

# Q4

*Delårsrapport januari-december 2024*



# STENHUS

*Fastigheter*



# Innehåll

---

Delårsrapport Q4 samt januari-december 2024	4
Kvartalsöversikt	6
Nyckeltal	7
Affärsidé, mål och strategi	8
Hållbarhet	10
Fastighetsportfölj	12
Transaktioner	23
Befintliga intressebolag	24
Projektportfölj	25
Finansiering	28
Aktien och ägarna	31
Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde	32
Finansiell information	36
Övriga upplysningar	43
Styrelsens försäkran	47
Definitioner av nyckeltal	48
Bedömd intjäningsförmåga	49
Kalendarium / Kontaktuppgifter	51

---



<sup>1</sup> Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

# Delårsrapport Q4

## januari-december 2024

Stenhus Fastigheters aktie har bytt marknadsplats och är per 18 december 2024 noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Styrelsen föreslår utdelning om 0,20 kronor per aktie.

### Oktober till december i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 244,9 (264,7) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 190,3 (199,7) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst. Överskottsgraden har förbättrats, 77,7 (75,4) procent, jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 87,7 (76,4) mkr, motsvarande 0,24 (0,21) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 72,0 (33,8) mkr varav realiserade 75,6 (35,9) mkr motsvarande 0,6 (0,3) procent av fastighetsvärdet.
- Resultat efter skatt uppgick till 110,3 (-51,8) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande 0,29 (-0,26) kr per aktie efter utspädning samt 0,29 (-0,26) kr per aktie före utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 160,5 (903,9) mkr varav 103,7 (840,4) mkr avsåg förvärv och 56,8 (63,5) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -29,3 (-63,6) mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 56,0 (-375,8) mkr.
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till motsvarande 0,15 (-1,11) kr per aktie efter utspädning samt 0,15 (-1,11) kr per aktie före utspädning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 394,1 (1 218,8) mkr varav 177,0 (844,7) mkr avsåg förvärv och 217,1 (374,1) mkr avsåg ny-, till-, och ombyggnationer.
- Försäljning av fastigheter uppgick netto till -746,5 (-1 044,2) mkr.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 13 395,0 (13 860,1) mkr vid periodens slut.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 254,9 (345,2) mkr. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 224,9 (306,2) mkr.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid uppgick till 2,7 (2,5) år, att jämföras med det långsiktiga målet om minst 2,0 år.
- Soliditeten uppgick till 42,7 (40,8) procent att jämföra med målet att den ska överstiga 35 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 53,1 (54,7) procent att jämföra med målet att den ska understiga 55 procent på lång sikt.

### Januari till december i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 1 011,8 (1 019,0) mkr. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Driftnettot uppgick till 783,5 (790,2) mkr. Merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiterades vidare till hyresgäst. Överskottsgraden ligger på ungefär samma nivå som föregående år, 77,4 (77,5) procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 329,6 (359,2) mkr, motsvarande 0,89 (0,97) kr per aktie efter utspädning.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -112,7 (-573,7) mkr varav realiserade -75,3 (-490,7) mkr motsvarande -0,6 (-3,4) procent av fastighetsvärdet.
- Belåningsgraden (LTV) av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 54,7 (56,9) procent att jämföra med målet att den ska understiga 60 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,84 (1,94) gånger under rullande 12 månader, att jämföra med målet att den ska överstiga 2,25 gånger på lång sikt.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,0 (94,9) procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,20 kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,10 kronor i juni 2025 och 0,10 kronor i december 2025.

---

### Väsentliga händelser under januari-mars

- Stenhus Fastigheter har ingått hyresavtal med Motonet, Dollarstore och Areco omfattande totalt cirka 9 900 kvm på Fastigheterna Köpmannen 7 och Köpmannen 12 i Hälla Västerås. Totalt sammanlagt underliggande hyresvärde är cirka 16,7 mkr per år. Den genomsnittliga löptiden på kontrakten är drygt 12 år.

### Väsentliga händelser under april-juni

- Stenhus Fastigheter har ingått avtal om försäljning av sex stycken fastigheter samt avyttrat och frånträtt en fastighet, indirekt genom ett flertal bolagsaffärer. Totalt sammanlagt underliggande fastighetsvärde är 172 mkr vilket innebär en premie om drygt en procent jämfört med bokfört värde och en värdeökning under innehavstiden om 19 mkr. Frånträde skedde under kvartal två 2024.
- Stenhus Fastigheter har ingått avtal med I.A Hedin Fastighet AB om förvärv av fastigheten Göteborg Biskopsgården 44:4 genom förvärv av samtliga aktier i fastighetsägande bolag. Fastighetsvärdet uppgår till 72,25 mkr och av köpeskillingen om 54 mkr betalas 14,95 mkr genom nyemitterade Stenhusaktier, vilka emitteras till en teckningskurs om 13,0 kr per aktie. Tillträde skedde den 1 juli 2024.
- Stenhus Fastigheter har under kvartal två emitterat ytterligare seniora icke säkerställda obligationer till ett belopp om 98 750 000 kronor under det befintliga ramverket om 700 mkr icke säkerställda obligationslån med ISIN SE0017131634 med ett sedan tidigare utestående nominellt belopp om 500 mkr.

- Stenhus Fastigheter har, genom dotterbolag, ingått avtal om försäljning av 70 procent av aktierna i Stenhus Uttern Holdco AB. JV-Bolaget äger genom dotterbolag 16 förvaltningsfastigheter inom segmenten lager/lättindustri/logistik. Dotterbolag till Stenhus Fastigheter och köparen av aktierna i JV-Bolaget har vidare ingått ytterligare ett aktieöverlåtelseavtal, varigenom köparen förvärvat samtliga aktier från Stenhus i ett fastighetsbolag som äger två förvaltningsfastigheter inom samma segment. Totalt sammanlagt fastighetsvärde för transaktionerna är 450,5 mkr. Den sammanlagda totala värdeförändringen på fastigheterna under Stenhus Fastigheters innehavstid är positiv och uppgår till cirka 35 mkr. Frånträde skedde i början av kvartal tre 2024.

### Väsentliga händelser under juli-september

- Under kvartalet har 19 fastigheter frånträtts (Uttern, 16 fastigheter, Muttern, en fastighet och Blocket, 2 fastigheter) och en fastighet (Biskopsgården 44:4) har tillträtts. I samband med förvärvet av Biskopsgården 44:4 har en ny emission genomförts där 1 150 000 nya aktier ställts ut.

### Väsentliga händelser under oktober-december

- Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") bekräftar Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter") kreditbetyg BB med förbättrad utsikt från negativ till stabil.
- Stenhus Fastigheter har förvärvat två fastigheter, sålt en fastighet samt startat ytterligare ett utvecklingsprojekt. Finansieringen sker med egna medel och förutsätter ingen bankfinansiering.
- Stenhus Fastigheter har den 18 december 2024 bytt lista från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm/Midcap.

### Väsentliga händelser efter perioden

- Vid extra bolagsstämma 12 februari 2025 har styrelsen fått ett bemyndigande att besluta om förvärv och överlåtelse av Bolagets egna aktier.
- Stenhus Fastigheter har i januari 2025 uppdaterat ett antal operativa och finansiella mål. Läs mer om detta under avsnitt Affärsidé, mål och strategi.

# Kvartalsöversikt

## Resultaträkning

Belopp i mkr	2024 okt-dec	2024 juli-sept	2024 april-juni	2024 jan-mars	2023 okt-dec
Hysesintäkter	244,9	241,1	257,7	268,1	264,7
Fastighetskostnader	-54,6	-46,3	-56,6	-70,7	-65,0
<b>Driftnetto</b>	<b>190,3</b>	<b>194,8</b>	<b>201,1</b>	<b>197,3</b>	<b>199,7</b>
Central administration	-16,0	-15,4	-18,7	-15,7	-15,8
Noteringskostnader	-13,8	–	–	–	–
Resultat från intresseföretag	-1,4	-4,5	2,9	-23,7	-35,8
- varav förvaltningsresultat	2,3	2,4	3,0	2,2	2,6
Finansnetto	-88,9	-96,0	-106,6	-106,5	-110,1
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>70,2</b>	<b>78,9</b>	<b>78,7</b>	<b>51,4</b>	<b>37,9</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>87,7</b>	<b>85,8</b>	<b>78,8</b>	<b>77,3</b>	<b>76,4</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	72,0	-34,8	-62,4	-87,4	33,8
Värdeförändringar av finansiella instrument	18,9	-55,0	-24,3	20,2	-89,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>161,2</b>	<b>-10,9</b>	<b>-8,1</b>	<b>-15,8</b>	<b>-18,1</b>
Skatt	-50,9	-3,7	-4,4	-11,4	-33,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>110,3</b>	<b>-14,7</b>	<b>-12,5</b>	<b>-27,1</b>	<b>-51,8</b>
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	107,8	-14,1	-11,8	-25,4	-95,8
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2,5	-0,6	-0,7	-1,7	43,9

## Balansräkning

Belopp i mkr	2024 31 dec	2024 30 sept	2024 30 juni	2024 31 mars	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	13 395,0	13 191,9	13 557,4	13 721,0	13 860,1
Nyttjanderättstillgångar	198,5	198,9	197,5	196,8	196,3
Immateriella anläggningstillgångar	4,6	4,3	4,4	4,1	4,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7
Andelar i intresseföretag	99,5	93,3	97,8	94,9	118,7
Långfristiga fordringar	38,0	38,0	–	–	–
Derivat	–	–	35,6	59,9	39,6
Övriga omsättningstillgångar	118,3	142,4	139,2	151,6	148,8
Likvida medel	224,9	317,3	293,8	226,1	306,2
<b>Totalt tillgångar</b>	<b>14 079,3</b>	<b>13 986,7</b>	<b>14 326,3</b>	<b>14 455,1</b>	<b>14 674,7</b>
Eget kapital	5 811,8	5 691,4	5 688,7	5 698,6	5 714,8
Innehav utan bestämmande inflytande	110,5	150,4	163,2	171,6	188,8
Uppskjuten skatt	228,5	196,1	202,4	206,9	204,9
Räntebärande skulder	7 386,6	7 403,0	7 698,9	7 803,1	7 956,5
Skuld nyttjanderätter	198,5	198,9	197,5	196,8	196,3
Derivat	0,5	19,4	–	–	–
Övriga skulder	342,9	327,6	375,6	378,1	413,4
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>14 079,3</b>	<b>13 986,7</b>	<b>14 326,3</b>	<b>14 455,1</b>	<b>14 674,7</b>

