STENHUS | *Fastigheter*

20250617127O9

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

559269-9507

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 22 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm den 4 juni 2025

Ilias Georgiadis, Styrelseledamot

2024

Års- och hållbarhetsredovisning



STENHUS

Fastigheter

[redacted]

20250617127 12

Innehåll

1. Inledning **4**
Stenhus Fastigheter i korthet 5
Året i korthet 5
VD har ordet 8
Stenhus Fastigheters historia 9
Affärsidé, strategi och mål 10

2. Verksamhet **12**
Fastighetsportfölj 13
Projektportfölj 24
Transaktioner 2024 27
Intresseföretag och samägda bolag 29

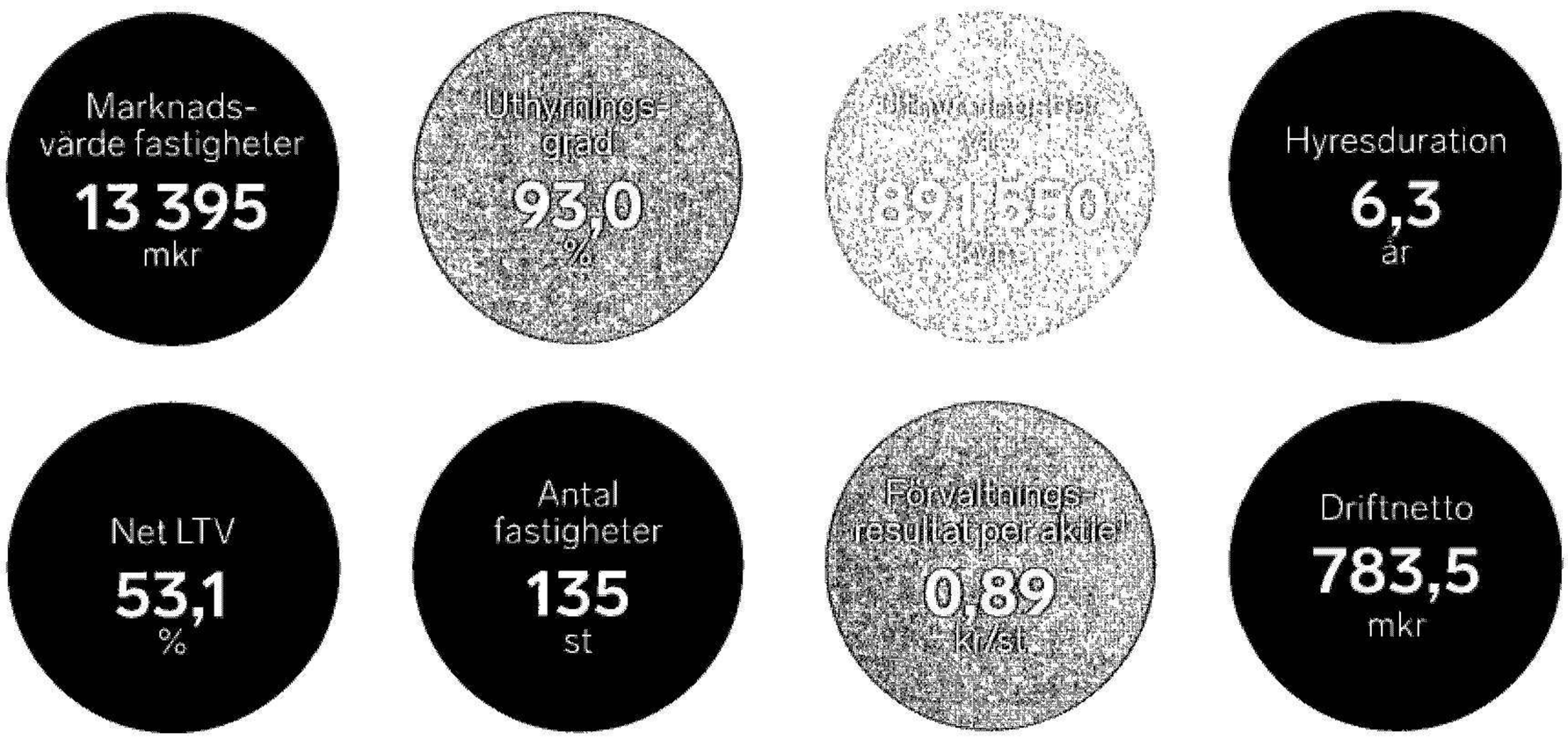
3. Hållbarhetsredovisning **30**
Hållbarhetsrapport 31
Revisors rapport 59

4. Förvaltningsberättelsen **60**
Information om verksamheten 61
Förslag till vinstdisposition 62
Finansiering 63
Risker och riskhantering 66
Aktien och ägarna 70
Bolagsstyrningsrapport 71
Bolagets styrelse och ledning 79

5. Finansiella rapporter **81**
Översikt och nyckeltal 82
Finansiella rapporter 84
Redovisningsprinciper och noter 94
Årsredovisningens undertecknande 136
Revisionsberättelse 137

6 Övrigt **141**
Definition av nyckeltal 142
Kalendarium 143
Kontaktuppgifter 143

Stenhus Fastigheters årsredovisning
Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 60-136. Stenhus Fastigheters lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sidorna 30-59.



1 Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

1. Inledning

Stenhus Fastigheter i korthet	5
Året i korthet	5
Väsentliga händelser under året	7
VD har ordet	8
Stenhus Fastigheters historia	9
Affärsidé, strategi och mål	10

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 14

Stenhus Fastigheter i korthet

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenhus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolaget grundades 2020 och var fram till december 2024 noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar ca 892 000 (952 000) kvadratmeter fördelat på 135 (161) 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.

Året i korthet

Under året uppvisade Stenhus Fastigheter en fortsatt stark operativ utveckling, samtidigt som portföljen stärktes genom framgångsrika försäljningar. Bolaget har visat förmåga att säkra finansiering via kapitalmarknaden och lån samtidigt som vi nu ser tecken på återhämtning i värderingarna. Hållbarhet har fortsatt varit en prioritet i Bolagets strategi och verksamhet.

Utdelning och återköp av aktier
Styrelsen föreslår, för första gången i bolagets historia, en utdelning på 0,20 kronor per aktie, totalt ca 74 miljoner kronor. Dessutom beslutade bolaget i februari 2025 att återköpa egna aktier, högst 10 procent av utgivna aktier. Dessa åtgärder syftar till att skapa långsiktigt aktieägarvärde och understryker den starka finansiella ställningen.

Listbyte
Under året har Stenhus Fastigheter arbetat intensivt med att säkerställa att Bolaget uppfyller de högt ställda noteringskraven på Nasdaq Stockholms huvudlista. Fokus har legat på att stärka vår riskhantering, förbättra den interna kontrollen och säkerställa en stabil och transparent bolagsstyrning.

Vår notering på Nasdaq Stockholm blev verklighet i december 2024, vilket markerar en betydelsefull milstolpe i bolagets utveckling. Genom denna notering stärker vi vår position på kapitalmarknaden och skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt och värdeskapande för våra aktieägare.

Framgångsrika refinansieringar
Stenhus Fastigheter har genomfört omfattande refinansieringar (ca 60% av låneportföljen) på betydligt förbättrade villkor i slutet av 2024. Dessa åtgärder har bidragit till en mer kostnadseffektiv kapitalstruktur och skapat starkare finansiella förutsättningar för framtida tillväxt.

Strategiska transaktioner
Som en del av Stenhus Fastigheters aktiva portföljförvaltning har bolaget under året avyttrat 29 fastigheter till ett värde om 747 miljoner kronor och förvärvat tre strategiskt utvalda fastigheter till ett värde om 177 miljoner kronor. Dessa transaktioner ligger i linje med vår långsiktiga strategi att stärka portföljen och skapa en mer fokuserad och lönsam fastighetsstruktur samtidigt som det bidrar till att stärka Bolagets likviditet.

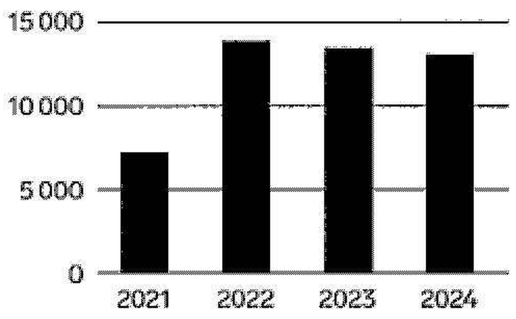
Starkare kreditbetyg
Bolagets finansiella utveckling under 2024 har även resulterat i ett stärkt kreditbetyg. Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") har bekräftat Stenhus Fastigheters kreditbetyg BB, samtidigt som utsikten har förbättrats från negativ till stabil. Detta är ett viktigt kvitto på vårt arbete med att stärka bolagets finansiella position och långsiktiga hållbarhet.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

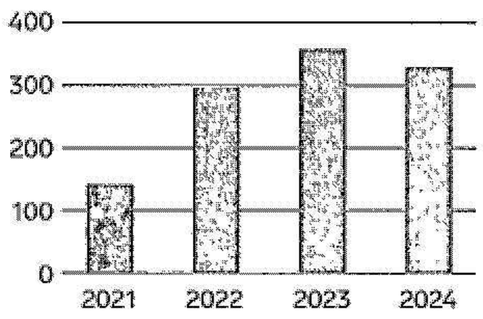
20250617127 15

2022-2024 i siffror

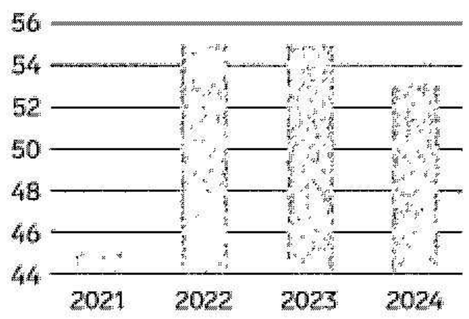
Förvaltningsfastigheter (mkr)



Förvaltningsresultat (mkr)



Nettobelåningsgrad, (Net LTV) %



Belopp i mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	1 012	1 019	712
Driftnetto	784	790	531
Finansnetto	-398	-387	-194
Förvaltningsresultat	330	359	298
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-113	-574	-40
Investeringar i fastigheter, ny, till om ombyggnationer	217	374	474
Försäljning av fastigheter	-747	-1 044	-962
Förvärv av fastigheter	177	844,7	7 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255	345	293
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	280	528	-782
Marknadsvärde fastigheter, vid periodens slut	13 395	13 860	14 259
Likvida medel, vid periodens slut	225	306	294
Överskottsgrad, %	77	78	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	4,5	5,4	4,1
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	93	95	96
Räntetäckningsgrad, %	1,84	1,94	2,58
Belåningsgrad (LTV)	54,7	56,9	57,1
Nettobelåningsgrad (Net LTV)	53,1	54,7	54,8

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127716

Väsentliga händelser i korthet

Q1

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

Q2

- Stenhus Fastigheter har ingått avtal om försäljning av sex stycken fastigheter samt avyttrat och frånträtt en fastighet, indirekt genom ett flertal bolagsaffärer. Totalt sammanlagt underliggande fastighetsvärde är 172 mkr vilket innebär en premie om drygt en procent jämfört med bokfört värde och en värdeökning under innehavstiden om 19 mkr. Frånträde skedde under kvartal två 2024.

- Stenhus Fastigheter har ingått avtal med I.A Hedin Fastighet AB om förvärv av fastigheten Göteborg Biskopsgården 44:4 genom förvärv av samtliga aktier i fastighetsägande bolag. Fastighetsvärdet uppgår till 72,25 mkr och av köpeskillingen om 54 mkr betalas 14,95 mkr genom nyemitterade Stenhusaktier, vilka emitteras till en teckningskurs om 13,0 kr per aktie. Tillträde skedde den 1 juli 2024.

- Stenhus Fastigheter har under kvartal två emitterat ytterligare seniora icke säkerställda obligationer till ett belopp om 98 750 000 kronor under det befintliga ramverket om 700 mkr icke säkerställda obligationslån med ISIN SE0017131634 med ett sedan tidigare utestående nominellt belopp om 500 mkr.

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

Q3

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

Q4

- Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") bekräftar Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter") kreditbetyg BB med förbättrad utsikt från negativ till stabil.

- Stenhus Fastigheter har förvärvat två fastigheter, sålt en fastighet samt startat ytterligare ett utvecklingsprojekt. Finansieringen sker med egna medel och förutsätter ingen bankfinansiering.

- Stenhus Fastigheter har den 18 december 2024 bytt lista från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm/Midcap.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 17

VD har ordet

Omvärlden
Jag vill gärna inleda mitt VD-ord med att sammanfatta våra 4,5 år som bolag. Det är en relativt kort tid, men under denna period har vi på nära håll upplevt en pandemi, krig i Europa, ökad inflation, stigande räntor och nu ytterligare osäkerhet i form av politisk oordning i världen. Kort sagt – det har varit svårt, om inte omöjligt, att förutse och navigera i dessa yttre faktorer som påverkar både företag och människor.

Trots detta kan vi sammanfatta våra 4,5 år med ord som stark tillväxt, god resultatutveckling och en stabil finansieringsgrund.

2024
År 2024 var ett år då Stenhus Fastigheter höll fast vid sitt fokus på kärnverksamheten genom god förvaltning, proaktiv kapitalförvaltning och strategiska åtgärder. Detta har lett till att vi stärkt våra nyckeltal, och under fjärde kvartalet uppnådde vi åter en räntetäckningsgrad (ICR) på över 2. Arbetet med refinansieringen påbörjades också vilket ledde till en omförhandling av ca 60 procent av lånen där marginalen i snitt minskat med ca 25 procent, vilket kommer synas från och med Q1 2025.

Vi har även arbetat med att justera våra innehav för att uppnå ännu effektivare förvaltning och tydligare ägandestruktur. Dessutom har vi förstärkt vår organisation och står väl rustade för fortsatt tillväxt.

Framtiden
Bilden på framsidan av denna årsredovisning – klockringningen på Nasdaq – symboliserar mycket. Det var vår andra klockringning under dessa 4,5 år, denna gång för listbytet till Nasdaq Stockholm.

Den speglar vårt fokus, vårt hårda arbete och vår glädje över att ha tagit ännu ett steg mot en större marknad med bredare aktieägarbas. Under första kvartalet 2025 har Stenhus Fastigheter även påbörjat ett återköpsprogram av egna aktier för att vara ett fortsatt attraktivt alternativ för våra investerare.

Redan hösten 2020, när vi noterades första gången, satte vi upp ett uttalat mål: att inom fem år kunna besluta om utdelning. Våra kommunicerade mål är viktiga för oss i vår strävan att vara ett transparent och ambitiöst bolag. Vi är därför glada att kunna föreslå utdelning redan till denna årsstämma – ett bevis på att vi uppnått även detta mål.

2025 kommer att präglas av tillväxt, stabilitet och starka kassaflöden. Som ett led i detta har vi justerat våra finansiella mål för att tydligare lyfta fram vikten av tillväxt genom förvaltningsresultat snarare än värdetillväxt. Framåt kommer vi fortsätta prioritera våra innehav med fokus på effektiv och värdeskapande förvaltning.

Avslutningsvis
Vi har under våra år insett hur viktigt det är att inte tappa kompassriktningen och bli osäkra utan faktiskt känna oss trygga med hur vi arbetar i Stenhus Fastigheter, en klar och tydlig kurs mot uppsatta mål även om det blåser hårt runt om oss. Så avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare, hyresgäster, aktieägare och alla samarbetspartners som vi har relationer med. Stenhus Fastigheter kan inte påverka vad som händer i en osäker värld men tillsammans kan vi fortsätta navigera genom den mot uppsatta mål.

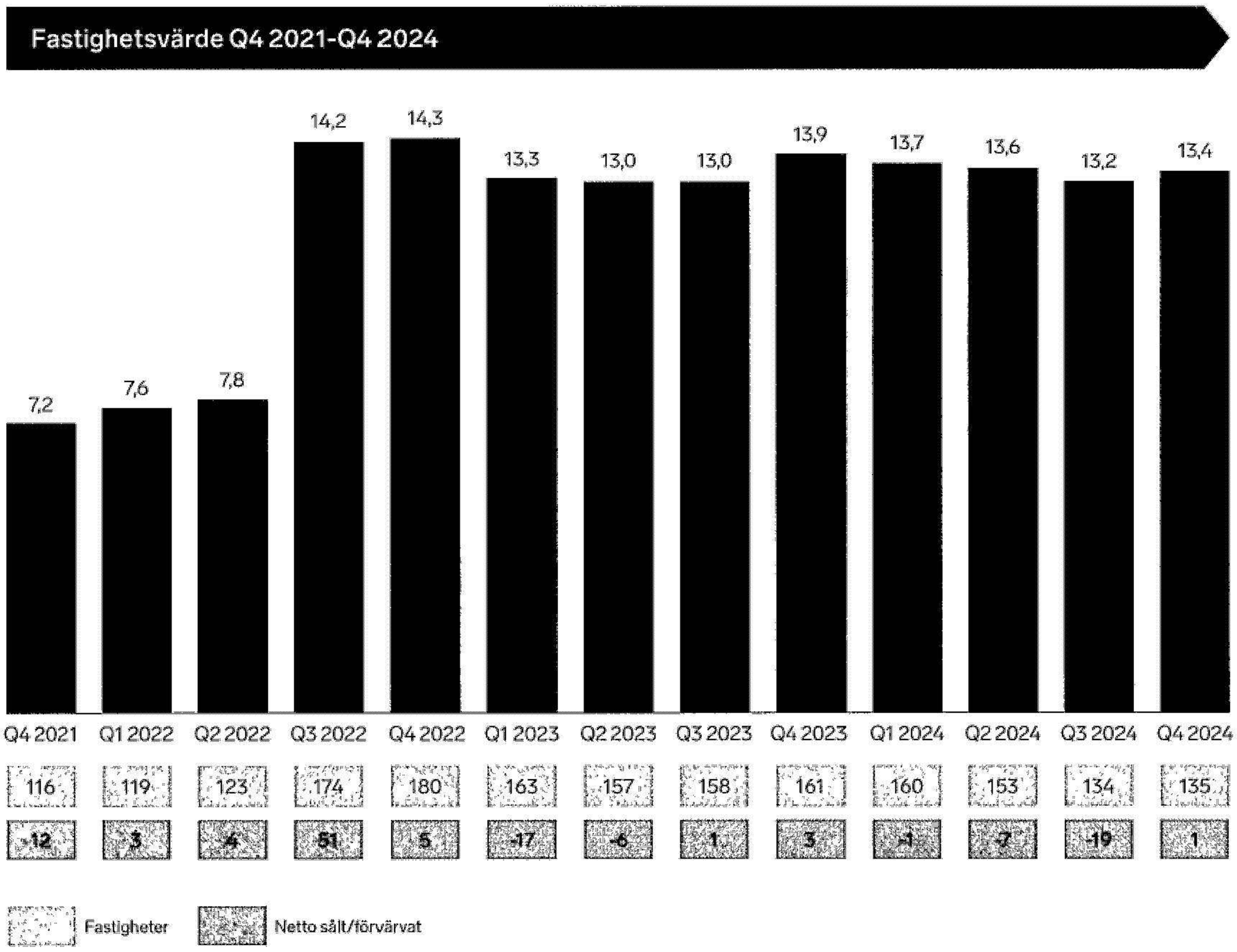


Elias Georgiadis
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712718

Stenhus Fastigheters historia



2020
Stenhus Fastigheter startade sin verksamhet i september 2020. Stenhus Fastigheter offentliggör investeringsmemorandum i november i samband med notering på Nasdaq First North samt förvärvar flertalet fastigheter under november och december.

2021
Stenhus Fastigheter fortsätter förvärva flertalet fastigheter och i Q3 2021 förvärvas MaxFastigheter (fastighetsvärde 2 951 mkr)

2022
Stenhus Fastigheter förvärvade Randviken Fastigheter med ett fastighetsvärde om 7 171 mkr. Ytterligare fastighetsförvärv om ca 450 mkr genomfördes 2022. Under 2022 byter bolaget lista till Nasdaq First North Premier Growth Market.

2023
Backaheden Fastighets AB konsoliderades med Stenhus Fastigheter. Bolaget emitterar framgångsrikt gröna obligationer om 500 mkr.

2024
Stenhus Fastigheter byter lista till Nasdaq Stockholms huvudlista 18 december 2024. Stenhus Fastigheter har avyttrat 29 fastigheter och förvärvat 3 fastigheter till ett totalt värde om ca -570 mkr.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617121719

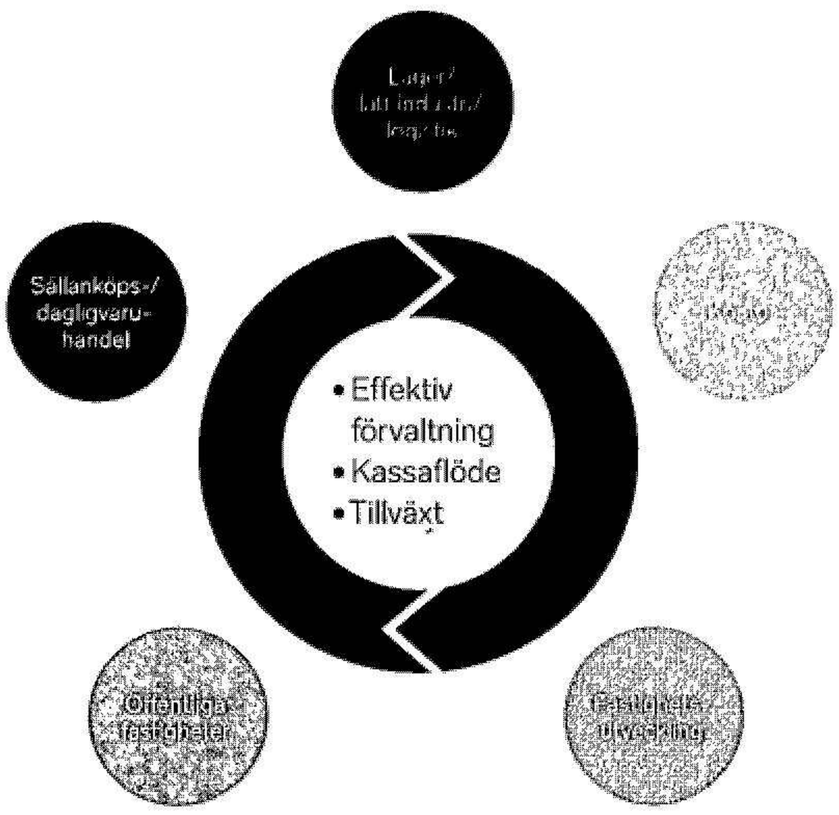
Affärsidé, mål och strategi

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

Affärsidé

Affärsmodell

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



Mål

Övergripande mål

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

Operativa mål

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

Finansiella mål

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127720

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 0,20 (-) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,10 kronor i juni 2025 och 0,10 kronor i december 2025.

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

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

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

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

2. Verksamhet

Fastighetsportfölj	13
Projektportfölj	24
Transaktioner 2024	27
Intresseföretag och samägda bolag	29

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617122722

Fastighetsportfölj

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

Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 395,0 (13 860,1) miljoner kronor vid periodens slut.

