

Q1

Delårsrapport januari-mars 2026



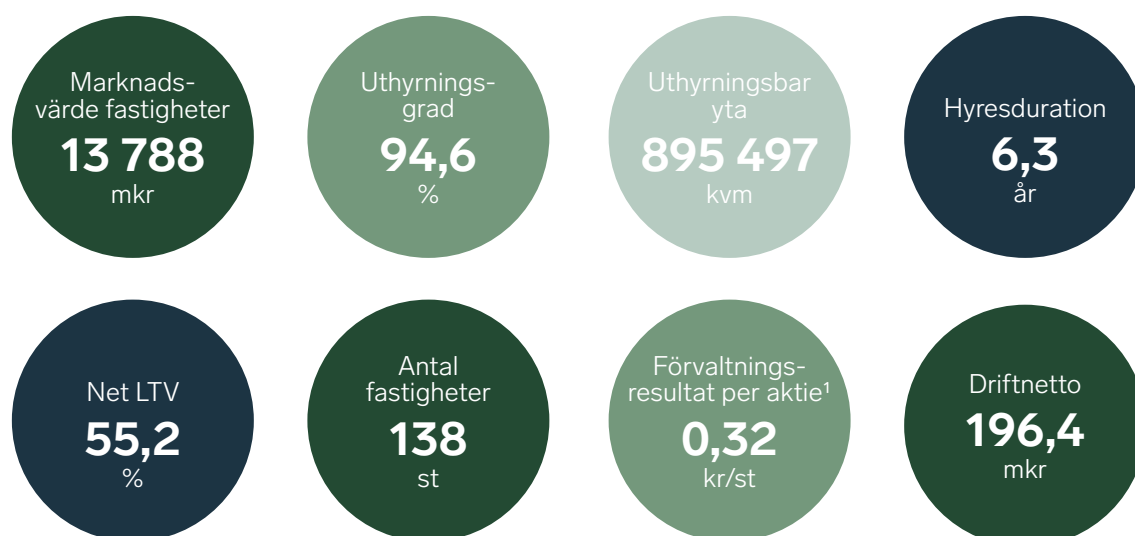
STENHUS

Fastigheter

Innehåll

Delårsrapport Q1 januari-mars 2026	4
Väsentliga händelser	5
Översikt och nyckeltal	7
Affärsidé, mål och strategi	9
Hållbarhet	11
Fastighetsportfölj	13
Transaktioner	24
Befintliga intressebolag	25
Projektportfölj	26
Finansiering	29
Aktien och ägarna	32
Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde	33
Finansiell information	37
Övriga upplysningar	44
Styrelsens försäkran	48
Definitioner av nyckeltal	49
Bedömd intjäningsförmåga	50
Kalendarium / Kontaktuppgifter	52

Perioden januari - mars 2026



¹ Förvaltningsresultat för perioden januari-mars 2026 per vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning

Delårsrapport Q1 januari-mars 2026

Stenhus Fastigheter redovisar sitt starkaste första kvartal någonsin. Förvaltningsresultatet uppgår till 111 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning med 24 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

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

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

Stenhus Fastigheter i korthet

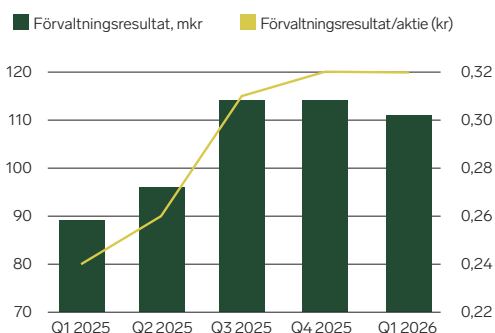
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenhus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar 895 497 kvadratmeter fördelat på 138 fastigheter, främst i storstadsområden och tillväxtorter med fokus på Stockholm och Mälardalen. Genom att prioritera stabila hyresgäster och långa hyresavtal skapar vi en förutsägbar och hållbar framtid.

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

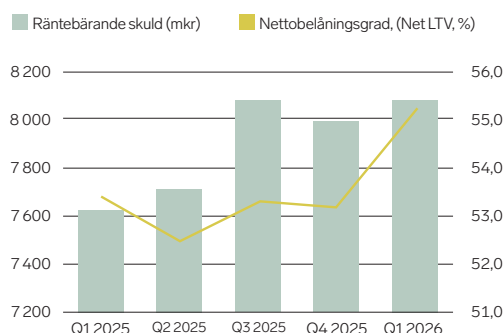
Perioden i korthet

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



*Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning

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



- Hyresintäkterna uppgick till 263,0 (256,8) miljoner kronor. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerande enligt KPI.
- Förvaltningsresultatet ökade med 24,1 procent till 111,0 (89,5) miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 34,9 (15,6) miljoner kronor varav orealiserade 34,9 (17,1) miljoner kronor, motsvarande 0,3 (0,1) procent av fastighetsvärdet.

- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15,3 (43,3) miljoner kronor. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 294,3 (542,8) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 189,2 (91,9) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 0,31 (0,20) kronor per aktie till årsstämman 2026.
- I januari 2026 har Stenhus Fastigheter, tillsammans med Sterner Stenhus Holding AB, bildat ett gemensamt bolag, Krona Bidco AB ("Holdingbolaget"), org.nr 559565-8450, i syfte att överlåta samtliga sina aktier i Krona Public Real Estate AB ("Krona") till Holdingbolaget. Stenhus Fastigheter innehar cirka 57 procent av aktierna i Holdingbolaget. Genom att Holdingbolaget därigenom kom att äga cirka 70 procent av aktierna i Krona uppstod budplikt avseende resterande aktier i Krona. Uppköpserbjudandet avslutades den 20 mars 2026 och Holdingbolagets ägarandel i Krona uppgår nu till cirka 85,5 procent.
- Under första kvartalet 2026 har Stenhus Fastigheter återköpt 21 438 816 egna aktier. Det totala innehavet uppgick då till cirka 10 procent av aktierna vilket är den övre gräns som fastställdes genom tidigare bolagsstämmobeslut.
- Stenhus Fastigheter har i början av mars emitterat ytterligare gröna obligationer om 100 miljoner kronor under sitt befintliga ramverk. De nya obligationerna ges ut till ett pris om 101,376 procent av nominellt belopp, med en ränta motsvarande 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. Efter emissionen kommer totalt utestående nominellt belopp under det gröna ramverket att uppgå till 600 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter perioden

- Vid extra bolagsstämma den 10 april 2026 beslutades att minska aktiekapitalet med 37 176 816 kronor genom indragning av 37 176 816 egna aktier. Vidare beslutades om en fondemission varigenom aktiekapitalet ökades med 40 152 214,8 kronor. Efter dessa åtgärder ökade aktiekapitalet från 371 778 606 kronor till 374 754 004,8 kronor.
- På den extra bolagsstämman den 10 april 2026 beslutades även att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, motsvarande högst 10 procent av det totala antalet vid var tid utgivna aktier i bolaget.

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

Översikt och nyckeltal

Resultaträkning

Kvartalsöversikt	2026	2025	2025	2025	2025
Belopp i mkr	jan-mars	okt-dec	juli-sept	april-juni	jan-mars
Hysesintäkter	263	271	258	251	257
Fastighetskostnader	-67	-65	-45	-57	-69
Driftöverskott	196	206	213	194	188
Centrala administrationskostnader	-15	-16	-17	-18	-17
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	44	43	2	1	3
-varav förvaltningsresultat	9	2	3	3	4
Finansnetto m.m.	-79	-88	-85	-83	-85
-varav förtidsinlösen obligation	-	-11	-	-	-
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	146	145	113	93	89
Förvaltningsresultat	111	114	114	96	89
Värdeförändringar fastigheter	35	30	21	38	16
Värdeförändringar av finansiella instrument	47	10	14	-57	18
Skatt	-38	-53	-39	-25	-30
Periodens/Årets resultat	189	131	108	49	92
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens/Årets totalresultat	189	131	108	49	92

Balansräkning

Belopp i mkr	2026	2025	2025	2025	2025
	31 mars	31 dec	30 sept	30 juni	31 mars
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 788	13 704	13 851	13 356	13 515
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200	200	200	200	199
Andelar i intresseföretag	343	259	109	107	106
Derivat	30	-	-	-	18
Övriga tillgångar	229	223	179	152	185
Likvida medel	294	543	628	453	348
Summa tillgångar	14 884	14 929	14 967	14 268	14 372
Eget kapital	5 897	5 966	5 899	5 798	5 867
EK - Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	79	83	92
Uppskjuten skatteskuld	363	335	286	262	248
Räntebärande skulder	8 092	7 975	8 075	7 515	7 626
Derivat	-	16	26	40	-
Leasingskuld	200	200	200	200	199
Ej räntebärande skulder	332	437	402	370	340
Summa eget kapital och skulder	14 884	14 929	14 967	14 268	14 372