# Nyckeltal

	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Uthyringsbar area, kvm	891 550	952 003
Antal fastigheter, st	135	161
Marknadsvärde fastighetsportfölj, mkr	13 395,0	13 860,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,2	89,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	94,9
Hyresduration, år	6,3	6,3
<b>Finansiella</b>		
Balansomslutning, mkr	14 079,3	14 674,7
Genomsnittlig ränta, %	4,5	5,4
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	0,9	1,3
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	42,7	40,8
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,1	54,7
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	54,7	56,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 173,0	6 089,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,60	16,40
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 767,8	5 678,3
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,51	15,30

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Finansiella</b>				
Hyresintäkter, mkr	244,9	264,7	1 011,8	1 019,0
Driftnetto, mkr	190,3	199,7	783,5	790,2
Förvaltningsresultat, mkr	87,7	76,4	329,6	359,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	72,0	33,8	-112,7	-573,7
Resultat efter skatt, mkr	110,3	-51,8	56,0	-375,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,00	1,70	1,84	1,94
Avkastning på eget kapital, %	7,5	-3,5	0,9	-6,2

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,24	0,21	0,89	0,97
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,24	0,21	0,89	0,97
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,29	-0,26	0,15	-1,11
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,29	-0,26	0,15	-1,11
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,25	0,15	0,69	0,93

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Antal utestående aktier före utspädning, st	371 778 606	370 628 606	371 778 606	370 628 606
Antal utestående aktier efter utspädning <sup>1</sup> , st	371 778 606	371 223 606	371 778 606	371 223 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	371 778 606	370 628 606	371 203 606	370 628 606
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup> , st	371 778 606	371 223 606	371 501 106	371 223 606
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	371 778 606	370 628 606	371 206 748	370 628 606
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup> , st	371 778 606	371 223 606	371 502 622	371 223 606

<sup>1</sup> Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner

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



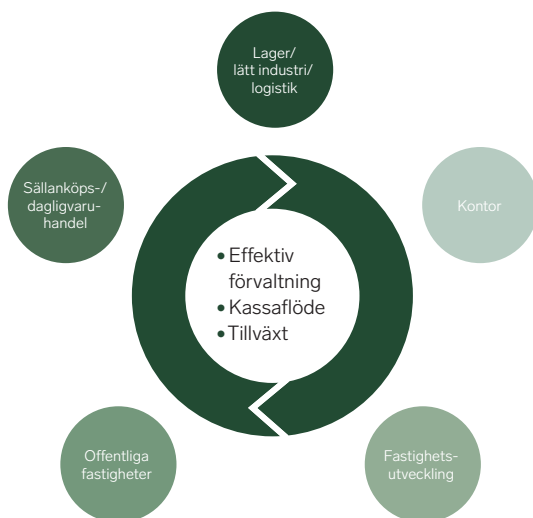
# Affärsidé, mål och strategi

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

## Affärsidé

### Affärsmodell

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



## Mål

### Övergripande mål

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

### Operativa mål

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

### Finansiella mål

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



---

## Strategi

---

### Investeringsstrategi

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

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

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

### Finansieringsstrategi

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

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

### Utdelningspolicy

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

Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,20 (-) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,10 kronor i juni 2025 och 0,10 kronor i december 2025.

### Hållbarhet

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

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

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

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

# Hållbarhet

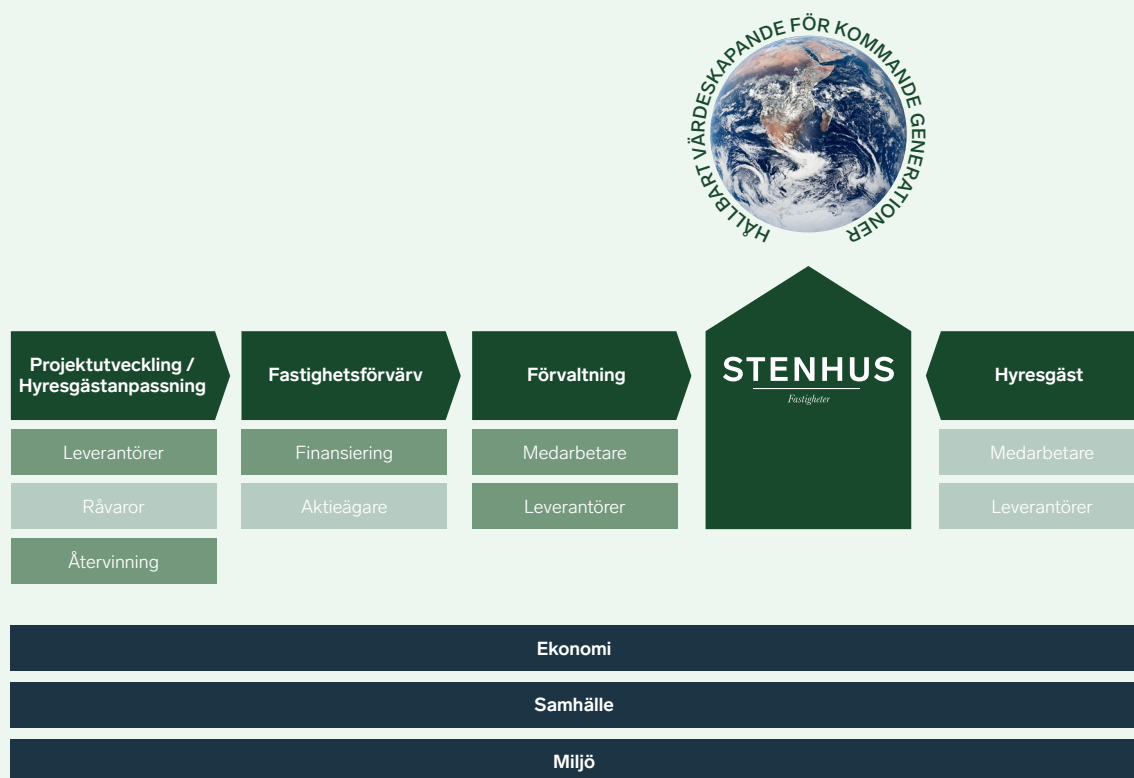
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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

Stenhus 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.

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

## STENHUS VÄRDEKEDJA



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

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

Stenus ramverk för hållbarhetsarbetet är

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

För mer information kring Bolagets hållbarhetsarbete se avsnitt "Hållbarhetsredovisning" i Års- och hållbarhetsredovisning 2023 på Bolagets hemsida.

## FN:s GLOBALA MÅL



Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

# Fastighetsportfölj

*Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter.  
Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 395 miljoner kronor vid periodens slut.*

## Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 395 (13 860,1) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 december 2024 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 135 (161) fastigheter varav 12 (12) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 31 december 2024, uppgick till 1 010,6 (inklusive projekt) (1 060,1) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,0 (94,9) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2024 uppgick till cirka 6,3 (6,3) år.

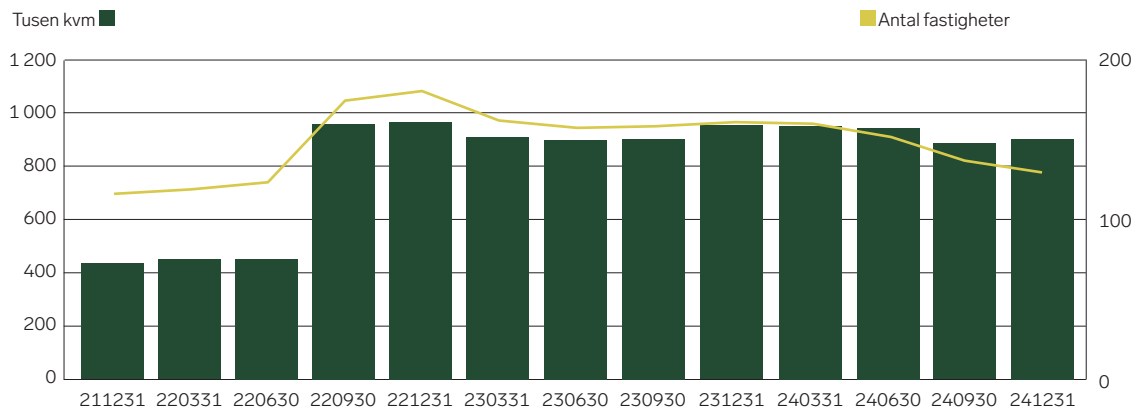
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 39,4 (35,8) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,2 (7,6) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med drygt 7 143 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 553 miljoner kronor inom detta segment.

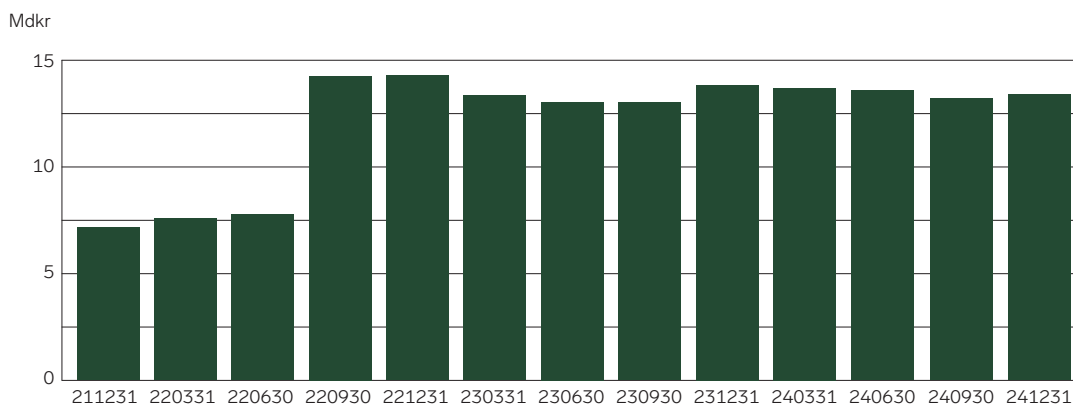
## Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2024 okt- dec	2023 okt- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec	2021 jan- dec	2020 4 sept- dec
<b>Verkligt värde vid ingången av perioden</b>	<b>13 191,9</b>	<b>12 985,9</b>	<b>13 860,1</b>	<b>14 259,2</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>	–
Förvärv	103,7	840,4	177,0	844,7	7 618,2	4 558,0	1 557,5
Försäljning	-29,3	-63,6	-746,5	-1 044,2	-961,8	-85,0	–
Orealiserad värdeförändring	75,6	35,9	-75,3	-490,7	-20,5	897,1	76,2
Realiserad värdeförändring	-3,6	-2,1	-37,4	-83,0	-19,3	2,0	–
Investeringar i portföljen	56,8	63,5	217,1	374,2	474,0	162,3	0,3
<b>Verkligt värde vid utgången av perioden</b>	<b>13 395,0</b>	<b>13 860,1</b>	<b>13 395,0</b>	<b>13 860,1</b>	<b>14 259,2</b>	<b>7 168,4</b>	<b>1 634,0</b>
<b>Orealiserad värdeförändring, %</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>14,3</b>	<b>4,9</b>
<b>Antal fastigheter IB</b>	<b>134</b>	<b>158</b>	<b>161</b>	<b>180</b>	<b>116</b>	<b>14</b>	–
Förvärv	2	7	3	8	78	103	14
Försäljning	-1	-4	-29	-27	-16	1	–
Omklassificering	–	–	–	–	2	–	–
<b>Antal fastigheter UB</b>	<b>135</b>	<b>161</b>	<b>135</b>	<b>161</b>	<b>180</b>	<b>116</b>	<b>14</b>