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

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

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

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

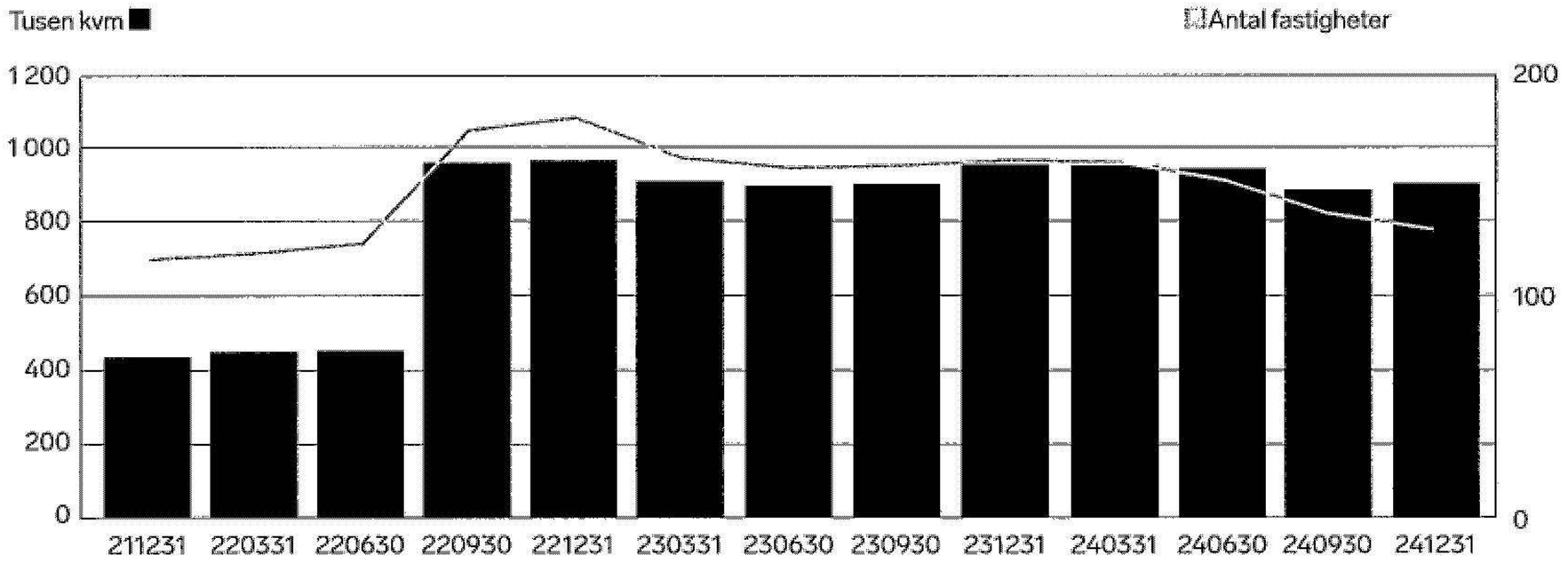
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

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

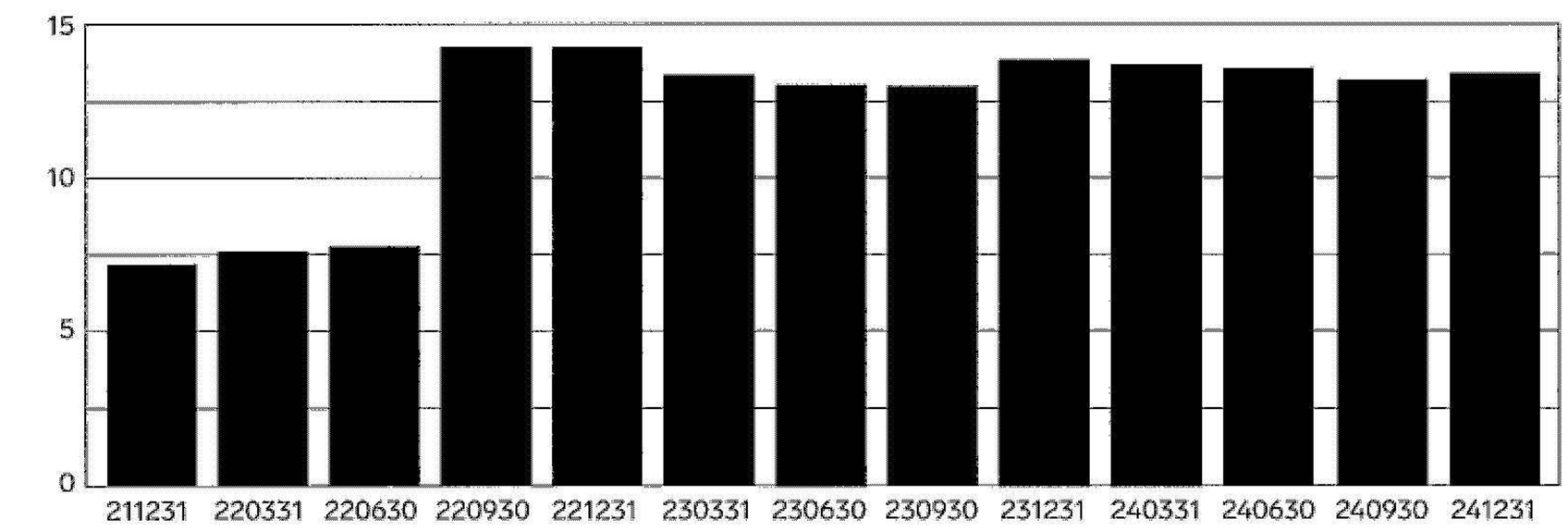
Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712723

Uthyrningsbar area och antal fastigheter

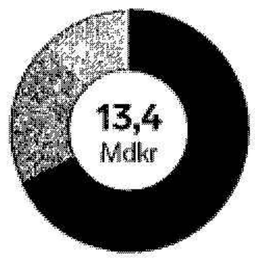


Fastighetsvärde



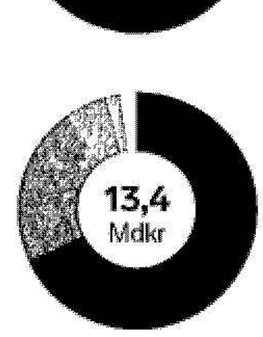
Fastighetsvärde per segment

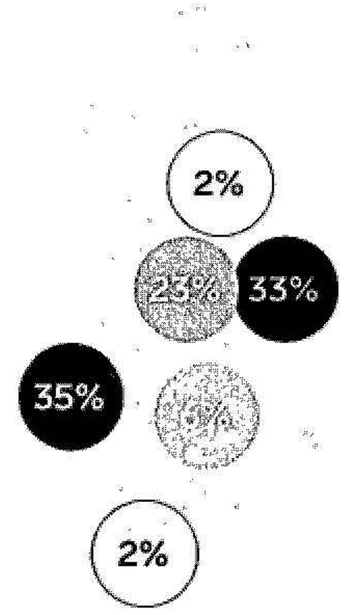
Lager/lätt Industri/logisitk	53%
Sällanköps-/dagligvaruhandel	15%
Offentliga fastigheter	20%
Kontor	12%



Fastighetsvärde per geografiskt område

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





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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617122724

Fastighetsbeståndet per 2024-12-31

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

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

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

Kontrakterade hyresintäkter[1], fördelning per segment och region per 2024-12-31

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

Uthyrningsbar area[2], fördelning per segment och region per 2024-12-31

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

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617122725

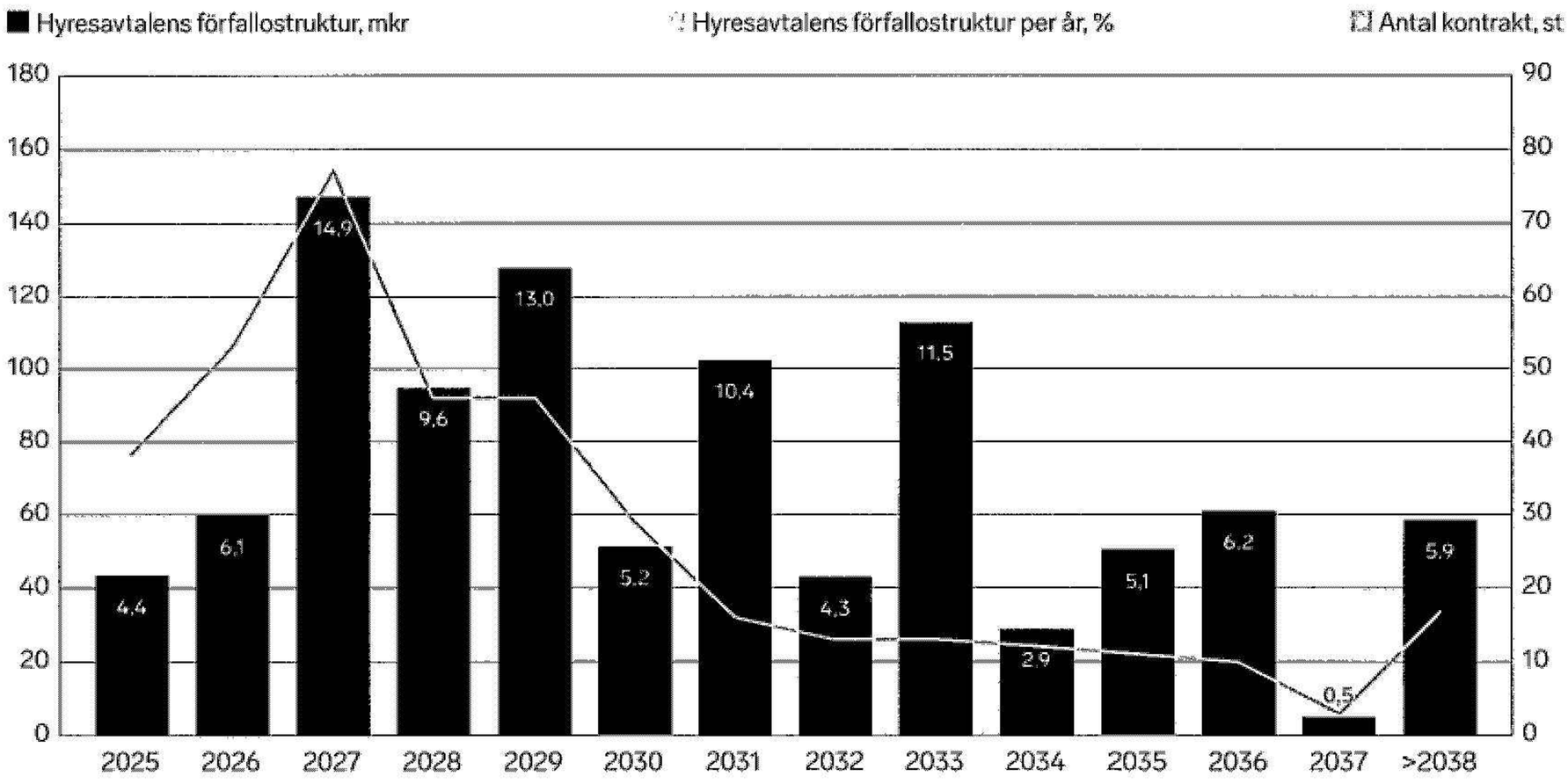
Antal kontrakt[1], fördelning per segement och region per 2024-12-31

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

Hyresavtalens förfallostruktur,[1] totalt

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

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



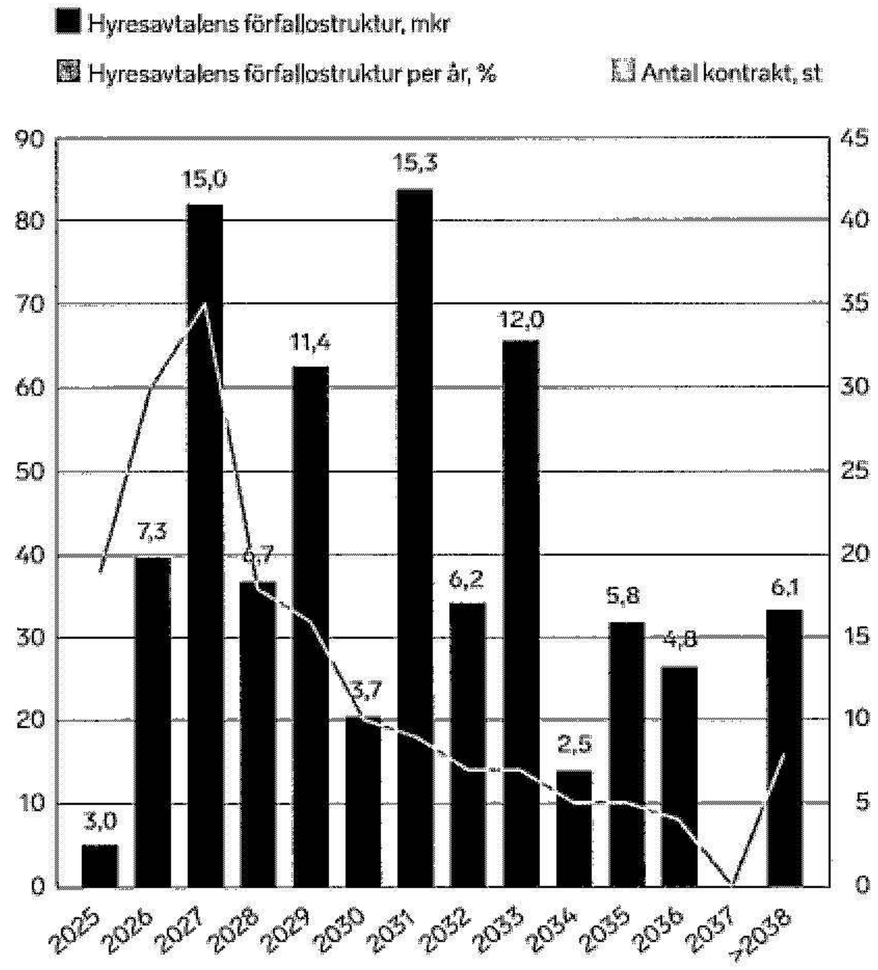
Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617112726

Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

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

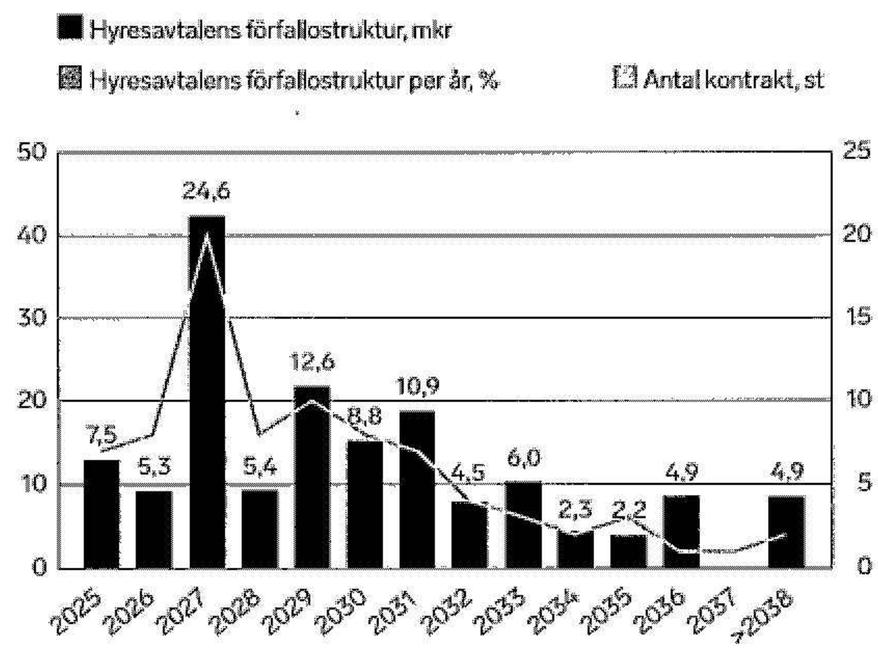
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



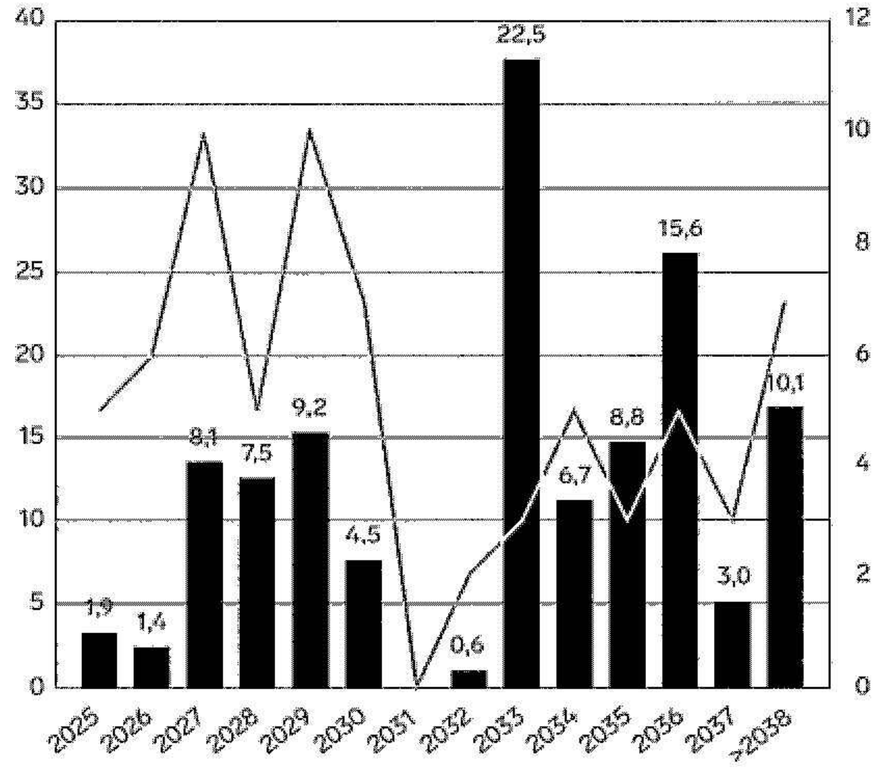
Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 27

Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

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

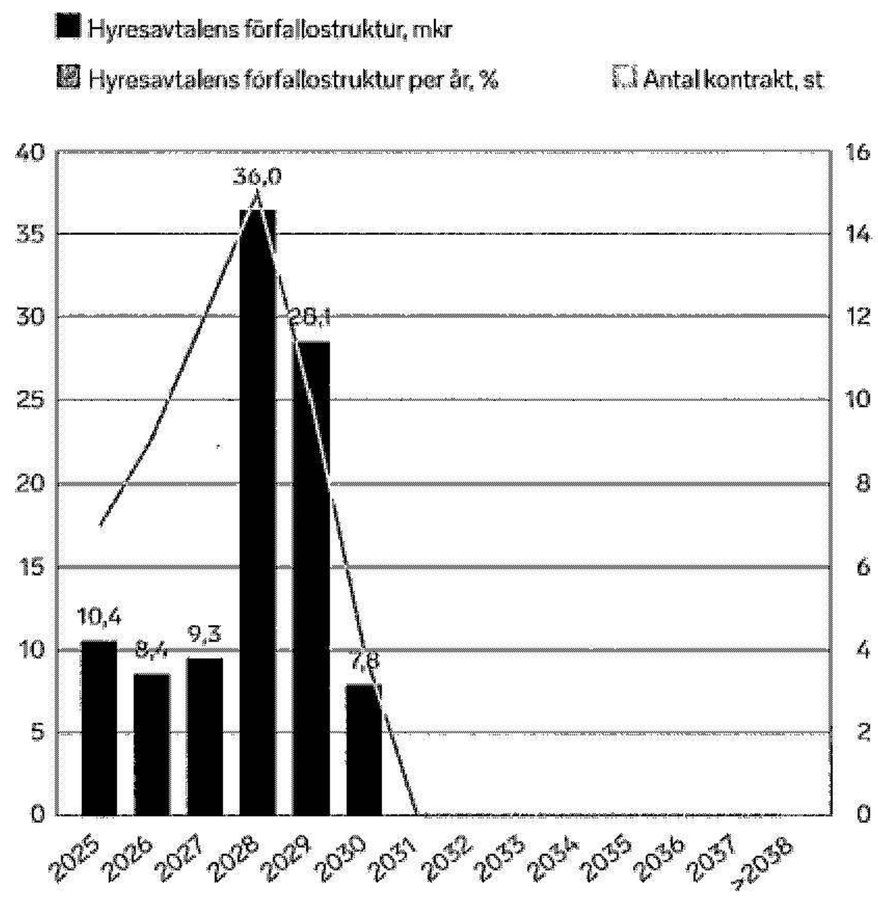
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

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

1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617122728

Största hyresgäster per 2024-12-31

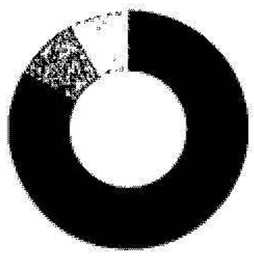
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt[1] st	Hyres-duration År
Alstom Rail Sweden AB	25 795	2	6,8
Santa Maria AB	38 337	1	6,7
Bilia AB	24 897	7	8,2
Botkyrka Kommun	12 935	3	8,4
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	12,3
Ahlberg-Dollarstore AB	28 380	9	6,5
Capio Legevisitten AB	7 808	3	10,5
IAC Group Sweden AB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

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2024-12-31

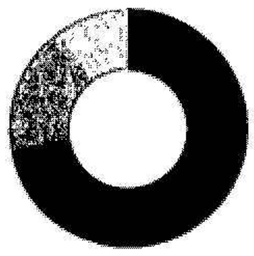
Uthyrbar yta

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



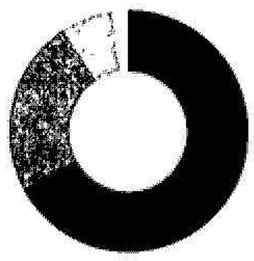
Kontrakterad hyra på årsbasis

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



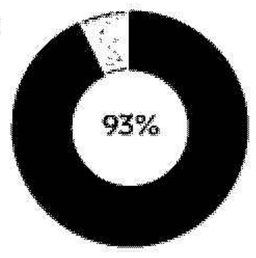
Kontrakterad hyra per region

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

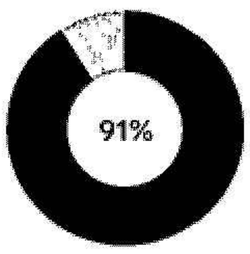


Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Uthyrt
Vakant

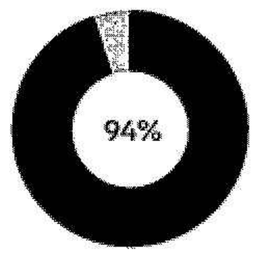
Totalt



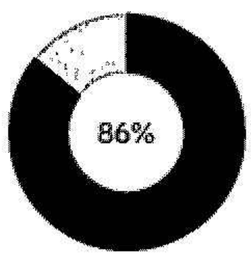
Sällanköps-/dagligvaruhandel



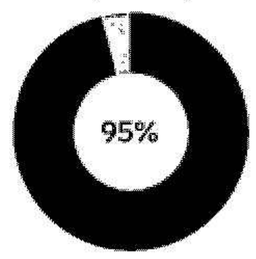
Lager/lätt industri/logistik



Kontor



Offentliga fastigheter



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 29



Hede 3:122 Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Väst. Uthyrningsbar yta: 45 079 kvm. Största hyresgäst: Santa Maria. Uthyrningsgrad: 100 %.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127730

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

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

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

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

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

Värderingsparametrar, total

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

Känslighetsanalys, total

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 31

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Värderingsparametrar, kontor

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

Känslighetsanalys, kontor

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 32

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

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

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

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

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

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

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 33

Projektportfölj

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

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

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

Per 31 december 2024 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 95,4 miljoner kronor.

Fokus och utveckling
Stenhus Fastigheter driver fyra typer av projekt:
- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

Planprojekt
Planprojekt drivs på fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka och Affärsmannen 2 i Karlstad.

Samariten 1
De potentiella byggrätterna uppgår till ca 33 000 kvm. Planarbetet omfattar ca 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter för påbyggnad av befintliga byggnader och ca 8 000 kvm BTA byggrätter med tillbyggnad för huvudsak segmentet offentlig verksamhet.

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

Affärsmannen 2
Planarbetet innebär utveckling av handelsverksamheten i markplan med minst 1 500 kvm och utveckling med påbyggnad för bostadsrätter på ca 5 892 kvm BTA. Överklagande av detaljplan har inkommit och är skickade till Mark- och miljödomstolen för vidare hantering.

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 34

Bolagets projektverksamhet[1]

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

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

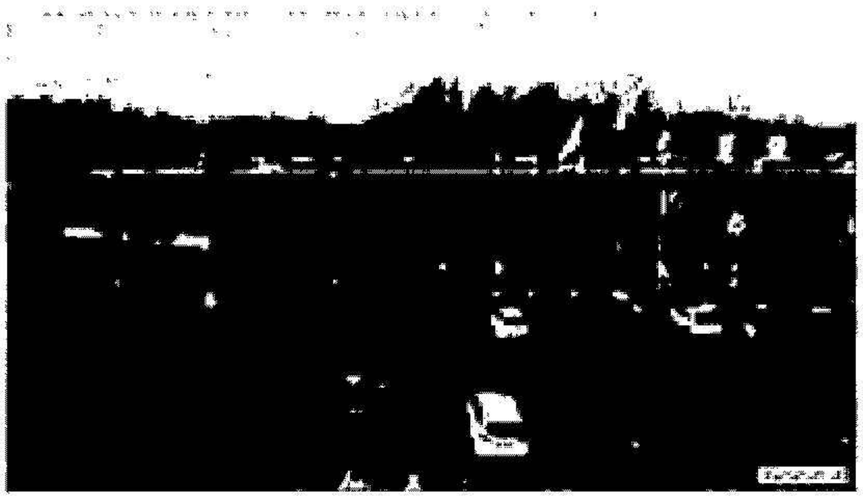
20250617127355



Köpmannen 7
Segment: Sällanköps-/dagligvaruhandel
Area: 9 089 kvm BTA
Status: Pågående produktion
Kommentar: Byggnaden anpassas åt två hyresgäster; Motonet och Dollarstore. Hyresavtalet med Motonet tecknas på 12 år med en yta på 4 690 kvm och hyresavtalet med Dollarstore tecknas på 15 år med en yta av 3 100 kvm. Omlokalisering sker även av två befintliga hyresgäster inom samma fastighet med nyanpassning; Lindex med en yta av 768 kvm med ett hyresavtal på 6 år och Dressman med en yta av 280 kvm med ett hyresavtal på 6 år.



