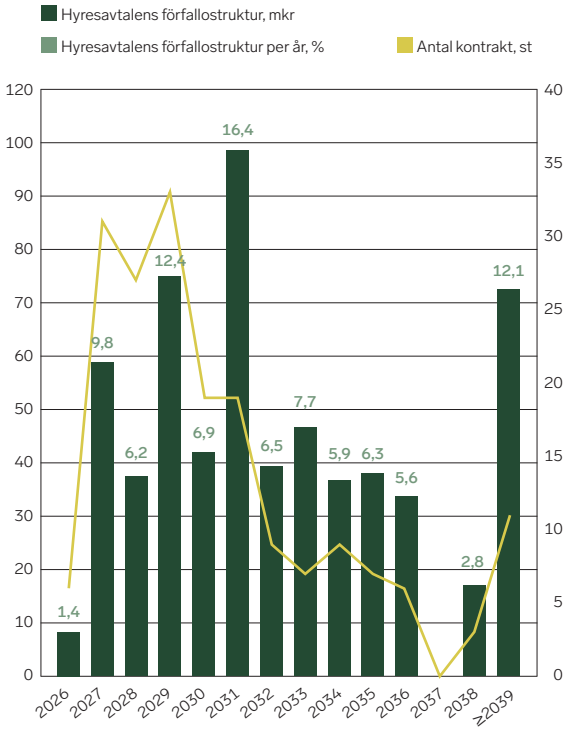
1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



## Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

| Förfalloår | Area, kvm | Antal kontrakt[1] | Årshyra Mkr | Årshyra Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| 2026 | 9 876 | 6 | 8 | 1 |
| 2027 | 79 501 | 31 | 59 | 10 |
| 2028 | 33 687 | 27 | 37 | 6 |
| 2029 | 54 762 | 33 | 75 | 12 |
| ≥2030 | 392 496 | 90 | 423 | 70 |
| **Totalt** | **570 321** | **187** | **602** | **100** |

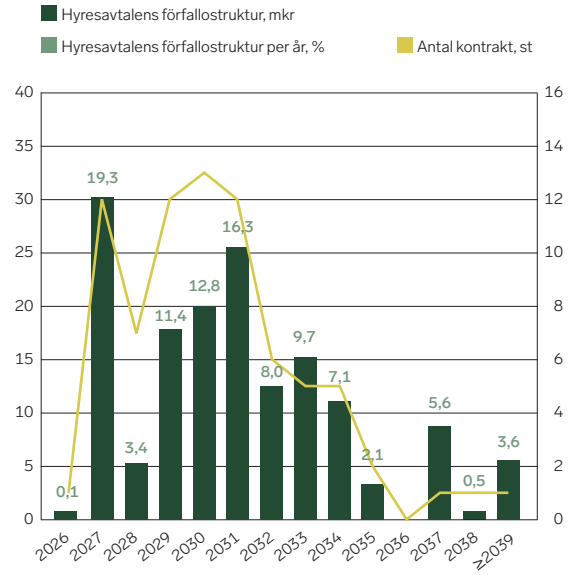
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.




## Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

| Förfalloår | Area, kvm | Antal kontrakt[1] | Årshyra Mkr | Årshyra Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| 2026 | 200 | 1 | 0 | 0 |
| 2027 | 20 708 | 12 | 30 | 19 |
| 2028 | 2 964 | 7 | 5 | 3 |
| 2029 | 11 217 | 12 | 18 | 11 |
| ≥2030 | 78 311 | 46 | 103 | 66 |
| **Totalt** | **113 400** | **78** | **156** | **100** |

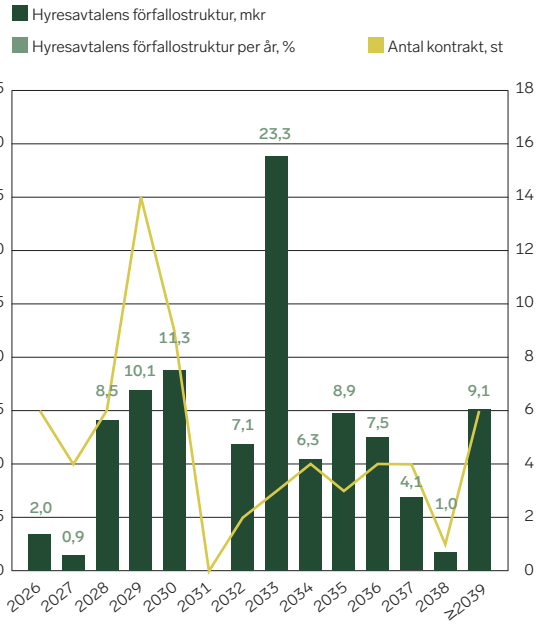
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

| Förfalloår | Area, kvm | Antal kontrakt[1] | Årshyra Mkr | Årshyra Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| 2026 | 880 | 6 | 3 | 2 |
| 2027 | 912 | 4 | 1 | 1 |
| 2028 | 7 300 | 6 | 14 | 8 |
| 2029 | 8 118 | 14 | 17 | 10 |
| ≥2030 | 52 704 | 36 | 131 | 79 |
| **Totalt** | **69 914** | **66** | **167** | **100** |

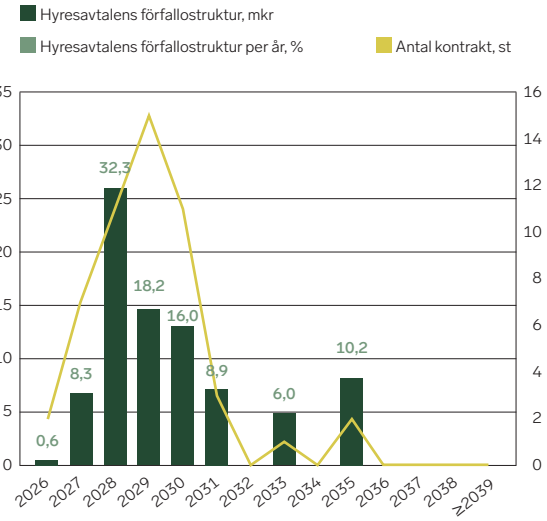
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.




## Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

| Förfalloår | Area, kvm | Antal kontrakt[1] | Årshyra Mkr | Årshyra Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| 2026 | 38 | 2 | 0 | 1 |
| 2027 | 3 682 | 7 | 7 | 8 |
| 2028 | 13 466 | 11 | 26 | 32 |
| 2029 | 8 411 | 15 | 15 | 18 |
| ≥2030 | 15 154 | 17 | 33 | 41 |
| **Totalt** | **40 751** | **52** | **80** | **100** |

1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Största hyresgäster per 2026-09-30

| Hyresgäst | Area kvm | Antal kontrakt[1] st | Hyres-duration År |
|---|---|---|---|
| Bilia AB | 43 504 | 13 | 7,4 |
| Alstom Rail Sweden AB | 24 906 | 2 | 5,0 |
| Santa Maria AB | 38 337 | 1 | 5,0 |
| Botkyrka Kommun | 12 935 | 3 | 6,7 |
| Hedin Mobility Group AB | 23 586 | 7 | 10,7 |
| Dollarstore AB | 25 124 | 8 | 5,5 |
| Polismyndigheten | 14 414 | 7 | 3,9 |
| Star Trading i Svenljunga AB (Eglo Leuchten GmbH) | 40 472 | 1 | 18,9 |
| Capio Legevisitten AB | 7 808 | 3 | 8,7 |
| Artifex Systems AB | 41 263 | 2 | 14,2 |
| Quintus Technologies AB | 10 814 | 4 | 2,5 |
| Tyresö Kommun | 7 995 | 1 | 2,0 |
| Momentum Group AB | 28 219 | 1 | 1,2 |
| TGS Sweden AB | 8 360 | 1 | 7,5 |
| Leo´s AB | 11 474 | 3 | 7,1 |
| **Top 15** | **339 211** | **57** | **7,1** |
| Övriga | 542 819 | 724 | |
| **Totalt** | **882 030** | **781** | **6,0[2]** |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,3 | | |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 91,7 | | |

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 tkr.
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

## Uthyrningsgrad per 2026-09-30

**Uthyrbar yta**

| | |
|---|---|
| Lager/lätt industri/logistik | 69% |
| Sällanköps-/dagligvaruhandel | 15% |
| Kontor | 6% |
| Offentliga fastigheter | 10% |



**Kontrakterad hyra på årsbasis**

| | |
|---|---|
| Lager/lätt industri/logistik | 59% |
| Sällanköps-/dagligvaruhandel | 16% |
| Offentliga fastigheter | 17% |
| Kontor | 8% |



**Kontrakterad hyra per region**

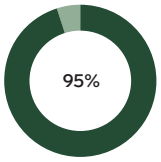
| | |
|---|---|
| Väst | 35% |
| Stockholm | 30% |
| Mälardalen | 25% |
| Öst | 7% |
| Norr | 2% |
| Syd | 1% |