### Uthyrningsbar area och antal fastigheter

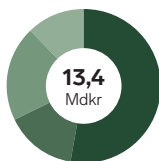


### Fastighetsvärde



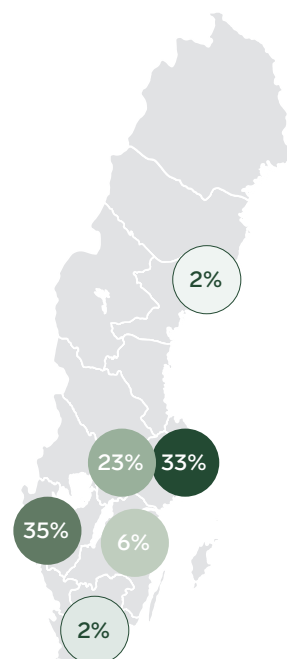
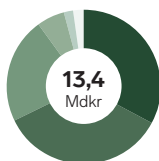
#### Fastighetsvärde per segment

Lager/lätt Industri/logistik	53%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	15%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	12%



#### Fastighetsvärde per geografiskt område

Stockholm	33%
Väst	35%
Mälardalen	23%
Öst	6%
Syd	2%
Norr	2%



Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2024 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 2,8 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 0,8 år.

### Fastighetsbeståndet per 2024-12-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt <sup>1</sup>			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm <sup>2</sup>	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	36	163 483	319	2 111	32	4 406	26 951	33
Väst	46	353 688	351	1 075	35	4 642	13 125	35
Mälardalen	32	198 547	246	1 425	24	3 068	15 452	23
Öst	12	111 857	75	682	7	756	6 759	6
Syd	2	45 914	0	–	0	277	6 043	2
Norr	7	18 061	20	1 127	2	245	13 587	2
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>891 550</b>	<b>1 011</b>	<b>1 301</b>	<b>100</b>	<b>13 395</b>	<b>15 024</b>	<b>100</b>

### Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2024-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 327	547	2 119	413	4 406	33
Väst	2 646	459	426	1 112	4 642	35
Mälardalen	2 268	770	30	–	3 068	23
Öst	455	207	93	–	756	6
Syd	277	–	–	–	277	2
Norr	168	77	–	–	245	2
<b>Total</b>	<b>7 143</b>	<b>2 059</b>	<b>2 668</b>	<b>1 525</b>	<b>13 395</b>	<b>100</b>

### Kontrakterade hyresintäkter<sup>1</sup>, fördelning per segment och region per 2024-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	99	50	134	36	319	32
Väst	209	39	32	70	351	35
Mälardalen	183	60	3	–	246	24
Öst	48	20	7	–	75	7
Syd	0	–	–	–	0	0
Norr	14	6	–	–	20	2
<b>Total</b>	<b>553</b>	<b>175</b>	<b>176</b>	<b>106</b>	<b>1 011</b>	<b>100</b>

### Uthyrningsbar area<sup>2</sup>, fördelning per segment och region per 2024-12-31

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	55 418	29 959	59 604	18 502	163 483	18
Väst	244 094	40 889	16 049	52 656	353 688	40
Mälardalen	144 638	50 273	3 636	–	198 547	22
Öst	90 877	17 075	3 905	–	111 857	13
Syd	45 914	–	–	–	45 914	5
Norr	11 928	6 133	–	–	18 061	2
<b>Total</b>	<b>592 868</b>	<b>144 329</b>	<b>83 194</b>	<b>71 158</b>	<b>891 550</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 2,8 mkr per år i 0,8 år. Intäkterna inkluderar även drifttillägg och tillägg för fastighetsskatt.

<sup>2</sup> Efter färdigställande av pågående projekt.

## Antal kontrakt<sup>1</sup>, fördelning per segment och region per 2024-12-31

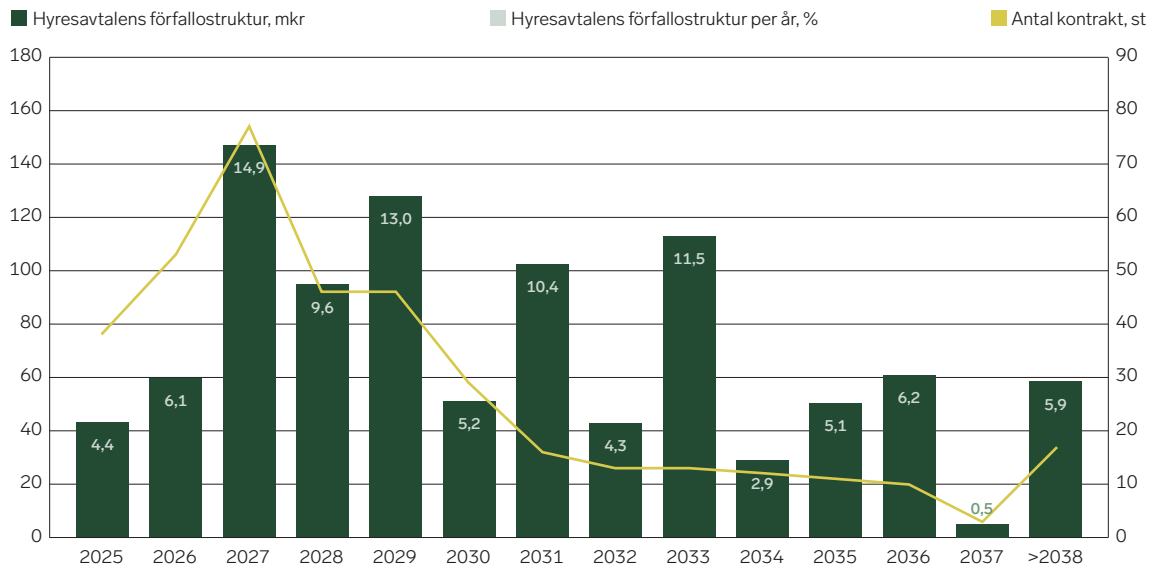
Antal	Lager/lätt industri/ Logistik	Sällanköps-/ dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	44	30	115	18	207	30
Väst	86	23	20	101	230	34
Mälardalen	117	30	8	–	155	23
Öst	24	37	22	–	83	12
Syd	1	–	–	–	1	0
Norr	6	2	–	–	8	1
<b>Total</b>	<b>278</b>	<b>122</b>	<b>165</b>	<b>119</b>	<b>684</b>	<b>100</b>

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

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>2</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	31 426	38	43	4
2026	53 497	53	60	6
2027	146 168	77	147	15
2028	66 001	46	95	10
≥2029	462 339	170	641	65
<b>Totalt</b>	<b>759 430</b>	<b>384</b>	<b>986</b>	<b>100</b>

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

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

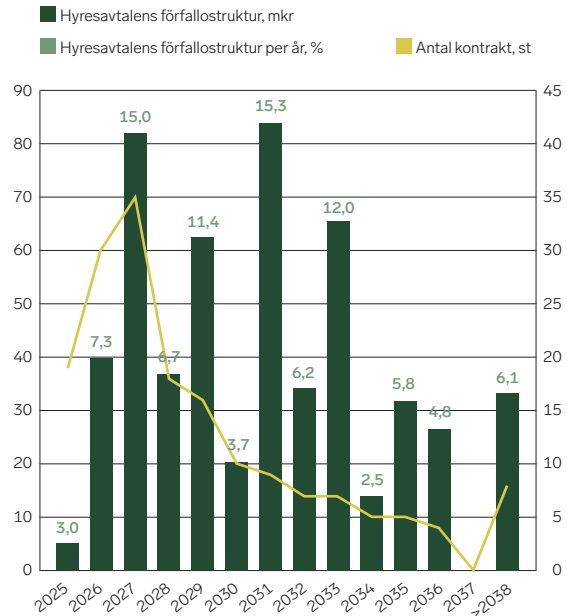




## Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	18 340	19	17	3
2026	36 262	30	40	7
2027	105 152	35	82	15
2028	33 985	18	37	7
≥2029	320 282	71	371	68
<b>Totalt</b>	<b>514 020</b>	<b>173</b>	<b>546</b>	<b>100</b>

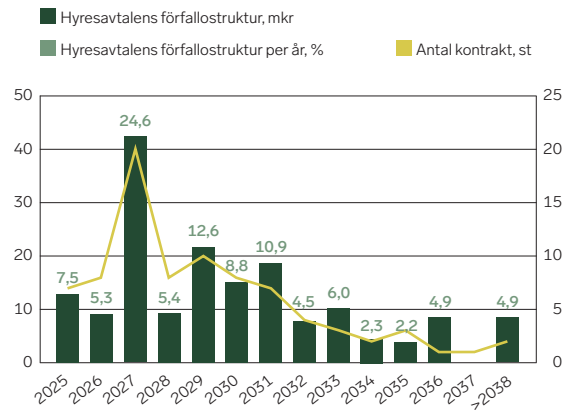
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	7 459	7	13	7
2026	10 865	8	9	5
2027	29 415	20	42	25
2028	5 804	8	9	5
≥2029	70 913	40	98	57
<b>Totalt</b>	<b>124 456</b>	<b>83</b>	<b>172</b>	<b>100</b>