Nyckeltal

	2026 jan-mars	2025 okt-dec	2025 juli-sept	2025 april-juni	2025 jan-mars
Fastighetrelaterade nyckeltal					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 788	13 704	13 851	13 356	13 515
Direktavkastningskrav värdering, %, viktat snitt	6,0	6,1	6,1	6,1	6,1
Nettouthyrning, mkr	-3,3	1,7	-2,3	2,6	1,2
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	895 497	893 381	912 330	884 335	893 080
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,6	92,8	92,4	92,8
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,4	91,0	89,4	86,5	87,1
Överskottsgrad, %	74,7	76,1	82,6	77,3	73,2
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	138	138	140	134	136
Hyresduration, år	6,3	6,3	6,3	6,1	6,0
Investeringar i fastigheter, mkr	38	54	59	78	79
Finansiella nyckeltal					
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,9	3,8	3,9	4,0	4,2
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,3	1,4	1,3	1,2	1,2
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,7	2,5	2,3	2,4
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	57,3	57,1	57,8	55,8	56,0
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	55,2	53,2	53,3	52,5	53,4
Soliditet vid periodens utgång, %	40,2	40,5	40,5	41,8	42,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,43	2,32	2,36	2,17	2,07
Avkastning eget kapital, %	12,8	8,8	7,3	3,3	6,2
Data per aktie¹ - Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,32	0,32	0,31	0,26	0,24
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,32	0,32	0,31	0,26	0,24
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,55	0,37	0,29	0,13	0,25
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,55	0,37	0,29	0,13	0,25
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,36	0,35	0,32	0,12
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	11,58	11,42	10,32	11,40	10,82
Börsvärde, mkr	3 875	4 066	3 741	4 139	3 979
Antal utestående aktier före utspädning, st	334 601 790	356 040 606	362 539 642	363 090 216	367 783 606
Antal utestående aktier efter utspädning, st	334 601 790	356 040 606	362 539 642	363 090 216	367 783 606
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	345 321 198	359 290 124	362 814 929	365 409 411	369 781 106
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	345 321 198	359 290 124	362 814 929	365 409 411	369 781 106
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	343 997 174	357 375 878	362 863 504	364 749 695	370 848 295
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	343 997 174	357 375 878	362 863 504	364 749 695	370 848 295
Nyckeltal enligt EPRA¹					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 238,8	6 325,6	6 311,6	6 203,6	6 210,8
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	18,7	17,8	17,4	17,1	16,9
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 802,3	5 895,0	5 883,4	5 794,0	5 799,7
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	17,3	16,6	16,2	16,0	15,8

¹ Inkluderar utnyttjade teckningsoptioner

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

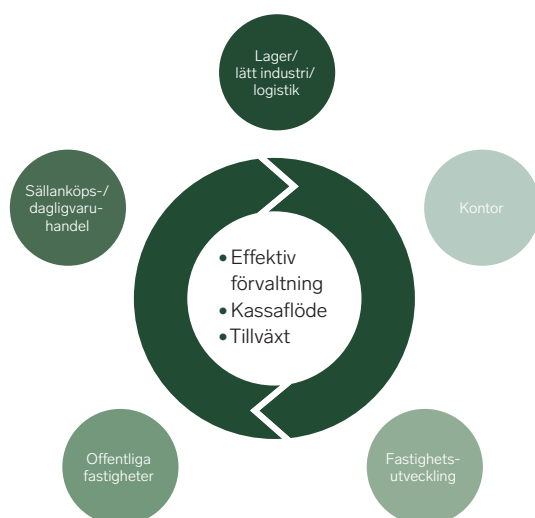
Affärsidé, mål och strategi



Affärsidé

Affärsmodell

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



Mål

Övergripande mål

Stenhus Fastigheters fastlagda mål inför framtiden är följande:

Operativa mål

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

Finansiella mål

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

Strategi

Investeringsstrategi

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

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

Utdelningspolicy

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

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

Hållbarhet

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

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

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

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

Hållbarhet

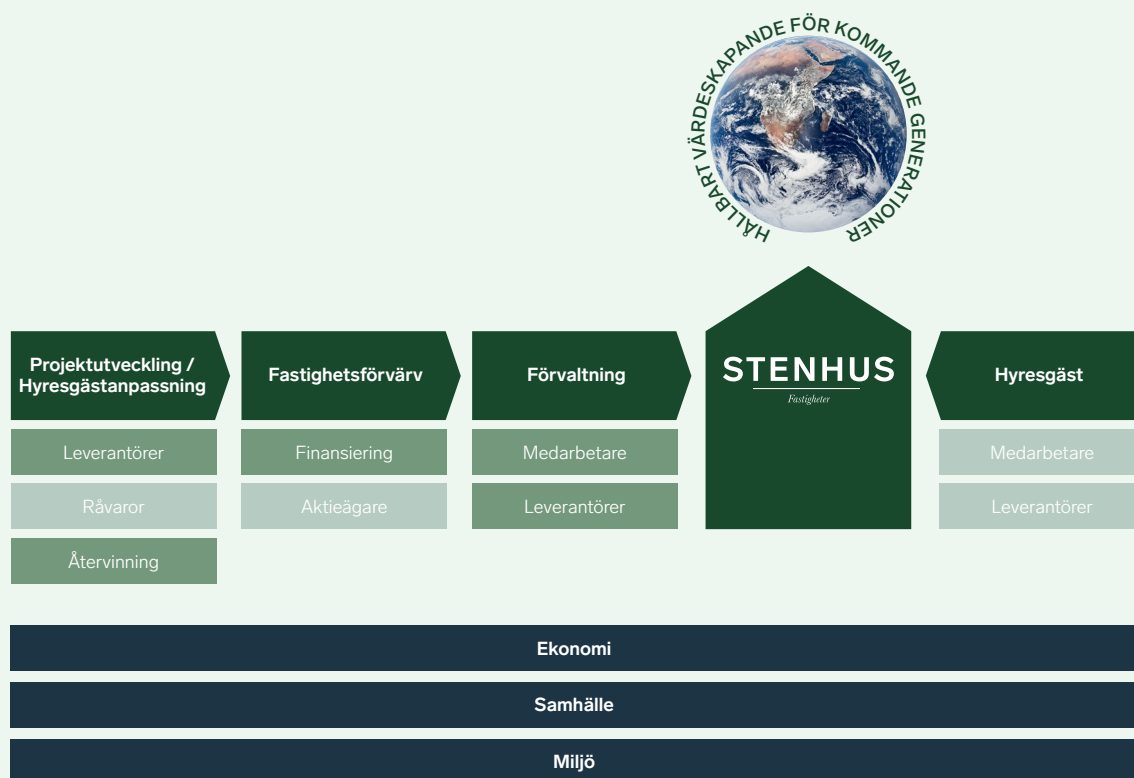
Vår ambition är att Bolaget genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter ska bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.

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

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

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

STENHUS FASTIGHETERS VÄRDEKEDJA



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

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

Stenus Fastigheters ramverk för hållbarhetsarbetet är

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

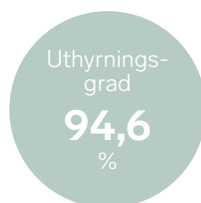
För mer information kring Bolagets hållbarhetsarbete se avsnitt "Hållbarhetsredovisning" i Års- och hållbarhetsredovisning 2025 på Bolagets hemsida.

FN:s GLOBALA MÅL



Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

Fastighetsportfölj



Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 788,2 (13 704,3) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 mars 2026 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 138 fastigheter varav 12 tomrätter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 31 mars 2026, uppgick till 1 027,7 (inklusive projekt) (1 005,4) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (92,8) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 mars 2026 uppgick till cirka 6,3 (6,0) år.

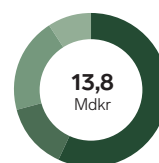
De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 44,0 (39,6) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,5 (7,2) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med cirka 7 868 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till cirka 608 miljoner kronor inom detta segment. Stenhus Fastigheter har ett tydligt geografiskt fokus på Stockholm/Mälardalen med 57 procent av beståndet beläget där.

Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2026 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt.

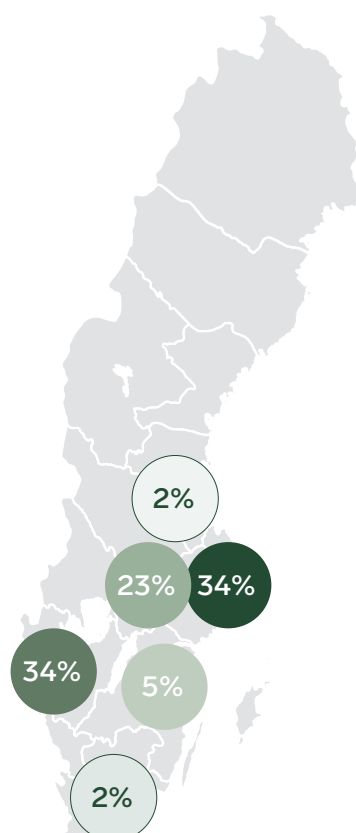
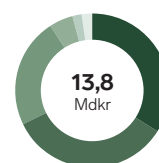
Fastighetsvärde per segment

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



Fastighetsvärde per geografiskt område

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



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2026 jan- mars	2025 jan- mars	2025 jan- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 704,2	13 395,0	13 395,0	13 860,1	14 259,2	7 168,4
Förvärv	15,2	52,4	733,8	177,0	844,7	7 618,2
Försäljning	-4,1	-27,0	-799,1	-746,5	-1 044,2	-961,8
Orealiserad värdeförändring	34,9	17,1	133,7	-75,3	-490,7	-20,5
Realiserad värdeförändring	-	-1,5	-29,3	-37,4	-83,0	-19,3
Investeringar i portföljen	38,0	79,4	270,0	217,1	374,2	474,0
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 788,2	13 515,4	13 704,2	13 395,0	13 860,1	14 259,2
Orealiserad värdeförändring, %	0,3	0,1	1,0	-0,6	-3,4	-0,1
Antal fastigheter IB	138	135	135	161	180	116
Förvärv	1	1	9	3	8	78
Försäljning	-1	-	-6	-29	-27	-16
Omklassificering	-	-	-	-	-	2
Antal fastigheter UB	138	136	138	135	161	180