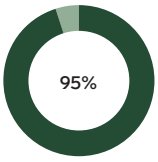
**Ekonomisk uthyrningsgrad, %**

Uthyrt
Vakant

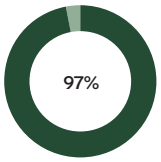
**Totalt**



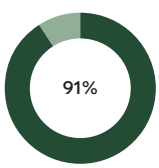

**Sällanköps-/dagligvaruhandel**



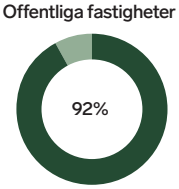

**Lager/lätt industri/logistik**




**Kontor**




**Offentliga fastigheter**



# *Hammaren 1, Tibro*



Area
**21 814**
m²

**Lager**
**Lätt industri/**
**Logistik**

Wault
**9,5**
år

Uthyrnings-
grad
**100**
%



## Fastighetsvärdering

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

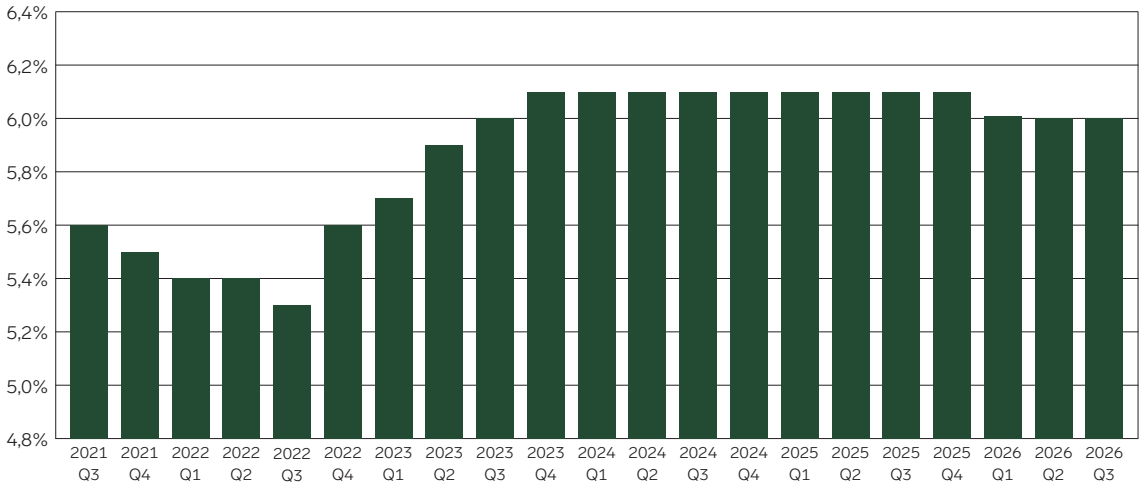
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 71,6 (74,5) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 70,1 (100,9) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 0,5 (0,7) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 38 miljoner kronor och omfattar cirka 46 105 kvadratmeter ny- och omförhandling. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändring om 32,1 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 70,1 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 792,1 (13 704,3) miljoner kronor.

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

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

**Direktavkastningskrav**



## Värderingsparametrar, total

| | Min | Max | Viktat snitt |
|---|---|---|---|
| Kalkylräntan, % | 6,21 | 10,64 | 8,13 |
| Direktavkastningskravet, % | 4,15 | 8,50 | 6,03 |
| Marknadshyra lokaler, kr/kvm | 94 | 5 838 | 1 090 |
| Långsiktig vakans, % | 0,0 | 15,0 | 5,4 |
| Drift och underhåll, kr/kvm | 15 | 471 | 162 |

## Känslighetsanalys, total

| | Värde-påverkan mkr + | Värde-påverkan mkr - |
|---|---|---|
| Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter | -480,4 | 505,1 |
| Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter | -553,6 | 657,4 |
| Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent | 560,4 | -560,4 |
| Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter | -192,5 | 192,5 |
| Drift och underhåll, +/- 10 procent | -316,0 | 316,0 |

## Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

| | Min | Max | Viktat snitt |
|---|---|---|---|
| Kalkylräntan, % | 7,69 | 9,47 | 8,55 |
| Direktavkastningskravet, % | 5,60 | 7,35 | 6,45 |
| Marknadshyra lokaler, kr/kvm | 375 | 5 838 | 1 186 |
| Långsiktig vakans, % | 4,0 | 13,0 | 6,2 |
| Drift och underhåll, kr/kvm | 26 | 395 | 190 |

## Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

| | Värde-påverkan mkr + | Värde-påverkan mkr - |
|---|---|---|
| Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter | -71,8 | 75,4 |
| Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter | -77,4 | 90,6 |
| Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent | 93,7 | -93,7 |
| Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter | -30,1 | 30,1 |
| Drift och underhåll, +/- 10 procent | -53,8 | 53,8 |

## Värderingsparametrar, kontor

| | Min | Max | Viktat snitt |
|---|---|---|---|
| Kalkylräntan, % | 7,33 | 9,11 | 8,10 |
| Direktavkastningskravet, % | 5,25 | 7,00 | 6,02 |
| Marknadshyra lokaler, kr/kvm | 1 376 | 2 093 | 1 691 |
| Långsiktig vakans, % | 4,0 | 6,0 | 5,0 |
| Drift och underhåll, kr/kvm | 70 | 420 | 248 |

## Känslighetsanalys, kontor

| | Värde-påverkan mkr + | Värde-påverkan mkr - |
|---|---|---|
| Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter | -32,5 | 34,0 |
| Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter | -43,9 | 51,9 |
| Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent | 50,1 | -50,1 |
| Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter | -16,0 | 16,0 |
| Drift och underhåll, +/- 10 procent | -23,9 | 23,9 |

## Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

| | Min | Max | Viktat snitt |
|---|---|---|---|
| Kalkylräntan, % | 7,31 | 10,64 | 8,25 |
| Direktavkastningskravet, % | 5,23 | 8,50 | 6,16 |
| Marknadshyra lokaler, kr/kvm | 94 | 2 806 | 901 |
| Långsiktig vakans, % | 2,0 | 15,0 | 5,6 |
| Drift och underhåll, kr/kvm | 5 | 387 | 131 |

## Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

| | Värde-påverkan mkr + | Värde-påverkan mkr - |
|---|---|---|
| Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter | -266,5 | 279,9 |
| Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter | -308,5 | 365,1 |
| Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent | 306,5 | -306,5 |
| Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter | -108,9 | 108,9 |
| Drift och underhåll, +/- 10 procent | -175,8 | 175,8 |

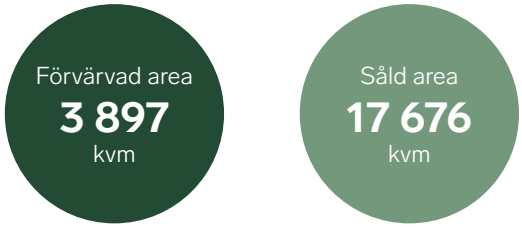
## Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

| | Min | Max | Viktat snitt |
|---|---|---|---|
| Kalkylräntan, % | 6,21 | 9,37 | 7,48 |
| Direktavkastningskravet, % | 4,15 | 7,25 | 5,40 |
| Marknadshyra lokaler, kr/kvm | 882 | 3 364 | 1 947 |
| Långsiktig vakans, % | 0 | 15,0 | 4,0 |
| Drift och underhåll, kr/kvm | 40 | 471 | 292 |

## Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

| | Värde-påverkan mkr + | Värde-påverkan mkr - |
|---|---|---|
| Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter | -109,6 | 115,9 |
| Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter | -123,8 | 149,9 |
| Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent | 110,2 | -110,2 |
| Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter | -37,5 | 37,5 |
| Drift och underhåll, +/- 10 procent | -62,5 | 62,5 |

# *Transaktioner*




Bolaget har under kvartalet tillträtt två fastigheter och frånträtt två fastigheter. Fastigheterna Vidjan 18 och Vidjan 21 i Västervik tillträddes och är i sin helhet uthyrda till Richardssons Verktygsservice AB. Fastigheten Stålet 2 i Malmö, som var vakant, och fastigheten Mobyarna 5:9 i Malung, uthyrd till Dollarstore AB, frånträddes.

Bolaget har efter kvartalets utgång tillträtt två fastigheter om totalt 2 770 kvm. Kyllared 1:118 i Borås är en lager- och logistikfastighet om 1 670 kvm och Hökaren 3 i Borlänge är en handelsfastighet om 1 100 kvm med inriktning mot sällanköps- och dagligvaruhandel. Båda fastigheterna tillträddes fullt uthyrda.

Efter kvartalets utgång har Bolaget även frånträtt sex fastigheter, varav fem LSS-boenden uthyrda till Adela LSS AB och ett HVB-hem uthyrt till Nytida Kognitiva Center AB.