Skiftinge 1:5 & 1:6, Eskilstuna
Segment: Sällanköps-/dagligvaruhandel
Area: 1 374 kvm BTA
Status: Inflytt Q2 2025
Kommentar: Byggnaden uppförs inom Stenhus Fastigheters attraktiva handelsområde i Skiftinge åt Jem & Fix med ett hyresavtal tecknat på 10 år och med en area av 1 374 kvm. Jem & Fix säljer lågprisvaror inom bygghandeln. Byggnaden är anpassad efter Jem & Fix konceptstandard.



Köpmannen 12, Västerås
Segment: Sällanköps-/dagligvaruhandel
Area: Areco 2 070 kvm, Lekia 1 200 kvm
Status: Färdigställd Q4 2024
Kommentar: Del av köpcentrumet Köpmannen 12 har anpassats till två nya hyresgäster med vardera hyrestid om sju år. Areco är verksamma inom grossistverksamhetsförsörjning av stål- och plåtartiklar. Lekia försäljer lek- och familjeprodukter.



Sparrehornet 3, Varberg
Segment: Lager/Lätt Industri/Logistik
Area: 3 342 kvm BTA
Status: Färdigställd Q4 2024
Kommentar: Byggnaden uppförs åt Hedin Bil med ett hyresavtal tecknat på 15 år och med en area av 3 342 kvm. Hedin Bil är återförsäljare för Mercedes Benz. Byggnaden konceptanpassas enligt generalagentens senaste krav.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712736

Transaktioner

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

Försäljningar
Under året såldes fastigheter för cirka 783 miljoner kronor som bidrog till att ytterligare renodla portföljen geografiskt och samtidigt stärka bolagets balansräkning. I och med de försäljningar som gjordes lämnade Stenhus Fastigheter orterna Gävle, Falköping, Tidaholm, Avesta, Hässleholm och Växjö.

Förvärv
Den 1 juli tillträddes fastigheten Biskopsgården i Göteborg som förvärvades för 72,25 mkr. Under hösten förvärvades ytterligare två fastigheter, en i Borlänge, Cisternen 3, uthyrd till Euromaster om 2 500 kvadratmeter. Den andra Fastigheten, Nybo 1, är belägen i Sala där Sala kommun hyr hela fastigheten på ett cirka 19-årigt hyresavtal.

Summering
När året över bolagets transaktioner summeras har Stenhus Fastigheter sålt 29 fastigheter för 746,5 mkr, vilket kan jämföras med 27 stycken under 2023 för totalt 1 044,2 mkr. Försäljningarna ligger i linje med bokförda värden. Stenhus Fastigheter har under 2024 förvärvat tre fastigheter till ett värde av 177,0 mkr, att jämföra med 844,7 mkr året innan.

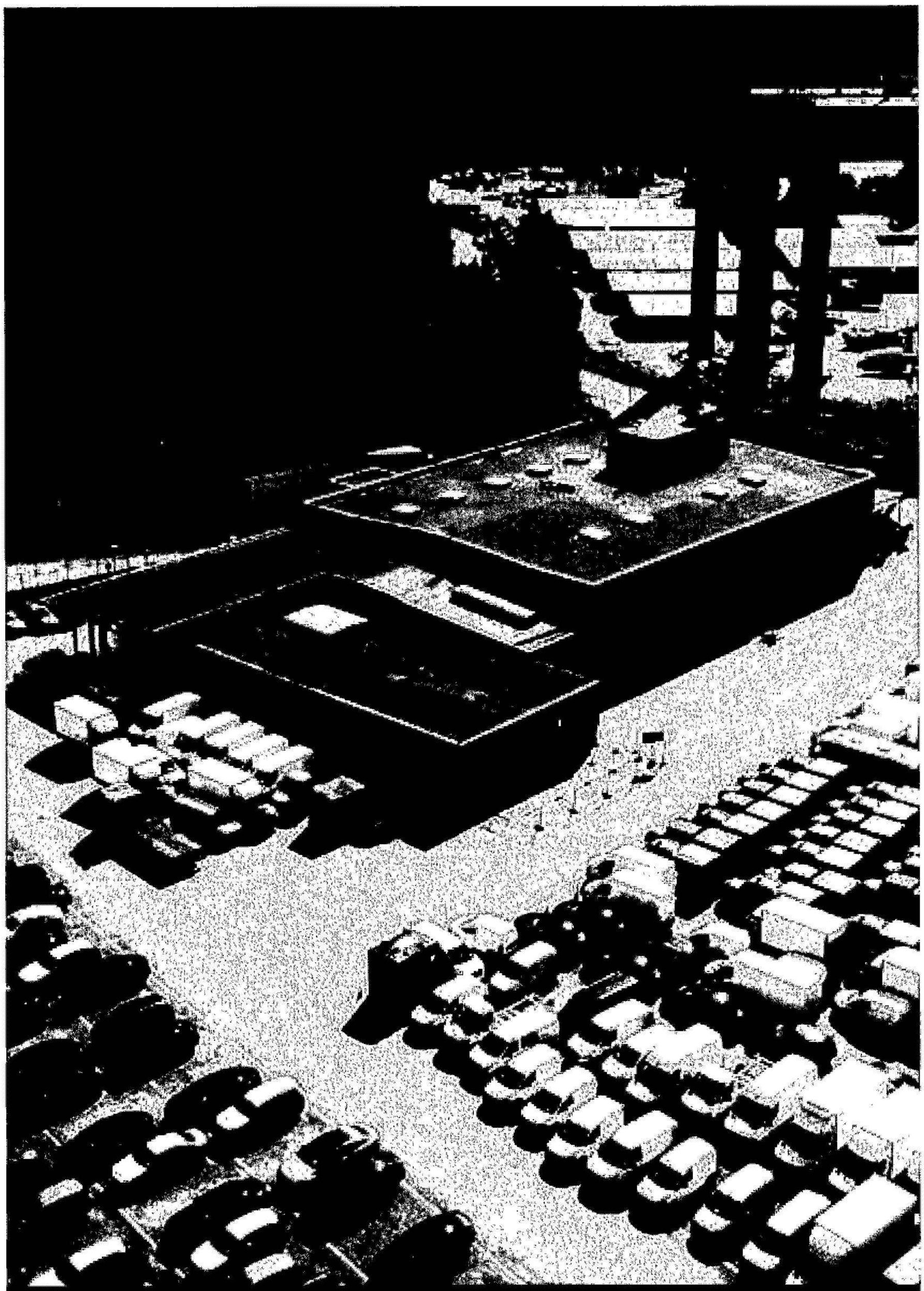
Fastigheter som avyttrats och förvärvats under året

Avyttrade fastigheter	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
Andersberg 14:50	Gävle	Lager/lätt industri/logistik	-1 700	100
Berthåga 64:1	Uppsala	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-295	100
Blocket 2	Hedemora	Lager/lätt industri/logistik	-836	100
Fräsen 1 & 9	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	-2 848	100
Föraren 4	Norrköping	Lager/lätt industri/logistik	-3 734	99
Grepen 16	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	-1 419	100
Kalkstenen 1	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 967	100
Kalkstenen 2	Falköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 861	100
Kuggen 18	Hässleholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-312	100
Kuröd 4:104	Uddevalla	Lager/lätt industri/logistik	-13 955	100
Mejseln 23	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	-3 246	91
Mejseln 27 & 28	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	-12 559	100
Mejseln 29	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	–	–
Mejseln 30	Lidköping	Lager/lätt industri/logistik	-1 565	100
Muttern 1	Avesta	Lager/lätt industri/logistik	-471	100
Porfyren 3	Lidköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-2 300	100
Repslagaren 24	Lidköping	Kontor	-2 692	87
Rosersberg 11:143	Sigtuna	Lager/lätt industri/logistik	-3 079	100
Sillen 2	Lidköping	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 512	100
Skiftinge 1:6	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-293	100
Stenbäret 5	Nyköping	Lager/lätt industri/logistik	-730	100
Stenbäret 6 & 8	Nyköping	Lager/lätt industri/logistik	-2 358	100
Stämjärnet 6	Tidaholm	Lager/lätt industri/logistik	-13 304	100
Tågarp 16:38	Burlöv	Lager/lätt industri/logistik	-4 304	100
Valhalla 2:37	Eskilstuna	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-360	100
Österled 3	Växjö	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-390	100

Förvärvade fastigheter	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %
Biskopsgården 44:4	Göteborg	Lager/lätt industri/logistik	5 297	100
Cisternen 3	Borlänge	Lager/lätt industri/logistik	2 496	100
Nybo 1	Sala	Lager/lätt industri/logistik	5 870	100

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250911172737



Södertälje Sextanten 5. Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Stockholm. Uthyrningsbar yta: 2 893 kvm.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 38

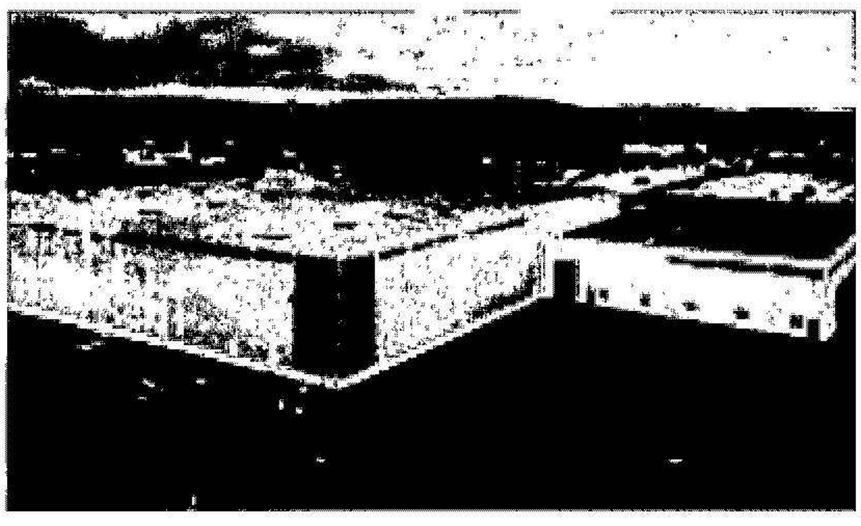
Befintliga intressebolag och samägda bolag

I syfte att skapa ytterligare affärsmöjligheter och kontaktytor på fastighetsmarknaden investerar Stenhus Fastigheter i intressebolag och samägda bolag där Stenhus Fastigheter har ett majoritetsägande.

Stenhus Fastigheter har under året förvärvat ytterligare aktier i Backaheden Fastighets AB och äger 77,07 % (62 %). Backaheden är sedan Q3 2023 konsoliderat i Stenhus Fastigheter.

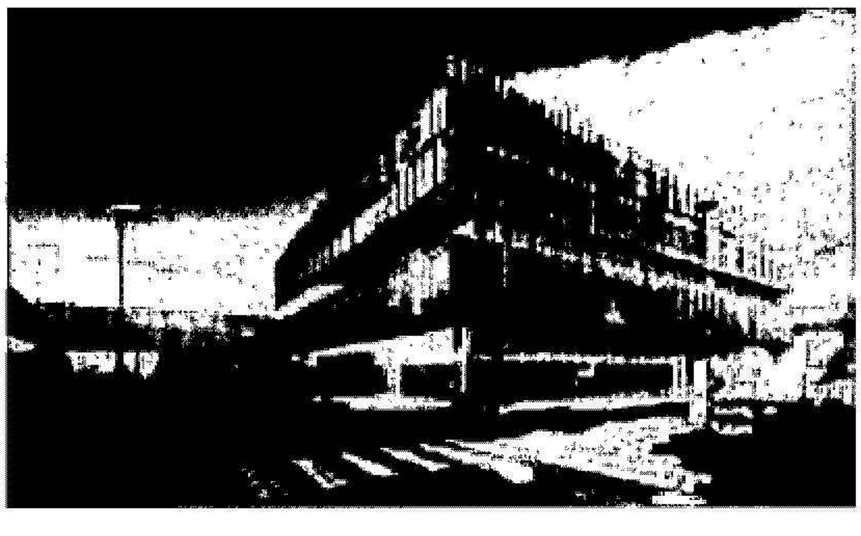
Stenhus Fastigheter äger 29,49 % i Krona Public Real Estate AB ("Krona"). Krona är ett intressebolag till Stenhus Fastigheter.

Under året har underkoncernen Stenhus Uttern Holdco AB avyttrats där Stenhus Fastigheter tidigare ägde 70 %. I samma försäljning avyttrades även två av Stenhus Fastigheters helägda bolag. Försäljningen uppgick till ca 45 mkr och bestod av 17 förvaltningsfastigheter inom segmentet lager/lättindustri/logistik.



Backaheden Fastighets AB
Bolaget utgör ett koncernbolag sedan kvartal 4 2023. Bolaget är noterat och äger totalt sex fastigheter; Santa Marias europiska distributionslager beläget i Kungsbacka, Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 och Sparrhornet 3 i Varberg, Getinge Brogård 2:16 i Getinge och Hagalund 1:27 i Enköping. Största hyresgästerna är Santa Maria, bolag inom Hedin Group och Region Halland.

Fastighetsvärde:	1 092 mkr
Driftnetto:	60 mkr
Ägarandel:	77,07 %



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

Fastighetsvärde:	1 184 mkr
Årligt driftnetto, ca:	68 mkr
Ägarandel:	29,49%

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

3. Hållbarhetsredovisning

Inledning	31
Beskrivning av processen och intressenter	31
Väsentlighetsanalys	34
Styrning av hållbarhetsarbetet	38
Miljö- och resurseffektivitet	39
Ekonomisk uthållighet	49
Affärsetik	51
Professionella och engagerade medarbetare	52
GRI standard nummer och beskrivning	56

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127740

Hållbarhetsredovisning

"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov"

INLEDNING

Stenhus Års- och hållbarhetsredovisning 2024 inkluderar Stenhus hållbarhetsredovisning 2024 som också utgör Bolagets hållbarhetsrapport. Bolaget omfattas av lagstadgad hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen 6:e kap 10§. Hållbarhetsrapporten granskas av Bolagets revisorer.

Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus att arbeta utefter sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma. Stenhus hållbarhetsarbete har sin grund i FN:s globala mål för hållbar utveckling. Ambitionsnivån är att hållbarhetsstrategin ska utgå från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är det avtryck som lämnas genom Stenhus värdekedja, kontinuerligt genomförda intressentdialoger och väsentlighetsanalysen som senast uppdaterades 2022. Hållbarhetsstrategin styrs av Bolagets affärsidé, policyer, externa ramverk samt väsentlighetsanalys vilken uppdateras årligen.

Stenhus hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till den internationella organisationen Global Reporting Initiative's GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2024. Stenhus integrerar hållbarhetsarbetet i all verksamhet, därav återfinns delar av hållbarhetsarbetet i årsredovisningens ordinarie struktur. Var respektive information återfinns framgår av GRI-index på sidan 56-57. Ansvarig för hållbarhetsrapporten är företagets styrels och kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Vice VD Mikael Nicander.

Stenhus hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. I hållbarhetsredovisningen ingår samtliga helägda koncernföretag.

BESKRIVNING AV PROCESSEN OCH INTRESSENTER (GRI 3-1)

Stenhus hållbarhetsarbete är integrerat i företagets affärsmodell. Affärsmodellen och värdekedjan har klassificerats efter Bolagets möjlighet att påverka respektive del med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi. En kontinuerlig dialog förs också med Bolagets intressenter för att även kunna analysera och prioritera intressenternas syn på Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Värdekedja

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera högsta möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Stenhus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt.

Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighets- och projektutveckling. Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling. 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.

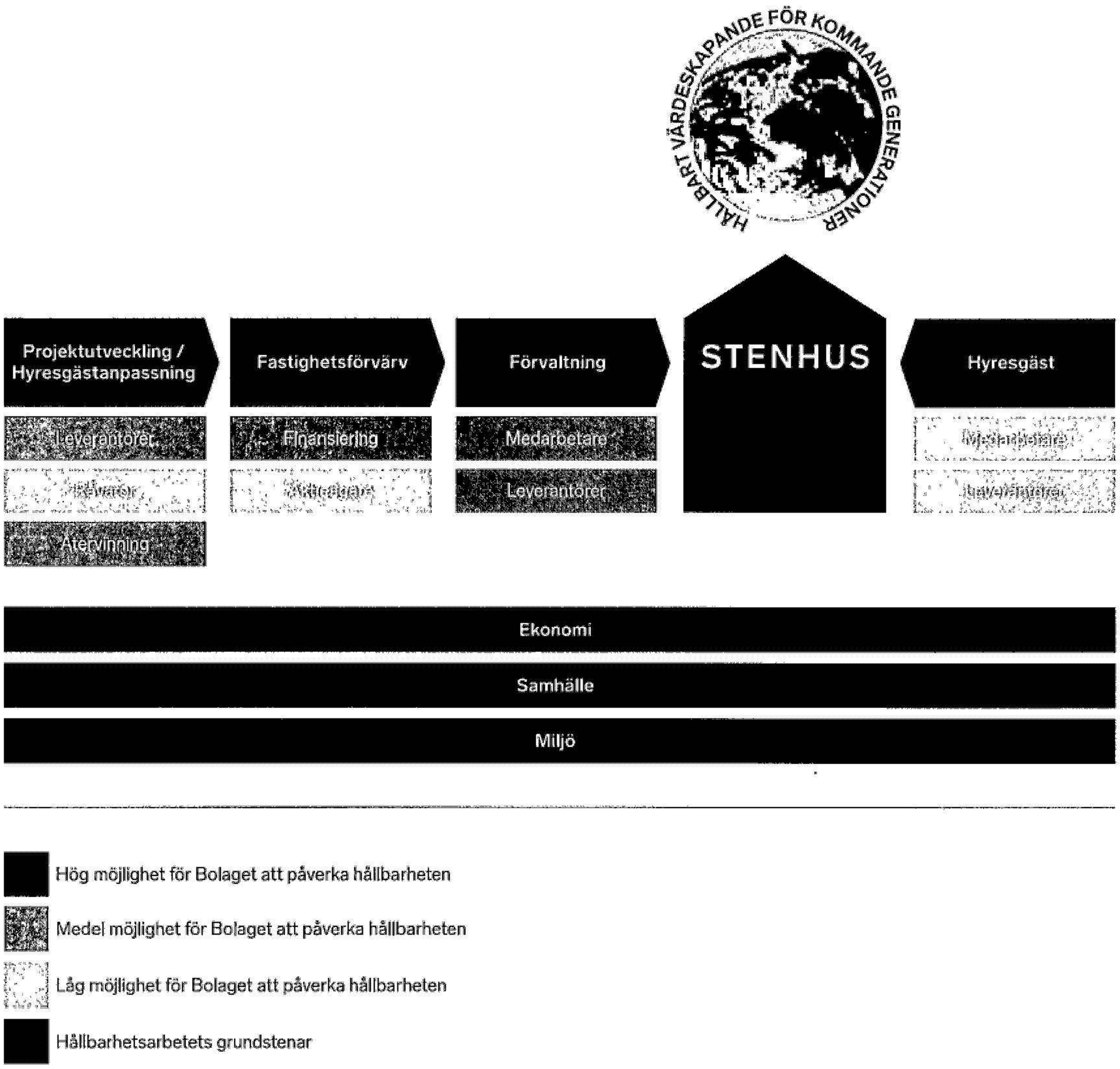
Stenhus verksamhet och fastigheter påverkar ett antal hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Stenhus värdekedja uppströms består av råvaror och underleverantörer. Nedströms består den av företagets hyresgäster. Stenhus arbetar aktivt med att minska den negativa påverkan och öka den positiva påverkan, såväl i egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan.

Stenhus värdekedja har klassificerats i tre kategorier; delar där Stenhus har hög, medel eller låg möjlighet att påverka hållbarheten inom respektive del. Samarbeten och dialoger med våra intressenter är viktiga delar i hållbarhetsarbetet. En utmaning ligger i att öka vårt inflytande uppströms i leverantörskedjan. Här är samverkan med våra leverantörer av avgörande betydelse. En annan utmaning är hållbarhetsarbetet nedströms där ett av Stenhus viktiga mål inom förvaltningen är att teckna så långa avtal med så stabila hyresgäster som möjligt för att minimera om- och avflyttningar. Här finns också möjlighet att påverka genom t ex gröna hyresavtal.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 41

STENHUS VÄRDEKEDJA



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 42

Intressenter
Brundtlandrapporten definierar hållbar utveckling: "en hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Följande intressenter har identifierats som centrala för Stenhus verksamhet, och har prioriterats i väsentlighetsanalysen av hållbarhetsrelaterade frågor:

Intressenter i Stenhus värdekedja:
- Hyresgäster
- Leverantörer
- Ägare (befintliga och potentiella) och analytiker
- Kreditgivare
- Styrelse
- Ledning
- Medarbetare
- Kommande generationer

För att nå upp till en hållbar utveckling inom ramen för Stenhus verksamhet behandlas hållbarhetsfrågorna löpande bland annat vid styrelsemöten, koncernledningsmöten, hållbarhetsrådets möten, träffar med aktieägare och i den dagliga kommunikationen med övriga intressenter men även via omvärldsanalyser. En kartläggning och analys av väsentliga hållbarhetsfrågor möjliggörs bland annat genom den input som erhålls i de löpande dialogerna med intressenter och genom olika situationer och kanaler. Stenhus kan då analysera och prioritera intressenternas syn på Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Ekonomiskt värde kan skapas samtidigt som negativa effekter på miljön reduceras och mänskliga behov samt sociala rättigheter respekteras. Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus att arbeta utifrån sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma.

Stenhus hållbarhetsarbete

Intressenter	Dialogform	Paverkan pa intressenter	Hållbar utveckling
Styrelse och Ledning	• Finansiella rapporter • Styrelse- och ledningsmöten	• Etablering av hållbarhetsutskott • Mål och strategi för hållbarhetsarbetet	• Inkludering och prioritering av hållbarhetsarbetet i den löpande verksamheten • Internt styrverktyg för hållbart företagande
Medarbetare	• Medarbetarsamtal	• Kombinera arbetsliv och privatliv • Mänskliga rättigheter • Anställningsvillkor • Kompetensutveckling • Uppförandekod	• Välmående medarbetare • Säkerställa mänskliga rättigheter och motverka diskriminering
Ägare och analytiker	• Finansiella rapporter • Bolagsstämmor • Kapitalmarknadsdagar • Presentationer och möten • Webb	• Prioriterade hållbarhetsmål genom väsentlighetsanalys	• Transparens • Framtida prioriteringar
Kreditgivare	• Finansiella rapporter • Kapitalmarknadsdagar • Presentationer och möten • Webb	• Prioriterade hållbarhetsmål genom väsentlighetsanalys	• Långsiktigt hållbara investeringar
Hyresgäster	• Löpande dialog • Webb	• Skapa hållbara lokaler för verksamheten	• Öka hyresgästernas möjligheter att påverka klimatsmart • Minskad energianvändning och omställning till förnybar energi • Ökad hållbarhet vid ny- till- och ombyggnader
Leverantörer	• Löpande dialog • Webb	• Krav på uppförandekod • Krav på resurshållning • Ska följa hälso- och miljökrav	• Motverka korruption och bristande affärsetik • Säkerställa mänskliga rättigheter • Motverka negativ påverkan på miljön
Kommande generationer			• Nuvarande generation ska kunna tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjlighet att göra detsamma

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 43

VÄSENTLIGHETSANALYS (GRI 3-2)

Utifrån utvärderingen av Stenhus påverkan på sin omgivning genom sin värdekedja och genom insikterna från kontinuerliga dialoger med olika intressenter kommer Stenhus årligen analysera hållbarhetsfrågorna och dess prioritet i en väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen avgränsas till områden där Stenhus verksamhet har en betydelsefull inverkan på omvärlden men också där omvärlden har en stor inverkan på Stenhus verksamhet. Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi prioriteras.

Miljö

Att uppnå hållbar utveckling kräver ett minskat ekologiskt fotavtryck genom att ändra produktionen och konsumtionen av de resurser som används.

En stor andel av utsläppen av växthusgaser kommer från utvinning, omvandling samt användandet av fossil energi. Den skadliga påverkan på miljön kan minskas genom att ändra på produktion och konsumtion av energi. Tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen är en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag.