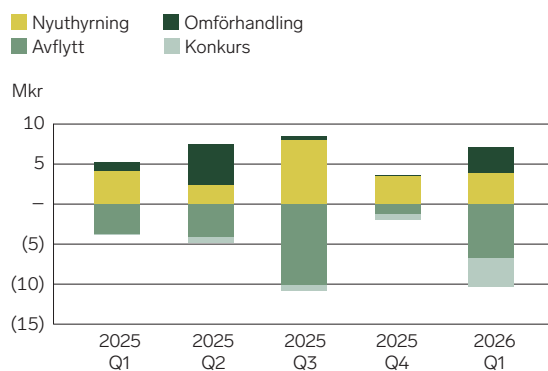
Nettouthyrning

Stenhus Fastigheter tecknade 18 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 7,1 (5,2) miljoner kronor, varav 3,9 (4,1) miljoner kronor avser hyresavtal med nya hyresgäster och 3,2 (1,1) miljoner kronor avser

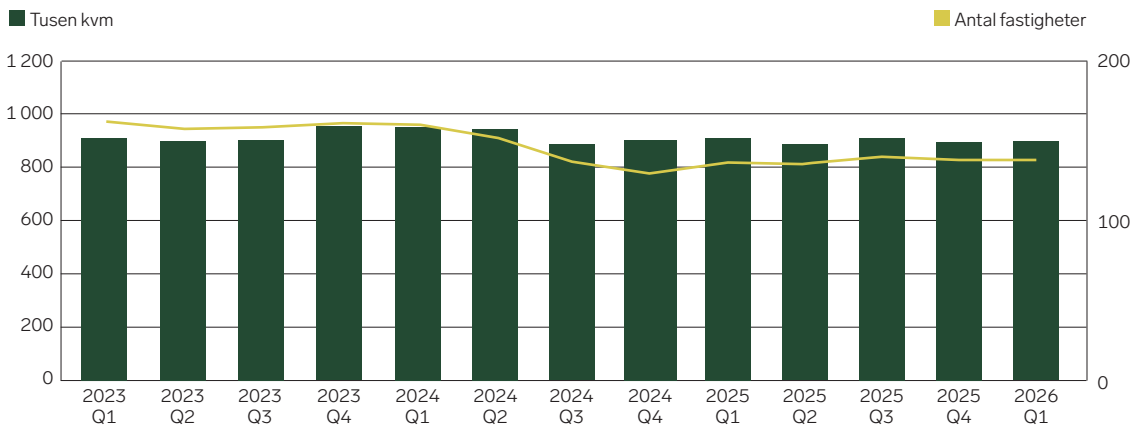
omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal och konkurser uppgick till 10,4 (3,9) miljoner kronor, varav 3,6 (0,1) miljoner kronor avser konkurser. Nettouthyrningen uppgick till -3,3 (1,2) miljoner kronor under perioden.

Nettouthyrning 2026, mkr

	Q1
Nyuthyrning	3,9
Omförhandling	3,2
Avflytt	-6,7
Konkurs	-3,6
Nettouthyrning	-3,3
Akkumulerad nettouthyrning	-3,3



Uthyrningsbar area och antal fastigheter



Fastighetsbeståndet per 2026-03-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ²	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	39	175 208	312	2 096	30	4 657	26 578	34
Väst	46	384 748	364	1 012	35	4 747	12 338	34
Mälardalen	32	186 125	253	1 466	25	3 131	16 820	23
Öst	11	109 571	68	653	7	736	6 720	5
Syd	3	21 785	11	1 561	1	262	12 008	2
Norr	7	18 061	21	1 141	2	256	14 164	2
Total	138	895 497	1 028	1 269	100	13 788	15 397	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2026-03-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 396	550	2 227	483	4 657	34
Väst	3 153	452	425	718	4 747	34
Mälardalen	2 408	692	31	–	3 131	23
Öst	472	211	53	–	736	5
Syd	262	–	–	–	262	2
Norr	177	79	–	–	256	2
Total	7 868	1 983	2 737	1 201	13 788	100
Del av total, %	57	14	20	9	100	

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2026-03-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	97	44	132	38	312	30
Väst	244	39	32	48	364	35
Mälardalen	194	56	3	–	253	25
Öst	47	17	4	–	68	7
Syd	11	–	–	–	11	1
Norr	14	6	–	–	21	2
Total	608	162	171	87	1 028	100
Del av total, %	59	16	17	8	100	

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2026-03-31

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	56 816	32 949	66 876	18 567	175 208	20
Väst	296 642	39 179	16 047	32 879	384 748	43
Mälardalen	144 614	37 875	3 636	–	186 125	21
Öst	90 877	16 992	1 702	–	109 571	12
Syd	21 785	–	–	–	21 785	2
Norr	11 928	6 133	–	–	18 061	2
Total	622 662	133 128	88 261	51 446	895 497	100
Del av total, %	69	15	10	6	100	

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

² Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2026-03-31

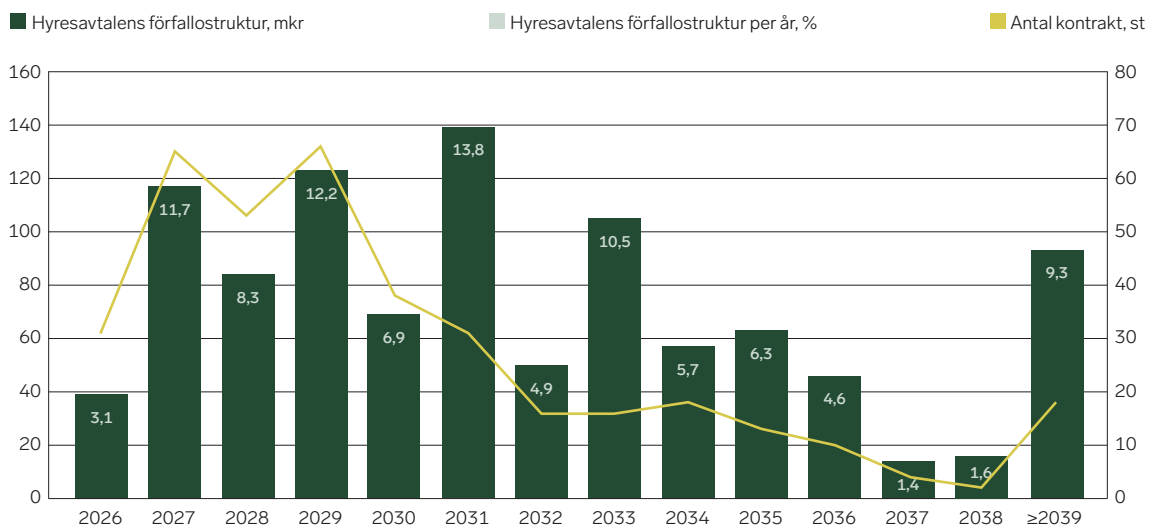
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	46	27	110	19	202	31
Väst	94	20	19	89	222	34
Mälardalen	120	26	11	–	157	24
Öst	22	34	2	–	58	9
Syd	2	–	–	–	2	0
Norr	6	2	–	–	8	1
Total	290	109	142	108	649	100
Del av total, %	45	17	22	17	100	

Hyresavtalens förfallostruktur, ² totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	30 575	31	31	3
2027	117 864	65	117	12
2028	58 083	53	84	8
2029	78 471	66	123	12
≥2030	510 393	166	652	65
Totalt	795 386	381	1 007	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

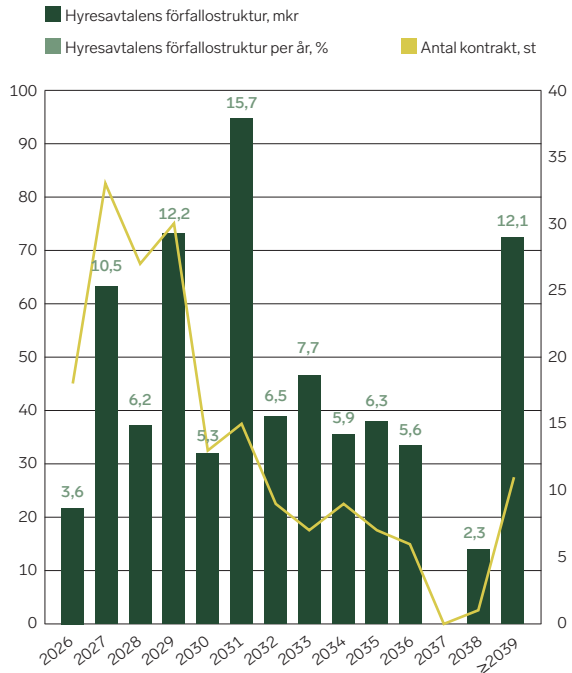
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	25 438	18	22	4
2027	84 445	33	63	11
2028	33 701	27	37	6
2029	49 729	30	73	12
≥2030	374 693	78	406	67
Totalt	568 005	186	601	100

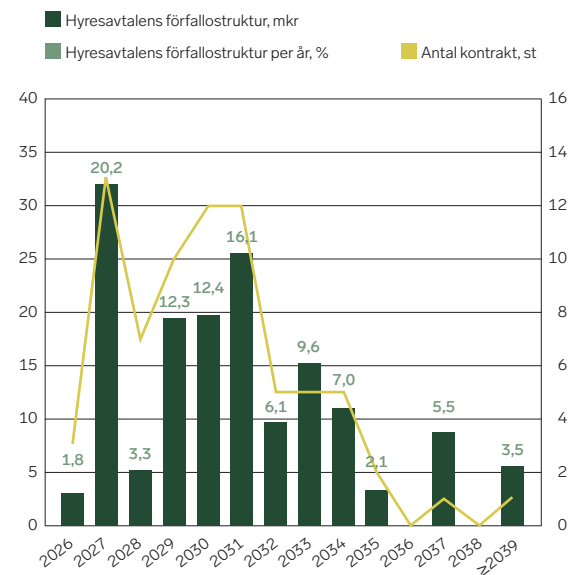
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	2 651	3	3	2
2027	22 325	13	32	20
2028	2 964	7	5	3
2029	13 335	10	19	12
≥2030	74 849	43	99	62
Totalt	116 124	76	159	100