## Fastigheter som har tillträtts under kvartalet

| Fastighet | Kommun | Segment | Yta, kvm | Uthyrnings-grad, % |
|---|---|---|---|---|
| Vidjan 18 | Västervik | Lager/lätt industri/logistik | 2 185 | 100% |
| Vidjan 21 | Västervik | Lager/lätt industri/logistik | 1 712 | 100% |
| **Total** | | | **3 897** | **100%** |

## Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

| Fastighet | Kommun | Segment | Yta, kvm | Uthyrnings-grad, % |
|---|---|---|---|---|
| Stålet 2 | Malmö | Lager/lätt industri/logistik | 14 592 | - |
| Mobyarna 5:9 | Malung | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 3 084 | 100% |
| **Total** | | | **17 676** | **17%** |

## Fastigheter som har avtalats för frånträde efter kvartalet

| Fastighet | Kommun | Segment | Yta, kvm | Uthyrnings-grad, % |
|---|---|---|---|---|
| Steninge 1:66 | Sigtuna | Offentliga fastigheter | 470 | 100% |
| Steninge 1:217 | Sigtuna | Offentliga fastigheter | 470 | 100% |
| Kräftan 4 | Sala | Offentliga fastigheter | 456 | 100% |
| Orrekulla 1:56 | Norrköping | Offentliga fastigheter | 1 224 | 100% |
| Visby Kolgården 14 | Gotland | Offentliga fastigheter | 478 | 100% |
| Kumla 3:175 | Tyresö | Offentliga fastigheter | 530 | 100% |
| **Total** | | | **3 628** | **100%** |

## Fastigheter som har tillträtts eller avtalats för tillträde efter kvartalet

| Fastighet | Kommun | Segment | Yta, kvm | Uthyrnings-grad, % |
|---|---|---|---|---|
| Kyllared 1:118 | Borås | Lager/lätt industri/logistik | 1 670 | 100% |
| Hökaren 3 | Borlänge | Sällanköps-/dagligvaruhandel | 1 100 | 100% |
| **Total** | | | **2 770** | **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: | 1 483 mkr |
| Årligt driftnetto, cirka: | 80 mkr |
| Ägarandel: | 50% |

# *Projektportfölj*




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

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

Per 30 september 2026 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 209,6 miljoner kronor.

### Fokus och utveckling

Stenhus Fastigheter driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

### Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka.

*Samariten 1*

De potentiella byggrätterna uppgår till cirka 33 000 kvm. Planarbetet omfattar cirka 17 000 kvm BTA bostadsbyggrätter.

### Fastighetsutveckling

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

### Hållbarhetsprojekt

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

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

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

Stenhus Fastigheter har per datum för rapportsläpp erhållit totalt 24 certifieringar i beståndet, BREEAM in use ”Very Good”. Ytterligare 13 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEAM under 2026.

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

### Hållbarhet och återbruk

Stenhus Fastigheter arbetar med återbruk i olika projekt. Möjligheterna till återbruk hanteras i tidigt skede för att identifiera och utvärdera olika alternativ. Det kan t ex vara att befintliga komponenter renoveras och uppgraderas enligt anpassningskraven för att återmonteras. Komponenter kan också tas i återbruk från aktörer utanför Stenhus Fastigheter, t ex från andra entreprenörer eller fastighetsägare som utför renoveringar eller ombyggnationer.

## Bolagets projektverksamhet[1]

| 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 | 6,6 | 1,7 | 4,9 | – | – | – | – | – | |
| **Fastighetsutveckling** | | | | | | | | | | | |
| Fjärilen 22 | Södertälje | 2 105 | 2,5 | 2,5 | 0,0 | 4,05 | 100 | Telge Fastigheter | 7 | Klar | BREEAM |
| Bajonetten 7 & Mejeriet 8 | Alingsås | 411 | 1,7 | 1,7 | 0,0 | 0,5 | 100 | AFRY | 5 | Klar | |
| Finnslätten 6 | Västerås | NA* | 7,5 | 6,6 | 0,9 | 1,0* | NA* | * Ställverksbyte Energibesparing | | Q4 2026 | |
| Katrinedal 11 | Borås | 293 | 2,2 | 2,1 | 0,1 | 0,6 | 100 | AFRY | 3 | Q4 2026 | |
| Samariten 1 | Botkyrka | 795 | 4,8 | – | 4,8 | 1,7 | 100 | Actic | 11 | Q1 2027 | |
| Köpmannen 7 | Västerås | 360 | 3,5 | 0,5 | 3,0 | 0,9 | 100 | ICA | 11,5 | Q1 2027 | |
| Klöv & Lilla Ullevi 1:31 | Upplandsbro | 17 069 | 5,0 | 1,8 | 3,2 | 0 | NA | Utveckling | | Q1 2027 | Utveckling |
| Forellen 19 | Tyresö | 8 657 | 203 | 13,6 | 189,4 | 19,9 | 100 | Tyresö Kommun | 15 | Q2 2030 | Miljö-byggnad Silver/Guld |
| **Hållbarhetsprojekt[2]** | | | | | | | | | | | |
| **Undercentral byte uppgradering** | | | | | | | | | | | |
| Samariten 1 | Tumba | | 1,4 | 1,2 | 0,2 | | | | | Q4 2026 | |
| **Miljöcertifiering** | | | | | | | | | | | |
| Handelsområde Skiftinge 1:5 | Eskilstuna | | 0,4 | 0,21 | 0,19 | | | | | Klar | BREEAM |
| Drönaren | Varberg | | 0,2 | 0,005 | 0,195 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Fjärilen 22 | Södertälje | | 0,2 | 0 | 0,2 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Getinge-Brogård 2:16 | Halmstad | | 0,2 | 0,005 | 0,195 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Grustäkten 6 | Helsingborg | | 0,2 | 0,005 | 0,195 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Gånggriften 5 | Malmö | | 0,2 | 0,005 | 0,195 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Hammaren 1 | Tibro | | 0,2 | 0,2 | 0 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Köpmannen 7 | Västerås | | 0,13 | 0,08 | 0,05 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Köpmannen 12 | Västerås | | 0,2 | 0,1 | 0,1 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Köpmannen 15 | Västerås | | 0,2 | 0,1 | 0,1 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Sparrhornet 3 | Varberg | | 0,2 | 0,005 | 0,195 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Svarven 4 | Nässjö | | 0,2 | 0,19 | 0,01 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Torshälla 5:44 | Eskilstuna | | 0,2 | 0,1 | 0,1 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Traktorn 1:1 | Skövde | | 0,2 | 0,18 | 0,02 | | | | | Q4 2026 | BREEAM |
| Macken 2 | Skövde | | 0,2 | 0 | 0,2 | | | | | Q1 2027 | BREEAM |
| Hårstorp 1:100 | Finspång | | 0,2 | 0,18 | 0,02 | | | | | Q2 2027 | BREEAM |
| Librobäck 15:1 | Uppsala | | 0,2 | 0 | 0,2 | | | | | Q2 2027 | BREEAM |
| Likströmmen | Västerås | | 0,2 | 0 | 0,2 | | | | | Q2 2027 | BREEAM |
| Magnetfältet 1 | Västerås | | 0,2 | 0,015 | 0,185 | | | | | Q2 2027 | BREEAM |
| Navaren 7 | Eskilstuna | | 0,2 | 0,005 | 0,195 | | | | | Q2 2027 | BREEAM |
| Valhalla 2:33 | Eskilstuna | | 0,2 | 0,005 | 0,195 | | | | | Q2 2027 | BREEAM |
| Fabrikören 7 | Stockholm | | 0,13 | 0,02 | 0,11 | | | | | Q3 2027 | BREEAM |
| **Summa** | | **62 690,0** | **242,7** | **33,1** | **209,6** | **27,7** | | | | | |

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



## Samariten 1

**Segment**: Offentliga fastigheter
**Area**: Byggrätter för bostäder cirka 17 000 kvm
**Status**: Detaljplanearbete pågående
**Kommentar:** Detaljplanearbete pågår för att utveckla byggrätter för bostäder, skola och idrottshall.




## Klöv & Lilla Ullevi 1:31

**Segment**: Sällanköps-/dagligvaruhandel
**Area**: 17 069 kvm BTA
**Status**: Färdigställs Q2 2027
**Kommentar**: Fastigheten utvecklas med förnyad fasad med separata entrér för varje hyresgäst samt tillgänglighetsanpassad markuppbyggnad med ramper, räcken och anslutningar.




## Forellen 19

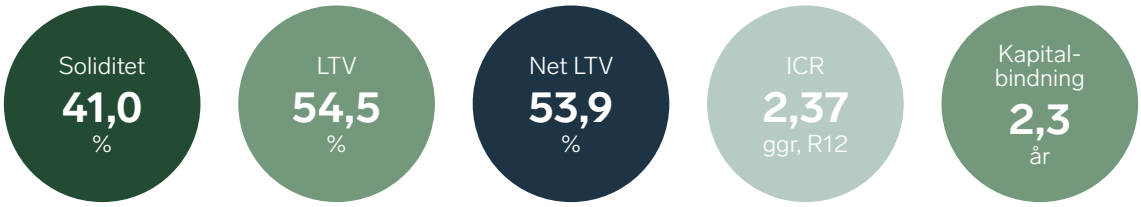
**Segment**: Kontor
**Area**: 8 657 kvm BTA
**Status**: Inflytt Q2 2030
**Kommentar**: Nytt hyresavtal har tecknats med Tyresö Kommun på 15 år och en lokalyta på 8 657 kvm. Befintlig byggnad anpassas enligt nytt lokalprogram och för att få den mer tillgänglig för medborgarna. Tillsammans med Tyresö kommun projekteras byggnaden med stort fokus på återbruk. Återbruksinventering skall genomföras i befintlig byggnad samt med återbrukscentraler och andra fastighetsägare. Återbruksmöjligheterna skall arbetas in i projekteringen och ligga till grund för nyanpassning av byggnaden. Befintliga ventilations- och styrsystem förnyas och effektiviseras. Byggnaden skall uppnå Miljöbyggnad Guld/Silver.