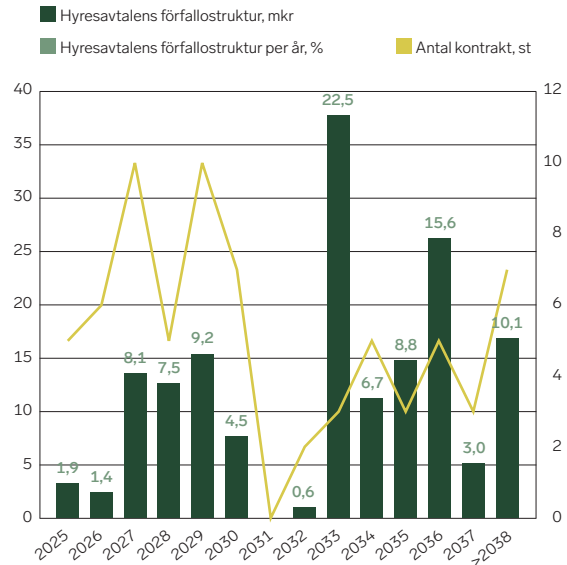
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	961	5	3	2
2026	1 713	6	2	1
2027	6 606	10	14	8
2028	6 724	5	13	8
≥2029	52 435	45	136	81
<b>Totalt</b>	<b>68 439</b>	<b>71</b>	<b>167</b>	<b>100</b>

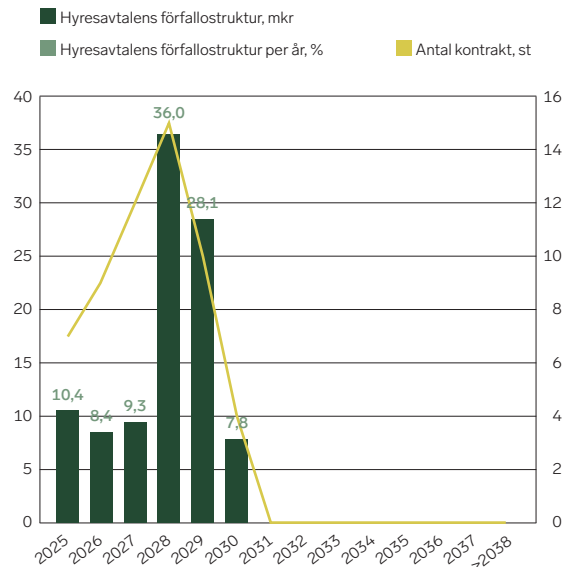
<sup>1</sup> Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



## Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup>	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2025	4 666	7	11	10
2026	4 657	9	9	8
2027	4 995	12	9	9
2028	19 488	15	36	36
≥2029	18 709	14	36	36
<b>Totalt</b>	<b>52 515</b>	<b>57</b>	<b>101</b>	<b>100</b>

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



## Största hyresgäster per 2024-12-31

Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt <sup>1</sup> st	Hyres- duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	6,8
Santa Maria AB	38 337	1	6,7
Bilia AB	24 897	7	8,2
Botkyrka Kommun	12 935	3	8,4
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	12,3
Ahlberg-Dollarstore AB	28 380	9	6,5
Capio Legevisitten AB	7 808	3	10,5
IAC Group Sweden AB	38 438	1	8,5
Quintus Technologies AB	10 814	4	4,0
Tyresö Kommun	7 995	1	3,7
Momentum Group AB	28 219	1	2,9
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	1,8
Leo's AB	11 474	3	4,9
Polismyndigheten	7 179	6	4,3
ITAB Shop Concept Nässjö AB	24 453	1	7,0
<b>Top 15</b>	<b>298 594</b>	<b>51</b>	<b>7,2</b>
Övriga	592 956	808	
<b>Totalt</b>	<b>891 550</b>	<b>859</b>	<b>6,3<sup>2</sup></b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0		
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,2		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

## 2024-12-31

### Uthyrbar yta

■ Lager/lätt industri/logistik	67%
■ Sällanköps-/dagligvaruhandel	16%
■ Kontor	9%
■ Offentliga fastigheter	8%



### Kontrakterad hyra på årsbasis

■ Lager/lätt industri/logistik	55%
■ Sällanköps-/dagligvaruhandel	18%
■ Offentliga fastigheter	17%
■ Kontor	10%



### Kontrakterad hyra per region

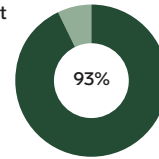
■ Väst	35%
■ Stockholm	32%
■ Mälardalen	24%
■ Öst	7%
■ Norr	2%
■ Syd	0%



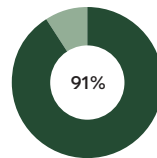
### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

■ Uthyr
■ Vakant

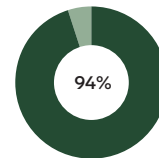
### Totalt



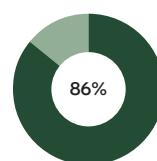
### Sällanköps-/dagligvaruhandel



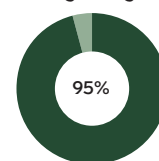
### Lager/lätt industri/logistik



### Kontor



### Offentliga fastigheter





**Hede 3:122** Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Väst. Uthyrningsbar yta: 45 679 kvm. Största Hyresgäst: Santa Maria. Uthyrningsgrad: 100%

### Fastighetsvärdering

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

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -112,7 (-573,7) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till -75,3 (-490,7) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var -0,6 (-3,4) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 101 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 59 711 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser samt att ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnetto har lett till en negativ värde-

förändring om 176,3 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till -75,3 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 395,0 (13 860,1) 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.

### Värderingsparametrar, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,15	9,97	8,16
Direktavkastningskravet, %	4,17	7,92	6,13
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	114	6 235	1 078
Långsiktig vakans, %	0,0	10,0	5,2
Drift och underhåll, kr/kvm	12	495	173

### Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-477,2	505,4
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-503,8	598,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	534,9	-534,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-181,6	181,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-319,3	319,0

### Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,73	9,53	8,72
Direktavkastningskravet, %	5,72	7,48	6,69
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	297	6 235	1 154
Långsiktig vakans, %	3,0	10,0	5,4
Drift och underhåll, kr/kvm	25	445	184

### Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-73,2	77,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-70,1	81,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	94,0	-94,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-27,9	27,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-52,9	52,9

### Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,76	8,98	8,15
Direktavkastningskravet, %	5,75	6,95	6,14
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 387	2 061	1 687
Långsiktig vakans, %	2,7	6,0	4,5
Drift och underhåll, kr/kvm	70	400	250

### Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-46,9	49,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-56,8	66,9
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	72,1	-72,1
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-20,9	20,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-33,1	33,1

### Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,28	9,97	8,30
Direktavkastningskravet, %	5,28	7,92	6,28
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	114	2 773	841
Långsiktig vakans, %	2,0	10,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	12	400	135

### Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-246,2	261,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-265,4	314,9
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	275,4	-274,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-98,5	98,6
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-167,1	166,8

### Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,15	9,22	7,40
Direktavkastningskravet, %	4,17	7,19	5,37
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	790	3 300	1 972
Långsiktig vakans, %	–	10,0	4,3
Drift och underhåll, kr/kvm	25	495	337

### Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-110,9	117,8
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-111,5	135,2
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	93,4	-93,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-34,3	34,3
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-66,2	66,2



# Transaktioner

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

Per 31 december 2024 fanns förpliktelser avseende förvärv av fastigheter på motsvarande 48,5 miljoner kronor.

Totalt har 29 fastigheter frånträtts och tre fastigheter tillträtts under 2024. Under kvartalet har en fastighet frånträtts och två fastigheter tillträtts. Efter kvartalet har en fastighet avtalats för frånträde och en fastighet har avtalats för tillträde.

## Fastigheter som har tillträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Cisternen 3	Borlänge	Lager/lätt industri/logistik	2 496	100
Nybo 1	Sala	Lager/lätt industri/logistik	5 893	100
<b>Total</b>			<b>8 389</b>	<b>100</b>

## Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Andersberg 14:50	Gävle	Lager/lätt industri/logistik	1 700	100
<b>Total</b>			<b>1 700</b>	<b>100</b>

## Fastigheter som tillträtts och avtalats för tillträde efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Mörby 5:41	Nykvarn	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 990	100
<b>Total</b>			<b>2 990</b>	<b>100</b>

## Fastigheter som har avtalats för frånträde efter kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Järnhandlaren 6	Nyköping	Offentliga fastigheter	2 203	100
<b>Total</b>			<b>2 203</b>	<b>100</b>

# Befintliga intressebolag

---

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

---



## **Krona Public Real Estate AB**

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

Fastighetsvärde:	1 184 mkr
Årligt driftnetto, ca:	68 mkr
Ägarandel:	26,49%

# Projektportfölj

---

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

---

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

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

Per 31 december 2024 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 95,4 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 och Affärsmannen 2 i Karlstad.

### *Samariten 1*

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

Den externa värderingen av detta projekt uppgår till ca 20 miljoner kronor.

### *Affärsmannen 2*

Planarbetet innebär utveckling av handelsverksamheten i markplan med minst 1 500 kvm och utveckling med påbyggnad för bostadsrätter på ca 5 892 kvm BTA. Överklagande av detaljplan har inkommit och är skickade till Mark- och miljödomstolen för vidare hantering.

## 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. Stenhus Fastigheter utvärderar löpande fastigheter och projekt som är lämpliga att certifiera.

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

Stenhus Fastigheter har per datum för rapportsläpp erhållit totalt tio certifieringar i beståndet, BREEM in use "Very Good". Ytterligare 12 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 2025.