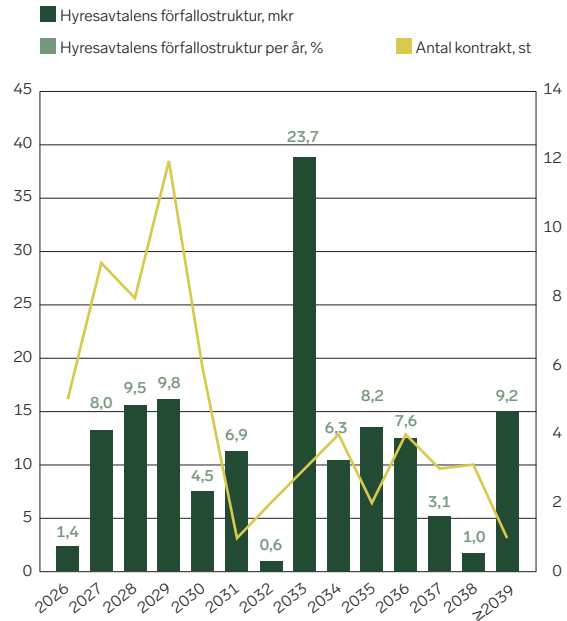
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	1 025	5	2	1
2027	6 449	9	13	8
2028	7 953	8	16	9
2029	7 289	12	16	10
≥2030	46 701	32	117	71
Totalt	69 417	66	164	100

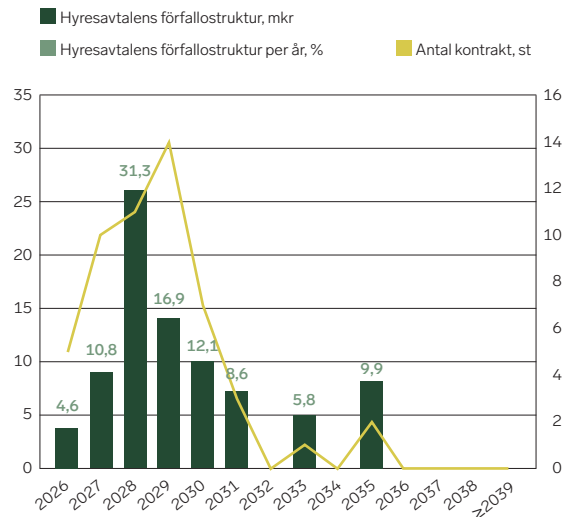
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	1 461	5	4	5
2027	4 645	10	9	11
2028	13 466	11	26	31
2029	8 118	14	14	17
≥2030	14 150	13	30	36
Totalt	41 840	53	83	100

¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2026-03-31

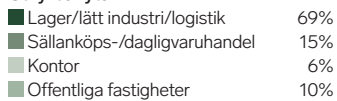
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Bilia AB	43 504	13	7,9
Alstom Rail Sweden AB	24 906	2	5,5
Santa Maria AB	38 337	1	5,5
Botkyrka Kommun	12 935	3	7,2
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	11,2
Dollarstore AB	28 208	9	5,3
Polismyndigheten	14 414	7	4,1
Star Trading i Svenljunga AB (Eglo Leuchten Gmgh)	40 472	1	19,4
Capio Legevisitten AB	7 808	3	9,2
Artifex Systems AB	41 263	2	14,7
Quintus Technologies AB	10 814	4	3,0
Tyresö Kommun	7 995	1	2,5
Momentum Group Ab	28 219	1	1,7
TGS Sweden AB	8 360	1	8,0
Leo's AB	11 474	3	7,6
Top 15	342 295	58	7,5
Övriga	553 202	722	
Totalt	895 497	780	6,3²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6		
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,4		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 tkr.

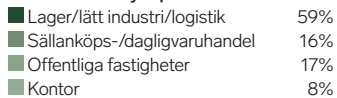
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

Uthyrningsgrad per 2026-03-31

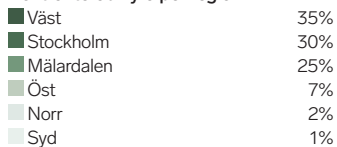
Uthyrbar yta



Kontrakterad hyra på årsbasis



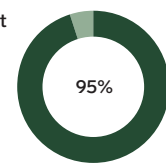
Kontrakterad hyra per region



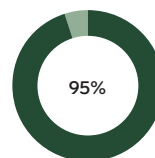
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Uthyr
Vakant

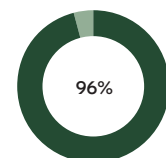
Totalt



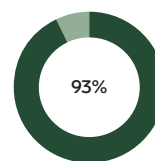
Sällanköps-/dagligvaruhandel



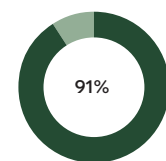
Lager/lätt industri/logistik



Kontor



Offentliga fastigheter



Hammarén 1, Tibro



Area
21 814
m²

Lager
Lätt industri/
Logistik

Wault
10
år

Uthyrnings-
grad
100
%



Fastighetsvärdering

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

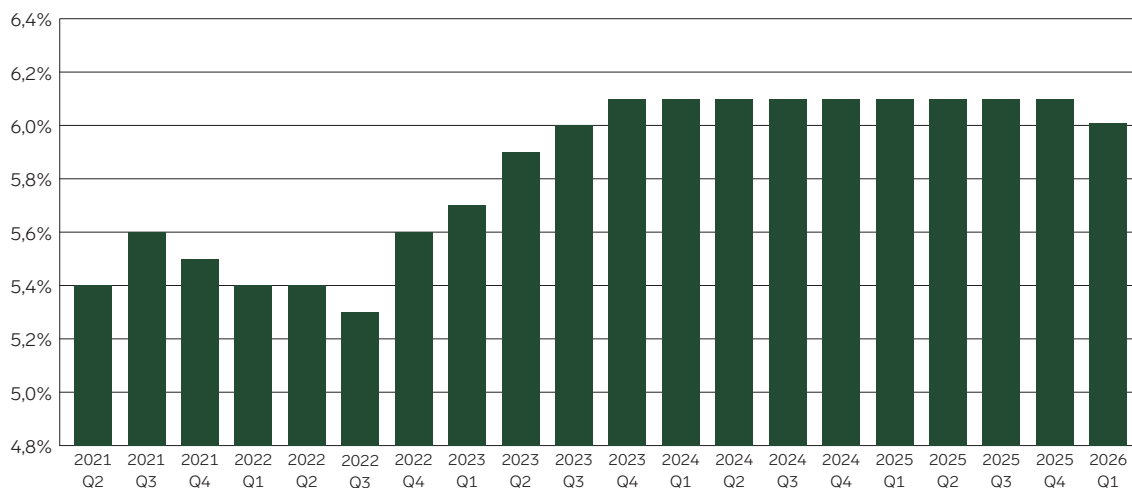
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 34,9 (15,6) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 34,9 (17,1) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 0,3 (0,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 26 miljoner kronor och omfattar cirka 11 524 kvadratmeter. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav och vakanser har netto lett till en positiv värdeförändring om 8,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 34,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 788,2 (13 704,3) miljoner kronor.

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

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

Direktavkastningskrav



Värderingsparametrar, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,17	10,59	8,09
Direktavkastningskravet, %	4,15	8,50	6,04
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	94	5 838	1085
Långsiktig vakans, %	0,0	15,0	5,3
Drift och underhåll, kr/kvm	15	451	159

Känslighetsanalys, total

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-497,6	524,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-539,4	640,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	558,4	-558,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-187,1	187,1
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-312,6	312,6

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-74,9	78,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-75,9	88,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	92,7	-92,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-29,4	29,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-53,9	53,9

Värderingsparametrar, kontor

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

Känslighetsanalys, kontor

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-33,7	35,3
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-42,4	50,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	49,2	-49,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-15,4	15,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-23,1	23,1

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

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

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-276,1	290,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-301,0	356,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	306,5	-306,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-106,2	106,2
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-175,2	175,2

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

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

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-74,9	78,7
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-75,9	88,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	92,7	-92,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-29,4	29,4
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-53,9	53,9

Transaktioner



Bolaget har under kvartalet frånträtt en fastighet och tillträtt en fastighet. Fastigheten Dragaren 4 i Fagersta avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 4,5 miljoner kronor. Fastigheten Sporren 20 i Skara tillträdde till ett underliggande fastighetsvärde om 14,6 miljoner kronor. Förvärvet utgör ett strategiskt komplement till Bolagets befintliga fastighet i Skara, fastigheten är i sin helhet uthyrd till samma motpart.

Fastigheter som har frånträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Dragaren 4	Fagersta	Lager/lätt industri/logistik	672	100
Total			672	100

Fastigheter som tillträtts under kvartalet

Fastighet	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Sporren 20	Skara	Lager/lätt industri/logistik	2 825	100
Total			2 825	100

Befintliga intressebolag

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



Krona Public Real Estate AB

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

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

För vidare information hänvisas till väsentliga händelser.