## Köpmannen 12

**Segment**: Insektshotell
**Status**: Pågående
**Kommentar**: Vår höstäng visar att hållbarhet inte alltid handlar om att klippa, rensa och hålla efter. När blommorna vissnar och fröställningarna står kvar får naturen möjlighet att sköta en del av jobbet själv. Det som kanske ser lite vildvuxet ut för ögat kan vara rena lyxhotellet för insekter och småkryp – våra allra minsta hyresgäster, som spelar en viktig roll i ett hållbart ekosystem.

# *Finansiering*




### Händelser under kvartalet

- Bolaget har refinansierat låneavtal om totalt 2 035 miljoner kronor varav 500 miljoner kronor avser outnyttjad revolverande kreditfacilitet till väsentligt lägre marginal.

- Bolaget har utökat checkräkningskredit med 50 miljoner kronor.

### Händelser efter kvartalet

- Bolaget har omstrukturerat befintliga derivat om totalt 389 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.

- Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (”NCR”) bekräftar Bolagets kreditbetyg BB med stabil utsikt.

- Bolaget har efter periodens utgång tecknat nya derivatavtal om totalt 1 000 miljoner kronor, fördelade över olika löptider. Detta har ökat Bolagets räntebindningstid till 1,52 år vid tidpunkten för publiceringen av denna rapport.

### 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 7 739,3 (7 974,8) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 6 708,4 (7 113,3) miljoner kronor, icke-säkerställd obligation om 596,0 (495,6) miljoner kronor samt certifikat om 435,0 (366,0) miljoner kronor.

Vid rapportperiodens utgång var Stenhus Fastigheters tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) och SEB.

### Seniora banklån

De seniora banklånen om 6 708,4 (7 113,3) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 6 708,4 (7 113,3) miljoner kronor.

### Gröna icke säkerställda obligationer och certifikat

Bolaget har en grön icke säkerställd obligation om 596,0 (495,6) miljoner kronor vilken har slutförfall i december 2028. Utöver den gröna icke säkerställda obligationen har Bolaget utestående certifikat om 435,0 (366,0) miljoner kronor.

### Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 950,0 (650,0) miljoner kronor, varav 100,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 850,0 (600,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF). Av de totalt outnyttjade kreditfaciliteterna är 435,0 miljoner kronor reserverade för att uppfylla kraven på tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter enligt villkoren i bolagets företagscertifikatprogram.

## Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2026-09-30

| | Kapital Mkr | Derivat[1] Mkr | Netto-belopp Mkr | Genomsnittlig ränta % | Andel % |
|---|---|---|---|---|---|
| < 1 år | 7 739,3 | -4 399,2 | 3 340,1 | 5,8 | 43,2 |
| 1–2 år | – | 2 649,2 | 2 649,2 | 2,6 | 34,2 |
| 2–3 år | – | 1 750,0 | 1 750,0 | 2,1 | 22,6 |
| 3–4 år | – | – | – | – | – |
| 4–5 år | – | – | – | – | – |
| > 5 år | – | – | – | – | – |
| **Summa/genomsnitt** | **7 739,3** | **–** | **7 739,3** | **3,9** | **100,0** |

## Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2026-09-30

| | Säkerställda banklån Mkr | Obligationslån Mkr | Certifikat Mkr | Totalt Mkr | Andel % |
|---|---|---|---|---|---|
| < 1 år [2] | – | – | 435,0 | 435,0 | 5,6 |
| 1–2 år | 1 231,9 | – | – | 1 231,9 | 15,9 |
| 2–3 år | 5 462,8 | 596,0 | – | 6 058,8 | 78,3 |
| 3–4 år | – | – | – | – | – |
| 4–5 år | – | – | – | – | – |
| > 5 år | 13,6 | – | – | 13,6 | 0,2 |
| **Summa/genomsnitt** | **6 708,4** | **596,0** | **435,0** | **7 739,3** | **100,0** |

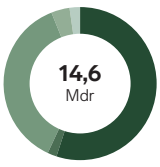
1 Utöver angivna derivat om 4 399,2 mkr finns ytterligare derivat om 400,0 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.
2 Utöver kreditförfall om 435,0 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 115,0 mkr under kortfristiga räntebärande skulder.

## Räntederivat framtida start

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

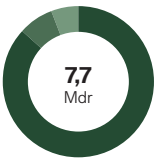
**Eget kapital och skulder**

- Räntebärande skulder (7 739 mkr) 53%
- Aktiekapital (375 mkr) 3%
- Fritt eget kapital (5 537 mkr) 37%
- Övriga skulder (589 mkr) 4%
- Uppskjuten skatt (401 mkr) 3%
- Minoritetsintressen (0 mkr) 0%




**Räntebärande finansiering**

- Säkerställda banklån (6 708,4 mkr) 86,7%
- Icke säkerställda obligationer (596,0 mkr) 7,7%
- Certifikat (435,0 mkr) 5,6%

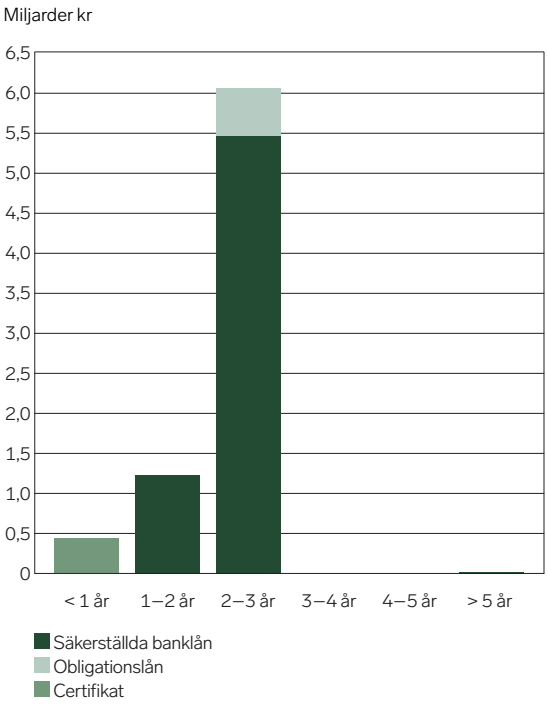


## Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,3 (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 550,0 (1 041,8) miljoner kronor som motsvarar 7,1 (13,1) procent av bolagets externa skuld.

**Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån**




## Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med aktiva ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 4 799,2 (4 701,7) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 0,0 (17,2) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till 62,0 (59,1) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 30 september uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 42,0 (-16,3) miljoner kronor. För att öka förutsägbarheten i framtida kassaflöden och sänka den finansiella risken har Bolaget ränteswapavtal med framtida start om totalt 375,0 miljoner kronor.

Genomsnittlig viktad räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat och framtidsstartade ränteswappar uppgick per rapportdatum till 1,0 (1,4) år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att den genomsnittliga ränteförfallotiden för bolagets skulder skall vara mellan 12 och 24 månader. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare. Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 3,9 (3,8) procent.

## Finansiella riktlinjer

I syfte att säkerställa en sund och väl riskavvägd finansiering, stipulerar Bolagets finanspolicy ett antal begränsningar kopplat till nettobelåningsgrad, soliditet, räntetäckningsgrad och kapitalbindning. Banklånen är upptagna mot sedvanliga säkerheter såsom bland annat pant i fastigheter, pant över aktier och i förekommande fall borgensåtaganden från moderbolaget. Avtalen kan även innehålla informations- och finansiella åtaganden (s.k. kovenanter). De finansiella kovenanterna innebär restriktioner kring belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Efterlevnaden av Bolagets generella finanspolicy och lånefaciliteternas kovenanter övervakas löpande och rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis. De finansiella riskbegränsningarna enligt finanspolicyn jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 30 september 2026 uppfyllda.

### Nyckeltal finansiell risk

| Mål | 2026 30 sept |
|---|---|
| Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55% | 53,9 |
| Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger [1] | 2,37 |
| Soliditeten ska överstiga 35% | 41,0 |
| Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år | 2,3 |

1 Rullande 12 månader

# *Aktien och ägarna*

### Stenhus Fastigheters marknadsplats
Stenhus Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Stenhusaktien (SFAST) har ISIN SE0014956819. Aktiekursen per balansdagen uppgår till 11,48 (10,32) kronor per aktie. Börsvärdet per 30 september 2026 uppgår till cirka 3,7 (3,7) miljarder kronor.