Hållbar produktion och konsumtion innebär inte bara miljöfördelar utan även sociala och ekonomiska fördelar såsom ökad konkurrenskraft, tillväxt på såväl den lokala som globala marknaden, ökad sysselsättning, förbättrad hälsa och minskad fattigdom. Omställning till en hållbar konsumtion och produktion av varor och resurser är en nödvändighet för att minska den negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa.

Samhälle

Grunden för ett hållbart samhälle är en rättvis fördelning av resurser och såväl ekonomiskt, socialt och politiskt inflytande i samhället.

Ett jämlikt samhälle bygger på principen om allas lika rättigheter och möjligheter oberoende av tex. kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. Jämlikhet minskar risken för konflikter och främjar alla människors möjlighet att delta i och påverka samhällsutvecklingen.

Fredliga samhällen och frihet från våld utgör både ett mål och ett medel för hållbar utveckling. Inkluderande, ansvarsfulla och rättvisa institutioner är grunden för en god samhällsstyrning fri från konflikter, korruption och våld. Alla människor är lika inför lagen och ska ha lika tillgång till rättvisa och möjligheter att utöva inflytande och ansvarsutkrävande över beslutsfattande.

Att stärka rättsstatsprincipen och främja mänskliga rättigheter är nyckeln till fredliga, inkluderande och hållbara samhällen.

Professionella och engagerade medarbetare samt tillväxt

Genom att skapa goda förutsättningar för innovation och entreprenörskap samt säkerställa anständiga arbetsvillkor för alla gynnas en hållbar ekonomisk tillväxt som inkluderar hela samhället.

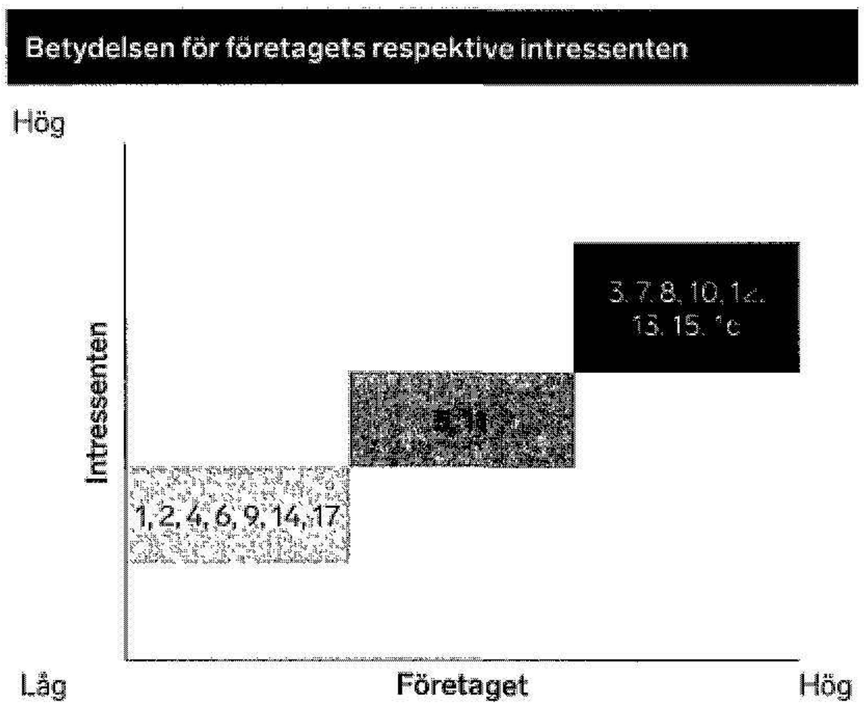
Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt och är en positiv kraft för hela planeten. God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling.

Investeringar i hälsa genom förebyggande insatser och modern och effektiv vård för alla gynnar samhällets utveckling i stort och skapar förutsättningar för människors grundläggande rättigheter till välbefinnande.

Väsentlighetsmatris

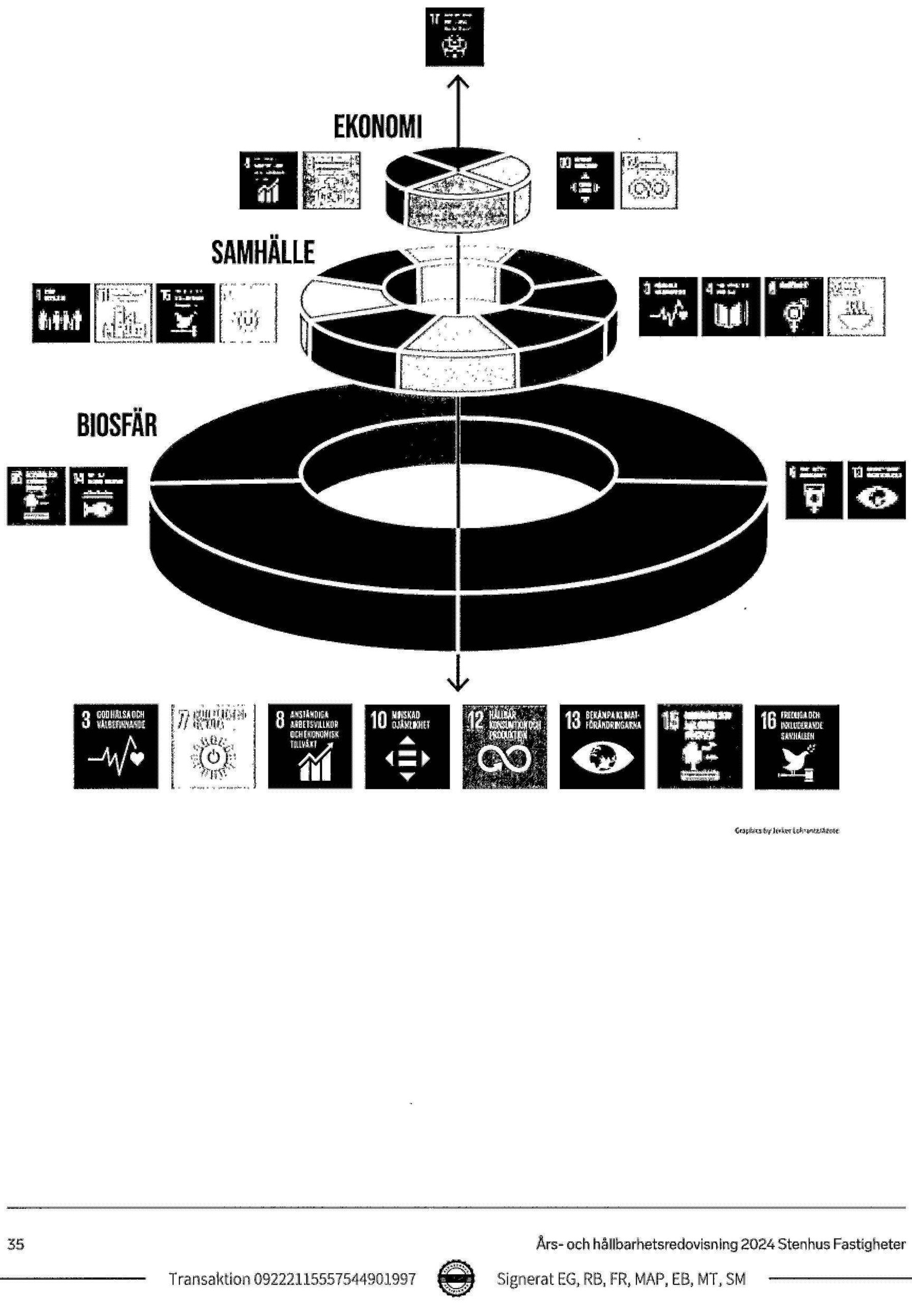
Stenhus har valt att direkt applicera sin möjliga påverkan på miljön, samhälle och ekonomi i förhållande till FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling och prioriterat de som följer av Agenda 2030 där Stenhus verksamhet nu har möjlighet att bidra mest positivt.

Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi prioriteras i en väsentlighetsmatris. Värderingar kring vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta för Stenhus visas på väsentlighetsmatrisens x-axel och värderats utifrån perspektivet låg-mellan-hög inverkan på omvärlden och intressenten med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi på y-axeln.



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 44



Graphics by Stefan Gustavsson/Azote

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 45

FN:s globala mål	Delmål	Stenhus	GRI område/ Standard	Internt regelverk/styrning
Miljö				
	**3.4** Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.	**3.4** Stenhus anser det mycket viktigt att främja hälsa och välmående hos kommande generationer.	Miljö (300) 305-1 scope 1 305-2 scope 2 305-3 scope 3 CRE8 308-1	Hållbarhetspolicy Miljöcertifiering Uppförandekod leverantörer
	3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar.	**3.9** I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Stenhus ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.		
	**7.2** Öka andelen förnybar energi i världen.	**7.2** Genom en ökning av användandet av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt genom konvertering till förnybar energi bidrar Stenhus till nyttjande av mer hållbar energi. Stenhus minskar även energianvändningen i fastigheterna genom, som ett led i underhållsarbetet, tillsammans med hyresgästerna åtgärda styr- och reglerutrustning, installation av energi-effektivare ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysnings-armaturer och justering av belysningsstyrning.	Miljö (300) 302-1 302-2 302-4	Hållbarhetspolicy
	**12.2** Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.	**12.2** Genom vår förvaltning strävar vi efter att samarbeta med våra hyresgäster i miljöfrågor. Genom långa hyreskontrakt minskar nyttjande av resurser i samband med av- in- och omflytt. Genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Stenhus till en mer hållbar konsumtion och produktion.	Miljö (300) 308-1	Hållbarhetspolicy Långa avtal med hyresgäst Gröna hyreskontrakt Miljöcertifiering
	**13.3** Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.	**13.3** Genom att förbättra utbildningen och medvetenheten kring klimatet kan Stenhus bidra till en begränsning av klimatförändring-arnas konsekvenser i den mån det är möjligt.	Miljö (300)	Hållbarhetspolicy
	**15.5** Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.	**15.5** Stenhus kommer arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden.	Miljö (300) 304-2	Hållbarhetspolicy

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127746

FN:s globala mål	Delmål	Stenhus	GRI område/ Standard	Internt regelverk/styrning
Socialt				
	10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering.	10.3 Stenhus accepterar inte någon form av diskriminering eller särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.	Social (400) 405-1 406-1 414-1	Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion
Ekonomi				
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt.	8.1 Stenhus affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen. Stenhus uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan vilket är alla grundläggande förutsättningar för att Stenhus, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.	Ekonomi (200) 201-1	Affärsmodell Hållbarhetspolicy
		8.5 Stenhus erbjuder goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram.		
	16.5 Bekämpa korruption och mutor.	16.5 God affärsmoral är även det en grundförutsättning för Stenhus långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.	Ekonomi (200) 205-2 205-3	Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127747

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET (GRI 3-3)

Utifrån väsentlighetsanalysen, Stenhus strategier, dess påverkan på omvärld och intressenters förväntningar har fyra fokusområden för Stenhus hållbarhetsarbete identifierats.

Stenhus ramverk för hållbarhetsarbetet är:
- Miljö och resurseffektivitet
- Ekonomisk uthållighet
- Affärsetik
- Professionella och engagerade medarbetare

Bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål ses över och godkänns av styrelse och ledning årligen, i samband med strategiarbete. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

Hållbarhetsarbetet tar stöd i policyer, rutiner, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. Stenhus betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken och lagar och förordningar som minimikrav. Stenhus följer FN:s Global Compacts tio principer. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Stenhus interna ramverk

Styrelsen fastställer de interna ramverken och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Inom ramen för hållbarhetsmålen har Bolagets styrelse fastslagit ett antal interna policyer för styrning av hållbarhetsarbetet:
- Hållbarhetspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Uppförandekod internt
- Uppförandekod leverantörer
- Visselblåsarfunktion

För vidare läsning av dessa policyer se Bolagets hemsida.

Stenhus hållbarhetsarbete styrs av

Lagar	Externa ramverk	Interna ramverk
Svenska Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål	Övergripande mål och strategier
Årsredovisningslagen	FN:s Global Compact	Hållbarhetspolicy
Miljöbalken	Global Reporting Initiative (GRI)	Informations- och insiderpolicy
Arbetsmiljölagen	Parisavtalet	Uppförandekod internt
BBR-krav (Boverkets byggregler)		Uppförandekod leverantörer
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter		Processer för intern kontroll
FN:s konvention om barnets rättigheter		
Övriga tillämpliga lagar		

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127748

MILJÖ OCH RESURSEFFEKTIVITET

Externt ramverk	Mål/Index
Miljö och resurseffektivitet	
FN:s globala mål	
GRI-område	Miljö (300)
GRI-standard	302-1, 302-2, 302-4, 305-1, 305-2, 305-4, 308-1, 304-2
Övriga standards	CRE8 Miljöcertifiering

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Miljö och resurseffektivitet		
Hållbarhetspolicy Uppförandekod leverantörer	Eftersträva gröna kontrakt då en hållbar miljö är lättare att åstadkomma ju närmare hållbarhetsbesluten ligger verksamheten.	**2022.** Under 2022 har gröna avtal tecknats med en snittwault på 6 år. Målet är att samtliga avtal som tecknas from 2023 med kontraktsvärde över 500 tsek ska vara gröna avtal.
		2023. Samtliga nytecknade hyresavtal tecknas med grön bilaga.
		2024. Samtliga nytecknade hyresavtal tecknas med grön bilaga.
	Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc.	**2022.** Stenhus har inventerat 14 fastigheter där det finns möjlighet att konvertera om det är hållbart motiverbart. En fastighet har konverterats till solenergi, tre till bergvärme. I övriga pågår utvärderingsarbetet.
		2023. Under året har en fastighet konverterats till fjärrvärme och en fastighet till bergvärme, i övrigt pågår fortsatt inventering för att hitta den mest hållbara lösningen.
		2024. Under året har tre fastigheter konverterats till fjärrvärme.
	Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja).	**2022.** Under 2022 har fastigheterna inventerats och under 2023 är målsättningen att konvertera den fossila uppvärmningen (inom scope 2) till annan uppvärmning.
		2023. Under år 2023 har alla utom en oljepannor, där Stenhus har den operativa kontrollen, konverterats till berg- eller fjärrvärme. Den resterande oljepannan planeras för åtgärd under 2024.
		2024. Under 2024 har alla oljepannor utom en ersatts. Kvarvarande oljepanna opereras av hyresgästen och alternativ till den finns i dagslägen inte då verksamheten ställer mycket speciella krav.
	Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön El alternativt klimatkompensera.	**2022.** Under 2022 har Bolaget tecknat avtal med Vattenfall avseende miljöel från vatten- och kärnkraft, EPD.
		2023. Under 2023 har samtliga nya avtal tecknats enligt Grön EL.
		2024. Under 2024 har samtliga nya avtal tecknats enligt Grön EL.
	Energieffektivisera genom att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs.	**2022.** Inventering har skett under 2022 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering.
		2023. Inventeringen har fortsatt under 2023 har lett till byte av gammalt ventilationsaggregat till effektivare aggregat, takomläggning med igensättning av lanterniner med tilläggsisolering, utbyte av ställverk, fönsterbyte samt ny styr och regler för ventilation och värme.
		2024. Inventering har skett under 2024 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering. På tre fastigheter har olja byts ut till fjärrvärme och bergvärme.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127749

MILJÖ OCH RESURSEFFEKTIVITET

Externt ramverk	Mål/Index
Miljö och resurseffektivitet (fortsättning)	
FN:s globala mål	
GRI-område	Miljö (300)
GRI-standard	302-1, 302-2, 302-4, 305-1, 305-2, 305-4, 308-1, 304-2
Övriga standards	CRE8 Miljöcertifiering

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Miljö och resurseffektivitet		
	Eftersträva användning av miljösmarta produkter. Minimera förekomsten av skadliga ämnen. Källsortera genom samarbete med hyresgäst.	Inventering har påbörjats under 2022 gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.
		2023. Inventering forsätter gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.
		2024. Inventering forsätter gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.
	Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter.	**2022.** Nytecknade och omförhandlade avtal under 2022 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 8,5 år.
		2023. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2023 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 7,5 år.
		2024. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2024 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 7,1 år.
	Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig.	**2022.** Två projektfastigheter färdigställs under 2023 med miljöcertifiering.
		2023. Under året har fyra fastigheter miljöcertifierats i enlighet med BREEAM in USE "Very Good". Före ytterligare tre fastigheter pågår miljöcertifieringar och sju miljöcertifieringar är planerade att utföras under 2024.
		2024. Under året har tio fastigheter miljöcertifierats i enlighet med BREEM in use "Very Good". Ytterligare 12 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 2025.
	Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	**2022.** 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
		2023. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
		2024. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
	Stenhus kommer under 2025 arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden.	

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127750

Energiförbrukning: 302-1, 302-2, 302-4

Inledning
Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning, därför är arbetet med att minska energianvändningen och se över valet av energikälla en viktig miljöfråga.

Avgränsning
Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Stenhus redovisar i denna rapport endast energianvändning för de fastigheter där Stenhus har det operativa ansvaret för försörjningen av elektricitet och/eller värme inom scope 2 och 3.

Mål
Bolaget kommer att sträva efter att kartlägga alla fastigheter i portföljen, samt nyförvärv, för att identifiera varje fastighets specifika förutsättningar för att öka energieffektiviteten. Samarbetet med hyresgästen är här en viktig komponent i hållbarhetsarbetet. Stenhus har som mål att alltid komplettera sedvanliga hyresavtal med Gröna avtal vars syfte är att minska hyresgästens resurs- och energianvändning.

Hos Stenhus står majoriteten av hyresgästerna själva för el- och värmekostnaderna vilket innebär att de själva kan påverka sin förbrukning och kostnaden för den samma. Då hyresgästerna ser en direkt koppling mellan förbrukning och kostnad ökar incitamentet att minska förbrukningen. Stenhus har samtidigt en kontinuerlig dialog med hyresgästerna kring huruvida det finns möjligheter till ytterligare resurs- och kostnadsbesparingar t ex genom att energieffektivisera. Stenhus mål är att arbeta nära hyresgästen t ex gällande projekt kring byte till LED-belysning, tilläggsisolering av byggnader och byte till energieffektivare fönster.

Styrning
Energiarbetet styrs av Stenhus hållbarhetspolicy som är framtagen och fastslagen av Stenhus styrelse.

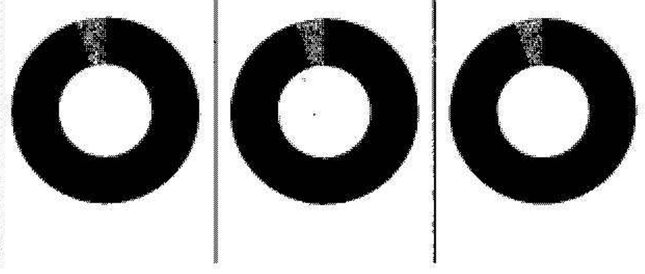
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för det operativa energiarbetet. Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp på fastighets-, region- och bolagsnivå. Målsättningen är att detta ska ske via ett energiuppföljningssystem där alla mätarvärden bearbetas och analyseras.

Gällande pågående projekt ansvarar Bolagets projektutvecklingschef för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Målsättningen är att samtliga projekt ska följas upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnadernas driftsätts.

Princip för redovisning
Energiprestandan beräknas genom årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med temperaturrad area. Redovisade mängder energi bygger på faktiskt avlästa värden för el. För värme och kyla har uppskattad förbrukning per kvm använts inom scope 2.

Utfall inkl tabeller/grafer
Stenhus fördelning på uppvärmningskällor inom Stenhus hela fastighetsbestånd uppgår per utgången av året enligt nedan:

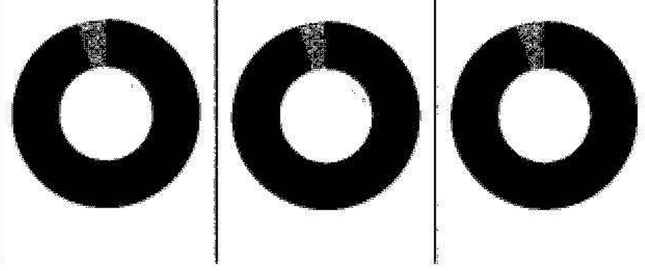
Uppvärmningskällor	Antal 2022	% 2022	Antal 2023	% 2023	Antal 2024	% 2024
Fjärrvärme	128	71	121	75	96	71
El	18	10	16	10	16	12
Bergvärme[1]	23	13	17	11	16	12
Olja	7	4	3	2	3	2
Övrigt	4	2	4	2	4	3
Fast bränsle	*2*		*2*		*2*	
Gas	*2*		*2*		*2*	
Totalt	**180**	**100**	**161**	**100**	**135**	**100**



1 Inkluderar även markvärme samt luft/vatten.

Stenhus fördelning på uppvärmningskällor inom scope 2 fördelas enligt nedan:

Uppvärmningskälla scope 2	kWh 2022	kWh 2023	kWh 2024
Fjärrvärme	80 219	80 219	80 219
El	39 494	36 717	35 837
Fjärrkyla	6 530	6 350	6 350
Totalt	**126 063**	**123 286**	**122 406**



Stenhus arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor pågår. Stenhus eftersträvar användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme mm. 2024 har tre fastigheter konverteras från olja till fjärrvärme (Dikesrenen 12, Husmodern 6 och Klöv & Lilla Ullevi 1:31). Inom det bestånd där Stehus Fastigheter har det operativa ansvaret finns endast en oljepanna kvar. Den kvartående fastigheten har stödvärme med oljebrännare för extrema förhållanden.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127S1

Under 2022 har Stenhus tecknat avtal om 100 procent grön el till fastigheterna. Detta innebär EPD-certifierad el från de fossilfria källorna vatten och kärnkraft. Energieffektiviseringen sker även genom kartläggning av samtliga fastigheter i syfte att ersätta komponenter med mer miljövänliga alternativ. Inventering har skett under 2024 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering. På tre fastigheter har olja byts ut till fjärrvärme och bergvärme.

Under 2024 har Stenhus investerat cirka 23 (17) miljoner kronor i ovan nämnda projekt avseende förnybar energi eller andra åtgärder som syftar till att minska energianvändningen.

Direkt och indirekta utsläpp av växthusgaser: 305-1, 305-2, 305-4

Inledning
Byggnader står för drygt 20 procent av samhällets totala utsläpp av växthusgaser. Både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och i form av utsläpp i förvaltningsskede. Att minska mängden utsläpp är därför viktigt.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Stenhus första år för beräkning av klimatutsläpp är 2022, vilket är basår för våra beräkningar. De uppgifter som redovisas avseende 2022 avser endast scope 1 och 2 och avser endast utsläpp av koldioxid och inte andra växthusgaser. Stenhus har från och med 2023 inkluderat även delar av scope 3 i hållbarhetsredovisningen. Stenhus redovisar i denna rapport endast utsläpp för de fastigheter där Stenhus har det operativa ansvaret.

Mål
Scope 1: Stenhus mål är att fastigheterna ska ha 0 procent fossil uppvärmning år 2024 (olja och kol). Stenhus strävar efter att egna installationer på fastigheterna ska tillföra förnybar energi så mycket som möjligt, exempelvis solenergi eller geotermisk värme.

Scope 2: Stenhus mål är att använda förnybar energi så mycket som möjligt, exempelvis solenergi, geotermisk uppvärmning, fjärrvärme. Under 2022 har Stenhus tecknat avtal om 100 % grön el. I Bolagets fall innebär det EPD-certifierad el från fossilfria källorna vatten och kärnkraft.

Scope 3: Enligt GHG-protokollet finns 15 olika kategorier för scope 3 mellan vilka utsläppen fördelas. Stenhus har i linje med GHG-protokollets rekommendationer identifierar vilka aktiviteter inom scope 3 som förväntas ge upphov till de mest betydande utsläppen, ge möjlighet till störst reduktion av utsläpp och vara mest relevanta för företagets egna affärsmål. Stenhus har identifierat tre kategorier där Bolaget 2024 kan göra störst skillnad/påverkan på vår omvärld:

- Inköpta varor och tjänster
- Kapitalvaror
- Uthyrd tillgång

Inom dessa identifierade fokusområden kommer Stenhus att arbeta för att sänka klimatutsläppen genom aktiva val och ett ständigt förbättringsarbete.

Styrning
Energiarbetet styrs av Stenhus hållbarhetspolicy som är framtagen och fastslagen av Stenhus styrelse.