Projektportfölj



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

Stenhus Fastigheters strategi är att riskminimera alla projekt vilket innebär att ambitionen är att det alltid ska finnas tecknade hyresavtal innan ett projekt 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 mars 2026 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 207,2 miljoner kronor.

Fokus och utveckling

Stenhus Fastigheter driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka.

Samariten 1

De potentiella byggrätterna uppgår till cirka 33 000 kvm. Planarbetet omfattar cirka 17 000 kvm BTA bostadsbyggrätter för påbyggnad av befintliga byggnader och cirka 8 000 kvm BTA byggrätter med tillbyggnad för huvudsak segmentet offentlig verksamhet. Den externa värderingen av detta projekt uppgår till cirka 20 miljoner kronor.

Fastighetsutveckling

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

Hållbarhetsprojekt

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

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

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

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

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

Hållbarhet och återbruk

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

Bolagets projektverksamhet¹

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt- kostnader mkr	Upp- arbetat mkr	Kvar- stående mkr	Hyres- värde mkr	Uthyr- ningsgrad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	5,7	0,7	5	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Librobäck 15:1	Uppsala	7 239	47,5	47,5	–	3,7	100	Polismyndigheten	6	Färdigställt	
Fjärilen 22	Södertälje	1 501	12	12	–	3,5	100	Arbetsförmedlingen	5	Färdigställt	
Forellen 19	Tyresö	8 657	200	9,1	190,9	19,9	100	Tyresö Kommun	15	Q2 2030	Miljö- byggnad Silver/Guld
Fjärilen 22	Södertälje	2 105	2,5	0,6	1,9	4,05	100	Telge Fastigheter	7	Q2 2026	
Finnslätten 6	Västerås	NA*	7,5	2,9	4,6	1,0*	NA*	* Ställverksbyte Energibesparing		Q3 2026	
Bajonetten 7 & Mejeriet 8	Alingsås	411	1,5	0,1	1,4	0,5	100	AFRY	5	Q3 2026	
Katrinedal 11	Borås	293	1,8	0,1	1,7	0,6	100	AFRY	3	Q3 2026	
Hållbarhetsprojekt²											
Släggan 3	Karlstad		0,2	0,2	–					Färdigställt	BREEAM
Personbilen 1	Skövde		0,18	0,18	–					Färdigställt	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna		0,4	0,14	0,26					Q1 2026	BREEAM
Torshälla 5:44	Eskilstuna		0,2	0,09	0,11					Q2 2026	BREEAM
Traktorn 1	Skövde		0,2	0,17	0,03					Q2 2026	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås		0,13	0,06	0,07					Q2 2026	BREEAM
Köpmannen 12	Västerås		0,2	0,07	0,13					Q2 2026	BREEAM
Svarven 4	Nässjö		0,2	0,16	0,04					Q2 2026	BREEAM
Vissberga 11:7	Hallsberg		0,2	0,05	0,15					Q3 2026	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång		0,13	0,03	0,1					Q3 2026	BREEAM
Vissberga 11:5	Hallsberg		0,2	0,04	0,16					Q3 2026	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala		0,2	0	0,2					Q3 2026	BREEAM
Hammaran 1	Tibro		0,2	0,15	0,05					Q3 2026	BREEAM
Expeditören 17	Örebro		0,2	0,04	0,16					Q4 2026	BREEAM
Köpmannen 15	Västerås		0,2	0	0,2					Q4 2026	BREEAM
Summa		53 206	281,5	74,4	207,2	32,3					

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

2 Kostnaden avser certifieringskostnader till BREEAM



Samariten 1

Segment: Offentliga fastigheter

Area: Byggrätter cirka 33 000 kvm BTA

Status: Detaljplanearbete påbörjat

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



Librobäck 15:1

Segment: Offentliga fastigheter

Area: 7 239 kvm BTA

Status: Inflytt Q1 2026

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



Fjärilen 22

Segment: Kontor

Area: 3 606 kvm BTA

Status: Inflytt Q1/Q2 2026

Kommentar: Nytt hyresavtal har tecknats med Arbetsförmedlingen på fem år samt med Telge Fastigheter. Byggnaden anpassas för att effektivisera och förnya befintlig lokalyta från cirka 3 500 kvm till cirka 3 606 kvm. Anpassningen fokuseras på att utföra uppdateringen med hjälp av återbruk. Arbetet har påbörjats med inköp och återanvändning av utvärderade och godkända kylbafflar, ljudklassade dörrar mm.



Forellen 19

Segment: Kontor

Area: 8 657 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2030

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

Finansiering

Soliditet

40,2
%

LTV

57,3
%

Net LTV

55,2
%

ICR

2,32
ggr, R12

Kapital-
bidning

2,6
år

Händelser under kvartalet

- Bolaget har refinansierat låneavtal om 605 miljoner kronor till väsentligt bättre villkor än befintligt låneavtal vilket sänker Bolagets räntekostnader och förlänger genomsnittliga kapitalbindningsstrukturerna.
- Bolaget har tagit upp nya räntederivat om totalt 250 miljoner kronor för att långsiktigt sänka Bolagets ränterisk.
- Bolaget har emitterat ytterligare gröna obligationer om 100 miljoner kronor under sitt befintliga ramverk. De nya obligationerna kommer att ges ut till ett pris om 101,376 procent av nominellt belopp, med en ränta motsvarande 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. Efter emissionen av de ytterligare obligationerna kommer totalt utestående nominellt belopp under det gröna ramverket att uppgå till 600 miljoner kronor.

Händelser efter kvartalet

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

Kapitalstruktur

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

Finansieringsstrategi

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

Räntebärande finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 8 092,1 (7 974,8) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 122,1 (7 113,3) miljoner kronor, icke-säkerställd obligation om 595,1 (495,6) miljoner kronor samt certifikat om 375,0 (366,0) miljoner kronor. Vid rapportperiodens utgång var Stenhus Fastigheters tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) och Danske Bank A/S, Sverige Filial.

Seniora banklån

De seniora banklånen om 7 122,1 (7 113,3) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 122,1 (7 113,3) miljoner kronor.

Gröna icke säkerställda obligationer och certifikat

Bolaget har en grön icke säkerställd obligation om 595,1 (495,6) miljoner kronor vilken har slutförfall i december 2028. Utöver den gröna icke säkerställda obligationen har Bolaget utestående certifikat om 375,0 (366,0) miljoner kronor.

Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 650,0 (650,0) miljoner kronor, varav 50,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 600,0 (600,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF) om totalt 600,0 (600,0) miljoner kronor. Av de totalt outnyttjade kreditfaciliteterna är 375,0 miljoner kronor reserverade för att uppfylla kraven på tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter enligt villkoren i bolagets företagscertifikatprogram.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2026-03-31

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	8 075,1	-4 399,2	3 675,9	5,7	45,4
1–2 år	–	2 499,2	2 499,2	2,6	30,9
2–3 år	–	1 900,0	1 900,0	2,1	23,5
3–4 år	–	–	–	–	–
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	17,0	–	17,0	4,7	0,2
Summa/genomsnitt	8 092,1	–	8 092,1	3,9	100,0

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2026-03-31

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Certifikat Mkr	Totalt Mkr	Andel %
< 1 år ²	51,6	–	375,0	426,6	5,3
1–2 år	1 681,2	–	–	1 681,2	20,8
2–3 år	5 272,0	595,1	–	5 867,1	72,5
3–4 år	21,2	–	–	21,2	0,3
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	96,2	–	–	96,2	1,2
Summa/genomsnitt	7 122,1	595,1	375,0	8 092,1	100,0

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

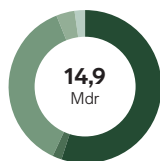
2 Utöver kreditförfall om 426,6 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 141,5 mkr under kortfristig räntebärande skulder.

Räntederivat framtida start

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

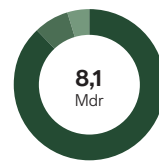
Eget kapital och skulder

■ Räntebärande skulder (8 092 mkr)	55%
■ Aktiekapital (372 mkr)	2%
■ Fritt eget kapital (5 526 mkr)	37%
■ Övriga skulder (531 mkr)	4%
■ Uppskjuten skatt (363 mkr)	2%
■ Minoritetsintressen (0 mkr)	0%



Räntebärande finansiering

■ Säkerställda banklån (7 122,1 mkr)	88,0%
■ Icke säkerställda obligationer (595,1 mkr)	7,4%
■ Certifikat (375,0 mkr)	4,6%

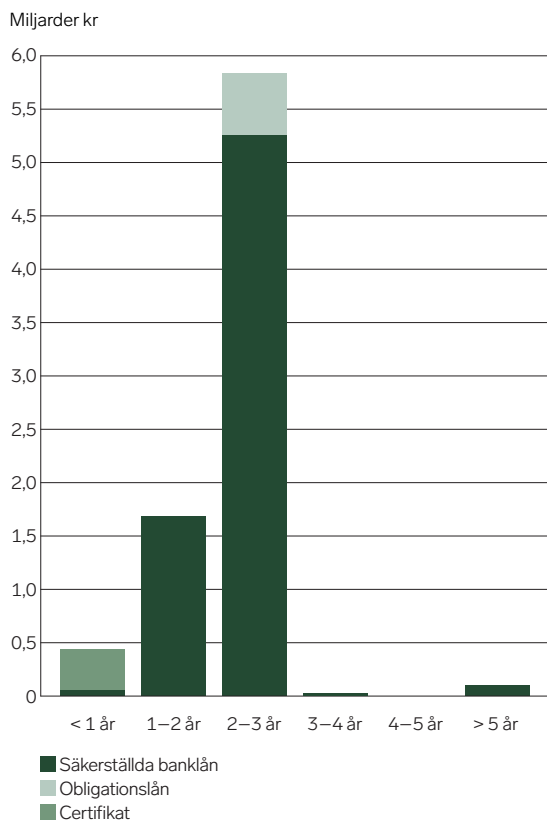


Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,6 (2,7) år. Det är högre än Bolagets finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden långsiktigt inte ska understiga 2,0 år.