### Stenhus Fastigheters aktieägare
Bolaget har 3 861 (4 221) aktieägare per den 30 september 2026. De 10 största aktieägarna innehar cirka 79,6 (72,5) procent av rösterna.

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

### Aktien före utspädning
Totalt fanns 326 350 859 (362 539 642) utestående aktier före utspädning per 30 september 2026. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1,02 (0,82) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1,21 (0,67) kronor per aktie.

### Aktien efter utspädning
Totalt fanns vid periodens utgång 326 350 859 (362 539 642) utestående aktier efter utspädning per 30 september 2026. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 1,02 (0,82) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 1,21 (0,67) kronor per aktie.

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

Under april genomfördes indragning av 37 176 816 egna aktier till ett sammanlagt värde om cirka 428 miljoner kronor. Efter indragningen har Bolaget återköpt totalt 8 306 804 egna aktier till ett sammanlagt värde om cirka 100 miljoner kronor. Under perioden har Bolaget även avyttrat 55 873 egna aktier inom ramen för incitamentsprogrammet till ett belopp om cirka 0,7 miljoner kronor. Per den 30 september 2026 uppgick Bolagets innehav av egna aktier till 8 250 931 aktier, motsvarande 2,5 procent av det totala antalet aktier, med ett genomsnittligt anskaffningspris om 12,08 kronor per aktie. Det nystartade återköpsprogrammet har medfört att resultatet per aktie ökat med 2,5 procent.

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

### Beslut om långsiktigt incitamentsprogram
Årsstämman 2026 beslutade om att införa ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram för ledningsgruppen. För mer information om långsiktigt incitamentsprogram, se årsstämmoprotokollet 2026 som återfinns på Stenhus Fastigheters hemsida.

### Största aktieägare per 2026-09-30

| Ägare | Antal aktier | Procent |
|---|---|---|
| Sterner Stenhus Holding AB | 97 698 818 | 29,2 |
| Fastighets AB Balder | 90 757 639 | 27,1 |
| Investment AB Öresund | 33 016 084 | 9,9 |
| Länsförsäkringar Fonder | 8 929 667 | 2,7 |
| Anna Engebretsen | 7 656 162 | 2,3 |
| First Fondene | 7 180 446 | 2,1 |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 5 940 677 | 1,8 |
| Eva Qviberg | 5 846 081 | 1,7 |
| Handelsbanken Liv Försäkring AB | 4 711 659 | 1,4 |
| Avanza Pension | 4 639 585 | 1,4 |
| **Summa 10 största ägarna** | **266 376 818** | **79,6** |
| Övriga aktieägare | 59 974 041 | 17,9 |
| **Summa utestående aktier** | **326 350 859** | **97,5** |
| Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB | 8 250 931 | 2,5 |
| **Summa aktier totalt** | **334 601 790** | **100,0** |

# *Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde*

*Koncernens hyresintäkter uppgick till 779,4 (765,4) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 618,6 (594,6) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 342,6 (299,1) miljoner kronor, en ökning med 14,5 procent. Kassaflödet uppgick till -450,2 (402,8) miljoner kronor.*

Vid utgången av september 2026 fanns i beståndet 138 fastigheter jämfört med 140 fastigheter per samma period föregående år.

### Intäkter
Koncernens hyresintäkter uppgick till 779,4 (765,4) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 (92,8) procent och hyresdurationen uppgick till 6,0 (6,3) år. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

### Kostnader
Fastighetskostnader uppgick till 160,8 (170,8) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 47,1 (52,5) miljoner kronor. Minskningen förklaras huvudsakligen av att koncernen har färdigställt arbetet med att stärka den egna organisationen. Detta har eliminerat tidigare dubbelkostnader och samtidigt möjliggjort en minskning av konsultkostnaderna.

Finansnetto uppgick till -251,8 (-253,0) miljoner kronor där minskningen delvis beror på lägre Stibor men även lägre marginal. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 4,7 (4,2) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,9 (3,9) procent. Räntetäckningsgraden var 2,37 (2,15) gånger under rullande 12 månader.

### Driftnetto och förvaltningsresultat
Driftnettot uppgick under perioden till 618,6 (594,6) miljoner kronor. Överskottsgraden om 79,4 (77,7) procent vilket är något högre än föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 342,6 (299,1) miljoner kronor, motsvarande 1,02 (0,82) kr per aktie efter utspädning.

### Resultat från intresseföretag
Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 54,1 (5,7) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 22,8 (10,1) miljoner kronor.

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

### Värdeförändringar
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 71,6 (74,5) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 70,1 (100,9) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 0,5 (0,7) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 38 miljoner kronor och omfattar cirka 46 105 kvadratmeter. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav har netto lett till en positiv värdeförändning om 32,1 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 70,1 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 792,1 (13 704,3) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med 58,3 (-25,4) miljoner kronor.

### Skatt
Redovisad skatt uppgick till -97,6 (-94,9) miljoner kronor, varav -31,5 (-37,7) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

De ackumulerade skattemässiga underskotten har beräknats till 106,6 (131,7) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 22,0 (27,1) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 8 595,7 (8 362,2) miljoner kronor, varav 6 676,1 (6 680,0) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 919,6 (1 682,2) miljoner kronor, motsvarande 395,4 (346,5) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 18,5 (18,5) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 8,7 (-3,4) miljoner kronor. Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

### Resultat efter skatt
Resultatet efter skatt uppgick till 406,1 (248,9) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 406,1 (246,2) miljoner kronor, motsvarande 1,21 ( 0,67) kronor per aktie efter utspädning.

### Balansposter
Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 792,1 (13 704,3) miljoner kronor vilket är en ökning med 87,8 miljoner kronor sedan ingången av året och förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar samt värdeförändringar men motverkas av fastighetsförsäljningar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 312,9 (258,8) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 54,1 miljoner kronor och förklaras av ett positivt resultat från intresseföretag.

Utgående likvida medel var 92,6 (542,8) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har främst påverkats av periodens resultat, utdelning samt förvärv av egna aktier och uppgick till 5 912,2 (5 966,2) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 7 739,3 (7 974,8) miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 1 041,8 miljoner kronor till 550,0 miljoner kronor. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om 42,0 (-16,3) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 54,5 (57,1) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 53,9 (53,2) procent. Soliditeten har ökat och uppgår till 41,0 (40,5) procent.

### Moderbolag
Moderbolaget äger inga fastigheter. Majoriteten av moderbolagets intäkter kommer från koncernintern försäljning. Intäkterna uppgick till 83,5 (95,1) miljoner kronor. Det fanns 47 (45) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -147,4 (40,4) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 819,1 (4 850,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på 746,7 (664,9) miljoner kronor.

Andelar i intressebolag uppgick till 159,8 (258,7) miljoner kronor och fordran på intressebolag uppgick till 91,0 (-) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 23,5 (30,6) miljoner kronor och likvida medel till 75,2 (345,3) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 303,3 (3 910,7) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 30 september 2026 till 1 118,7 (909,2) miljoner kronor, varav räntebärande 1 031,0 (861,6) miljoner kronor.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -450,2 (402,8) miljoner kronor. De dominerande posterna är amortering och upptagning av lån samt återköp av egna aktier.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 226,7 (288,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -19,2 (-420,9) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 153,1 (519,8) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -53,1 (-720,3) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -115,7 (-215,8) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -657,7 (535,7) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 961,9 (5 585,4) miljoner kronor och amortering skett med -1 198,7 (-4 899,0) miljoner kronor.

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr




### Förvärv av dotterbolag, tkr

| | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept |
|---|---|---|
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -54 300 | -732 975 |
| Återutgivning av aktier som betalning | – | 5 000 |
| Övertaganade av övriga tillgångar | -337 | -9 947 |
| Övertagande av övriga skulder | 1 502 | 17 620 |
| **Kassaflöde påverkande** | **-53 135** | **-720 302** |

### Försäljning av dotterbolag, tkr

| | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept |
|---|---|---|
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | 153 671 | 567 474 |
| Säljarrevers | – | -40 065 |
| Överlåtande av övriga tillgångar | 39 | 268 |
| Överlåtande av övriga skulder | -627 | -7 921 |
| **Kassaflöde påverkande** | **153 083** | **519 756** |