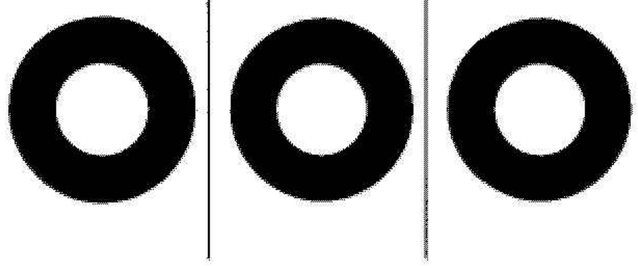
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för arbete med utsläpp inom förvaltningen och projektchefen har ansvar för arbetet med utsläppen gällande projekten.

Princip för redovisning
Ett företags klimatpåverkan delas in i tre scope.
I scope 1 redovisas de utsläpp som företaget ger direkt upphov till i den egna verksamheten. I scope 2 redovisas indirekta utsläpp på grund av företagets inköpta energi och i scope 3 alla andra indirekta utsläpp.

Utfall Scope 1 & 2
Källan till utsläppen i scope 1 är hänförliga till oljepannor i Bolagets fastigheter, där Stenhus står för det operativa ansvaret, samt körda tjänstemil inom ramen för Bolagets anställda. Scope 2-utsläppen är hänförliga till all energi som köps in till de lokaler där Bolaget driver egen verksamhet och består av fjärrvärme, fjärrkyla och el.

Bolagets utsläpp inom scope 1 och 2 uppgår till 142,21 (82,8) tCO_2e (ton koldioxidekvivalenter) där den större delen återfinns inom scope 1 och är hänförligt till användning av olja.

Källa scope 1 & 2	tCO_2e 2022	tCO_2e 2023	tCO_2e 2024
Oljepannor och	126,85	54,60	98,92
Bilar	18,77	24,11	39,2
Inköpt el, värme	3,96	4,09	4,09
Totalt	**149,58**	**82,8**	**142,21**



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127752

Stenhus arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor har genomförts inom hela beståndet.

En genomgång av företagets tjänstebilspolicy pågår också inom ramen för scope 1 och målet är att Bolagets bilar per körd mil ska bidra med ett lägre utsläpp av växthusgaser.

Totalt Scope 1 + Scope 2	tCO_2e 2022	tCO_2e 2023	tCO_2e 2024
Scope 1	144,48	77,36	134,76
Scope 2	5,10	5,44	7,45
Totalt	**149,58**	**82,8**	**142,21**

Utsläpp	Liter/kWH förbrukat 2022	tCO_2e 2022	Liter/kWH förbrukat 2023	tCO_2e 2023	Liter/kWH förbrukat 2024	tCO_2e 2024	Förklaring/metod
Scope 1 – totalt							
		144,48		77,36		134,76	Beräkningen inkluderar alla utsläpp från scope 1-aktiviteter för Stenhus, vilka har värderats vara: 1) oljepannor som finns på ägda fastigheter (men som är uthyrda till hyresgäster) och som Stenhus har kontroll över, i.e. inflytande på mängden av olja som förbränns och 2) utsläpp från bilar som har använts i tjänst under 2022 (båda privata bilar och tjänstbilar)
Andel estimerat		12%		12%		0%	För Stenhus orsakades den största delen av scope 1-utsläpp från oljepannor i ägda fastigheter. För dessa oljepannor finns förbrukad mängd liter olja och emissionsfaktor för utsläpp per liter förbrukning. För alla bilar har Stenhus estimerat förbrukning (liter) av drivmedel baserat på tillgänglig information kring bilmodell.
Scope 1 – från oljepannor och köldmedium							
Oljepannor	48 787	126,85	21 000	54,6	38 047	98,92	För utsläpp från oljepannor har Stenhus inkluderat alla oljepannor där Stenhus köper in oljan och därmed har kontroll över oljeanvändning. Detta är enbart gällande för 1 (2) olika fastigheter och därför har totalt 1 (2) oljepannor inräknats. Även om dessa pannor finns på fastigheter som hyrs av hyresgäster så Stenhus kontrollen och därmed inkluderas de under scope 1-utsläpp enligt GHG-protokollet. För varje oljepanna har förbrukad liter olja multiplicerats med TTW emissionsfaktor på 2,6 kg CO_2ekv/liter.
Köldmedium	-	-	-	-	-	-	Inget köldmedium har under året fyllts på i några av Stenhus kontorslokaler.
Andel estimerat		0%		0%		0%	Ingen estimering har gjorts.
Totalt	**48 787**	**126,85**	**21 000**	**54,6**	**38 047**	**98,92**	
Scope 1 – från bilar							
Tjänstbilar	6 748,91	12,89	18 938,76	22,17	20 857	34,01	Innebär utsläpp från bilar ägda av Stenhus (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
Privata bilar i tjänst	757,55	1,76	418,70	0,59	0	0	Innebär utsläpp från bilar ägda av medarbetare (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
El-bilar (scope 2)	3 055,15	1,14	287,7	1,35	2 195,0	1,83	Elbilar i tjänst tankas inte med el levererat av Stenhus. Antagande har gjorts att el som använts är en svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Andel estimerat		100%		100%		0%	Under 2024 har all information hämtats från Fleetmanager.
Totalt	**7 506,46**	**14,65**	**19 357,46**	**22,76**	**23 052**	**35,84**	

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127S3

Utsläpp	Liter/kWH förbrukat 2022	tCO_2e 2022	Liter/kWH förbrukat 2023	tCO_2e 2023	Liter/kWH förbrukat 2024	tCO_2e 2024	Förklaring/metod
Scope 2 – totalt							
	129 118	5,10	123 574	5,44	124 601	7,45	Beräkningen inkluderar alla växthusgasutsläpp klassificerat som scope 2 som kommer från producering av köpt energi. Här ingår el, värme och kyla till Stenhus egna kontorslokaler samt el som har använts för att ladda vissa elbilar som använts i tjänst. För att beräkna dessa utsläpp har emissionsfaktorer använts för respektive källor (el, fjärrvarme och fjärrkyla).
Andel estimerat av kWh		69%		69%		69%	För kWh finns exakta siffror från användning av el i Stenhus kontorslokal (avläst på el-mätare). Estimering har gjorts för fjärrvarme, kyla samt för kWh använt till laddning av elbilar.
Andel estimerat av utsläpp		100%		100%		100%	Exakta siffror förutsätter att varje källa till utsläpp i scope 2 har sin egen undermätare. Där ingen undermätare finns har utsläpp estimerats baserat på siffror från energimyndigheten. Då Stenhus elanvändning inte ger upphov till några utsläpp i scope 2 och all fjärrvärme är baserad på estimat så blir således andelen av utsläppen som är estimerade 100%.
Scope 2 – utsläpp från kontorslokal (Marked-based metod)							
El	39 494	-	36 717	-	35 837	-	Alla Stenhus egna fastigheter har el-avtal med 100% förnybar el från el-leverantören, och för Stenhus innebär detta att alla el-leverantörer allokerar energi till Stenhus el-avtal på en mix av vindkraft, vattenkraft och biobränsle. Dessa källor orsaker inga CO_2-utsläpp i scope 2. Exakt mängd av använd el har inhämtats från elleverantören.
Fjärrvärme	80 219	3,96	80 219	4,09	80 219	4,09	För beräkning av utsläpp från fjärrvärme i Stenhus fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av värme från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme.
Fjärrkyla	6 350	-	6 350	-	6 350	-	För beräkning av utsläpp från fjärrkyla i Stenhus fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av kyla från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme. Fjärrkyla används bara på ett kontor, och emissionsfaktor från den aktuella leverantören är 0.
Totalt	**126 063**	**3,96**	**123 286**	**4,09**	**122 406**	**4,09**	
Scope 2 – totalt utsläpp (Location-based metod)							
Enligt GHG-protokollet måste företag redovisa ett "location-based" värde för utsläpp i scope 2. För location-based-metoden används ett genomsnittligt emissionsvärde för köpt energi i scope 2 baserat på den lokation där energin levereras.							
El (snitt Sverige)	39 494	2,84	36 717	2,64	35 837	2,57	För el i Sverige har det svenska miljöinstitutet tagit fram ett genomsnittligt emissionsvärde för utsläpp vid förbrukning av el. Det senast tillgängliga snittvärdet är från 2018 och är 71,8g CO_2e/kWh.
Fjärrvärme	80 219	3,70	80 219	3,70	80 219	3,70	För fjärrvarme har energiföretagen tagit fram ett snittvärdet (senast tillgängliga är för 2021) och detta har använts i beräkningarna för (location-based) utsläpp för Stenhus fjärrvärme. Emissionsfaktorn är 46,1 gCO_2e/kWh.
El-bilar (El-förbrukning utanför Stenhus fastigheter)	3 055	1,14	288	1,35	2 195	3,36	Då elbilar i tjänst inte tankas med el levererat av Stenhus har Bolaget antagit att elen som använts enligt den svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Totalt	**122 768**	**7,67**	**117 224**	**7,69**	**118 251**	**9,63**	

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

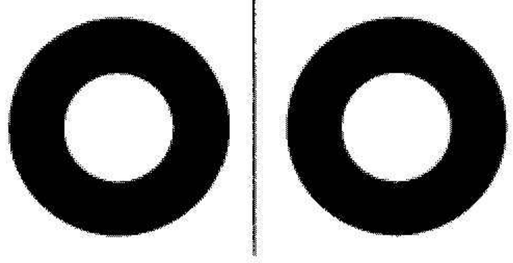
20250617127S4

Utfall Scope 3
Stenhus har 2024 identifierat tre kategorier där Bolaget kan göra störst skillnad/påverkan på vår omvärld:

- Inköpta varor och tjänster
- Kapitalvaror
- Uthyrd tillgång

Inom dessa identifierade fokusområden kommer Stenhus att arbeta för att sänka klimatutsläppen genom aktiva val och ett ständigt förbättringsarbete.

Källa scope 3	tCO_2e 2023	tCO_2e 2024
Bilar	0	0
Inköpta varor och tjänster	310	310
Kapitalvaror	2 465	2 465
Uthyrd tillgång	2 361	2 361
Totalt	5 136	5 136



Inköpta varor och tjänster
Inköpta varor och tjänster innehåller åtgärder för skötsel och underhåll av våra fastigheter, reparationer och mindre renoveringar som inte är värdehöjande. Underhåll är de åtgärder som lett till högst utsläpp av koldioxid. Inom scope 3 kommer Stenhus att sträva efter långsiktiga hyresrelationer med hyresgäster. Detta minimerar behovet av renoveringar och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter och leder till en hållbar användning av naturresurser och minskade koldioxidutsläpp. Samtliga hyresavtal som tecknats har grön bilaga. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2024, med en hyra över 500 tsek per år, har i snitt en wault på 7,1 (7,5) år. Målet är att samtliga avtal som tecknas från och med 2023 ska vara gröna avtal.

Kapitalvaror
Kapitalvaror innehåller nyproduktion. Stenhus har under 2024 ehållit miljödeklaration för en fastighet som färdigställts där summa total klimatpåverkan, A1- A5 (kg CO2e), lämnats enligt miljödeklaration. Från 1 januari 2022 gäller krav på att byggherren ska upprätta och lämna in en klimatdeklaration vid uppförandet av nya byggnader. Klimatdeklarationen utgör en bra grund vid redovisning av projektets slutliga klimatpåverkan och kommer därför av nyttjas av Stenhus som bas för beräkningarna av nya byggnader.

Uthyrd tillgång
Uthyrd tillgång innehåller hyresgästernas el-och fjärrvärmeförbrukning, sophämtning och vattenförbrukning samt avlopp. Stenhus hyresgäster står själva för sina avtal men där Stenhus har avtal och kostnader för detta så vidaredebiteras detta på hyresgästen. Hyresgästen och Stenhus har härav möjlighet att tillsammans göra klimatvänliga val.

Stenhus har tecknat avtal om 100 % grön el till de fastigheter där Stenhus ansvarar för elavtalet.
I Bolagets fall innebär det EPD-certifierad el från fossilfria källorna vatten och kärnkraft. Detta innebär att CO2-utsläppet är 0. Gällande fjärrvärme är målet att välja den mest miljövänliga leveransen då avtal tecknas inför framtiden.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127755

Utsläpp	Förbrukat 2023	tCO_2e 2023	Förbrukat 2024	tCO_2e 2024	Förklaring/metod
Scope 3 – bilar, kWh					
	471,71	0,06	3 907,10	0,08	Elbilar i tjänst tankas inte med el levererat av Stenhus Fastigheter. Antagande har gjorts att el som använts är en svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från transport och produktion av. Dessa utsläpp räknas i scope 3.
Summa	**471,71**	**0,06**	**3 907,10**	**0,08**	
Scope 3 – inköpta varor och tjänster, MSEK					
Löpande och planerad skötsel och underhåll, inkl extern förvaltning		117,89		108,41	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Reparationer och ersättning av byggprodukter		95,97		92,09	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Mindre renoveringar (ej värdehöjande)		96,21		49,36	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Summa	**71,99**	**310,07**	**52,47**	**249,86**	
Scope 3 – kapitalvaror , MSEK					
Nyproduktion (klimatdeklaration)		274,00		367,00	Total klimatpåverkan A1- A5 (ton CO_2e), enligt miljödeklaration.
Ny produktion (utöver klimatdeklaration)		2 191,00		1 063,00	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen. Summa total klimatpåverkan A1-A5 (ton CO_2e).
Summa	**346,8**	**2 465**	**217,1**	**1 430**	
Scope 3 – uthyrd tillgång, MWh					
Fjärrvärme	41 647	2 141,00	37 734,60	1 939,60	För fjärrvärme har energiföretagen tagit fram ett snittvärdet (senast tillgängliga är för 2021) och detta har använts i beräkningarna för (location-based) utsläpp för Stenhus fjärrvärme inom scope 3. Emissionsfaktorn är 51,40 gCO_2e/kWh.
El	27 935	0	29 875,75	0	Alla Stenhus egna fastigheter har el-avtal med 100% förnybar el från leverantören, och för Stenhus innebär detta att alla el-leverantörer allokerar energi till Stenhus el-avtal på en mix av vindkraft, vattenkraft och biobränsle. Dessa källor orsaker inga CO_2-utsläpp i scope 3 (market-based). Exakt mängd av använd el har inhämtats från elleverantören.
Summa	**69 581**	**2 141,00**	**67 610,35**	**1 939,60**	
Scope 3 – uthyrd tillgång, MSEK					
Sophämtning		208,25		199,09	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Vatten och avlopp		11,49		12,50	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoriträd och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multipicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Summa	**9,52**	**219,74**	**9,96**	**211,59**	
Totalt		**5 135,87**		**3 831,13**	
Scope 3 – utsläpp el (Location-based metod), MWh					
El	27 935	2 006	29 875,75	2 145	För el i Sverige har det svenska miljöinstitutet tagit fram ett genomsnittligt emissionsvärde för utsläpp vid förbrukning av el. Det senast tillgängliga snittvärdet är från 2018 och är 71,8g CO_2e/kWh.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127S6

Miljöcertifiering

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

Avgränsning
Miljöcertifieringen omfattar de fastigheter och projekt där beslut fattats om miljöcertifiering, vilken certifiering som ska väljas och vilket betyg som är målsättningen med certifieringen.

Med certifierade byggnader avses byggnader som är miljöcertifierade från fristående certifieringsorgan.

Mål
Stenhus mål är att öka antalet certifierade fastigheter såväl som certifierade projekt. Stenhus utvärderar löpande fastigheter och projekt som är lämpliga att certifiera. Stenhus mål är att fortsätta certifieringen av våra ytor enligt beslutad plan varav 10 under 2024.

Certifierade byggnader	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Totalt
BREEAM in USE "Very Good"	-	4	8	12
LEED Gold	1	-	-	1
Totalt	**1**	**4**	**8**	**13**

Styrning
Fastigheternas och projektens miljöprestanda styrs av interna styrdokumentet.

Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för miljöcertifiering av befintliga fastigheter. Bolagets projektutvecklingschef har ansvar för arbetet med miljöcertifiering ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning
De certifieringar som är aktuella är Green Building, Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good och LEED Gold.

GreenBuilding är ett certifieringssystem som fokuserar på låg energianvändning och energieffektivisering. Kravet för befintlig byggnad är att byggnadens energiprestanda har förbättrats med minst 30 procent genom energieffektiviseringsåtgärder. Alternativt att energiprestandan vid certifieringstillfället motsvarar energiklass C enligt Boverkets klassning. Kravet för Nybyggnad är att byggnadens energiprestanda ska motsvara minst energiklass B enligt Boverkets klassning. För energiklass B ska byggnaden ha minst 25 procent bättre energiprestanda än de krav som Boverket ställer vid uppförande av en ny byggnad.

Certifieringen Miljöbyggnad ställer krav avseende *energi, materialanvändning och inomhusmiljö.*

BREEAM bedömer miljöprestandan inom till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med BREEAM bedöms och poängsätts även byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till.

LEED poängsätter ett antal kriterier inom energiförbrukning, val av byggmaterial, vattenhushållning och avfallshantering som vägs samman till en bedömning av hur stor miljöpåverkan fastigheten har. Certifieringen innebär en granskning och betygsättning av oberoende bedömare.

Utfall inkl tabeller/grafer
Arbetet med att energideklarera Stenhus Fastigheter pågår. Av Stenhus totalt 891 550 (952 003) kvadratmeter vid utgången av året är cirka 57 (53) procent energideklarerade varav cirka 21 (21) procent erhållit energi- klass A till C. Detta motsvarar cirka 185 584 (198 000) kvadratmeter energideklarerade ytor i klass A till C. Under 2024 har totalt cirka 15 990 (14 000) m2 certifierats enligt Bream och Leed. Stenhus mål är att fortsätta certifieringen av våra ytor enligt beslutad plan.

Under året har har åtta fastigheter miljöcertifierats enligt med BREEAM in USE " Very Good". Ytterligare 12 fastigheter är planerade att miljöcertifiera under 2025. Stenhus mål är att nya byggnader som uppförs ska miljöcertifieras.

Utöver certifieringar genomför Stenhus kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest, radon och PCB genomför Stenhus sanering. Under 2024 upptäcktes inga sådana ämnen och inga saneringar genomfördes.

I våra projekt kommer Stenhus att sträva efter att använda miljösmarta produkter och minimera förekomsten av skadliga ämnen (enligt Basta eller Sunda Hus). Vid ny-, till-, och ombyggnationer utförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen i byggnad och mark, såsom asbest, pcb eller andra skadliga ämnen och vid behov utförs sanering. Vid ombyggnad måste hela kedjan beaktas, det vill säga allt från transport till materialval.

Entreprenörer redovisar en miljöplan för byggnation och rivning.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127S7

Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier: 308-1

Inledning
Eftersom en stor del av miljöpåverkan uppstår i leverantörsled är det av stor vikt att bedöma leverantörer utifrån hur de bedriver sitt miljöarbete. Stenhus kräver att dess leverantörer uppfyller alla tillämpliga miljölagar och förordningar. Leverantörer bör om möjligt alltid vara mycket försiktiga i processer som påverkar, eller kan påverka miljön negativt. Leverantörerna bör också ta initiativ till att främja ett större miljöansvar och uppmuntra till en utbredd användning av miljövänlig teknik för att underlätta långsiktig och hållbar utveckling.

Avgränsning
Stenhus avgör själva vilka krav Bolaget ställer på leverantörer och vilka som anlitas. De leverantörer Bolaget anlitar har i sin tur ofta underleverantörer där antalet är svårt att uppskatta eftersom det varierar kraftigt. Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknas av Stenhus.

Mål
Stenhus mål är att minst 70 procent av de leverantörer med en volym över en procent av totala inköpsvolymen ska ha undertecknat Stenhus uppförandekod eller kunnat påvisa att de genom egna policyer uppfyller en harmoniserande kod.

Styrning
Stenhus har en policy för leverantörer. Genom att låta en auktoriserad representant för leverantören underteckna dokumentet eller att leverantören själv kan påvisa att de internt innehar motsvarande dokumentation, intygar leverantören att den accepterar och kommer att följa Stenhus uppförandekod för leverantörer. Om leverantören inte följer uppförandekoden kan Stenhus komma att upphöra med sina inköp från leverantören samt säga upp eventuellt avtal.

Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för utvärdering och uppföljning av leverantörer som anlitas i förvaltningsverksamheten. Projektutvecklingschefen har ansvar för motsvarade inom ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Antal vilka undertecknat Stenhus uppförandekod, eller själva har samma hållbarhetskrav, ställs i proportion till totalen där inköp uppgår till minst en procent av Stenhus totala inköp.

Utfall
De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), finansiärer, konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer.

Av det totala antalet leverantörer omfattas 70 procent av den totala inköpsvolymen av leverantörer som motsvarar en procent eller mer av den totala volymen. Av dessa har 100 (100) procent undertecknat Stenhus uppförandekod eller har motsvarande hållbarhetskrav internt vilken Stenhus godtagit som harmoniserande med Stenhus policy.

Biologisk mångfald: 304-2

Inledning
Hållbara ekosystem och biologisk mångfald är grunden för vårt liv på jorden. Att tillgodose mänsklighetens behov utan att skada den biologiska mångfalden och säkerställa hållbart nyttjande ekosystemtjänster är en avgörande utmaning för vår överlevnad.

Avgränsning
Stenhus redovisar endast den egna påverkan på den biologiska mångfalden kring och i direkt anslutning till bolagets fastigheter. Redovisningen omfattar ännu inte vår indirekta påverkan på biologisk mångfald genom inköpta varor och tjänster.

Mål
Stenhus kommer under 2025 fortsätta arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden, specifikt vid nybyggnation men även gällande krav på leverantörer och i samarbetet med hyresgästerna. En inventering av befintliga fastigheter kommer även ske för att utreda om den biologiska mångfalden kan påverkas i en positiv riktning i och omkring de befintliga fastigheterna.

Styrning
Stenhus fastighetsverksamhet styrs av detaljplaner, lagar och förordningar. Artskyddet regleras i svensk lag och platser kartläggs ur ett miljöperspektiv innan detaljplaner antas och bygglov erhålls. Stenhus fastigheter ligger inte inom områden som är skyddade ur ett biologiskt mångfaldsperspektiv eller har ett högt mångfaldsvärde. Detta betyder dock inte att Stenhus inte har ett ansvar att alltid vara medvetna om påverkan på den biologiska mångfalden.

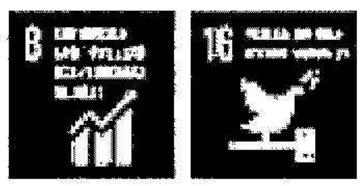
Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för arbetet med att bevara och förbättra den biologiska mångfalden i och omkring befintliga fastigheter. Projektchefen har ansvar för mångfaldsarbetet gällande projekt.

Princip för redovisning
Stenhus påbörjade under 2024 arbetet med inventering av åtgärder för att främja den biologiska mångfalden. Arbetet forstätter under 2025 och vidare.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127S8

EKONOMISK UTHÅLLIGHET

Externt ramverk	Mål/Index
Ekonomisk uthållighet	
FN:s globala mål	
GRI-område	Ekonomi (200)
GRI-standard	201-1, 205-2, 205-3

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Ekonomisk uthållighet		
Affärsmodell Hållbarhetspolicy	Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.	**2022.** 4,9
		2023. -6,2
		2024. 0,9
	Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år.	**2022.** 3,53
		2023. 2,5
		2024. 2,7
	Soliditeten ska överstiga 35 procent.	**2022.** 40,7
		2023. 40,8
		2024. 42,7
	Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.	**2022.** 54,8
		2023. 54,7
		2024. 53,1
	Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.	**2022.** 57,1
		2023. 56,9
		2024. 54,7
	Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.	**2022.** 2,58
		2023. 1,94
		2024. 1,84
	Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.	
Policy mot korruption Informations- och insiderpolicy Uppförandekod internt Visselblåsarfunktion	Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och Stenhus accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.	**2022.** Antikorruptionspolicy antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.
		2022. Informations- och insiderpolicy antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.
	Under 2022 har Bolaget implementerat en uppförandekod för medarbetare.	**2022.** Uppförandekod för medarbetare antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.
	Visselblåsning.	**2022.** Visselblåsarfunktion antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.
		2022. Anmälningar på annat sätt, direkt till chef eller styrelse. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127759

Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde 201-1

Inledning
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.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Stenhus. Värdet påverkas av faktorer inom Stenhus i enlighet med Bolagets affärsmodell men även av yttre faktorer såsom t ex konjunktur och ränteläge som Bolaget inte har kontroll över.

Mål
Stenhus mål är en ekonomisk hållbar framtid inom ramen för Bolagets målbild gällande Miljö och resurseffektivitet, Affärsetik samt Professionella och engagerade medarbetare.

Stenhus finansiella mål är:
- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.