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

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

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt- kostnader mkr	Upp- arbetat mkr	Kvar- stående mkr	Hyre- värde mkr	Uthyr- nings- grad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
<b>Planprojekt/byggrätter</b>											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	7,2	7,2	–	–	–	–	–	–	
Affärsmannen 2	Karlstad	8 500	1,5	1,2	–	–	–	–	–	–	
<b>Fastighetsutveckling</b>											
Sparrhornet 3	Varberg	3 342	95,0	95,0	–	6,7	91,6	Hedin helsingborg Bil AB	15	Q4 2024	Inflyttad
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskilstuna	1 374	18,5	0,3	18,2	1,6	100	Jem & Fix	10	Q2 2025	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	530	14,0	13,3	0,7	1,6	100	Adela LSS AB	15	Q1 2025	BREEAM
Köpmanen 7	Västerås	8 838	85	10,1	74,9	18	100	Motonet, Dollarstore, Dressman, Lindex, gemensamhetsytor	12	Q1-Q3 2025	BREEAM
<b>Hållbarhetsprojekt</b>											
Köpmanen 7	Västerås	–	0,12	0,06	0,06	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Blomsterlandet	Eskilstuna	–	0,12	0,1	0,02	–	–	–	–	Q2 2025	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna	–	0,4	0,1	0,3	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Fanfare 5,6,7	Karlstad	–	0,36	0,2	0,16	–	–	–	–	Q1-Q2 2025	BREEAM
Svanholmen 1	Skärholmen	–	0,12	0,1	0,02	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Husmodern 6	Täby	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Hägersten	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Q4 2024	BREEAM
Vattumannen 3	Norrköping	–	0,12	0,12	0	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala	–	0,12	0,11	0,01	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
Hammaran 1	Tibro	–	0,12	0,03	0,09	–	–	–	–	Q2 2025	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q2 2025	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q2 2025	BREEAM
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	–	2	2	0	–	–	–	–	Q4 2024	Konvertering oljepanna till fjärrvärme
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	–	0,12	0,03	0,09	–	–	–	–	Q2 2025	BREEAM
Personbilen 1	Skövde	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Svarven 4	Nässjö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Traktorn	Skövde	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Köpmanen 12	Västerås	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q3 2025	BREEAM
Företagaren	Älvsjö	–	0,12	0	0,12	–	–	–	–	Q1 2025	BREEAM
<b>Summa</b>		<b>55 584</b>	<b>225,9</b>	<b>130,2</b>	<b>95,4</b>	<b>27,9</b>					

<sup>1</sup> Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt



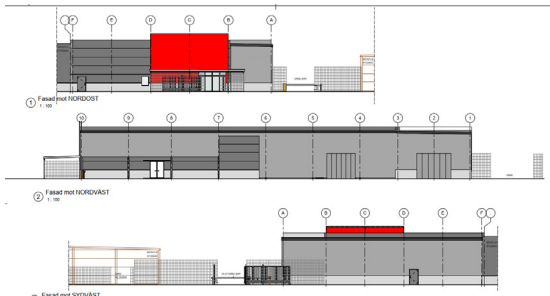
### Köpmannen 7

**Segment:** Sällanköps-/dagligvaruhandel

**Area:** 9 089 kvm BTA

**Status:** Pågående produktion

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



### Skiftinge 1:5 & 1:6, Eskilstuna

**Segment:** Sällanköps-/dagligvaruhandel

**Area:** 1 374 kvm BTA

**Status:** Inflytt Q2 2025

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



### Köpmannen 12, Västerås

**Segment:** Sällanköps-/dagligvaruhandel

**Area:** Areco 2 070 kvm, Lekia 1 200 kvm

**Status:** Färdigställd Q4 2024

**Kommentar:** Del av köpcentrumet Köpmannen 12 har anpassats till två nya hyresgäster med vardera hyrestid om sju år. Areco är verksam inom grossistverksamhetsförsörjning av stål- och plåtartiklar. Lekia försäljer lek- och familjeprodukter.



### Sparrehornet 3, Varberg

**Segment:** Lager/Lätt Industri/Logistik

**Area:** 3 342 kvm BTA

**Status:** Färdigställd Q4 2024

**Kommentar:** Byggnaden uppförs åt Hedin Bil med ett hyresavtal tecknat på 15 år och med en area av 3 342 kvm. Hedin Bil är återförsäljare för Mercedes Benz. Byggnaden konceptanpassas enligt generalagentens senaste krav.

# Finansiering

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

## Händelser under kvartalet

- Räntetäckningsgraden (ICR) under rullande 12 månader har förbättrats jämfört med föregående kvartal, från 1,77 till 1,84.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid har ökat detta kvartal, från 1,9 till 2,7.
- Under kvartalet har Stenhus Fastigheter refinansierat ca 60 procent av sin låneportfölj till väsentligt bättre villkor.
- SEB är nu en av Stenhus Fastigheters kreditgivare vilket är i linje med Bolagets strategi att minska refinansieringsrisken.

## Händelser efter kvartalets utgång:

- Tillgängliga krediter har ökat med 300 mkr till 528,6 mkr.
- Bolaget har signerat avtal om ett certifikatprogram.
- Tillkommande likviditet om ca 230 mkr från refinansieringarna, utbetalt i mitten av januari 2025.

## Kapitalstruktur

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

## Finansieringsstrategi

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

## Räntebärande finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 7 386,6 (7 956,5) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 6 790,2 (7 481,0) miljoner kronor samt icke-säkerställd obligation om 596,4 (475,5) miljoner kronor. Vid rapportperiodens utgång var Stenhus Fastigheters tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) och Danske Bank A/S, Sverige Filial.

## Seniora banklån

De seniora banklånen om 6 790,2 (7 481,0) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 6 723,8 (7 439,3) miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om 66,4 (41,7) miljoner kronor.

## Icke säkerställda obligationer

Bolaget har under året emitterat ytterligare seniora icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 98,8 miljoner kronor under det befintliga ramverket om 700,0 miljoner kronor icke-säkerställda obligationslån med ISIN SE0017131634. Priset på de nya obligationerna fastställdes till 104,482 procent av nominellt belopp motsvarande 375 baspunkter plus Stibor 3 månader.

Bolaget har i övrigt inga andra obligationsförfall eller andra icke-säkerställda finansieringsinstrument utöver det gröna obligationslånet till ett nominellt belopp om 598,8 miljoner kronor vilket har slutförfall i oktober 2026.

## Outnyttjade kreditfaciliteter

Stenhus Fastigheters har under fjärde kvartalet refinansierat externa banklån med befintliga banker. Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 228,6 (85,3) miljoner kronor, varav 3,6 (10,3) miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 175,0 (25,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF) om totalt 175,0 (175,0) miljoner kronor.

I samband med refinansiering av befintliga banklån har Bolaget även ingått avtal av RCF:er om totalt 300 miljoner kronor men tillgång till dessa erhöles i januari 2025.

### Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-12-31<sup>3</sup>

	Kapital Mkr	Derivat <sup>1</sup> Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 344,2	-1 995,1	5 349,0	5,1	72,4
1–2 år	24,3	305,9	330,2	1,8	4,5
2–3 år	–	1 150,0	1 150,0	3,2	15,6
3–4 år	–	539,2	539,2	2,4	7,3
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	18,1	–	18,1	5,5	0,2
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>7 386,6</b>	<b>–</b>	<b>7 386,6</b>	<b>4,5</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-12-31<sup>3</sup>

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationer Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år <sup>2</sup>	634,0	–	634,0	4,5	8,6
1–2 år	1 543,1	596,4	2 139,5	5,4	29,0
2–3 år	4 188,6	–	4 188,6	4,8	56,7
3–4 år	303,4	–	303,4	4,4	4,1
4–5 år	21,6	–	21,6	4,4	0,3
> 5 år	99,4	–	99,4	4,7	1,3
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>6 790,1</b>	<b>596,4</b>	<b>7 386,6</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>

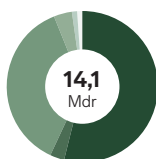
1 Utöver angivna derivat om 1 994 mkr finns ytterligare derivat om 1 535 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 634 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 130 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

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

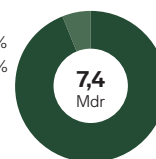
#### Eget kapital och skulder

■ Räntebärande skulder (7 387 mkr)	52%
■ Aktiekapital (372 mkr)	3%
■ Fritt eget kapital (5 441 mkr)	39%
■ Övriga skulder (542 mkr)	4%
■ Uppskjuten skatt (228 mkr)	2%
■ Minoritetsintressen (110 mkr)	1%



#### Räntebärande finansiering

■ Säkerställda banklån (6 790,1 mkr)	1,9%
■ Icke säkerställda obligationer (596,4 mkr)	8,1%





### Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,7 (2,5) år. Det är högre än Bolagets finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden långsiktigt inte ska understiga 2,0 år.

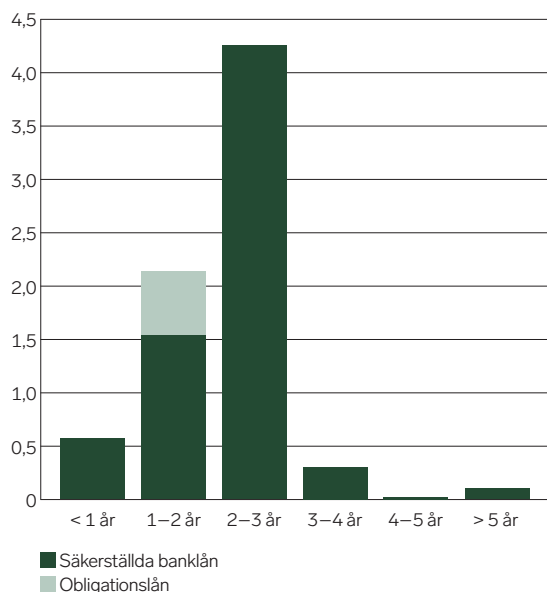
Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 764,2 (1 173,0) miljoner kronor som motsvarar 10,3 (14,7) procent av bolagets externa skuld.

Under det fjärde kvartalet har Bolaget refinansierat lån om totalt 4 417,1 (exklusive RCF:er) miljoner kronor vilket motsvarar ca 60 procent av Bolagets totala skuldportfölj. Av dessa totalt 4 417,1 avsåg 4 198,1 refinansiering med befintliga banker till väsentligt bättre villkor. Låneavtalen signerades under fjärde kvartalet och utbetalning är genomförd i januari 2025. Majoriteten av lånen som utbetalades i januari 2025 har bolaget bedömt avse en ren refinansiering inom ramen av befintliga lån och till följd av att avtalen för dessa lånutbetalningar signerades innan årsskiftet har merparten av dessa lån redovisat som långfristig skuld per balansdagen.