# *Moga 1:133, Svenljunga*



Area
**40 472**
m²

**Lager**
**Lätt industri/**
**Logistik**

Wault
**19,0**
år

Uthyrningsgrad
**100**
%



# *Finansiell information*

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i tkr | **2026** juli-sept | **2025** juli-sept | **2026** jan-sept | **2025** jan-sept | **Rullande 12 månader okt 2025-sept 2026** | **2025** jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter och övriga intäkter | 259 453 | 257 994 | 779 441 | 765 369 | 1 050 023 | 1 035 951 |
| Fastighetskostnader | -43 529 | -44 960 | -160 802 | -170 754 | -225 473 | -235 425 |
| **Driftnetto** | **215 924** | **213 034** | **618 639** | **594 615** | **824 550** | **800 526** |
| Centrala administrationskostnader | -16 155 | -16 787 | -47 074 | -52 522 | -63 107 | -68 555 |
| Resultat från intresseföretag | 4 016 | 1 717 | 54 146 | *5 665* | 97 310 | 48 829 |
| *—varav förvaltningsresultat* | *8 227* | *3 162* | *22 846* | *10 078* | *24 673* | *11 905* |
| *—varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter* | -4 495 | *980* | *-4 514* | *699* | *-63* | *5 150* |
| *—varav skatt* | *-253* | *-1 536* | *-1 047* | *-3 112* | *-3 197* | *-5 262* |
| *—varav övrigt* | *537* | *-889* | *36 861* | -2 000 | *75 897* | *37 036* |
| Finansiella intäkter | 25 604 | 16 384 | 76 645 | 38 757 | 104 259 | 66 371 |
| Finansiella kostnader | -113 555 | -101 717 | -328 492 | -291 802 | -444 319 | -407 629 |
| *—varav förtidsinlösen obligation* | – | – | – | – | *-10 778* | *-10 778* |
| **Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag** | **115 834** | **112 631** | **373 864** | **294 713** | **518 693** | **439 542** |
| **—varav förvaltningsresultat** | **120 045** | **114 076** | **342 564** | **299 126** | **456 834** | **413 396** |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 16 273 | 21 075 | 71 560 | 74 456 | 101 550 | 104 446 |
| Värdeförändringar av finansiella instrument | 40 958 | 13 668 | 58 319 | -25 369 | 67 858 | -15 830 |
| **Resultat före skatt** | **173 065** | **147 374** | **503 743** | **343 800** | **688 101** | **528 158** |
| Aktuell skatt | -12 547 | -15 403 | -31 511 | -37 710 | -35 867 | -42 066 |
| Uppskjuten skatt | -25 072 | -24 056 | -66 095 | -57 144 | -114 943 | -105 992 |
| **Periodens/Årets resultat** | **135 446** | **107 915** | **406 137** | **248 946** | **537 291** | **380 100** |
| **Hänförligt till:** | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 135 446 | 106 724 | 406 137 | 246 248 | 536 967 | 377 078 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | 1 191 | – | 2 698 | 324 | 3 022 |

## Rapport över koncernens totalresultat

| Belopp i tkr | **2026** juli-sept | **2025** juli-sept | **2026** jan-sept | **2025** jan-sept | **Rullande 12 månader okt 2025-sept 2026** | **2025** jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Periodens/Årets resultat | **135 446** | **107 915** | **406 137** | **248 946** | **537 291** | **380 100** |
| Övrigt totalresultat | – | – | – | – | – | – |
| **Periodens/Årets totalresultat** | **135 446** | **107 915** | **406 137** | **248 946** | **537 291** | **380 100** |
| **Hänförligt till:** | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 135 446 | 106 724 | 406 137 | 246 248 | 536 967 | 377 078 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | 1 191 | – | 2 698 | 324 | 3 022 |

## Data per aktie

| Belopp i tkr | **2026** juli-sept | **2025** juli-sept | **2026** jan-sept | **2025** jan-sept | **Rullande 12 månader okt 2025-sept 2026** | **2025** jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | **135 446** | **106 724** | **406 137** | **246 248** | **536 967** | **377 078** |
| Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental | 330 730 | 362 864 | 336 046 | 366 125 | 341 522 | 363 919 |
| Viktat genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental | 330 730 | 362 864 | 336 046 | 366 125 | 341 522 | 363 919 |
| **Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr** | **0,41** | **0,29** | **1,21** | **0,67** | **1,57** | **1,04** |
| **Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr** | **0,41** | **0,29** | **1,21** | **0,67** | **1,57** | **1,04** |

## Koncernens balansräkning

| Belopp i tkr | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 792 120 | 13 850 835 | 13 704 255 |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 204 707 | 200 041 | 200 364 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 5 334 | 4 844 | 4 944 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 2 294 | 462 | 416 |
| Andelar i intresseföretag | 312 940 | 108 539 | 258 772 |
| Långfristiga fordringar | – | 35 000 | 35 000 |
| Derivat | 42 016 | – | – |
| **Summa anläggningstillgångar** | **14 359 411** | **14 199 721** | **14 203 751** |
| | | | |
| Kundfordringar | 6 494 | 6 210 | 4 809 |
| Fordringar hos intressebolag | 89 211 | – | – |
| Övriga fordringar | 12 334 | 65 404 | 93 848 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 80 756 | 67 424 | 83 678 |
| Likvida medel | 92 595 | 627 781 | 542 803 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **281 390** | **766 819** | **725 138** |
| **Summa tillgångar** | **14 640 801** | **14 966 540** | **14 928 889** |

| Belopp i tkr | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 374 754 | 371 779 | 371 779 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 4 937 973 | 4 937 973 | 4 937 973 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat | 599 486 | 589 235 | 656 401 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | **5 912 213** | **5 898 987** | **5 966 153** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | 79 378 | – |
| **Summa eget kapital** | **5 912 213** | **5 978 365** | **5 966 153** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 7 189 289 | 7 173 485 | 6 933 013 |
| Långfristig leasingskuld | 204 707 | 200 041 | 200 364 |
| Derivat | – | 25 842 | 16 303 |
| Uppskjutna skatteskulder | 400 651 | 286 169 | 334 513 |
| **Summa långfristiga skulder** | **7 794 647** | **7 685 537** | **7 484 193** |
| | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 550 049 | 901 066 | 1 041 827 |
| Leverantörsskulder | 10 432 | 10 110 | 10 681 |
| Skatteskulder | 48 821 | 57 531 | 52 134 |
| Övriga skulder | 105 469 | 107 603 | 120 173 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 219 170 | 226 328 | 253 728 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **933 941** | **1 302 638** | **1 478 543** |
| **Summa skulder** | **8 728 588** | **8 988 175** | **8 962 736** |
| **Summa eget kapital och skulder** | **14 640 801** | **14 966 540** | **14 928 889** |

## Koncernens förändring i eget kapital

| | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp i tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| | | | | | | |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **371 779** | **4 937 973** | **502 096** | **5 811 848** | **110 465** | **5 922 313** |
| Återköp av aktier | | | -102 100 | -102 100 | | -102 100 |
| Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv | | | 5 000 | 5 000 | | 5 000 |
| Aktieutdelning | | | -72 654 | -72 654 | | -72 654 |
| Transaktion med minoritetsandelsägare | | | 10 645 | 10 645 | -33 785 | -23 140 |
| Periodens totalresultat jan-sept 2025 | | | 246 248 | 246 248 | 2 698 | 248 946 |
| **Eget kapital 2025-09-30** | **371 779** | **4 937 973** | **589 235** | **5 898 987** | **79 378** | **5 978 365** |
| Återköp av aktier | | | -67 951 | -67 951 | | -67 951 |
| Aktieutdelning | | | 526 | 526 | | 526 |
| Transaktion med minoritetsandelsägare | | | 3 761 | 3 761 | -79 702 | -75 941 |
| Periodens totalresultat okt-dec 2025 | | | 130 830 | 130 830 | 324 | 131 154 |
| **Eget kapital 2025-12-31** | **371 779** | **4 937 973** | **656 401** | **5 966 153** | – | **5 966 153** |
| Återköp av aktier | | | -358 564 | -358 564 | | -358 564 |
| Återutgivning av aktier | | | 696 | 696 | | 696 |
| Indragning av aktier | -37 177 | | 37 177 | – | | – |
| Fondemission | 40 152 | | -40 152 | – | | – |
| Aktieutdelning | | | -102 209 | -102 209 | | -102 209 |
| Periodens totalresultat jan-sept 2026 | | | 406 137 | 406 137 | – | 406 137 |
| **Eget kapital 2026-09-30** | **374 754** | **4 937 973** | **599 486** | **5 912 213** | – | **5 912 213** |