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 568,1 (1 041,8) miljarder kronor som motsvarar 7,0 (13,1) procent av bolagets externa skuld.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med aktiva ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 4 799,2 (4 701,7) miljarder kronor och fasträntelån uppgick till 17,0 (17,2) miljarder kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till 59,5 (59,2) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 mars 2026 uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till 30,3 (-16,3) miljarder kronor.

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

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

Finansiella riktlinjer

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

Samtliga kovenanter var per 31 mars 2026 uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2026 31 mars
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	55,2
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	2,32*
Soliditeten ska överstiga 35%	40,2
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,6

* Rullande 12 månader

Aktien och ägarna

Stenhus Fastigheters marknadsplats

Jämförelsetal visas i parantes och avser samma period föregående år.

Stenhus Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Stenhusaktien (SFAST) har ISIN SE0014956819. Aktiekursen per balansdagen uppgår till 11,58 (10,82) kronor per aktie. Börsvärdet per 31 mars 2026 uppgår till cirka 3,9 (4,0) miljarder kronor.

Stenhus Fastigheters aktieägare

Bolaget har 4 014 (4 271) aktieägare per den 31 mars 2026. De 10 största aktieägarna innehar cirka 71,2 procent av rösterna.

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

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

Aktien före utspädning

Totalt fanns 334 601 790 (367 783 606) utestående aktier före utspädning per 31 mars 2026. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,32 (0,24) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,55 (0,25) kronor per aktie.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 334 601 790 (367 783 606) utestående aktier efter utspädning per 31 mars 2026. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,32 (0,24) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal

aktier efter utspädning uppgick till 0,55 (0,25) kronor per aktie.

Återköp av egna aktier

Under perioden har Bolaget återköpt 21 438 816 egna aktier till ett sammanlagt belopp om 258 069 071 kronor. Per den 31 mars 2026 uppgick Bolagets innehav av egna aktier till 37 176 816 motsvarande 10,0 procent av det totala antalet aktier, med ett genomsnittligt anskaffningspris om 11,4 kronor per aktie. Återköpen har medfört att resultatet per aktie ökat med 10,0 procent.

Beslut om optionsprogram

Stenhus Fastigheter har två beslutade optionsprogram. Optionsprogrammen beslutades 23 maj 2024 med rätt att teckna nya aktier 1 juni 2027 till och med 30 juni 2027.

I incitamentsprogrammen fanns det vid periodens utgång 1 180 000 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om fyra veckor från den 1 juni 2027 till och med den 30 juni 2027, äger rätt att inlösa mot samma antal aktier till en teckningskurs om 16,43 kronor per aktie.

Det ena optionsprogrammet riktar sig till Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget. Det andra programmet riktar sig till VD separat. Teckningsoptionerna överläts till samtliga på marknadsmässiga villkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningseffekten till cirka 0,35 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Bolaget per den 31 mars 2026. För mer information om optionsprogrammen, se årsredovisning 2025.

Största aktieägare per 2026-03-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 698 818	24,4
Fastighets AB Balder	86 198 385	23,2
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Länsförsäkringar Fonder	10 174 667	2,7
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Avanza Pension	7 390 299	2,0
First Fondene	7 225 000	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	6 137 736	1,7
Eva Qviberg	5 846 081	1,6
Summa 10 största ägarna	264 702 486	71,2
Övriga aktieägare	69 899 304	18,8
Summa utestående aktier	334 601 790	90,0
Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB	37 176 816	10,0
Summa aktier totalt	371 778 606	100,0

Kommentarer kring resultat- och balansposter samt kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 263,0 (256,8) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 196,4 (188,0) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 111,0 (89,5) miljoner kronor vilket är en ökning med 24,1 procent. Kassaflödet uppgick till -248,5 (123,1) miljoner kronor.

Vid utgången av mars 2026 fanns i beståndet 138 fastigheter jämfört med 136 fastigheter per samma period föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 263,0 (256,8) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (92,8) procent och hyresdurationen uppgick till 6,3 (6,0) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 66,5 (68,8) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 15,1 (17,3) miljoner kronor. Minskningen förklaras huvudsakligen av att koncernen har färdigställt arbetet med att stärka den egna organisationen. Detta har eliminerat tidigare dubbelkostnader och samtidigt möjliggjort en minskning av konsultkostnaderna.

Finansnetto uppgick till -79,0 (-85,1) miljoner kronor där minskningen delvis beror på lägre Stibor men även lägre marginal. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 1,4 (1,3) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,9 (4,2) procent. Räntetäckningsgraden var 2,32 (1,92) gånger under rullande 12 månader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 196,4 (188,0) miljoner kronor. Överskottsgraden om 74,7 (73,2) procent vilket är något högre än föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 111,0 (89,5) miljoner kronor, motsvarande 0,32 (0,24) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 43,8 (3,2) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 8,6 (3,9) miljoner kronor.

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

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 34,9 (15,6) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 34,9 (17,1) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 0,3 (0,1) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 26 miljoner kronor och omfattar cirka 11 524 kvadratmeter. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav och vakanser har netto lett till en positiv värdeförändring om 8,9 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 34,9 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 788,2 (13 704,3) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med 46,6 (18,1) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -38,5 (-30,5) miljoner kronor, varav -9,9 (-10,9) miljoner kronor var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

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

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 8 474,3 (8 362,2) miljoner kronor, varav 6 700,0 (6 680,0) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 774,3 (1 682,2) miljoner kronor, motsvarande 365,5 (346,5) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 18,5 (18,5) miljoner kronor och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 6,2 (-3,4) miljoner kronor. Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 189,2 (91,9) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 189,2 (91,1) miljoner kronor, motsvarande 0,55 (0,25) kronor per aktie efter utspädning.

Balansposter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 13 788,2 (13 704,3) miljoner kronor vilket är en ökning med 83,9 miljoner kronor sedan ingången av året och förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar samt värdeförändringar men motverkas av fastighetsförsäljningar.

Andelar i intresseföretag uppgick till 342,8 (258,8) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 84,0 miljoner kronor och förklaras av ett positivt resultat från intresseföretag om 43,8 miljoner samt förvärv av andelar i Kronan Public Real Estate AB för ett belopp om 40,2 miljoner kronor.

Utgående likvida medel var 294,3 (542,8) miljoner kronor. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital har påverkats av periodens resultat samt förvärv av egna aktier och uppgick till 5 897,3 (5 966,2) miljoner kronor.

Räntebärande skulder uppgick till 8 092,1 (7 974,8) miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 1 041,8 miljoner kronor till 568,1 miljoner kronor. På balansdagen hade bolagets räntederivat ett värde om 30,3 (-16,3) miljoner kronor.

Belåningsgraden uppgick till 57,3 (57,1) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 55,2 (53,2) procent. Soliditeten har minskat och uppgår till 40,2 (40,5) procent beroende främst på återköp av egna aktier.

Moderbolag

Moderbolaget äger inga fastigheter. Majoriteten av moderbolagets intäkter kommer från koncernintern försäljning. Intäkterna uppgick till 32,4 (27,2) miljoner kronor. Det fanns 45 (42) anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -100,2 (-16,4) miljoner kronor.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 850,2 (4 850,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på 670,0 (664,9) miljoner kronor.

Andelar i intressebolag uppgick till 17,2 (258,7) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 238,1 (30,6) miljoner kronor och likvida medel till 132,5 (345,3) miljoner kronor. Det egna kapitalet uppgick till 3 552,5 (3 910,7) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 mars 2026 till 1 015,5 (909,2) miljoner kronor, varav räntebärande 970,1 (861,6) miljoner kronor.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -248,5 (123,1) miljoner kronor. De dominerande posterna är amortering och upptagning av lån samt återköp av egna aktier.

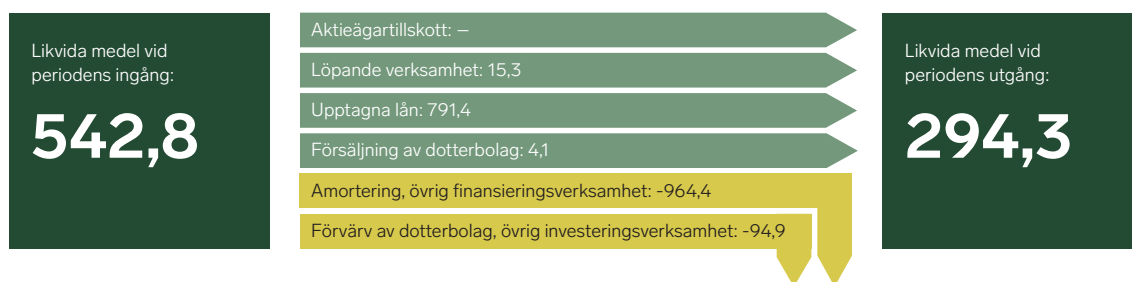
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15,3 (43,3) miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -90,8 (-107,5) miljoner kronor varav försäljning av fastigheter via dotterbolag uppgick till 4,1 (27,0) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -15,2 (-51,2) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -38,0 (-79,4) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -172,9 (187,3) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 791,4 (3 728,6) miljoner kronor och amortering skett med -674,5 (-3 489,9) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-15 216	-52 359
Övertagnade av övriga tillgångar	-	-213
Övertagande av övriga skulder	6	1 365
Kassaflöde påverkande	-15 210	-51 207