Under fjärde kvartalet etablerade Bolaget även relation med banken SEB vilka refinansierade resterande 219,0 miljoner kronor av de totalt 4 417,1 miljoner kronor, även dessa till väsentligt bättre villkor än tidigare finansiering.

### Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån

Miljarder kr



### Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 607,4 (3 358,3) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 76,9 (61,6) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till ca 48,3 (43,0) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 december uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till -0,5 (39,6) miljoner kronor.

Genomsnittlig viktad räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat uppgick per rapportdatum till 0,9 (1,3) år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att den genomsnittliga ränteförfallotiden för bolagets skulder skall vara mellan 12 och 24 månader. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare. Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 4,5 (5,4) procent.

### Finansiella riktlinjer

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

Samtliga kovenanter var per 31 december uppfyllda.

### Nyckeltal finansiell risk

Mål	2024 31 dec
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	53,1
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	1,84
Soliditeten ska överstiga 35%	42,7
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,7

# Aktien och ägarna

Totalt fanns 371 778 606 (370 628 606) aktier utestående före utspädning per 31 december 2024. Under perioden har 1 150 000 nya aktier ställts ut via nyemission.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,89 (0,97) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,15 (-1,11) kronor per aktie.

## Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter har tre beslutade optionsprogram;

- Beslutades 27 maj 2021, period med rätt att teckna nya aktier; 1 juni 2024 till och med 30 juni 2024. Optionsprogrammet är därmed avslutat.
- Beslutades 26 oktober 2022, period med rätt att teckna nya aktier; 1 november 2025 till och med 30 november 2025.
- Beslutades 23 maj 2024, period med rätt att teckna nya aktier; 1 juni 2027 till och med 30 juni 2027.

Optionsprogrammen riktar sig till Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Teckningsoptionerna i samtliga program erbjuds förvärvas på marknadsmissiga villkor. Teckningsoptionerna överlåtes vederlagsfritt till ett dotterbolag till Bolaget, Stenhus TEOP AB, med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till Bolagets samtliga anställda.

Optionsprogrammet som beslutades på extra bolagsstämma den 26 oktober 2022 omfattar högst 3 000 000 teckningsoptioner. Teckningskursen motsvarar 130 procent av genomsnittet av den för varje handelsdag noterade volymviktade betalkursen för

Bolagets aktie under den period om fyra veckor som föregår den extra bolagsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer aktiekapitalet öka med 3 000 000 kronor genom utgivande av 3 000 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona.

Årsstämman 23 maj 2024 beslutade om två optionsprogram, ett för VD (högst 250 000 teckningsoptioner) samt ett för ledningsgrupp och andra anställda (högst 2 750 000 teckningsoptioner) i Bolaget. Teckningskursen motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman 2024, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer aktiekapitalet öka med 3 000 000 kronor genom utgivande av 3 000 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona.

Vid fullt utnyttjande var utspädningseffekten av de nya aktierna motsvarade cirka 1,6 procent av totalt antal utlöpande aktier och röster i Bolaget per 31 december 2024.

## Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 371 778 606 (371 223 606) aktier efter utspädning utestående per 31 december 2024.

Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,89 (0,97) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,15 (-1,11) kronor per aktie.

## Största aktieägare per 2024-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 698 818	24,4
Fastighets AB Balder	73 041 556	19,6
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	21 955 783	5,9
Avanza Pension	19 138 847	5,1
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Conny Ryk	7 680 418	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
PriorNilsson Fonder	7 488 004	2,0
Danske Invest	7 000 000	1,9
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>278 034 926</b>	<b>74,8</b>
Övriga aktieägare	93 743 680	25,2
<b>Summa</b>	<b>371 778 606</b>	<b>100,0</b>

# Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 011,8 (1 019,0) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 783,5 (790,2) miljoner kronor. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,0 (94,9) procent med en hyresduration på 6,3 (6,3) år. Kassaflödet uppgick till -81,2 (11,8) miljoner kronor.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2024 med jämförelsetal 1 januari-31 december 2023. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Vid utgången av december 2024 fanns i beståndet 135 fastigheter jämfört med 161 fastigheter per samma period föregående år.

## Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 011,8 (1 019,0) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,0 (94,9) procent och hyresdurationen uppgick till 6,3 (6,3) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

## Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 228,3 (228,8) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 65,9 (60,4) miljoner kronor. Ökningen beror främst på engångskostnader hänförliga till arbetet med att stärka den egna organisationen avseende personal och IT-struktur. Majoriteten av kostnaderna för detta arbete har uppstått under kvartal två 2024. Utöver detta beror ökningen också på konsultkostnader för en ej genomförd transaktion vilket belastar de centrala administrationskostnaderna för perioden.

Perioden har även belastats med en jämförelsestörande post avseende noteringskostnader om 13,8 (-) miljoner kronor. Posten avser samtliga kostnader för att förbereda och genomföra bytet till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Finansnetto uppgick till -397,9 (-387,1) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 5,8 (5,3) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,5 (5,4) procent. Nettobelåningsgraden har minskat till 53,1 (54,7) procent och soliditeten har förbättrats, 42,7 (40,8) procent. Räntetäckningsgraden var 1,84 (1,94) gånger under rullande 12 månader.

## Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 783,5 (790,2) miljoner kronor. Överskottsgraden ligger däremot ungefär på samma nivå som föregående år, 77,4 (77,5) procent då minskningen främst beror på sålda fastigheter. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 329,6 (359,2) miljoner kronor, motsvarande 0,89 (0,97) kr per aktie efter utspädning.

## Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om -26,7 (-76,2) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 10,0 (16,6) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs under 2024 till innehaven i Krona Public Real Estate AB. Innehavet i Backaheden Fastighets AB omklassificerades från intresseföretag till koncernbolag genom ett stegvist förvärv under kvartal fyra 2023.

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -112,7 (-573,7) miljoner kronor, varav realiserade uppgick till -75,3 (-490,7) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen var -0,6 (-3,4) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 101 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 59 711 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser samt att ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnetto har lett till en negativ värdeförändring om 176,3 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till -75,3 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 395,0 (13 860,1) miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -40,1 (-85,6) miljoner kronor varav -40,1 (-96,3) miljoner kronor avsåg derivat och - (10,7) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till -70,4 (17,0) miljoner kronor, varav -45,8 (-49,8) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

---

De ackumulerade skattemässiga underskotten har beräknats till 170,4 (167,5) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 35,1 (34,5) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 7 868,2 (7 985,8) miljoner kronor, varav 6 652,9 (6 930,7) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 215,3 (1 055,1) miljoner kronor, motsvarande 250,4 (217,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 13,3 (13,9) miljoner kronor och uppskjuten skattefordran hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 0,1 (-8,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

#### Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 56,0 (-375,8) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 56,4 (-413,1), motsvarande 0,15 (-1,11) kronor per aktie efter utspädning.

#### Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 395,0 (13 860,0) miljoner kronor vilket är en minskning med 465,0 miljoner kronor sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar och fastighetsförsäljningar men motverkas av fastighetsförvärv och projektinvesteringar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 99,5 (118,7) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en minskning med 19,2 miljoner kronor och förklaras främst av värdeminskning på intressebolagets förvaltningsfastighet.

Utgående likvida medel var 224,9 (306,2) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, återbetalning aktieägartillskott, nyemission, avyttring av minoritetsandelar samt transaktion med minoritetsandelsägare (ytterligare förvärv av aktier i Backaheden) och uppgick till 5 922,3 (5 903,6) miljoner kronor. Räntebärande skulder uppgick till 7 386,6 (7 956,5)

miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 1 318,3 miljoner kronor till 764,2 miljoner kronor vilket främst beror på större refinansieringar av lån samt amortering av checkräkningskrediter. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om -0,5 (39,6) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 54,7 (56,9) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 53,1 (54,7) procent.

#### Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolaget utför endast tjänster koncerninternt. Intäkterna uppgick till 85,5 (78,7) miljoner kronor. Det fanns 41 (35) anställda i moderbolaget i slutet av 2024. Resultatet uppgick till -386,9 (-95,2) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 024,2 (4 195,5) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 490,9 (728,6) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 102,2 (118,5) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 17,7 (17,8) miljoner kronor och likvida medel till 77,6 (57,5) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 4 083,5 (4 453,9) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december till 629,1 (663,9) miljoner kronor, varav räntebärande 596,4 (625,5).

### Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -81,2 (11,8) miljoner kronor. De dominerande posterna är förvärv och försäljning av dotterbolag, investeringar i fastigheter samt amortering och upptagning av lån.

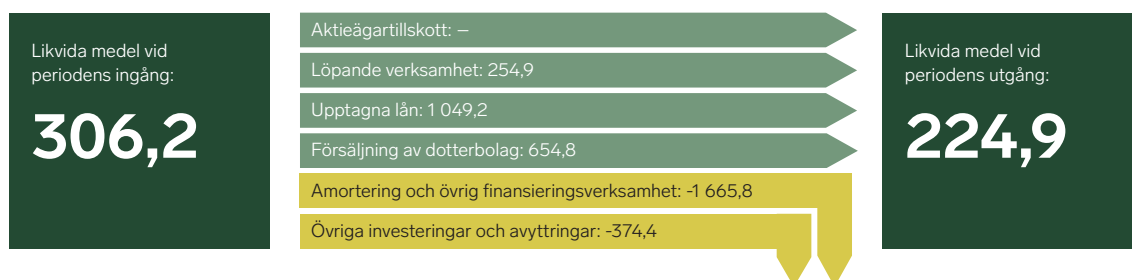
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 254,9 (345,2) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 280,4 (527,9) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 654,8 (1 026,6) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -159,9 (-94,8) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -217,1 (-374,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -616,5 (-861,2) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 1 049,2 (4 038,9) miljoner kronor och amortering skett med -1 621,6 (-4 904,8) miljoner kronor.

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



### Förvärv av dotterbolag, tkr

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-176 976	-844 668
Nyemission	14 950	-
Övertagnade av räntebärande skulder	-	512 687
Övertagande av övriga tillgångar	-843	-55 386
Övertagande av övriga Skulder	2 928	156 462
Omklassificering från intresseföretag	-	136 084
<b>Kassaflöde påverkande</b>	<b>-159 941</b>	<b>-94 821</b>

### Försäljning av dotterbolag, tkr

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Försäljning av förvaltningsfastigheter	734 920	1 044 174
Säljarrevers	-49 006	-
Överlåtande av övriga tillgångar	1 882	9 055
Överlåtande av övriga skulder	-33 016	-26 601
<b>Kassaflöde påverkande</b>	<b>654 780</b>	<b>1 026 628</b>





**Hagalund 1:27** Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Mälardalen. Uthyrningsbar yta: 1 900 kvm. Hyresgäst: Hedin Bil. Uthyrningsgrad: 100%.

# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning

	2024 okt- dec	2023 okt- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec
Belopp i tkr				
Hyresintäkter och övriga intäkter	244 932	264 729	1 011 796	1 018 985
Fastighetskostnader	-54 649	-65 038	-228 319	-228 835
<b>Driftnetto</b>	<b>190 283</b>	<b>199 691</b>	<b>783 477</b>	<b>790 150</b>
Centrala administrationskostnader	-16 022	-15 833	-65 897	-60 404
Noteringskostnader	-13 815	–	-13 815	–
Resultat från intresseföretag	-1 369	-35 810	-26 685	-76 161
–varav förvaltningsresultat	2 301	2 644	9 952	16 572
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	170	-1 050	-22 500	-63 985
–varav skatt	299	-117	823	13 437
–varav övrigt	-4 139	-37 287	-14 960	-42 185
Finansiella intäkter	11 011	32 832	56 893	46 122
Finansiella kostnader	-99 865	-142 955	-454 806	-433 213
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>70 223</b>	<b>37 925</b>	<b>279 167</b>	<b>266 494</b>
–varav förvaltningsresultat	<b>87 708</b>	<b>76 379</b>	<b>329 619</b>	<b>359 227</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	72 004	33 838	-112 681	-573 718
Värdeförändringar av finansiella instrument	18 937	-89 898	-40 089	-85 555
<b>Resultat före skatt</b>	<b>161 164</b>	<b>-18 135</b>	<b>126 397</b>	<b>-392 779</b>
Skatt	-50 863	-33 692	-70 414	17 027
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>110 301</b>	<b>-51 827</b>	<b>55 983</b>	<b>-375 752</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	107 773	-95 753	56 446	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	2 528	43 926	-463	37 394
<b>Data per aktie:</b>				
Årets resultat	107 773	-95 753	56 446	-413 146
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	371 779	370 629	371 207	370 629
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	371 779	371 224	371 503	371 224
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr</b>	<b>0,29</b>	<b>-0,26</b>	<b>0,15</b>	<b>-1,11</b>
<b>Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr</b>	<b>0,29</b>	<b>-0,26</b>	<b>0,15</b>	<b>-1,11</b>

## Rapport över koncernens totalresultat

	2024 okt- dec	2023 okt- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec
Belopp i tkr				
Periodens/Årets resultat	110 301	-51 827	55 983	-375 752
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>110 301</b>	<b>-51 827</b>	<b>55 983</b>	<b>-375 752</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	107 773	-95 753	56 446	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	2 528	43 926	-463	37 394

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	13 395 030	13 860 077
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	198 498	196 321
Immateriella anläggningstillgångar	4 564	4 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	498	663
Andelar i intresseföretag	99 450	118 659
Långfristiga fordringar	38 006	–
Derivat	–	39 616
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 736 046</b>	<b>14 219 614</b>
Kundfordringar	6 452	6 401
Övriga fordringar	55 985	68 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 856	73 564
Likvida medel	224 941	306 195
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>343 234</b>	<b>455 111</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 079 280</b>	<b>14 674 725</b>
<b>Belopp i tkr</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	371 779	370 629
Övrigt tillskjutet kapital	4 937 973	4 923 418
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	502 096	420 791
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 811 848</b>	<b>5 714 838</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	110 465	188 793
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 922 313</b>	<b>5 903 631</b>
<b>Skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	6 622 398	6 638 196
Långfristig leasingsskuld	198 498	196 321
Derivat	473	–
Uppskjutna skatteskulder	228 475	204 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 049 844</b>	<b>7 039 367</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	764 153	1 318 338
Leverantörsskulder	13 098	48 778
Skatteskulder	58 683	41 926
Övriga skulder	59 131	77 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 058	245 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 107 123</b>	<b>1 731 727</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 156 967</b>	<b>8 771 094</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 079 280</b>	<b>14 674 725</b>



## Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>370 629</b>	<b>4 922 274</b>	<b>831 671</b>	<b>6 124 574</b>	<b>45 174</b>	<b>6 169 748</b>
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat			-413 146	-413 146	37 394	-375 752
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-413 146</b>	<b>-413 146</b>	<b>37 794</b>	<b>-375 752</b>
Aktieägartillskott				–	452	452
Utgivande av teckningsoptioner		1 148		1 148		1 148
Inlösen av teckningsoptioner		-4		-4		-4
Förvärvade minoritetsandelar				–	126 654	126 654
Transaktion med minoritetsandelsägare			2 266	2 266	-20 881	-18 615
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>370 629</b>	<b>4 923 418</b>	<b>420 791</b>	<b>5 714 838</b>	<b>188 793</b>	<b>5 903 631</b>
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat			56 446	56 446	-463	55 983
<b>Årets totalresultat</b>			<b>56 446</b>	<b>56 446</b>	<b>-463</b>	<b>55 983</b>
Nyemission	1 150	13 752		14 902		14 902
Utgivande av teckningsoptioner		803		803		803
Återbetalning av aktieägarettillskott				–	-452	-452
Avyttrade minoritetsandelar				–	-7 691	-7 691
Transaktion med minoritetsandelsägare			24 859	24 859	-69 722	-44 863
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>371 779</b>	<b>4 937 973</b>	<b>502 096</b>	<b>5 811 848</b>	<b>110 465</b>	<b>5 922 313</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2024 okt- dec	2023 okt- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec
Belopp i tkr				
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	161 164	-18 135	126 397	-392 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-88 729	94 927	183 141	753 004
	72 435	76 792	309 538	360 225
Betald inkomstskatt	-9 206	-2 286	-25 157	-41 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>63 229</b>	<b>74 506</b>	<b>284 381</b>	<b>319 032</b>
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	24 354	-3 560	39 548	47 030
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 944	-14 906	-69 058	-20 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>91 527</b>	<b>56 040</b>	<b>254 871</b>	<b>345 151</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-101 484	-90 534	-159 941	-94 821
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	29 067	62 589	654 780	1 026 628
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-484	-493	-1 398	-1 600
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	380
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-56 771	-63 507	-217 113	-374 086
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	11 535	-
Investeringar i intresseföretag	-7 476	-	-7 476	-66 406
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	37 763
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-137 148</b>	<b>-91 945</b>	<b>280 387</b>	<b>527 858</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	-	743	1 148
Transaktion med minoritetsandelsägare	-29 769	-	-44 863	-18 615
Upptagna lån	221 063	1 025 831	1 049 246	4 038 920
Amortering av lån	-238 076	-957 182	-1 621 638	-4 904 797
Inlösen personaloptioner	-	-	-	-4
Syntetiskt återköpsprogram	-	-	-	22 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-46 782</b>	<b>68 649</b>	<b>-616 512</b>	<b>-861 228</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>-92 403</b>	<b>32 744</b>	<b>-81 254</b>	<b>11 781</b>
Likvida medel ingående balans	317 344	273 451	306 195	294 414
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>224 941</b>	<b>306 195</b>	<b>224 941</b>	<b>306 195</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	85 493	78 694
Övriga externa kostnader	-52 237	-38 613
Personalkostnader	-58 969	-50 560
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 959	-1 718
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-27 672</b>	<b>-12 197</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	-306 088	-58 341
Resultat från andelar i intresseföretag	-23 724	-12 770
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	63	10 741
Finansiella intäkter	32 084	27 719
Finansiella kostnader	-75 544	-51 692
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-400 881</b>	<b>-96 540</b>
Bokslutsdispositioner	10 449	1 317
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-390 432</b>	<b>-95 223</b>
Skatt på årets resultat	3 483	0
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-386 949</b>	<b>-95 223</b>
<b>Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat</b>		

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	4 564	4 278
Materiella anläggningstillgångar	414	552
Nyttjanderättstillgångar	3 795	2 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	4 024 160	4 195 524
Andelar i intressebolag	102 193	118 463
Fordringar hos koncernföretag	873 972	1 022 877
Uppskjutna skattefordringar	3 814	319
	<b>5 004 139</b>	<b>5 337 183</b>
	<b>5 012 912</b>	<b>5 344 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	143	–
Fordringar hos koncernföretag	31 118	34 380
Övriga fordringar	1 242	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 736	7 910
	<b>36 239</b>	<b>44 123</b>
Kassa och bank	77 620	57 492
	<b>77 620</b>	<b>57 492</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 126 771</b>	<b>5 446 492</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	371 779	370 629
	<b>371 779</b>	<b>370 629</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	4 207 560	4 192 213
Balanserat resultat	-108 890	-13 667
Årets resultat	-386 949	-95 223
	<b>3 711 721</b>	<b>4 083 323</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 083 500</b>	<b>4 453 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	596 433	475 511
Skulder till koncernföretag	412 920	325 122
	<b>1 009 353</b>	<b>800 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	–	150 000
Leasingskulld	3 795	2 864
Leverantörsskulder	357	9 930
Skulder till koncernföretag	1 270	3 519
Övriga kortfristiga skulder	2 226	2 308
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	26 270	23 286
	<b>33 918</b>	<b>191 907</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 126 771</b>	<b>5 446 492</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>370 629</b>	<b>4 192 213</b>	<b>-3 420</b>	<b>-10 247</b>	<b>4 549 175</b>
Omföring av föregående års resultat			-10 247	10 247	–
<b>Årets totalresultat</b>					
Årets resultat				-95 223	-95 223
<b>Årets totalresultat</b>				<b>-95 223</b>	<b>-95 223</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>370 629</b>	<b>4 192 213</b>	<b>-13 667</b>	<b>-95 223</b>	<b>4 453 952</b>
Omföring av föregående års resultat			-95 223	95 223	–
<b>Årets totalresultat</b>					
Årets resultat				-386 949	-386 949
<b>Årets totalresultat</b>				<b>-386 949</b>	<b>-386 949</b>
Nyemission	1 150	13 752			14 902
Utgivande av teckningsoptioner		1 595			1 595
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>371 779</b>	<b>4 207 560</b>	<b>-108 890</b>	<b>-386 949</b>	<b>4 083 500</b>

# Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

## Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2024-01-01 – 2024-12-31, för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus", "Koncernen", "Bolaget") har upprättats av VD och styrelse. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, med organisationsnummer 559269-9507. Stenhus Fastigheter genomförde ett listbyte 18 december 2024 och Bolagets aktier är nu noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Stenhus Fastigheter har en kontinuerlig process för att identifiera väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Styrelsen har efter senaste publiceringen av årsredovisningen 2023 uppdaterat rutinen för riskhantering där riskerna nu identifieras och värderas inom någon av de fem kategorierna nedan:

- Strategiska risker
- Operationella risker
- Efterlevnadsrisker
- Finansiella risker
- Rapporteringsrisker

Huvudsakliga risker avser bl.a. värdeförändring på fastigheter, konjunkturutvecklingen, ändrade lagar och regelverk, projektverksamhet och finansiering. Inga större förändringar i riskbedömningen eller områden har dock ändrats utan riskerna klassificeras nu in i de fem kategorierna. För mer information om identifierade risker, se Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2023.

## Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämna 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 18-19 i Stenhus Fastigheter års- och hållbarhetsredovisning 2023.

## Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämplade 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 2023.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på Stenhus hemsida, [www.stenhusfastigheter.se](http://www.stenhusfastigheter.se)

## Närståendetransaktioner

Stenhus relationer med närstående framgår på sid 46 i denna delårsrapport och i not 3 i årsredovisningen 2023. 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

- Vid extra bolagsstämma 12 februari 2025 har styrelsen fått ett bemyndigande att besluta om förvärv och överlåtelse av Bolagets egna aktier.
- Stenhus Fastigheter har i januari 2025 uppdaterat ett antal operativa och finansiella mål. Läs mer om detta under avsnitt Affärsidé, mål och strategi.

## Resultat och balansposter per segment

2024 jan-dec tkr	Offentlig <sup>1</sup>	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>						
Hysesintäkter och övriga intäkter	170 875	553 813	177 212	109 367	529	1 011 796
Fastighetskostnader	-33 651	-104 133	-42 794	-24 486	-23 255 <sup>2</sup>	-228 319
<b>Driftnetto</b>	<b>137 224</b>	<b>449 680</b>	<b>134 418</b>	<b>84 881</b>	<b>-22 726</b>	<b>783 477</b>
Central administration	–	–	–	–	-65 897	-65 897
Noteringskostnader	–	–	–	–	-13 815	-13 815
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-26 685	-26 685
Finansiella intäkter	–	–	–	–	56 893	56 893
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-449 454	-449 454
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 792	-2 692	–	-868	–	-5 352
<b>Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag</b>	<b>135 432</b>	<b>446 988</b>	<b>134 418</b>	<b>84 013</b>	<b>-521 684</b>	<b>279 167</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-102 807	68 455	-10 967	-29 992	–	-75 311
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-24 465	-11 885	-1 020	–	-37 370
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-40 089	-40 089
<b>Resultat före skatt</b>	<b>32 625</b>	<b>490 978</b>	<b>111 566</b>	<b>53 001</b>	<b>-561 773</b>	<b>126 397</b>
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>						
Förvaltningsfastigheter	2 667 650	7 143 180	2 059 040	1 525 160	–	13 395 030
- Varav periodens förvärv	–	176 976	–	–	–	176 976
- Varav periodens försäljningar	–	-533 563	-187 288	-25 604	–	-746 455
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	26 731	141 564	37 297	11 521	–	217 113
Övriga tillgångar	–	–	–	–	684 250	684 250
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 667 650</b>	<b>7 143 180</b>	<b>2 059 040</b>	<b>1 525 160</b>	<b>684 250</b>	<b>14 079 280</b>

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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

## Resultat och balansposter per segment

2023 jan-dec tkr	Offentlig <sup>1</sup>	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>						
Hysesintäkter och övriga intäkter	173 783	529 204	203 667	112 331	–	1 018 985
Fastighetskostnader	-31 126	-98 902	-46 643	-31 831	-20 333 <sup>2</sup>	-228 835
<b>Driftnetto</b>	<b>142 657</b>	<b>430 302</b>	<b>157 024</b>	<b>80 500</b>	<b>-20 333</b>	<b>790 150</b>
Central administration	–	–	–	–	-60 404	-60 404
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-76 161	-76 161
Finansiella intäkter	–	–	–	–	46 122	46 122
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-428 044	-428 044
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 609	-2 692	–	-868	–	-5 169
<b>Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag</b>	<b>141 048</b>	<b>427 610</b>	<b>157 024</b>	<b>79 632</b>	<b>-538 820</b>	<b>266 494</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-241 089	-65 387	-151 295	-32 945	–	-490 716
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-35 729	-47 273	–	–	-83 002
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-85 555	-85 555
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-100 041</b>	<b>326 494</b>	<b>-41 544</b>	<b>46 687</b>	<b>-624 375</b>	<b>-392 779</b>
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>						
Förvaltningsfastigheter	2 743 726	7 314 213	2 231 883	1 570 255	–	13 860 077
- Varav årets förvärv	11 029	833 639	–	–	–	844 668
- Varav årets försäljningar	–	-320 003	-724 171	–	–	-1 044 174
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	66 446	228 603	68 842	10 195	–	374 086
- Varav omklassificering av segment	–	367 203	42 000	-409 203	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	–	814 648	814 648
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 743 726</b>	<b>7 314 213</b>	<b>2 231 883</b>	<b>1 570 255</b>	<b>814 648</b>	<b>14 674 725</b>

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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



## Närstående-transaktioner Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Utöver detta köps tjänster för till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 4,4 (10,4) miljoner kronor varav 2,7(8,5) 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 5,7 (5,2) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	3 333	367
Inköp av varor/tjänster	4 389	10 434
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	165	1 938

### Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	5 660	5 196
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	654	305

## Närstående-transaktioner Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrationstjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 1,7 (2,0) 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 76,2 (78,7) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 3,4 (4,5) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelegat.

### Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	106	–
Inköp av varor/tjänster	1 697	1 969
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	638

### Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	76 243	78 694
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	905 090	1 057 258
Skuld på balansdagen	414 190	328 641

### Styrelse och ledning, tkr

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3 417	4 540
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	90

# Styrelsens försäkran

---

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

*Stockholm, den 20 februari 2025  
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

---

**Elias Georgiadis**  
VD och styrelseledamot

**Rickard Backlund**  
Styrelseordförande

**Erik Borgblad**  
Styrelseledamot

**Anders Wennberg**  
Styrelseledamot

**Malin af Petersens**  
Styrelseledamot

**Frank Roseen**  
Styrelseledamot

---

Informationen är sådan som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 februari 2025, klockan 08.00 CET.

---

# Definitioner av nyckeltal

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,15 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningsbar yta.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder och ägarandelen i intressebolag i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Räntebärande skulder minus likvida medel, i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett mått på fastigheternas resultatgenerering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv.
Förvaltningsresultat	Driftnetto, centrala administrationskostnader, finansnettot 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 redovisat uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

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

# Bedömd intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Det är inte en prognos. Intjäningsförmågan har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus har tillträtt/frånträtt efter 31 december 2024 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

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

enligt KPI siffran för oktober 2024. Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 2,8 miljoner kronor.

Fastighetskostnader är baserade på bedömd kostnad under ett normalår och grundar sig på faktiskt utfall med beaktande av byggnadernas tekniska systems ålder och bestämmelser i hyresavtal. Kostnader för central administration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation och består till största del av ersättning till personal, administrativ förvaltning av Bolaget och kontorshyra. Finansieringskostnaderna är uppskattade givet Bolagets kapitalstruktur. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har beräknats med utgångspunkt i underliggande basränta (STIBOR3M) om 2,30% samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

## Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 31 dec 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet <sup>1</sup>	Tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 065	21	-6	4	1 084
Vakans	-76	0	0	0	-76
<b>Hyresintäkter</b>	<b>990</b>	<b>21</b>	<b>-6</b>	<b>4</b>	<b>1 009</b>
Fastighetskostnader	-209	-4	2	0	-211
<b>Driftnetto</b>	<b>781</b>	<b>17</b>	<b>-4</b>	<b>4</b>	<b>798</b>
Central administration	-60	0	0	0	-60
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-326	0	1	0	-325
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>407</b>	<b>17</b>	<b>-3</b>	<b>4</b>	<b>425</b>
Ingående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Långsiktig intjänig per aktie	1,09	0,05	-0,01	0,01	1,14

<sup>1</sup> Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

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

## Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	1,30%	1,80%	2,30%	2,80%	3,30%
-10%	386	366	345	324	304
-5%	426	405	385	364	344
0%	466	445	425	404	383
5%	506	485	465	444	423
10%	546	525	504	484	463

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

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

### Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 31 dec 2024	Projekt	Frånträtt efter kvartalet <sup>1</sup>	Tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 065	11	-5	4	1 075
Vakans	-86	0	0	0	-86
<b>Hyresintäkter</b>	<b>979</b>	<b>11</b>	<b>-5</b>	<b>4</b>	<b>989</b>
Fastighetskostnader	-209	-4	1	0	-211
<b>Driftnetto</b>	<b>770</b>	<b>8</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>778</b>
Central administration	-60	0	0	0	-60
Resultat från intresseföretag	12	0	0	0	12
Finansnetto	-326	0	1	0	-325
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>396</b>	<b>8</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>404</b>
Ingående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal aktier	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606	371 778 606
Långsiktig intjänning per aktie	1,07	0,02	-0,01	0,01	1,09

<sup>1</sup> Inkluderar effekter av refinansieringar och andra amorteringar

# Kalendarium

---

Årsredovisning

24 april  
2025

Delårsrapport

Q1  
15 maj  
2025

Årsstämma

22 maj  
2025

Delårsrapport

Q2  
21 augusti  
2025

Delårsrapport

Q3  
20 november  
2025

# Kontaktuppgifter

---

**VD**

**Elias Georgiadis**

Telefon: +46 707 96 13 34

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

**Vice VD**

**Mikael Nicander**

Telefon: +46 708 70 35 91

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

**Bolaget**

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

Besöksadress:

Årstaängsvägen 17 C

117 43 Stockholm

**Postadress:**

Box 44102

100 43 Stockholm

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

+46 8 410 221 00

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