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i tkr | **2026** juli-sept | **2025** juli-sept | **2026** jan-sept | **2025** jan-sept | **Rullande 12 månader okt 2025-sept 2026** | **2025** jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | | | | |
| Resultat före skatt | 173 065 | 147 374 | 503 743 | 343 800 | 688 101 | 528 158 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | -60 232 | -35 630 | -181 562 | -52 235 | -262 107 | -132 780 |
| | 112 833 | 111 744 | 322 181 | 291 565 | 425 994 | 395 378 |
| Betald inkomstskatt | -10 946 | -7 199 | -34 626 | -36 749 | -44 278 | -46 401 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **101 887** | **104 545** | **287 555** | **254 816** | **381 716** | **348 977** |
| Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -1 258 | 11 828 | 38 638 | 20 173 | -4 785 | -23 250 |
| Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 857 | 10 635 | -99 494 | 13 071 | -22 300 | 90 265 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **101 486** | **127 008** | **226 699** | **288 060** | **354 631** | **415 992** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag | -37 925 | -571 655 | -53 135 | -720 302 | -52 888 | -720 055 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag | 148 880 | 118 900 | 153 083 | 519 756 | 297 811 | 664 484 |
| Förvärv av immateriella anläggingstillgångar | -315 | -400 | -1 292 | -1 026 | -1 680 | -1 414 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -416 | – | -2 451 | -100 | -2 451 | -100 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 308 | – | 308 | – | 308 | – |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -31 198 | -58 541 | -115 676 | -215 848 | -169 858 | -270 030 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | – | – | – | – | 84 898 | 84 898 |
| Investeringar i intresseföretag | -8 | – | -22 | -3 424 | -107 091 | -110 493 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **79 326** | **-511 696** | **-19 185** | **-420 944** | **49 049** | **-352 710** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | | | |
| Återköp av aktier | -68 529 | -5 945 | -358 564 | -102 100 | -426 515 | -170 051 |
| Återutgivning av aktier | – | – | 696 | – | 696 | – |
| Transaktion med minoritetsandelsägare | – | -4 376 | – | -23 140 | -75 941 | -99 081 |
| Utbetald utdelning till aktieägarna | – | – | -53 256 | -36 400 | -88 984 | -72 128 |
| Upptagna lån | 170 433 | 1 732 000 | 961 858 | 5 585 369 | 1 552 358 | 6 175 869 |
| Amortering av lån | -442 304 | -1 173 422 | -1 198 655 | -4 899 005 | -1 890 679 | -5 591 029 |
| Förändring räntebärande fordringar | 34 229 | 11 000 | -9 801 | 11 000 | -9 801 | 11 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-306 171** | **559 257** | **-657 722** | **535 724** | **-938 866** | **254 580** |
| **Periodens/Årets kassaflöde** | **-125 359** | **174 569** | **-450 208** | **402 840** | **-535 186** | **317 862** |
| Likvida medel ingående balans | 217 954 | 453 212 | 542 803 | 224 941 | 627 781 | 224 941 |
| **Likvida medel utgående balans** | **92 595** | **627 781** | **92 595** | **627 781** | **92 595** | **542 803** |

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i tkr | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept | 2025 jan-dec |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 83 476 | 95 129 | 96 214 |
| Övriga externa kostnader | -32 388 | -31 339 | -40 508 |
| Personalkostnader | -54 161 | -46 009 | -64 654 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 961 | -1 508 | -2 092 |
| **Rörelseresultat** | **-5 034** | **16 273** | **-11 040** |
| **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | -29 000 | 50 000 | 40 700 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -98 944 | – | 46 086 |
| Finansiella intäkter | 21 080 | 21 095 | 31 437 |
| Finansiella kostnader | -36 485 | -44 672 | -68 495 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **-148 383** | **42 696** | **38 688** |
| Bokslutsdispositioner | – | – | 29 550 |
| **Resultat före skatt** | **-148 383** | **42 696** | **68 238** |
| Skatt på årets resultat | 994 | -2 335 | -3 826 |
| **Periodens/Årets resultat** | **-147 389** | **40 361** | **64 412** |
| **Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat** | | | |

## Moderbolagets balansräkning

| Belopp i tkr | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 5 334 | 4 844 | 4 944 |
| Materiella anläggningstillgångar | 2 233 | 395 | 355 |
| Nyttjanderättstillgångar | 6 418 | 4 092 | 4 415 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 819 114 | 4 780 960 | 4 850 232 |
| Andelar i intressebolag | 159 812 | 105 617 | 258 742 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 763 171 | 1 363 415 | 1 296 068 |
| Uppskjutna skattefordringar | 994 | 1 479 | – |
| | 6 743 091 | 6 251 471 | 6 405 042 |
| | **6 757 076** | **6 260 802** | **6 414 756** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 592 | 5 836 | 5 702 |
| Fordringar hos intressebolag | 90 986 | – | – |
| Övriga fordringar | 2 206 | 1 776 | 6 223 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 360 | 4 062 | 14 711 |
| | 105 144 | 11 674 | 26 636 |
| Kassa och bank | 75 173 | 391 996 | 345 262 |
| | 75 173 | 391 996 | 345 262 |
| **Summa tillgångar** | **6 937 393** | **6 664 472** | **6 786 654** |
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | 374 754 | 371 779 | 371 779 |
| | 374 754 | 371 779 | 371 779 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Överkursfond | 4 207 560 | 4 207 560 | 4 207 560 |
| Balanserat resultat | -1 131 658 | -665 593 | -733 018 |
| Årets resultat | -147 389 | 40 361 | 64 412 |
| | 2 928 513 | 3 582 328 | 3 538 954 |
| **Summa eget kapital** | **3 303 267** | **3 954 107** | **3 910 733** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 595 979 | 597 360 | 495 585 |
| Skulder till koncernföretag | 2 515 457 | 1 764 526 | 1 966 649 |
| | 3 111 436 | 2 361 886 | 2 462 234 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 435 000 | 271 000 | 366 000 |
| Leasingskuld | 6 418 | 4 092 | 4 415 |
| Leverantörskulder | 1 331 | 2 810 | 2 297 |
| Skulder till koncernföretag | – | 85 | 50 |
| Övriga kortfristiga skulder | 59 053 | 50 002 | 20 705 |
| Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter | 20 888 | 20 490 | 20 220 |
| | 522 690 | 348 479 | 413 687 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **6 937 393** | **6 664 472** | **6 786 654** |

## Moderbolagets förändring i eget kapital

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets totala resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **371 779** | **4 207 560** | **-108 890** | **-386 949** | **4 083 500** |
| Omföring av föregående års resultat | | | -386 949 | 386 949 | – |
| Återköp av aktier | | | -102 100 | | -102 100 |
| Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv | | | 5 000 | | 5 000 |
| Aktieutdelning | | | -72 654 | | -72 654 |
| Periodens totalresultat jan-sept 2025 | | | | 40 361 | 40 361 |
| **Eget kapital 2025-09-30** | **371 779** | **4 207 560** | **-665 593** | **40 361** | **3 954 107** |
| Återköp av aktier | | | -67 951 | | -67 951 |
| Aktieutdelning | | | 526 | | 526 |
| Periodens totalresultat okt-dec 2025 | | | | 24 051 | 24 051 |
| **Eget kapital 2025-12-31** | **371 779** | **4 207 560** | **-733 018** | **64 412** | **3 910 733** |
| Omföring av föregående års resultat | | | 64 412 | -64 412 | – |
| Återköp av aktier | | | -358 564 | | -358 564 |
| Återutgivning av aktier | | | 696 | | 696 |
| Indragning av aktier | -37 177 | | 37 177 | | – |
| Fondemission | 40 152 | | -40 152 | | – |
| Aktieutdelning | | | -102 209 | | -102 209 |
| Periodens totalresultat jan-sept 2026 | | | | -147 389 | -147 389 |
| **Eget kapital 2026-09-30** | **374 754** | **4 207 560** | **-1 131 658** | **-147 389** | **3 303 267** |

# *Övriga upplysningar*

Belopp i tkr om inget annat anges.

### Företagsinformation
Koncernredovisningen avseende perioden 2026-01-01 – 2026-09-30, för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (”Stenhus Fastigheter”, Koncernen”, ”Bolaget”) har upprättats av VD och styrelse. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, med organisationsnummer 559269-9507. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

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

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

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

Huvudsakliga risker avser bl.a. värdeförändring på fastigheter, konjunkturutvecklingen, ändrade lagar och regelverk, projektverksamhet, finansering samt hållbarhet. För mer information om identifierade risker, se Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2025.

### Uppskattningar och bedömningar
För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se avsnitt Fastighetsportfölj i denna delårsrapport samt sid 23-24 i Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2025.

### Allmänna redovisningsprinciper
Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper samt 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 2025.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2025 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 2025. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på marknadsmässiga villkor.

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

### Väsentliga händelser efter periodens utgång
- Efter periodens utgång har Stenhus Fastigheter frånträtt sex fastigheter inom segmentet Offentliga fastigheter. Fastigheterna omfattar en sammanlagd uthyrbar yta om 3 628 kvm och hade vid frånträdet en uthyrningsgrad om 100 procent. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 150,0 miljoner kronor.

- Efter periodens utgång har Stenhus Fastigheter tillträtt två fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 770 kvm. Den ena är Borås Kyllared 1:118 inom segmentet Lager/lätt industri/logistik, med en yta om 1 670 kvm. Den andra är en fastighet i Borlänge, Hökaren 3, inom segmentet Sällanköps-/dagligvaruhandel, med en yta om 1 100 kvm. Båda fastigheterna har en uthyrningsgrad om 100 procent. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 37,6 miljoner kronor.