Med fokus på hållbarhet så bör samtliga av dessa mål kunna uppnås utan att äventyra framtida generationers möjligheter att uppnå sina mål.

Styrning
Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen inom ramarna för vad Bolagets policyer medger.

Ansvar och uppföljning
Det är Stenhus VD och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Princip för redovisning
Redovisningsprinciper följer vad som anges i Stenhus Årsredovisning.

Behållet ekonomiskt värde
Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 872 (380) miljoner kronor under 2024 och utgörs främst av hyresintäkter samt värdeförändringar på fastigheter.

Av det skapade värdet tillföll 752 (726) miljoner kronor olika intressenter varav de största värdena avsåg operativa kostnader samt kostnader för lån. Bibehållet ekonomiskt värde uppgick till 121 (-346) miljoner kronor, motsvarande 14 (-91) procent.

Skapat och fördelat ekonomisk värde

Mkr	2022	Del av direkt skapat värde 2022 %	2023	Del av direkt skapat värde 2023 %	2024	Del av direkt skapat värde 2024 %
Direkt skapat ekonomiskt värde						
Intäkter	712	98	1 019	268	1 011	116
Intresseföretag	26	4	-76	-20	-27	-3
Värdeförändringar[1]	-10	-1	-563	-148	-113	-13
Summa	**729**	**100**	**380**	**100**	**872**	**100**
Fördelat ekonomiskt värde						
Operativa kostnader	175	24	212	56	223	26
Medarbetare inkl styrelse	30	4	39	10	43	5
Långivare	190	26	382	101	392	44
Offentlig sektor[2]	65	9	93	24	93	11
Bidrag till övriga samhället	1	0	2	0	0	0
Summa	**460**	**63**	**726**	**191**	**752**	**86**
Behållet ekonomiskt värde	**264**	**37**	**-346**	**-91**	**121**	**14**

Fördelat och bibehallet ekonomiskt värde	2022 %	2023 %	2024 %
Operativa kostnader	24	56	26
Medarbetare inkl. styrelse	4	10	5
Långivare	26	101	44
Offentlig sektor[2]	9	24	11
Bidrag till övriga samhället	0	0	0
Behållet ekonomiskt värde	37	-91	14
	100	**100**	**100**

1 Total värdeförändring exklusive derivat.
2 Inkluderar fastighetsskatt, sociala avgifter, tomträttsavgäld samt betald skatt.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127760

AFFÄRSETIK

205-2, 205-3 Korruption, incidenter och vidtagna åtgärder

Inledning
God affärsmoral är en grundförutsättning för Stenhus långsiktiga värdemaximering. Därför måste Bolaget ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter.

Avgränsning
Antikorruptionsarbetet avser i första hand det Bolaget själva gör för att förhindra korruption. Stenhus ställer även krav på att leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Mål
Grunden för Stenhus är att Bolaget aldrig får vara involverat i eller tillåta korruption. Inte heller kommer företaget acceptera att anställda tillåter sig att mutas eller ta emot gåvor som kan likställas med mutor. Stenhus kommunikation ska alltid vara korrekt, relevant, tydlig, fullständig samt inte vilseledande. Information ska vid samma tidpunkt lämnas till innehavare av aktierna, kapitalmarknaden och allmänheten.

Styrning
Stenhus antikorruptionsarbete styrs av policyer och rutiner för bland annat antikorruption, insiderpolicy och uppförandekod för medarbetare och leverantörer. Dessa policyer är fastställda av Bolagets styrelse. Samtliga av Stenhus anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns tillgängliga på intranätet och uppföljning sker löpande för att säkerställa att de följs i organisationen.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av CFO, vVD och VD. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Beroende på överträdelsens art och omfattning kan anställda som bryter mot företagets antikorruptionspolitik polisanmälas. Brott mot antikorruptionspolicyn utgör skäl för uppsägning från företaget. Vid eventuell osäkerhet är anställda skyldiga att kontakta VD för Stenhus för godkännande. Överträdelser mot policyn mot korruption ska rapporteras via visselblåsarfunktionen alternativt till CFO eller vVD. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen.

Information och insider
Stenhus har också en informations- och insiderpolicy med syfte att säkerställa en god kvalité på såväl intern som extern kommunikation samt att relevanta regelverk, lagar och förordningar efterlevs. Policyn har upprättats mot bakgrund av de lagar och regler som omgärdar handel i aktier listade på Handelsplatsens Premier-segment, Nasdaq First North Premier Growth Market. Policyn berör samtliga ställföreträdare och medarbetare i Bolaget.

Uppförandekod internt
Uppförandekoden tydliggör Stenhus värderingar och syftar till att vägleda samtliga medarbetare i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden gäller för samtliga Stenhus medarbetare och reglerar hur medarbetarna ska uppträda mot varandra, mot hyresgäster, leverantörer, samarbetspartner, samt andra aktörer som medarbetarna möter i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden utgår från de fyra områden som innefattas i FN:s Global Compact; mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption men det är Stenhus egen identifiering av de mest relevanta hållbarhetsfrågorna som ligger till grund för innehållet i uppförandekoden.

Uppförandekod externt
Stenhus kräver att dess leverantörer upprätthåller de högsta etiska standarderna i sin verksamhet. Leverantörer ska respektera lagar och förhindra alla former av korruption i sin affärsverksamhet.

Leverantörerna ska agera i enlighet med gällande konkurrenslagstiftning. Stenhus leverantörer ska informera Stenhus om en situation uppstår där det finns risk för intressekonflikter och informera Stenhus om någon anställd på Stenhus har någon form av finansiellt intresse i leverantören eller andra finansiella förbindelser med leverantören. Leverantörer ska tillämpa alla finansiella transaktioner i enlighet med gällande lagar och allmänt accepterade redovisningsprinciper.

Visselblåsning
Bolagets anställda, leverantörer och kunder har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. Stenhus visselblåsarfunktion administreras av izefy vilka agerar ombud för Stenhus och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på Stenhus hemsida.

Alla visselblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visselblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.

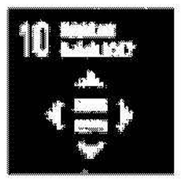
Princip för redovisning
CFO, vVD och VD sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall
Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande korruption.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127761

PROFESSIONELLA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Externt ramverk	Mål/Index
Professionella och engagerade medarbetare	
FN:s globala mål	
GRI-område	Social (400)
GRI-standard	405-1, 406-1, 414-1

Stenhus ramverk	Mål	Utfall
Professionella och engagerade medarbetare		
Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion	Ingen diskriminering eller kränkande behandling för förekomma.	**2022.** Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.
	Medarbetare ska uppträda enligt den interna koden.	**2022.** Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.
	Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	**2022.** 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
		2023. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
		2024. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.
	Visselblåsning.	**2022.** Visselblåsarfunktion antagen. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.
		2022. Anmälningar på annat sätt, direkt till chef eller styrelse. Inga rapporterade incidenter.
		2023. Inga rapporterade incidenter.
		2024. Inga rapporterade incidenter.

405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare

Inledning
Företagets förvaltning och utveckling är beroende av kvalificerade och professionella medarbetare. Därför är det viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera och har möjlighet att behålla sin personal på lång sikt.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer anställda inom Stenhus och inte de personer som utför arbete under anställningsliknade villkor.

Mål
Stenhus mål är att vara ett företag som speglar det samhälle där Bolaget verkar. Stenhus vill erbjuda alla anställda goda och konkurrenskraftiga anställnings villkor och individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare. Utöver konkurrenskraftiga anställningsvillkor erbjuds även alla medarbetare att deltaga i incitamentsprogram. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i Bolagets utveckling.

Stenhus kommer inte tillåta diskriminering eller någon annan kränkande särbehandling, varken vid anställning av nya medarbetare eller gällande befintliga medarbetare. Stenhus ska anställa medarbetare och anlita leverantörer oavsett till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och politisk ställning.

Stenhus arbetar för att säkerställa att organisationen anpassar sig till den rådande arbetsbördan och arbetar för att underlätta för alla medarbetare att kombinera arbete och familj.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127762

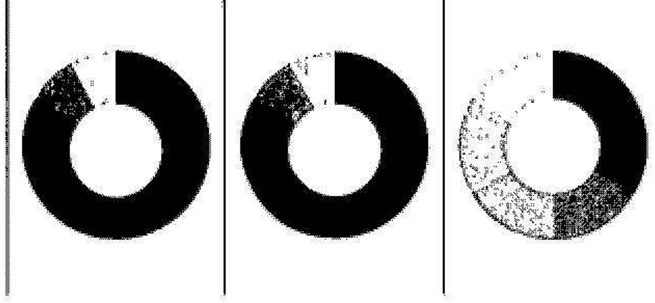
Styrning
Styrelsen fastställer den interna uppförandekoden och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Ansvar och uppföljning
CFO ansvarar för förslag till uppdateringar vilka ska godkännas av CEO. CFO säkerställer att policyn är kommunicerad och att organisationen förstår dess innebörd.

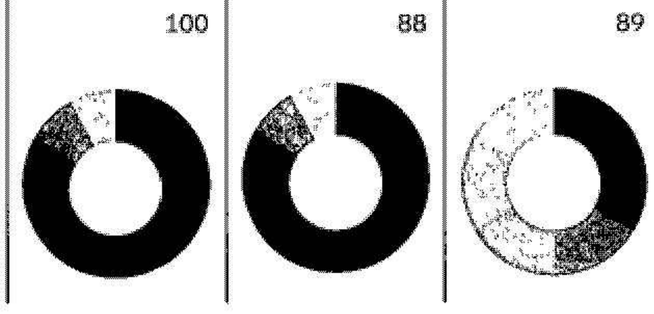
Princip för redovisning
Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från vårt HR-system.

Utfall
Nedan följer fördelningen av Stenhus medarbetare och styrelse gällande ålder och kön.

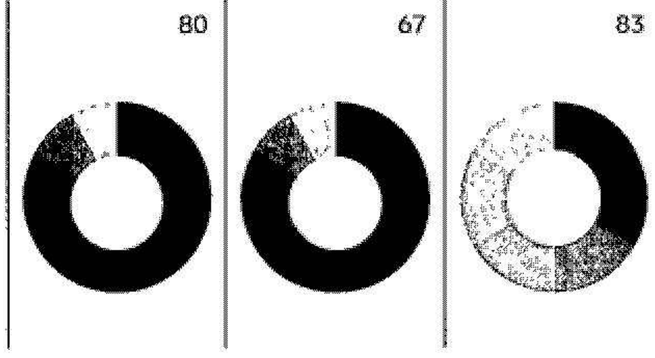
Samtliga medarbetare	2022 %	2023 %	2024 %
-29 år	7	9	7
30-49 år	50	63	60
50- år	43	28	33
Kvinnor	39	34	38
Män	61	66	62



Ledningsgrupp	2022 %	2023 %	2024 %
-29 år	0	0	0
30-49 år	63	63	67
50- år	37	37	33
Kvinnor	0	12	11
Män	100	88	89



Styrelse	2022 %	2023 %	2024 %
-29 år	0	0	0
30-49 år	40	50	33
50- år	60	50	67
Kvinnor	20	33	17
Män	80	67	83



Fördelning kvinnor, män och alder, per balansdagen

Samtliga medarbetare	Antal 2022 %	Totalt	-29	30-49	50-	Antal 2023 %	Totalt	-29	30-49	50-	Antal 2024 %	Totalt	-29	30-49	50-
Kvinnor	39	11	1	6	4	34	11	–	7	4	34	16	–	11	5
Män	61	17	1	8	8	66	21	3	13	5	66	26	3	14	9
	100	28	2	14	12	100	32	3	20	9	100	42	3	25	14

Ledningsgrupp	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-
Kvinnor	–	–	–	–	–	12	1	–	1	–	11	1	–	1	–
Män	100	8	–	5	3	88	7	–	4	3	89	8	–	5	3
	100	8	–	3	3	100	8	–	5	3	100	9	–	6	3

Styrelse	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-
Kvinnor	20	1	–	–	1	33	2	–	1	1	17	1	–	–	1
Män	80	4	–	2	2	67	4	–	2	2	83	5	–	2	3
	100	5	–	2	3	100	6	–	3	3	100	6	–	2	4

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 63

406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder

Inledning
Inom Stenhus hållbarhetssyn tillåts inte diskriminering eller brott mot mänskliga rättigheter.

Avgränsning
Incidenter och korrigeringar avser endast de incidenter Stenhus kan påverka utfall eller har en direkt eller indirekt påverkan.

Mål
Stenhus långsiktiga mål är att förebygga och förbjuda alla trakasserier på arbetsplatsen. Kortsiktigt är Bolagets mål att öka medarbetarnas medvetenhet om företagets policy. Arbete med aktiva åtgärder ska vara ett samarbete mellan arbetsgivaren och anställda.

Styrning
Styrelsen fastställer den interna uppförandekoden och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Ansvar och uppföljning
CFO ansvarar för förslag till uppdateringar vilka ska godkännas av CEO. CFO säkerställer att policyn är kommunicerad och att organisationen förstår dess innebörd.

Skulle någon form av trakasserier förekomma inom Stenhus är Bolagets policy att företaget är skyldigt att agera. I sådana fall ska Bolaget undersöka omständigheterna kring de påstådda trakasserierna och vid behov vidta alla rimliga åtgärder för att förhindra ytterligare trakasserier. Alla anställda som känner sig utsatta för trakasserier rekommenderas att berätta för sin trakasserare mycket tydligt att deras beteende är ovälkommet och stötande. Om trakasserierna inte upphör, eller om den trakasserade personen inte vill eller vågar diskutera med sin trakasserare kan medarbetare använda företagets visselblåsarfunktion eller kontakta sin chef eller någon annan ledande befattningshavare som de litar på.

Princip för redovisning
CFO, vVD och VD sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall
Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande diskriminering.

414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier

Inledning
Stenhus förutsätter att leverantörer respekterar gällande lagar och förordningar, samt kollektiva avtal (eller likvärdiga villkor) och i övrigt allmänt accepterade branschstandarder avseende anställdas rättigheter och löner. Stenhus kräver att dess leverantörer främjar lika rättigheter och möjligheter oavsett könsöverskridande identitet eller könsuttryck, etnicitet, religion eller annan tro, funktionshinder, sexuell orientering eller ålder. Stenhus kräver att leverantörerna ser till att deras anställdas arbetsmiljö är säker och hälsosam i enlighet med tillämpliga lagar, förordningar och kollektivavtal (eller likvärdiga villkor). Stenhus kräver att dess leverantörer ser till att barnarbete inte förekommer.

Avgränsning
Stenhus avgör själva vilka krav Bolaget ställer på de leverantörer som anlitas och vilka som anlitas. De leverantörer som anlitas har i sin tur ofta underleverantörer där antalet är svårt att uppskatta eftersom det varierar kraftigt per leverantör. Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknas av Stenhus.

Mål
Inför 2022 sattes ett mål för Bolaget om att minst 70 procent av de leverantörer med en volym över en procent av totala inköpsvolymen ska ha undertecknat Stenhus uppförandekod eller kunnat påvisa att de genom egna policyer uppfyller en harmoniserande kod.

Styrning
Stenhus har en policy för leverantörer. Genom att låta en auktoriserad representant för leverantören underteckna dokumentet eller att leverantören själv kan påvisa att de internt innehar motsvarande dokumentation, intygar leverantören att den accepterar och kommer att följa Stenhus uppförandekod för leverantörer. Om leverantören inte följer uppförandekoden kan Stenhus komma att upphöra med sina inköp från leverantören samt säga upp eventuellt avtal.

Ansvar och uppföljning
Respektive marknadsområdeschef har ansvar för utvärdering och uppföljning av leverantörer som anlitas i förvaltningsverksamheten. Projektutvecklingschefen har ansvar för motsvarade inom ny- och ombyggnadsprojekt.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127764

Princip för redovisning
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Antal vilka undertecknat Stenhus uppförandekod, eller själva har samma hållbarhetskrav, ställs i proportion till totalen där inköp uppgår till minst en procent av Stenhus totala inköp.

Utfall
De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), finansiärer, konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer.

Av det totala antalet leverantörer omfattas 70 procent av den totala inköpsvolymen av leverantörer som motsvarar en procent eller mer av den totala volymen. Av dessa har 100 procent undertecknat Stenhus uppförandekod eller har motsvarande hållbarhetskrav internt vilken Stenhus godtagit som harmoniserande med Stenhus policy.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 65

GRI STANDARD NUMMER OCH BESKRIVNING

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Generella upplysningar		
Organisationen och redovisningsprinciper		
2-1 Organisationsdetaljer	61	
2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	94, 117-120, 31	
2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	31	
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	31	
2-5 Externt bestyrkande	31, 59	
Aktiviteter och anställda		
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10-11, 31-34	
2-7 Medarbetare	52-55, 62, 106-108	
2-8 Medarbetare som inte är anställda	n/a	Bolaget har inte sammanställd data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning		
2-9 Sammansättning och struktur för styrning	71-78	
2-10 Nominering och val av högsta ledningsorgan	71-78	
2-11 Ordförande i det högsta styrelseorganet	71-78	
2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	71-78	
2-13 Delegering av ansvar för hantering av påverkan	71-78	
2-14 Roll som högsta ledningsorgan i hållbarhetsrapportering	71-78	
2-15 Intressekonflikter	71-78	
2-16 Kommunikation av kritiska frågor	71-78	
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	79-80	
2-18 Utvärdering av det högsta styrelseorganets prestationer	75	
2-19 Ersättningspolicyer	74, Policyer och riktlinjer om ersättningar på Bolagets hemsida.	
2-20 Process för att fastställa ersättning	74, Policyer och riktlinjer om ersättningar på Bolagets hemsida.	
2-21 Årlig total ersättning	106-108	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	11, 31-55	
2-23 Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	36-51, 71-78, Policyer på Bolagets hemsida.	
2-24 Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	36-51, 71-78 ,Policyer på Bolagets hemsida.	
2-25 Processer för att åtgärda negativa effekter	36-51, 71-78 ,Policyer på Bolagets hemsida	
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	36-51, 71-78 ,Policyer på Bolagets hemsida.	
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	38, 71-78	
2-28 Medlemskap i organisationer	135	
2-29 Förhållningssätt till engagemang av intressenter	31-34	
2-30 Kollektivavtal	n/a	Bolaget har inte tecknat kollektivavtal

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127766

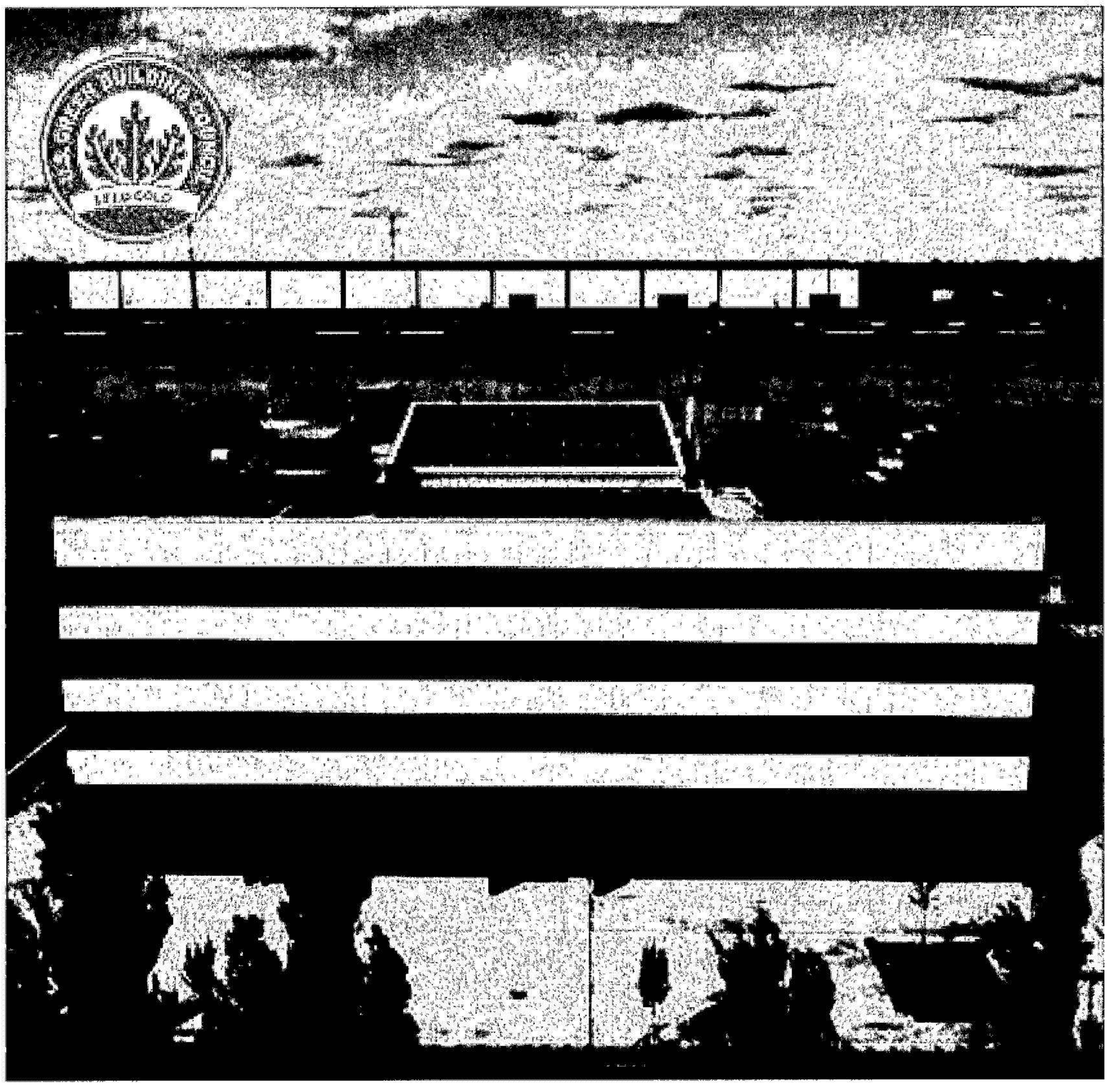
GRI STANDARD NUMMER OCH BESKRIVNING

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Väsentliga upplysningar		
Väsentliga hållbarhetsfrågor		
3-1 Process för att fastställa väsentliga hållbarhetsområden	31-37	
3-2 Lista över väsentliga hållbarhetsområden	35-37	
3-3 Styrning av väsentliga hållbarhetsområden	38-55	

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar		
Ekonomi		
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	50	
205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	51	
Antikorruption		
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	51	
Energi		
302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	41-44	
302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	45-46	
CRE 8 Miljöcertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	47	
302-4 Minskning av energianvändning	41-44	
304-2 Betydande effekter av aktiviteter, produkter och tjänster på biologisk mångfald	48	
Utsläpp		
305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	41-44	
305-2 Energiindirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	41-44	
305-4 GHG-utsläppsintensitet	41-44	
Leverantörer & miljökriterier		
308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	48	
Medarbetare		
405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	52-53	
406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	54	
Leverantörer & sociala kriterier		
414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	54	

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 67



Stenhus uppför en ny kontorsbyggnad, som certifieras i enlighet med LEED Gold, om cirka 10 600 kvm i området Finnslätten i Västerås. Ett långt hyresavtal är tecknat för hela ytan med hyresgästen Alstom, som är en världsledande producent av tåg, tunnelbana och andra gröna transportmedel. Byggnadens installationer är utrustade med avancerade styrsystem för att optimera driften av fastigheten. Taket är beklätt med " Gröna tak" (Sedum).

En stor klimatutmaning vi står inför är en ökning av nederbördsmängden. Sedumtak kan absorbera stora mängder regnvatten. Dessa tak är särskilt bra för vattenfördröjning och ett nytt sätt att integrera LOD (Lokalt Omhändertagande Dagvatten) utan att belasta det kommunala VA nätet.
Ett sedumtak hjälper också till att reglera temperaturen i byggnaden på ett naturligt sätt. Flera studier visar att sedumtak har en gynnsam effekt på den biologiska mångfalden.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127768

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter i Norden AB
(publ), org.nr 559269-9507

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 31–58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

4. Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten	61
Förslag till vinstdisposition	62
Finansiering	63
Risker och riskhantering	66
Aktien och ägarna	70
Bolagsstyrningsrapport	71
Bolagets styrelse och ledning	79

Stenhus Fastigheters årsredovisning
Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 60-136. I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Stenhus Fastigheter upprättat den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport och återfinns på sidorna 30-59.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127770

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter" eller "bolaget"), med organisationsnummer 559269-9507, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning avseende räkenskapsåret 2024 för koncernen och moderbolaget.