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Försäljning av förvaltningsfastigheter	4 185	26 970
Överlåtande av övriga tillgångar	8	-
Överlåtande av övriga skulder	-139	-
Kassaflöde påverkande	4 054	26 970

Cisternen 3, Borlänge



Area
2 496
m²

Lager
Lätt industri/
Logistik

Wault
1,8
%

Uthyringsgrad
100
%



Finansiell information

Koncernens resultaträkning

	2026 jan- mars	2025 jan- mars	Rullande 12 månader april 2025- mars 2026	2025 jan- dec
Belopp i tkr				
Hyresintäkter och övriga intäkter	262 961	256 779	1 042 133	1 035 951
Fastighetskostnader	-66 521	-68 828	-233 118	-235 425
Driftnetto	196 440	187 951	809 015	800 526
Centrala administrationskostnader	-15 063	-17 266	-66 352	-68 555
Resultat från intresseföretag	43 789	3 155	89 463	48 829
–varav förvaltningsresultat	8 592	3 920	16 577	11 905
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-19	-280	5 411	5 150
–varav skatt	-520	-1 388	-4 394	-5 262
–varav övrigt	35 736	903	71 869	37 036
Finansiella intäkter	24 784	14 794	76 361	66 371
Finansiella kostnader	-103 741	-99 919	-411 451	-407 629
–varav förtidsinlösen obligation	–	–	-10 778	-10 778
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	146 209	88 715	497 036	439 542
–varav förvaltningsresultat	111 012	89 480	434 928	413 396
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	34 907	15 569	123 784	104 446
Värdeförändringar av finansiella instrument	46 597	18 129	12 638	-15 830
Resultat före skatt	227 713	122 413	633 458	528 158
Aktuell skatt	-9 926	-10 884	-41 108	-42 066
Uppskjuten skatt	-28 552	-19 604	-114 940	-105 992
Periodens/Årets resultat	189 235	91 925	477 410	380 100
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	189 235	91 143	475 170	377 078
Innehav utan bestämmande inflytande	–	782	2 240	3 022

Rapport över koncernens totalresultat

	2026 jan- mars	2025 jan- mars	Rullande 12 månader april 2025- mars 2026	2025 jan- dec
Belopp i tkr				
Periodens/Årets resultat	189 235	91 925	477 410	380 100
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens/Årets totalresultat	189 235	91 925	477 410	380 100
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	189 235	91 143	475 170	377 078
Innehav utan bestämmande inflytande	–	782	2 240	3 022

Data per aktie

	2026 jan- mars	2025 jan- mars	Rullande 12 månader april 2025- mars 2026	2025 jan- dec
Belopp i tkr				
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	189 235	91 143	475 170	377 078
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	343 997	370 848	357 299	363 919
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	343 997	370 848	357 299	363 919
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	0,55	0,25	1,33	1,04
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	0,55	0,25	1,33	1,04

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 788 173	13 515 420	13 704 255
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200 097	199 480	200 364
Immateriella anläggningstillgångar	5 009	4 619	4 944
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 452	553	416
Andelar i intresseföretag	342 805	106 029	258 772
Långfristiga fordringar	35 000	38 006	35 000
Derivat	30 294	17 656	–
Summa anläggningstillgångar	14 402 830	13 881 763	14 203 751
Kundfordringar	8 831	18 102	4 809
Övriga fordringar	91 434	44 843	93 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 304	79 180	83 678
Likvida medel	294 326	348 033	542 803
Summa omsättningstillgångar	480 895	490 158	725 138
Summa tillgångar	14 883 725	14 371 921	14 928 889
Belopp i tkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	371 779	371 779	371 779
Övrigt tillskjutet kapital	4 937 973	4 937 973	4 937 973
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	587 567	556 835	656 401
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 897 319	5 866 587	5 966 153
Innehav utan bestämmande inflytande	–	92 036	–
Summa eget kapital	5 897 319	5 958 623	5 966 153
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	7 524 039	6 528 135	6 933 013
Långfristig leasingsskuld	200 097	199 480	200 364
Derivat	–	–	16 303
Uppskjutna skatteskulder	363 065	248 130	334 513
Summa långfristiga skulder	8 087 201	6 975 745	7 484 193
Kortfristiga räntebärande skulder	568 110	1 097 640	1 041 827
Leverantörsskulder	16 633	14 914	10 681
Skatteskulder	44 697	34 022	52 134
Övriga skulder	50 552	60 656	120 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 213	230 321	253 728
Summa kortfristiga skulder	899 205	1 437 553	1 478 543
Summa skulder	8 986 406	8 413 298	8 962 736
Summa eget kapital och skulder	14 883 725	14 371 921	14 928 889

Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 937 973	502 096	5 811 848	110 465	5 922 313
Återköp av aktier			-44 313	-44 313		-44 313
Transaktion med minoritetsandelsägare			7 909	7 909	-19 211	-11 302
Periodens totalresultat jan-mars 2025			91 143	91 143	782	91 925
Eget kapital 2025-03-31	371 779	4 937 973	556 835	5 866 587	92 036	5 958 623
Återköp av aktier			-125 738	-125 738		-125 738
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000	5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 128	-72 128		-72 128
Transaktion med minoritetsandelsägare			6 497	6 497	-94 276	-87 779
Periodens totalresultat april-dec 2025			285 935	285 935	2 240	288 175
Eget kapital 2025-12-31	371 779	4 937 973	656 401	5 966 153	–	5 966 153
Återköp av aktier			-258 069	-258 069		-258 069
Periodens totalresultat jan-mars 2026			189 235	189 235		189 235
Eget kapital 2026-03-31	371 779	4 937 973	587 567	5 897 319	–	5 897 319

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i tkr	2026 jan- mars	2025 jan- mars	Rullande 12 månader april 2025- mars 2026	2025 jan- dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	227 713	122 413	633 458	528 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-124 570	-36 005	-221 345	-132 780
	103 143	86 408	412 113	395 378
Betald inkomstskatt	-17 363	-35 395	-28 369	-46 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 780	51 013	383 744	348 977
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	27 529	-23 768	28 047	-23 250
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-98 051	16 024	-23 810	90 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 258	43 269	387 981	415 992
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	-15 210	-51 207	-684 058	-720 055
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag	4 054	26 970	641 568	664 484
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-354	-299	-1 469	-1 414
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 075	-100	-1 075	-100
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-37 980	-79 432	-228 578	-270 030
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	84 898	84 898
Investeringar i intresseföretag	-40 244	-3 424	-147 313	-110 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 809	-107 492	-336 027	-352 710
Finansieringsverksamheten				
Återköp av aktier	-258 069	-40 048	-388 072	-170 051
Transaktion med minoritetsandelsägare	-	-11 302	-87 779	-99 081
Utbetald utdelning till aktieägarna	-	-	-72 128	-72 128
Upptagna lån	791 425	3 728 599	3 238 695	6 175 869
Amortering av lån	-674 511	-3 489 934	-2 775 606	-5 591 029
Förändring räntebärande fordringar	-31 771	-	-20 771	11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 926	187 315	-105 661	254 580
Periodens/Årets kassaflöde	-248 477	123 092	-53 707	317 862
Likvida medel ingående balans	542 803	224 941	348 033	224 941
Likvida medel utgående balans	294 326	348 033	294 326	542 803

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025 jan-dec
Nettoomsättning	32 363	27 663	96 214
Övriga externa kostnader	-11 731	-11 330	-40 508
Personalkostnader	-17 398	-16 375	-64 654
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-568	-496	-2 092
Rörelseresultat	2 666	-538	-11 040
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag	–	-8 940	40 700
Resultat från andelar i intresseföretag	-98 944	–	46 086
Finansiella intäkter	7 640	7 090	31 437
Finansiella kostnader	-11 149	-14 066	-68 495
Resultat efter finansiella poster	-99 787	-16 454	38 688
Bokslutsdispositioner	–	–	29 550
Resultat före skatt	-99 787	-16 454	68 238
Skatt på årets resultat	-372	84	-3 826
Periodens/Årets resultat	-100 159	-16 370	64 412
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	5 009	4 619	4 944
Materiella anläggningstillgångar	1 391	474	355
Nyttjanderättstillgångar	4 148	3 531	4 415
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 850 232	4 710 183	4 850 232
Andelar i intressebolag	17 179	105 617	258 742
Fordringar hos koncernföretag	1 747 499	868 118	1 296 068
Uppskjutna skattefordringar	–	3 898	–
	6 614 910	5 687 816	6 405 042
	6 625 458	5 696 440	6 414 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	–	42	–
Fordringar hos koncernföretag	6 748	32 211	5 702
Fordringar hos intressebolag	215 798	–	–
Övriga fordringar	1 288	1 308	6 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 472	7 602	14 711
	234 306	41 163	26 636
Kassa och bank	132 481	171 274	345 262
	132 481	171 274	345 262
Summa tillgångar	6 992 245	5 908 877	6 786 654
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	371 779	371 779	371 779
	371 779	371 779	371 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 207 560	4 207 560	4 207 560
Balanserat resultat	-926 675	-540 152	-733 018
Årets resultat	-100 159	-16 370	64 412
	3 180 726	3 651 038	3 538 954
Summa eget kapital	3 552 505	4 022 817	3 910 733
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	595 080	596 742	495 585
Skulder till koncernföretag	2 424 248	1 252 529	1 966 649
	3 019 328	1 849 271	2 462 234
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	375 000	–	366 000
Leasingskuld	4 148	3 531	4 415
Leverantörsskulder	973	1 282	2 297
Skulder till koncernföretag	3	76	50
Övriga kortfristiga skulder	20 682	8 326	20 705
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	19 606	23 574	20 220
	420 412	36 789	413 687
Summa eget kapital och skulder	6 992 245	5 908 877	6 786 654

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 207 560	-108 890	-386 949	4 083 500
Omföring av föregående års resultat			-386 949	386 949	–
Återköp av aktier			-44 313		-44 313
Periodens totalresultat jan-mars 2025				-16 370	-16 370
Eget kapital 2025-03-31	371 779	4 207 560	-540 152	-16 370	4 022 817
Återköp av aktier			-125 738		-125 738
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 128		-72 128
Periodens totalresultat april-dec 2025				80 782	80 782
Eget kapital 2025-12-31	371 779	4 207 560	-733 018	64 412	3 910 733
Omföring av föregående års resultat			64 412	-64 412	–
Återköp av aktier			-258 069		-258 069
Periodens totalresultat jan-mars 2026				-100 159	-100 159
Eget kapital 2026-03-31	371 779	4 207 560	-926 675	-100 159	3 552 505

Övriga upplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges.