## Resultat och balansposter per segment

| 2026 jan-sept tkr | Offentlig[1] | Lager/ lätt industri/ logistik | Sällanköps-/ dagligvaru-handel | Kontor | Ofördelade poster | Summa koncern |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **RESULTATRÄKNINGEN** | | | | | | |
| Hyresintäkter och övriga intäkter | 136 653 | 459 050 | 117 471 | 64 006 | 2 261 | 779 441 |
| Fastighetskostnader | -24 277 | -72 461 | -24 354 | -16 349 | -23 361[2] | -160 802 |
| **Driftnetto** | **112 376** | **386 589** | **93 117** | **47 657** | **-21 100** | **618 639** |
| Central administration | – | – | – | – | -47 074 | -47 074 |
| Resultat från intresseföretag | – | – | – | – | 54 146 | 54 146 |
| Finansiella intäkter | – | – | – | – | 76 645 | 76 645 |
| Finansiella kostnader | – | – | – | – | -324 447 | -324 447 |
| Räntekostnader leasingskuld: Tomträttsavgälder | -1 368 | -2 026 | – | -651 | – | -4 045 |
| **Resultat inklusive värde-förändringar i intresseföretag** | **111 008** | **384 563** | **93 117** | **47 006** | **-261 830** | **373 864** |
| Värdeförändring | | | | | | |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad | -15 436 | 73 833 | 8 209 | 3 465 | – | 70 071 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad | – | 3 618 | -2 129 | – | – | 1 489 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | – | – | – | – | 58 319 | 58 319 |
| **Resultat före skatt** | **95 572** | **462 014** | **99 197** | **50 471** | **-203 511** | **503 743** |
| **BALANSRÄKNINGEN** | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 771 125 | 7 852 190 | 1 956 240 | 1 212 565 | – | 13 792 120 |
| *- Varav periodens förvärv* | – | *54 300* | – | – | – | *54 300* |
| *- Varav periodens försäljningar* | – | *-113 200* | -40 471 | – | – | *-153 671* |
| *- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter* | *42 276* | *30 189* | *14 371* | *28 840* | – | *115 676* |
| Övriga tillgångar | – | – | – | – | 848 681 | 848 681 |
| **Summa tillgångar** | **2 771 125** | **7 852 190** | **1 956 240** | **1 212 565** | **848 681** | **14 640 801** |

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.
2 Ofördelade poster avser främst fastighetsadministration vilka inte delas upp på segment.

## Resultat och balansposter per segment

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

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.
2 Ofördelade poster avser främst fastighetsadministration vilka inte delas upp på segment.

## 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 2,5 (2,9) miljoner kronor varav 1,2 (1,7) 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 4,7 (7,0) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

| | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | 2 845 | 2 662 |
| Inköp av varor/tjänster | 2 491 | 2 873 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 144 | – |

### Styrelse och ledning, tkr

| | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | – | – |
| Inköp av varor/tjänster | 4 738 | 6 976 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 11 | 995 |

## 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 administrationstjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 1,3 (1,2) 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 81,2 (94,7) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 4,0 (3,8) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

| | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | 399 | 271 |
| Inköp av varor/tjänster | 1 347 | 1 238 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 144 | – |

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

| | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | 81 185 | 94 701 |
| Inköp av varor/tjänster | – | – |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | 1 768 763 | 1 369 251 |
| Skuld på balansdagen | 2 515 457 | 1 764 611 |

### Styrelse och ledning, tkr

| | 2026 jan-sept | 2025 jan-sept |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | – | – |
| Inköp av varor/tjänster | 3 964 | 3 756 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | 11 | 619 |

# *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 12 november 2026*
*Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

**Elias Georgiadis**
VD och styrelseledamot

**Erik Borgblad**
Styrelseordförande

**Frank Roseen**
Styrelseledamot

**Malin af Petersens**
Styrelseledamot

**Anders Wennberg**
Styrelseledamot

**Nicklas Paulson**
Styrelseledamot

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 november 2026, klockan 07.30 CET.

# *Revisorns granskningsrapport*

Till styrelsen i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
org nr 559269-9507

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

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

Stockholm den 12 november 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktorierad revisor

# *Definitioner av nyckeltal*

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

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

| Nyckeltal | Beskrivning | Syfte |
|---|---|---|
| Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets) | Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent. | Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. |
| Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie | EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier. | Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie. |
| Areamässig uthyrningsgrad | Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång. | Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningsbar yta. |
| Avkastning på eget kapital | Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. | Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden. |
| Belåningsgrad fastigheter (LTV) | Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde, intresseföretag och fodringar intresseföretag. | Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel. |
| Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV) | Räntebärande skulder minus kassa i i relation till fastigheternas verkliga värde, intresseföretag och fodringar intresseföretag. | Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel. |
| Börsvärde | Antal utestående aktier multiplicerat med aktiekursen vid periodens utgång. | Nyckeltalet visar vad investerare sammantaget värderar Bolaget till. |
| Driftnetto | Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader. | Ett mått på fastigheternas resultatgenerering. |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. | Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv. |
| Förvaltningsresultat | Driftnetto, centrala administrationskostnader, finansnettot exkl kostnad 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 Reinstatement Value) | Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisad uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat. | Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. |
| Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie | EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång. | Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie. |
| Nettouthyrning | Årliga hyresintäkter från nytecknade inklusive omförhandlade hyresavtal reducerat med uppsagda hyresavtal under perioden. | Nyckeltalet belyser verksamhetens uthyrningsarbete. |
| Resultat per aktie | Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning. | Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet. |
| Räntetäckningsgrad | Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto exkl. IFRS 16-räntor, dividerat med samma finansnetto. | Nyckeltalet belyser finansiell risk. |
| Soliditet | Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16. | Nyckeltalet belyser finansiell risk. |

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

# *Bedömd intjäningsförmåga*

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Det är inte en prognos. Intjäningsförmågan har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

### Intjäningsförmåga långsiktig

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

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

Fastighetskostnader är baserade på bedömd kostnad under ett normalår och grundar sig på faktiskt utfall med beaktande av byggnadernas tekniska systems ålder och bestämmelser i hyresavtal. Kostnader för central administration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation och består till största del av ersättning till personal, administrativ förvaltning av Bolaget och kontorshyra. Finansieringskostnaderna är uppskattade givet Bolagets kapitalstruktur. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har beräknats med utgångspunkt i underliggande basränta (STIBOR3M) om 2,15 procent samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

## Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

| | Per 30 sept 2026 | Projekt | Avtalat/ frånträtt efter kvartalet | Avtalat/ tillträtt efter kvartalet | Långsiktigt |
|---|---|---|---|---|---|
| Justerat hyresvärde | 1 080 | 0 | -10 | 3 | 1 074 |
| Vakans | -51 | 0 | 0 | 0 | -51 |
| **Hyresintäkter** | **1 029** | **0** | -10 | 3 | **1 023** |
| Fastighetskostnader | -206 | 0 | 0 | -1 | -206 |
| **Driftnetto** | **823** | **0** | **-9** | **3** | **817** |
| Central administration | -62 | 0 | 0 | 0 | -62 |
| Resultat från intresseföretag | 24 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| Finansnetto | -321 | 0 | 3 | -1 | -319 |
| **Förvaltningsresultat** | **464** | **0** | **-6** | **2** | **460** |
| | | | | | |
| Ingående antal utestående aktier | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 |
| Nya aktier | – | – | – | – | – |
| Utgående antal utestående aktier | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 |
| Långsiktig intjäning per aktie | 1,42 | – | -0,02 | 0,01 | 1,41 |

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

## Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

| | STIBOR3M | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftnettoförändring** | **1,15%** | **1,65%** | **2,15%** | **2,65%** | **3,15%** |
| **-10%** | 408 | 393 | 378 | 363 | 348 |
| **-5%** | 449 | 434 | 419 | 404 | 389 |
| **0%** | 490 | 475 | 460 | 445 | 430 |
| **5%** | 531 | 516 | 501 | 486 | 471 |
| **10%** | 571 | 556 | 541 | 527 | 512 |

### Intjäningsförmåga rullande tolv månader

Stenhus Fastigheters intjäningsförmåga för rullande 12 månader baseras till skillnad från den ögonblicksbild som den långsiktiga intjäningsförmågan illustrerar på förväntat kassaflöde de kommande tolv månaderna. Hyresintäkter från projekten inkluderas från och med kontrakterad inflyttningsdatum. I likhet med den långsiktiga intjäningsförmågan görs ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer och utgör därmed inte en prognos.

## Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

| | Per 30 sept 2026 | Projekt | Avtalat/ frånträtt efter kvartalet | Avtalat/ tillträtt efter kvartalet | Rullande 12 |
|---|---|---|---|---|---|
| Justerat hyresvärde | 1 080 | 0 | -9 | 3 | 1 075 |
| Vakans | -60 | 0 | 0 | 0 | -60 |
| **Hyresintäkter** | **1 020** | **0** | **-9** | **3** | **1 014** |
| Fastighetskostnader | -206 | 0 | 0 | -1 | -206 |
| **Driftnetto** | **814** | **0** | **-9** | **3** | **808** |
| Central administration | -62 | 0 | 0 | 0 | -62 |
| Resultat från intresseföretag | 24 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| Finansnetto | -321 | 0 | 3 | -1 | -319 |
| **Förvaltningsresultat** | **455** | **0** | **-6** | **2** | **451** |
| | | | | | |
| Ingående antal aktier | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 |
| Nya aktier | – | – | – | – | – |
| Utgående antal aktier | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 | 326 350 859 |
| Intjäning per aktie | 1,39 | – | -0.02 | 0.01 | 1,38 |

# *Kalendarium*




# *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:
Stambanegatan 17
117 60 Stockholm

**Postadress:**
Box 44102
100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se
+46 8 410 221 00

www.stenhusfastigheter.se