Information om verksamheten
Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på Stockholm och Mälardalsregionen. Bolagets affärsidé är att investera i fastigheter och att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Fastigheterna återfinns inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lättindustri/logistik, sällanköps-/ dagligvaruhandel samt kontor. Stenhus Fastigheter arbetar även aktivt med projektverksamhet vilken inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Totalt äger Stenhus Fastigheter, per 31 december 2024, 135 (161) fastigheter med ett sammanlagt värde om 13 395,0 (13 860,1) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under året
- Hyresintäkterna uppgick till 1 011,8 (1 019,0) mkr vilket är i linje med föregående år trots 26 färre fastigheter. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Överskottsgraden ligger på ungefär samma nivå som föregående år, 77,4 (77,5) procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 329,6 (359,2) mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 56,0 (-375,8) mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,20 kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,10 kronor i juni 2025 och 0,10 kronor i december 2025.

Stenhus Fastigheter har under året arbetat intensivt för att förhålla sig till noteringskraven för Nasdaq Stockholms huvudlista genom att stärka bland annat riskhantering, intern kontroll och bolagsstyrning. Listbytet från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm, Mid Cap genomfördes 18 december 2024 vilket var i enlighet med ursprunglig målsättning.

Under året har Bolaget amorterat 1 621,6 (4 904,8) miljoner kronor och tagit upp nya lån samt refinansierat motsvarande 1 049,2 (4 038,9) miljoner kronor. Stenhus Fastigheter har under året även emitterat ytterligare 98,8 miljoner kronor under det befintliga gröna finansieringsramverket. Bolaget har även i slutet av året genomfört omfattande refinansieringar på förbättrade villkor, vilket har resulterat i en mer kostnadseffektiv kapitalstruktur. Finansieringsavtalen signerades i december 2024 medan utbetalning skedde i januari 2025.

Bolaget har under året förvärvat 3 (8) fastigheter till ett värde av 177,0 (844,7) miljoner kronor samt avyttrat 29 (27) fastigheter till ett värde om 746,5 (1 044,2) miljoner kronor.

Bolagets finansiella utveckling under 2024 har även resulterat i ett stärkt kreditbetyg. Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR") har bekräftat Stenhus Fastigheters kreditbetyg BB, samtidigt som utsikten har förbättrats från negativ till stabil.

Fastighetsbeståndet
Stenhus Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2024 av 135 (161) fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen, Mälardalen och Väst och med ett sammanlagt marknadsvärde om 13 395,0 (13 860,1) miljoner kronor. De femton största hyresavtalen svarade för cirka 39,4 (35,8) procent och bolagets största hyresavtal med Alstrom representerar cirka 5,7 (9) procent av den samlade årshyran. Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt 891 550 kvm uthyrningsbar yta och segmentet lager/ lätt industri/ logistik svarade för cirka 67 (68) procent av den totala uthyrbara ytan.

Hållbarhet
Hållbarhetsarbetet 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, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppförande 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 Bolaget tillsammans med sina kunder arbetar för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i Bolagets fastigheter, och därigenom arbetar för miljö och resurseffektivitet. Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt vilket leder till en lägre belastning på miljön.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127771

Organisation och medarbetare
Per den 31 december 2024 hade Stenhus Fastigheter 42 (37) anställda, varav 26 (24) män och 16 (13) kvinnor. Medeltalet anställda under året uppgick till 42. För att stödja bolagets tillväxt arbetar Stenhus Fastigheter aktivt med att erbjuda en arbetsmiljö präglad av öppenhet, respekt och goda utvecklingsmöjligheter. Under året genomfördes en medarbetarundersökning som resulterade i att bolaget erhöll certifieringen Great Place to Work, vilket tilldelas organisationer med höga resultat inom medarbetarnöjdhet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	4 207 559 944
Balanserat resultat	-108 890 363
Årets resultat	-386 948 922
Disponibla vinstmedel	**3 711 720 659**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Vinstdisposition	
Till aktieägare utdelas	74 355 721
Till ny räkning överföres	3 637 364 938
Till ny räkning överföres	**3 711 720 659**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127772

Finansiering

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

Händelser under året

- I slutet av 2024 har Stenhus Fastigheter refinansierat ca 60 procent av sin låneportfölj till väsentligt bättre villkor vilket kommer ge effekt under 2025.
- Under året blev även SEB en av Stenhus Fastigheters kreditgivare vilket är ett en del av Bolagets strategi för att minska framtida finansieringsrisk.

Händelser efter räkenskapsårets utgång:

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

Kapitalstruktur

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

Finansieringsstrategi

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

Räntebärande finansiering

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

Seniora banklån

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

Icke säkerställda gröna obligationer

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

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

Outnyttjade kreditfaciliteter

I slutet av 2024 har Stenhus Fastigheter refinansierat externa banklån med befintliga banker. Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 228,6 (85,3) miljoner kronor, varav 3,6 (10,3) miljoner kronor avsåg outnyttjade byggkreditiv, 50,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 175,0 (25,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF) om totalt 175,0 (175,0) miljoner kronor.

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617122773

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-12-31[3]

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

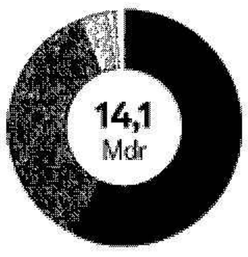
Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2024-12-31[3]

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

1 Utöver angivna derivat om 1 995 mkr finns ytterligare derivat om 1 535 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.
2 Utöver kreditförfall om 634 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 130 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställa banklån.
3 Genomsnittlig ränta i tabellen Räntebindningsstruktur inkluderar derivat medan tabellen Kapitalbindningsstruktur anger genomsnittlig ränta exkl. derivat.

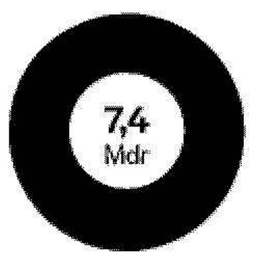
Eget kapital och skulder

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



Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (6 790,1 mkr)	91,9%
Icke säkerställda obligationer (596,4 mkr)	8,1%



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127774

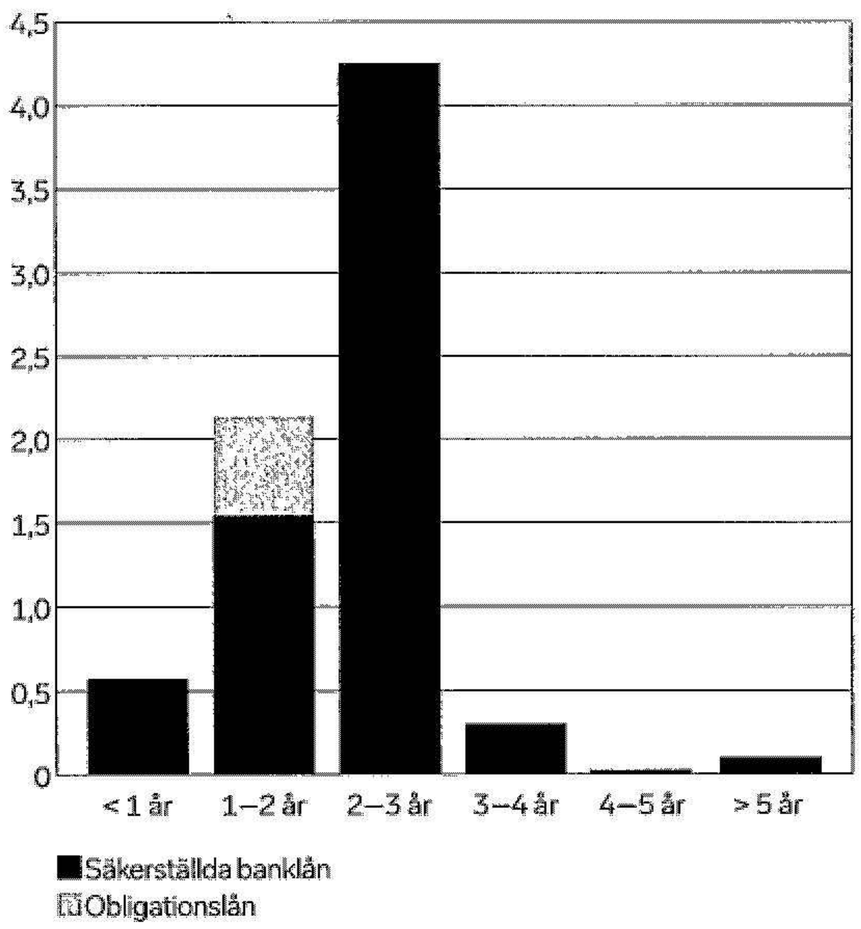
Kapitalbindning
Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,7 (2,5) år. Det är högre än Bolagets finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden långsiktigt inte ska understiga 2,0 år.

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

I slutet av året har Bolaget refinansierat lån om totalt 4 417,1 (exklusive RCF:er) miljoner kronor vilket motsvarar ca 60 procent av Bolagets totala skuldportfölj. Av dessa totalt 4 417,1 avsåg 4 198,1 refinansiering med befintliga banker till väsentligt bättre villkor. Låneavtalen signerades i december 2024 och utbetalning är genomförd i januari 2025. Majoriteten av lånen som utbetalades i januari 2025 har bolaget bedömt avse en ren refinansiering inom ramen av befintliga lån och till följd av att avtalen för dessa lånutbetalningar signerades innan årsskiftet har merparten av dessa lån redovisat som långfristig skuld per balansdagen.

Under december 2024 etablerade Bolaget även relation med banken SEB vilka refinansierade resterande 219,0 miljoner kronor av de totalt 4 417,1 miljoner kronor, även dessa till väsentligt bättre villkor än tidigare finansiering.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning
Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 608,0 (3 358,3) miljoner kronor varav fasträntelån uppgick till 76,9 (61,6) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till ca 48,3 (43,0) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 december uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till -0,5 (39,6) miljoner kronor.

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

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

Samtliga kovenanter var per 31 december uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127775

Risker och riskhantering

Stenhus Fastigheters risker och riskhantering
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att sätta tydliga mål beträffande långsiktig risktolerans, sammansättning och hantering avseende verksamhetens risker.

Styrelsen har i styrande dokument, inom vissa ramar, delegerat ansvaret till olika instanser inom koncernen. Styrelsens instruktioner avseende styrning och riskhantering är grundläggande för verksamhetsstyrning och god intern kontroll. Tillsammans med koncernens affärsplan lägger regelverket grunden för hur styrelsen bedömer och utvecklar koncernens verksamhet.

Riskstrategier och processer för riskhantering
Styrelsen har fastställt koncernens riskhantering i rutinen för riskhantering och intern kontroll, vilken antogs formellt av styrelsen den 19 februari 2024. Strategin innebär att inom ramen för riskaptiten fastställa risktoleransnivåer ("limiter") för varje relevant risk som sedan löpande följs upp och ageras på vid behov. Risktoleransnivåer definieras och övervakas genom olika nyckeltal. Nedan följer en generell beskrivning av arbetets inriktning per typ av risk

Affärsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenhus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Transaktion	Fastighetstransaktioner ar en viktig del i Stenhus Fastigheter affärsmodell och verksamhet, både avseende förvärv och avyttringar. Vid förvärv finns risk att den tekniska standarden är sämre än bedömt, att dolda miljörisker finns eller att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt gjord bedömning. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom är viktigt för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Investeringar av fastigheter genomförs inom olika segment/av olika typer av fastigheter för att sprida risken. Förvärvsprocessen är formaliseras och dokumenteras ytterligare inkl. definiering av skallkrav etc.		
Värdeförändring fastigheter	Stenhus Fastigheter redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen - antingen per segment (då förändringar i omvärlden kan slå olika på Stenhus olika segment), eller på totalen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk.	100 % av fastighetsbeståndet värderas externt varje kvartal. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Stenhus Fastigheter god lokalkännedom och kunskap om marknaden på de orter och segment där Stenhus Fastigheter verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Gedigen process för att säkerställa att input och output till och från värderingen är korrekt. (t.ex. rätt parametrar i kassaflödet).		
Projekt	Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser, och riskerna ökar i takt med projektens komplexitet. Det gäller såväl projektgenomförande som leverantörsrisker (inklusive inflation och förseningar) etc. Risk för att projekt visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat eller levereras senare än förväntat vilket kan påverka verksamheten, bolagets kostnader och värdet på bolagets fastigheter negativt.	Riskhanteringen sker bland annat genom att Stenhus Fastigheter har en egen projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet samt en noggrann beslutsprocess. Stenhus Fastigheter arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer, inför ingång av samarbete, där tydliga krav på standard, säkerhet och hållbarhet samt bedömning av lämplighet tidigt är med i processen. Uppföljning av projektets lönsamhet och risker görs löpande under projektets gång.		

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

2025061712776

Efterlevnadsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenhus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Politiska risker – Regelefterlevnad och skatt	Politiska risker på grund av t.ex. ny lagstiftning, nya regler etc. Oförmåga att efterleva lagar eller regler kan medföra att Stenhus Fastigheter får oförutsedda kostnader, skatter och sanktioner eller riskerar att avnoteras. Vidare kan det resultera i förlorat anseende hos hyresgäster och aktieägare.	Stenhus Fastigheter arbetar med omvärldsbevakningar för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar. Stenhus Fastigheter bedömer att bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att kunna identifiera, kvantifiera och hantera dessa risker. Som stöd till interna specialistfunktioner tas extern expertis in för bevakning inom respektive relevant område, för att ha god bevakning inom samtliga regelverk.	●	◔

Operationella risker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenhus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Hyresintäkter och vakansrisk	Stenhus Fastigheter intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för inom bolagets segment, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror som påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.	För att begränsa Stenhus Fastigheters exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Stenhus Fastigheter efter långvariga kundrelationer samt att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet, även om detta initialt kan medföra något lägre intjäning. En diversifierad kontraktsbas, med många hyresgäster från flertalet olika branscher minskar även risken. Stenhus Fastigheter arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Majoriteten av hyreskontrakten har ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige, det vill säga de är helt eller delvis inflationsjusterade. Mer än 94 % av Stenhus Fastigheter hyresintäkter är indexerade till KPI eller motsvarande.	◔	◔
IT och informationssäkerhet	Bolaget är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för bolagets administration. Risk för IT-intrång/cyberhot vilket kan leda till förlust eller läckage av känslig information alternativt låsning av IT system och krav på betalning (bedrägeri). Detta kan leda till operationell påverkan, finansiella förluster och/eller negativ varumärkespåverkan.	Bolaget har ett proaktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive utbildning av medarbetare, rutiner för back-up och molntjänster. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd, brandväggar etc. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT. Specifika rutiner finns angående lagring av information, lösenordsskydd samt intrångsskydd.	◔	●

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127777

Finansiella risker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenhus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk	Med finansieringsrisk avses risk för att nödvändig upplåning ej finns tillgänglig, eller att den endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Förändringar på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan skifta. Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden. I det fall Stenhus Fastigheter inte kan förlänga eller ta upp nya lån, eller om villkoren är oförmånliga, begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framåtsyftande affärer.	Stenhus Fastigheter har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning, låneförfall och lägsta likviditetsnivå. Stenhus Fastigheter ska se till att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall, samt att vara aktiv på kreditmarknaden och använda olika finansieringskällor och kreditgivare för att minskas risken för att inte ha tillgång till nödvändig finansiering. På grund av en ökad volatilitet på obligationsmarknaden, har Stenhus Fastigheter endast en obligation, dock grön. Tillgång till outnyttjade kreditramar innebär att risken begränsas ytterligare. Likviditetsprognoser upprättas löpande och avrapporteras till styrelsen.		
Ränterisk	Räntekostnader är Stenhus Fastigheters största kostnadspost och därför väsentlig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras, vilket påverkar Stenhus Fastigheters finansieringskostnad samt kovenanter.	Stenhus Fastigheters finanspolicy anger mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom balanserad räntebindning inklusive med derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning/refinansiering har bolaget olika finansieringskällor samt olika kreditgivare. Bolaget arbetar aktivt med att sänka finansieringskostnader och reducera risken avseende stigande räntekostnader.		
Kredit- och motpartsrisk	Kredit- och motpartsrisken är risken för förlust om Bolagets motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Bolagets fordringar. Detta gäller så väl risken att hyra ut fastigheter till opålitliga hyresgäster, så som t.ex. hyresgäster som ej har råd att betala, riskerar konkurs eller har koppling till kriminalitet etc. men även risk att leverantörer/entreprenörer inte fullgör sina åtaganden samt banker etc. Denna risk kan i huvudsak hänföras till kund-/hyresfordringar och likvida medel men även ökade kostnader.	I samband med förvärv, uthyrningar och projekt värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, borgensförbindelse eller liknande. Bolaget genomför även kreditupplysningar och KYC på nya ej kända hyresgäster/motparter. Bolaget har även en väl utarbetad och effektiv påminnelse- och kravprocess.		
Finansiella åtagande och garantier	Finansiering sker främst via bank och obligationslån där kreditavtalen innehåller finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom för belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av koncernens kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.	Stenhus Fastigheter finanspolicy reglerar finansiell risk. Kovenanter följs upp kvartalsvis för att säkerställa att inga av dem bryts eller närmar sig brytpunkter. Stenhus Fastigheter bedömer att bolagets kovenanter är enligt marknadspraxis		

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712778

Rapporteringsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenhus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Rapporteringsrisk	*Risk för fel i den finansiella rapporteringen till följd av t.ex.* informella redovisningsprocesser inkl. bristande intern kontroll, otillräckligt IT-stöd, kompetens etc. vilket kan leda till finansiell förlust, negativ varumärkespåverkan och/eller rättsliga påföljder.	Stenhus Fastigheter har ett gediget internt kontrollramverk, kompetenta medarbetare, bra IT stöd och kontinuerlig fortbildning för att minimera rapporteringsrisken.		

Hållbarhetsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenhus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Medarbetare	Stenhus Fastigheter är beroende av engagerade medarbetare med rätt kompetens för att skapa en konkurrenskraftig verksamhet och tillväxt. Det finns en risk att Stenhus Fastigheter inte lyckas behålla kvalificerad personal vilket kan medföra kompetensbrist och att vissa positioner inte kan ersättas omedelbart vilket påverkar verksamheten samt förmågan att implementera strategier på kort sikt.	Bolaget har under 2024 genomför sin första medarbetarundersökning (Great Place to Work) för att undersöka de anställdas välmående och trivsel med goda resultat. Utöver det arbetar Stenhus Fastigheter med marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning. Stenhus Fastigheter har en successionsordning för att säkerställa att viktiga funktioner inte sätts ur spel om nyckelpersoner lämnar bolaget. Vidare försöker Stenhus Fastigheter minska personberoendet genom att arbeta med dualitet vid kritiska arbetsmoment.		
Klimatförändringar	Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden och/eller ökade driftskostnader.	Stenhus Fastigheter arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Stenhus Fastigheter har som målsättning att all nyproduktion ska miljöcertifieras. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar för det finns till exempel vid omfattande ombyggnationer. Stenhus Fastigheter gör löpande utvärderingar av fastigheternas skick och behov av anpassningar av fastigheternas prestanda för att uppfylla regulatoriska krav och kundernas förväntningar. Därutöver följer Stenhus Fastigheter utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.		

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127779

Aktien och ägarna

Aktien före utspädning
Totalt fanns 371 778 606 (370 628 606) aktier utestående före utspädning per 31 december 2024. Under perioden har 1 150 000 nya aktier ställts ut via nyemission. Bolaget innehar inga egna aktier per 31 december 2024. Kvotvärdet uppgår till 1 kronor. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,89 (0,97) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 0,15 (-1,11) kronor per aktie.

Aktien efter utspädning
Totalt fanns vid periodens utgång 371 778 606 (371 223 606) aktier efter utspädning utestående per 31 december 2024. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,89 (0,97) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 0,15 (-1,11) kronor per aktie.

Stenhus Fastigheters marknadsplats
Stenhus Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Stenhusaktien (SFAST) har ISIN SE0014956819. Aktiekursen per balansdagen uppgår till 11,46 (10,50) kronor per aktie. Börsvärdet per 31 december 2024 uppgår till ca 4,3 (3,9) miljarder kronor.

Stenhus Fastigheters aktieägare
Bolaget har 4 510 (4 976) aktieägare per den 31 december 2024. De 10 största aktieägarna innehar ca 74,8 % av rösterna.

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning
Styrelsen ämnar för första gången föreslå årsstämman 2025 en utdelning om 0,20 kronor per aktie fördelat på 2 utbetalningstillfällen, 0,10 kronor i juni 2025 samt 0,10 kronor i december 2025. Se även Stenhus Fastigheters utdelningspolicy under avsnitt Affärsidé, mål och strategi.

Största aktieägare per 2024-12-31

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127780

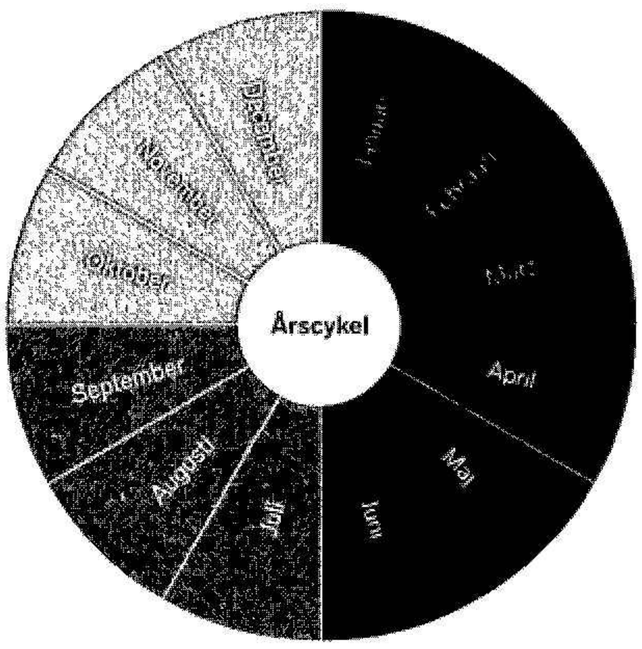
Bolagsstyrningsrapport

Allmänt
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), (Stenhus Fastigheter), är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap sedan 18 december 2024. Bolaget startades 2020 och var mellan 24 november 2020 - 17 december 2024 noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Bolaget arbetar enligt nedan årscykel.

Kvartal 4 styrelsemöte
Tredje kvartalsrapporten
Budget
Månadsbokslut

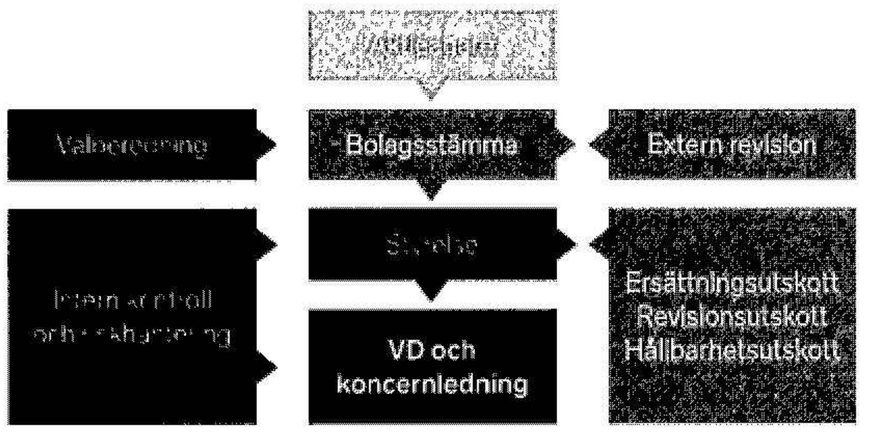
Kvartal 1 styrelsemöte
Bokslutskommuniké
Månadsbokslut



Kvartal 3 styrelsemöte
Andra kvartalsrapporten
Prognos
Mål och strategi
Affärsplan
Policyer
Riskhantering
Månadsbokslut

Kvartal 2 styrelsemöte/Årsstämma
Årsredovisning
Förberedande årsmöte
Avrapportering revisor
Ersättningsrapport
Hållbarhetsfrågor
Utvärdering av styrelsearbete
Första kvartalsrapporten
Årsstämma
Konstituerande möte
– Firmateckning
– Styrelsens arbetsordning
– VD-instruktion
Månadsbokslut

Principer för bolagsstyrning
För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt VD och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive VD-instruktion, antagna policys och rutiner samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Stenhus Fastigheter tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") utgiven av Kollegiet för svensk bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se. Stenhus Fastigheter följer Koden samt god sed på aktiemarknaden. Enligt styrelsens uppfattning har Stenhus Fastigheter följt Koden i alla avseenden, med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelse förklaras mer utförligt nedan. Denna bolagsstyrningsrapport är en del av årsredovisningen och granskas av Bolagets revisorer.