Företagsinformation

Koncernredovisningen avseende perioden 2026-01-01 – 2026-03-31, för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter", "Koncernen", "Bolaget") har upprättats av VD och styrelse. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, med organisationsnummer 559269-9507. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

ningsmetoder har varit oförändrade jämfört med senaste årsredovisningen.

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

Redovisningsprinciperna för moderbolaget är oförändrade från de som angavs i årsredovisningen för 2025.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2025 som finns tillgänglig på Stenhus Fastigheters hemsida, www.stenhusfastigheter.se

Närståendetransaktioner

Stenhus Fastigheters relationer med närstående framgår på sid 47 i denna delårsrapport och i not 3 i årsredovisningen 2025. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på marknadsmässiga villkor.

Nya standarder och tolkningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Vid extra bolagsstämma den 10 april 2026 beslutades att minska aktiekapitalet med 37 176 816 kronor genom indragning av 37 176 816 egna aktier. Vidare beslutades om en fondemission varigenom aktiekapitalet ökades med 40 152 214,8 kronor. Efter dessa åtgärder ökade aktiekapitalet från 371 778 606 kronor till 374 754 004,8 kronor.
- Extra bolagsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, motsvarande högst 10 procent av det totala antalet vid var tid utgivna aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en strategi för att stärka aktieägarvärdet genom att öka vinsten per aktie.

Resultat och balansposter per segment

2026 jan-mars tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	48 506	152 554	40 841	20 906	154	262 961
Fastighetskostnader	-11 063	-31 932	-10 543	-6 363	-6 620 ²	-66 521
Driftnetto	37 443	120 622	30 298	14 543	-6 466	196 440
Central administration	–	–	–	–	-15 063	-15 063
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	43 789	43 789
Finansiella intäkter	–	–	–	–	24 784	24 784
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-102 395	-102 395
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-456	-673	–	-217	–	-1 346
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	36 987	119 949	30 298	14 326	-55 351	146 209
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-17 398	43 206	2 595	6 504	–	34 907
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	–	–	–	–	–
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	46 597	46 597
Resultat före skatt	19 589	163 155	32 893	20 830	-8 754	227 713
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 736 785	7 867 578	1 983 230	1 200 580	–	13 788 173
- Varav periodens förvärv	–	15 216	–	–	–	15 216
- Varav periodens försäljningar	–	-4 185	–	–	–	-4 185
- Varav periodens investeringar i befintliga fastigheter	9 898	9 891	4 375	13 816	–	37 980
Övriga tillgångar	–	–	–	–	1 095 552	1 095 552
Summa tillgångar	2 736 785	7 867 578	1 983 230	1 200 580	1 095 552	14 883 725

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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

Resultat och balansposter per segment

2025 jan-mars tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	45 342	141 673	43 307	26 294	163	256 779
Fastighetskostnader	-13 088	-30 125	-11 640	-7 311	-6 664 ²	-68 828
Driftnetto	32 254	111 548	31 667	18 983	-6 501	187 951
Central administration	–	–	–	–	-17 266	-17 266
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	3 155	3 155
Finansiella intäkter	–	–	–	–	14 794	14 794
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-98 616	-98 616
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-413	-673	–	-217	–	-1 303
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	31 841	110 875	31 667	18 766	-104 434	88 715
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-3 259	38 985	-31 071	12 493	–	17 148
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	–	-1 579	–	–	-1 579
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	18 129	18 129
Resultat före skatt	28 582	149 860	-983	31 259	-86 305	122 413
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 676 895	7 198 085	2 096 600	1 543 840	–	13 515 420
- Varav årets förvärv	–	–	52 359	–	–	52 359
- Varav årets försäljningar	–	–	-26 970	–	–	-26 970
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	12 504	15 920	44 821	6 187	–	79 432
Övriga tillgångar	–	–	–	–	856 501	856 501
Summa tillgångar	2 676 895	7 198 085	2 096 600	1 543 840	856 501	14 371 921

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

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

Närstående-transaktioner

Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består kameral förvaltning och administrationstjänster. Utöver detta köps tjänster för till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,8 (0,9) miljoner kronor varav 0,5 (0,5) 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 1,8 (2,5) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

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

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelagat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	937	912
Inköp av varor/tjänster	759	948
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	42
Skuld på balansdagen	–	–

Styrelse och ledning, tkr

	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 817	2 453
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	229	1 065

Närstående-transaktioner

Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrations-tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 0,3 (0,4) 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 32,2 (27,5) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 1,7 (1,2) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närstående-transaktioner förelagat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	102	102
Inköp av varor/tjänster	275	413
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	42
Skuld på balansdagen	–	–

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	32 231	27 549
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 754 247	900 329
Skuld på balansdagen	2 424 251	1 252 605

Styrelse och ledning, tkr

	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	1 709	1 205
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	229	298

Styrelsens försäkran

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

*Stockholm, den 12 maj 2026
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseordförande

Rickard Backlund
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Anders Wennberg
Styrelseledamot

Nicklas Paulson
Styrelseledamot

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

Definitioner av nyckeltal

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

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

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

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

Bedömd intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmåga långsiktig

Den långsiktiga intjäningsförmågan inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv/avyttringar Stenhus Fastigheter har tillträtt/frånträtt efter 31 mars 2026 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

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

Fastighetskostnader är baserade på bedömd kostnad under ett normalår och grundar sig på faktiskt utfall med beaktande av byggnadernas tekniska systems ålder och bestämmelser i hyresavtal. Kostnader för central administration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation och består till största del av ersättning till personal, administrativ förvaltning av Bolaget och kontorshyra. Finansieringskostnaderna är uppskattade givet Bolagets kapitalstruktur. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har beräknats med utgångspunkt i underliggande basränta (STIBOR3M) om 2,10 procent samt kontrakterade lånemarginaler. Byggnadskreditiven har justerats upp som om de vore utnyttjade till fullo.

Ögonblicksbild av långsiktig intjäningsförmåga, mkr

	Per 31 mars 2026	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Långsiktigt
Justerat hyresvärde	1 086	0	0	0	1 086
Vakans	-58	0	0	0	-58
Hysesintäkter	1 028	0	0	0	1 028
Fastighetskostnader	-209	0	0	0	-209
Driftnetto	819	0	0	0	819
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	22	0	0	0	22
Finansnetto	-320	0	0	0	-320
Förvaltningsresultat	459	0	0	0	459
Ingående antal utestående aktier	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal utestående aktier	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790
Långsiktig intjänning per aktie	1,37	-	-	-	1,37

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

Känslighetsanalys av långsiktigt förvaltningsresultat, mkr

Driftnettoförändring	STIBOR3M				
	1,10%	1,60%	2,10%	2,60%	3,10%
-10%	411	394	377	361	344
-5%	452	435	418	402	385
0%	493	476	459	442	426
5%	534	517	500	483	467
10%	575	558	541	524	508

Intjäningsförmåga rullande tolv månader

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

dömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer och utgör därmed inte en prognos.

Intjäningsförmåga - rullande 12 månader, mkr

	Per 31 mars 2026	Projekt	Avtalat/ frånträtt efter kvartalet	Avtalat/ tillträtt efter kvartalet	Rullande 12
Justerat hyresvärde	1 086	0	0	0	1 086
Vakans	-68	0	0	0	-68
Hyresintäkter	1 018	0	0	0	1 018
Fastighetskostnader	-209	0	0	0	-209
Driftnetto	809	0	0	0	809
Central administration	-62	0	0	0	-62
Resultat från intresseföretag	22	0	0	0	22
Finansnetto	-320	0	0	0	-320
Förvaltningsresultat	449	0	0	0	449
Ingående antal aktier	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790
Nya aktier	-	-	-	-	-
Utgående antal aktier	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790	334 601 790
Intjäning per aktie	1,34	-	-	-	1,34

Kalendarium

Årsstämma
21 maj
2026

Delårsrapport
Q2
9 juli
2026

Delårsrapport
Q3
12 november
2026

Boksluts-
kommuniké
25 februari
2027

Årsredovisning
22 april
2027

Kontaktuppgifter

VD

Elias Georgiadis

Telefon: +46 707 96 13 34

Email: elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

Vice VD

Mikael Nicander

Telefon: +46 708 70 35 91

Email: mikael.nicander@stenhusfastigheter.se

Bolaget

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ)

Besöksadress:

Stambanegatan 17

117 60 Stockholm

Postadress:

Box 44102

100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se

+46 8 410 221 00

www.stenusfastigheter.se