Aktier och aktiekapital
Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 259 000 000 SEK och högst 1 036 000 000 SEK fördelat på lägst 259 000 000 aktier och högst 1 036 000 000 aktier. Per 31 december 2024 uppgick Bolagets aktiekapital till 371 778 606 SEK, fördelat på 371 778 606 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Aktieägare
Antalet aktieägare i Stenhus Fastigheter uppgick vid årets slut till 4 510 (4 976) stycken. De största ägarna som äger mer än 10 % per den 31 december 2024 var Sterner Stenhus Holding AB, 24,4 procent samt Fastighets AB Balder, 19,6 procent. De 10 största ägarna representerade cirka 75 procent av aktierna och rösterna i Stenhus Fastigheter. Stenhus Fastigheter innehar inga egna aktier per 31 december 2024.

Emissionsbemyndigande
Årsstämman 2024 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor.

Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet ökas med ett belopp respektive antal, som högst uppgår till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2024. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att bemyndigandet även syftar till att trygga den fortsatta finansieringen av Bolaget genom att Bolaget tillförs nya strategiskt viktiga ägare.

Årsstämman 2025 föreslås ge styrelsen förnyat bemyndigande att besluta om att emittera aktier.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127781

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Stenhus Fastigheter högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör koncernen. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud eller poströstning – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till Stenhus Fastigheter inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen. Varje aktie i Stenhus Fastigheter berättigar till en (1) röst per aktie.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa moderbolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) samt på Stenhus Fastigheter webbplats (www.stenhusfastigheter.se). Att kallelse har skett ska också annonseras i Svenska Dagbladet, vilket följer av Stenhus Fastigheter bolagsordning. Av kallelsen framgår bland annat dagordning och styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska normalt vara tillgänglig hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman. Information finns på Stenhus Fastigheter hemsida: www.stenhusfastigheter.se/investerare/valberedning/

Årsstämma 2024

Årsstämma med aktieägarna i Stenhus Fastigheter hölls i Stockholm den 23 maj 2024. Bolagets VD, revisor samt styrelseordförande var närvarande vid årsstämman.

Vid stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Beslut på årsstämma:

- Till stämmans ordförande valdes Erik Borgblad.
- Omval av styrelseordförande Rickard Backlund samt styrelseledamöterna Elias Georgiadis, Erik Borgblad, Frank Roseen och Malin af Petersens samt nyval av Anders Wennberg.
- Bolagets revisor Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB omvaldes, med Magnus Thorling som huvudansvarig
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- Beslut att anta instruktion för valberedningen.
- Beslut om införandet av incitamentsprogram till ledningsgrupp och anställda samt ett incitaments program till VD innefattande överlåtelser av teckningsoptioner.
- Bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission enligt styrelsens förslag.

Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.stenhusfastigheter.se/investerare/bolagsstammor/

Årsstämma 2025

Bolagets årsstämma 2025 planeras att hållas den 22 maj 2025. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2024 offentliggjordes den 20 februari 2025 och koncernredovisningen den 24 april 2025.

Valberedning

Valberedningens syfte är att val och arvodering av styrelse och revisor ska beredas genom en styrd, strukturerad och bekantgjord process som skapar förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- ordförande vid årsstämma
- styrelseordförande
- styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, samt arvode
- ersättning för utskottsarbete
- behandla revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval
- instruktion för valberedningen.

Valberedningens ledamöter ska även tillvarata samtliga aktieägares intressen. Aktieägare som inför årsstämman vill lämna förslag till valberedningen kan göra så enligt instruktion på hemsidan. Valberedning-

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127782

en har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämman.

Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Vid förslag till val av styrelseledamöter tillämpar valberedningen punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy, varmed valberedningen ska beakta att Stenhus Fastigheter ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser, erfarenheter och bakgrund som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingsskede. Eventuella avvikelser ska vara välmotiverade och redogöras för vid årsstämman. Valberedningens ledamöter ska inte uppbära arvode från bolaget. Eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska erläggas av bolaget under förutsättning att dessa godkänts av styrelsens ordförande.

Årsstämman 2024 beslutade om följande principer för tillsättande av valberedning:

- Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande.
- Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter.
- Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.
- Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.
- Styrelsens ordförande ges i uppdrag att, med utgångspunkt från Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång, kontakta de tre största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Styrelseordföranden ska vara sammankallande till det första mötet där valberedningen konstitueras och ordförande utses.
- Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren.
- Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande.
- Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storlek beredas tillfälle att utse leda mot till valberedningen.
- Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.
- Valberedningens sammansättning ska offentliggöras på bolagets webbplats så snart de utsetts, dock senast sex månader före årsstämman.
- Om ledamot utsetts av viss ägare ska ägarens namn anges.
- Ledamot ska lämna valberedningen om aktieäga ren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum.
- Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen.
- Förändringar i valberedningen ska offentliggöras omedelbart.

Valberedning inför årsstämma 2025

Valberedningen inför årsstämma 2025 består av följande ledamöter:
Elias Georgiadis utsedd av Sterner Stenhus Holding AB.
Erik Selin utsedd av Fastighets AB Balder,
Mats Qviberg utsedd av Investment AB Öresund,
Rickard Backlund i egenskap av styrelseordförande i Stenhus Fastigheter.

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då VD ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att VD även indirekt är största aktieägare i Stenhus Fastigheter via Sterner Stenhus Holding AB och således ingår VD i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare. Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Stenhus Fastigheters valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Stenhus Fastigheters webbplats den 22 november 2024.

Valberedningen representerar 52,9 procent av utestående röster per den 31 december 2024.

Inför årsstämman 2025 har valberedningen haft ett protokollfört möte och därutöver haft kontakter per telefon och e-post. Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. De största ägarnas riktlinjer för

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127783

urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Stenhus Fastigheter och bolagets framtida utveckling.

Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen enligt Koden. Vid utgången av 2024 var en styrelseledamot kvinna och fem var män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Styrelse och ledning

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Bolagets styrelse består per den 31 december 2024 av sex ordinarie ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, rutiner och instruktioner för bolagets verksamhet. Styrelsen utser bolagets VD och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Stenhus Fastigheters organisation och verksamhet. Styrelsen ska även identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Bolagets arbetsordning föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott samt ett hållbarhetsutskott.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelsens ordförande är även ansvarig att se till att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelseutskott

Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Ersättningsutskott

Styrelsen har i enlighet med Koden ett ersättningsutskott som har till huvudsaklig uppgift att följa och utvärdera ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Bland ersättningsutskottets uppgifter ingår att lämna förslag till styrelsen avseende beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, samt utvärdera pågående och avslutande program för rörliga ersättningar. Utskottet ska även årligen upprätta en ersättningsrapport som ska läggas fram för årsstämman. Syftet med ersättningsutskottet är att säkerställa att den ersättning som ges till bolagets befattningshavare är ändamålsenlig. Samtliga ledamöter i ersättningsutskottet ska vara bolagsstämmovalda och oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet består av Rickard Backlund (utskottets ordförande) och Malin af Petersens som har bred kompetens och som alla är oberoende till både bolaget, bolagsledning samt Stenhus Fastigheters större aktieägare.

Revisionsutskott

Bolaget har även ett revisionsutskott vars huvudsakliga uppgift är att understödja styrelsen i arbetet med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen samt hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Detta innebär även att utskottet ska övervaka effektiviteten i Stenhus Fastigheters interna kontroll och riskhantering speciellt kopplat till den finansiella rapporteringen. Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster samt biträda vid upprättandet av

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127784

förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen. Revisionsutskottets styrelseledamöter ska utses med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag.

Revisionsutskottet består av Malin af Petersens (utskottets ordförande), Frank Roseen samt Rickard Backlund som har bred kompetens och som alla är oberoende till både bolaget, bolagsledning samt Stenhus Fastigheters större aktieägare.

Hållbarhetsutskott
Styrelsen ska årligen utse ett hållbarhetsutskott som ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. Utskottet ska även årligen lämna förslag på prioriteringar och utvecklingsområden för bolagets hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsutskottet bestod av Rickard Backlund (utskottets ordförande) och Anders Wennberg.

Läs mer om Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete i Bolagets hållbarhetsrapport.

Styrelsens arbete under 2024
Stenhus Fastigheters styrelse har under 2024 haft 18 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under 2024 fattat beslut om flera avyttringar, förvärv, investeringar, finansieringar, refinansieringar och byte till Nasdaq Stockholms huvudlista. Styrelsen har även beslutat om nytt internt kontrollramverk, nya policys och rutiner. Styrelsemöten har alltid hållits i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i april, delårsbokslut i februari, maj, augusti och november, strategi i januari, juni och september samt budget för nästkommande år vid novembers månads möte. Styrelsen ska enligt Koden årligen genomföra en systematisk och strukturerad process för att utvärdera styrelsen och VD:s prestationer i syfte att utveckla dess arbetsformer och effektivitet. Styrelsens ordförande har i slutet av 2024 skickat ut en webbenkät där varje enskild styrelseledamot fått svara på ett antal frågor om styrelsens arbete. Fokusområden som utvärderas är strategi och affärsutveckling, intern kontroll och riskhantering, styrelsearbetet samt ledning och organisation. Styrelseutvärderingen har sammanställts och presenterats för valberedningen och diskuterats i styrelsen. Utvärderingen visade på ett väl fungerade och effektivt styrelsearbete inom samtliga områden. Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och för att styrelsen ska kunna fatta välgrundade beslut.

Styrelsens sammansättning och ersättning
Koden ställer vissa krav på styrelseledamöters oberoende. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma regler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt Koden kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om t.ex. ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten eller närstående företag är leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot tillhör ledningen eller styrelsen i företag som ha sådana affärsförbindelser med bolaget.

Inför årsstämman 2024 gjorde valberedningen bedömningen att Rickard Backlund, Frank Roseen samt Malin af Petersens var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare. Erik Borgblad är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare men beroende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Anders Wennberg är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning men beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Elias Georgiadis är beroende i förhållande till både bolaget och bolagsledning samt bolagets större aktieägare.

Styrelsens sammansättning har även beaktats med hänsyn till mångfald, bredd samt jämställdhet. Styrelsen anses besitta bred kunskap inom olika områden samt att kvinnor i styrelsen uppgår till ca 20 % (30 %).

Verkställande direktör
Elias Georgiadis är Stenhus Fastigheters VD sedan bolaget bildades. VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Stenhus Fastigheters utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policys och strategiska planer som styrelsen fastställt.

Koncernledning
Koncernledningen bestod per den 31 december 2024 av nio anställda personer inklusive VD:

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127785

- VD, Elias Georgiadis
- Vice VD, Mikael Nicander
- CFO, Tomas Georgiadis
- Vice CFO, Linda Strauss
- Affärsområdeschef, Michael Johansson
- Affärsområdeschef, Henrik Därth
- Affärsområdeschef, Metin Evgin
- Projektutvecklings- och inköpschef, Björn Marell
- Transaktionsansvarig, Oskar Liljebris

Stenhus Fastigheters ledningsmöten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje ledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, projekt-, organisations -och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

Koncernledningen har gemensamt ansvar att leverera på koncernens övergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft tio möten under 2024. Under 2024 har koncernledningen huvudsakligen fokuserat på fortsatta integrationsarbetet, interna kontrollen, bolagets risker, översyn av fastighetsportföljen och listbytet. Ett stort fokus har också lagts på det fortsatta osäkra och volatila marknadsklimatet som lett till en hög inflationstakt, stigande räntor samt ökade vakanser och konkurser.

Intern kontroll och riskhantering
Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Stenhus Fastigheters interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna.

Viktiga regelverk

Externa	Interna
• Svensk aktiebolagslag • Nasdaq Stockholms regelverk för emitenter • Svensk kod för bolagsstyrning • IFRS stardarder • EU:s marknadsmissbruksförodning	• Bolagsordning • Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion • Attest- och delegationsordning • Informationssäkerhets- och dataskyddspolicy, informations- och insiderpolicy, finanspolicy, hållbarhetspolicy och uppförandekoder • Processer för intern kontroll och riskhantering • Övriga styrinstrument, policydokument, manualer och rekommendationer

Styrelsen har fastställt ett antal policys och rutiner av betydelse för arbetet med den interna kontrollen och VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

Stenhus Fastigheters interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs i bolagets kritiska processer, såväl på fastighetsnivå, segmentsnivå som på koncernnivå genom löpande resultatuppföljning. För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Det övergripande ansvaret för Stenhus Fastigheters riskhantering är styrelsen, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policys, rutiner, instruktioner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Stenhus Fastigheters agerande.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 86

Slutligen finns en visselblåsartjänst på bolagets hemsida som underlättar för anställda och samarbetspartners som anonymt vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral, eller Stenhus Fastigheters policys. Anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Extern kommunikation regleras på övergripande nivå av en Informations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker främst genom regelbundna möten samt via bolagets intranät.

Kontrollmiljö
Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön och kontrollåtgärder, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Stenhus Fastigheter styrs utifrån. Stenhus Fastigheters interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten.

Policyer och rutiner som till exempel uppförandekoder, finansmanual, finanspolicy, informations- och insider policy utvärderas och godkänns årsvis av ledning och styrelse. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen.

Exempel på Stenhus fastigheters kontrollmiljö:
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Stenhus Fastigheters interna kontrollsystem
- Övriga interna styrdokument och policyer så som finanspolicy, finansmanual, uppförandekod, attest och delegationsordning, IT-policy etc.

Riskbedömning
Bolaget gör en identifiering av bolagets övergripande risker samt risker kopplat till rapportering av finansiella rapporter och motåtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Stenhus Fastigheters ledning om bolagets väsentliga riskområden vartefter styrelsen gör en genomgång och fastställer dessa årligen eller vid behov. Riskerna utvärderas avseende bedömd sannolikhet och påverkan samt hantering. Identifierade risker finns inom områdena affärsrisker, finansiella risker, operativa risker efterlevnadsrisker, rapporteringsrisker och hållbarhetsrisker.

Revisionsutskottet granskar specifik risker kopplat till fel i den finansiella rapporteringen som sedan fastställs av styrelsen. Bolagets identifierade väsentliga risker kopplat till den finansiella rapporteringen avser bland annat felaktigheter i redovisning, värdering av fastigheter, hyresintäkter, räntebärande skulder, skatt och moms.

Kontrollaktiviteter
Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsredovisningar och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Bolaget har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera och undvika fel och avvikelser.

Kontrollaktiviteterna omfattar till exempel kontroller gällande kontoavstämningar, uppföljning av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner samt besluts- och attestordning.

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning och har väl genomarbetade kontrollaktiviteter är fastighetsvärdering, hyresintäkter, projekt samt räntebetalningar.

Uppföljning
Uppföljningen av den interna kontrollen genomförs och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen årligen. Uppföljningen görs dels genom en s.k. självutvärdering, där uppsatta kontroller bedöms om de är effektiva, delvis effektiva eller ineffektiva och vilka mitigerande åtgärder som vidtagits. Styrelsen, genom revisionsutskottet, utvärderar även regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare avrapporterar bolagets revisorer iakttagelser och bedömning av den interna kontrollen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år.

Uttalande om internrevision
Efter att ha utvärderat den interna kontrollmiljön och effektiviteten i kontrollaktiviteter bedömer styrelsen att bolaget saknar behov av en internrevisionsfunktion då det inte framkommit något som tyder på att det befintliga kontrollsystemet inte skulle fungera på ett ändamålsenligt sätt. Stenhus Fastigheters styrelse utvärderar årligen behovet av en internrevision.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127787

Ersättning till styrelsen
Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman.

Revisor
Revisorerna ska granska Stenhus Fastigheters årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisionerna utför även en översiktlig granskning av delårsrapporten för tredje kvartalet samt hållbarhetsredovisningen. Styrelsen träffar bolagets revisor minst en gång per år och minst en gång ska ske utan närvaro av VD och ledning. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period orn ett år.

Vid årsstämman 2024 omvaldes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, med Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

Adress:
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Torsgatan 21, 113 97 Stockholm

Närvaro av totalt antal möten

Ledamot	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Hållbarhetsutskott
Rickard Backlund	18/18	1/1	5/5	2/2
Elias Georgiadis	18/18	–	–	–
Frank Roseen	15/18	–	5/5	–
Malin af Petersens	17/18	1/1	5/5	–
Erik Borgblad	18/18	1/1	–	–
Anna Engbretsen1	5/5	–	–	1/1
Anders Wennberg[1]	13/13	–	–	1/1

1 Anna Engebretsen lämnade styrelsen och Anders Wennberg valdes in i styrelsen på årsstämman i maj 2024.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127788

Bolagets styrelse och ledning

Styrelse



Rickard Backlund
Styrelseordförande sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD för Fastigheter Aberdeen Asset Management, Styrelseordförande för Cityhold AB och senare VD, Styrelseordförande NP3 Fastigheter AB (publ) och Styrelseordförande för Amasten Fastigheter AB (publ)
Utbildning: Civilingenjör VoV från KTH
Andra pågående uppdrag: Inga
Innehav i Stenhus Fastigheter: 400 000 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Frank Roseen
Styrelseledamot sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: CEO GE Capital Real Estate Germany and Central & Eastern Europe, CFO GE Capital Real Estate Asia Pacific, CFO GE Capital Real Estate Nordic, styrelseledamot Ronson Developement, Chief Investment Officer & CFO WCM AG, Styrelseledamot Bonava AB (publ).
Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Stockholms Universitet
Andra pågående uppdrag: Executive Director Capital Markets och Styrelseledamot Aroundtown SA, Styrelseordförande TLG Immobilien AG, Vice Styrelseordförande Premia Properties SA, Styrelseordförande WCM AG
Innehav i Stenhus Fastigheter: 513 250 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Erik Borgblad
Styrelseledamot sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Specialiserad inom M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen
Utbildning: Jur. kand. från Uppsala Universitet
Andra pågående uppdrag: Advokat och partner på Born Advokater, Styrelseordförande i Nischer Properties AB (publ). Styrelseledamot i Backaheden Fastighets AB (publ) och Krona Public Real Estate AB (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 803 750 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Elias Georgiadis
Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD i egen verksamhet under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen
Utbildning: Gymnasium inom handel
Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhusgruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag, Styrelseordförande Premia Properties SA
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 725 659 aktier privat samt 282 096 aktier genom närstående
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej



Malin af Petersens
Styrelseledamot sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Flera ledande befattningar mellan 1980 och 2019 inom Aberdeen Standard Investments, bland annat som Head of Fund Operations Real Estate EMEA, Managing Director Aberdeen Asset Managers Ltd Filial Sverige, AAM Country Head Sverige och grupp-CFO (fastigheter).
Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet
Andra pågående uppdrag: CFO SmartCella Holding AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712789

Ledning



Elias Georgiadis
Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD i egen verksamhet under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen.Styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 725 659 aktier privat samt 282 096 aktier genom närstående.



Tomas Georgiadis
CFO sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Arbetschef Sterner Stenhus AB, ansvar för inköp och projektledning Sterner Stenhus AB, Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB, Styrelseledamot i SPEF en branschförening.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent samt 189 790 aktier privat.



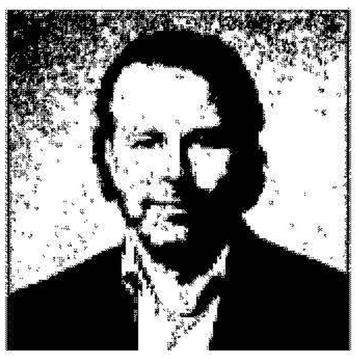
Michael Johansson
Affärsområdeschef Sällanköps-/dagligvaruhandel och kontor sedan 2021

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet inom detaljhandel, fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. VD för ICA Fastigheter Sverige AB, VD-positioner för bolag inom Skanskakoncernen samt VD för Tre Kronor Property Investment AB.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 77 200 aktier och 225 000 teckningsoptioner, direkt och indirekt genom bolag.



Henrik Därth
Affärsområdeschef Lager/lätt industri/logistik sedan 2023

Arbetslivserfarenhet: Affärsområdeschef Specialfastigheter AB, Fastighetschef och Affärsutvecklingschef inom Jernhusen AB samt en rad andra chefsbefattningar inom andra fastighetsbolag.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier, 125 000 teckningsoptioner.



Mikael Nicander
Vice VD sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD Stendörren Fastigheter AB (publ), vVD Kvalitena AB (publ), VD Lantmännen Fastigheter AB, Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot Admiral Capital A/S (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 353 048 aktier och 350 000 teckningsoptioner, direkt, indirekt genom bolag och genom närstående.



Linda Strauss
Vice CFO sedan 2023
Arbetslivserfarenhet: Auktoriserad revisor/Gruppchef på EY (Ernst & Young AB), Redovisningschef på Hi3G Access AB (Tre), CFO för Zostera AB/Marginalen Fastigheter AB. **Innehav i Stenhus Fastigheter:** 0 aktier, 100 000 teckningsoptioner.



Metin Evgin
Affärsområdeschef Offentliga fastigheter sedan 2022

Arbetslivserfarenhet: Flerårigt erfarenhet inom fastighetsbranschen såsom fastighetsförvaltning, transaktion och fastighetsutveckling. Ledande roll inom Sterner Stenhus Förvaltning AB och olika befattningar för bolaget Akelius Residential Property AB. **Innehav i Stenhus Fastigheter:** 0 aktier.



Björn Marell
Projektutvecklings- & inköpschef sedan 2022

Arbetslivserfarenhet: Fastighetschef Bilia AB, styrelseledamot i Bilia AB:s fastighetsbolag, Bitr Avdelningschef & Gruppchef WSP Management Mälardalen, Produktionschef Skanska. **Innehav i Stenhus Fastigheter:** 5 063 aktier och 155 000 teckningsoptioner.



Oskar Liljebris
Transaktionsansvarig sedan 2022

Arbetslivserfarenhet: Transaktionsansvarig Amasten Fastighets AB samt transaktionsrådgivare på Angermann Investment Advisory.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 2 272 aktier samt 140 000 teckningsoptioner.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

5. Finansiella rapporter

Översikt och nyckeltal	82
Rapport över koncernens totalresultat	84
Kommentarer till koncernens totalresultat	85
Rapport över koncernens finansiella ställning	86
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	87
Förändringar av eget kapital, koncernen	88
Rapport över kassaflöde, koncernen	89
Moderbolaget	90
Moderbolagets resultaträkning	90
Moderbolagets balansräkning	91
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	92
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	93
Redovisningsprinciper och noter	94
Årsredovisningens undertecknande	136
Revisionsberättelse	137

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127791

Översikt och nyckeltal

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning, mkr					
Hyresintäkter	1 012	1 019	712	284	21
Fastighetskostnader	-228	-229	-181	-59	-4
Driftöverskott	**784**	**790**	**531**	**225**	**17**
Centrala administrationskostnader	-66	-60	-52	-30	-3
Noteringskostnader	-14	0	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-27	-76	26	0	0
Räntenetto m.m.	-398	-387	-194	-53	-4
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	**279**	**267**	**311**	**142**	**10**
Förvaltningsresultat	**330**	**359**	**298**	**142**	**10**
Jämförelsestörande poster	0	0	-4	-30	-3
Värdeförändringar fastigheter	-113	-574	-40	899	76
Värdeförändringar av finansiella instrument	-40	-86	81	4	0
Skatt	-70	17	-101	-214	-11
Årets resultat	**56**	**-376**	**247**	**801**	**72**
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	**56**	**-376**	**247**	**801**	**72**
Balansräkning, mkr					
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 395	13 860	14 259	7 168	1 634
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	199	196	187	134	12
Andelar i intresseföretag	100	119	278	0	0
Derivat	0	40	98	5	0
Övriga tillgångar	161	154	241	430	17
Likvida medel	225	306	294	334	452
Summa tillgångar	**14 079**	**14 675**	**15 357**	**8 071**	**2 115**
Eget kapital	5 922	5 904	6 170	3 918	1 360
Räntebärande skulder	7 387	7 956	8 307	3 597	704
Uppskjuten skatteskuld	229	205	266	214	19
Derivat	1	0	0	0	0
Leasingskuld	199	196	187	134	12
Ej räntebärande skulder	343	414	427	208	20
Summa eget kapital och skulder	**14 079**	**14 675**	**15 357**	**8 071**	**2 115**

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127792

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetrelaterade nyckeltal					
Hyresintäkter, kr/kvm	1 134,9	1 070,4	738,4	653,4	205,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	256,1	240,5	187,7	135,7	39,1
Driftöverskott, kr/kvm	879	830	551	518	166
Överskottsgrad, %	77%	78%	75%	79%	81%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	94,9	95,8	95,1	92,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	87,2	89,5	91,0	95,3	93,9
Investeringar i fastigheter, mkr	394,10	1 281,60	8 092,30	4 720,30	1 557,80
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	891 550	952 003	964 297	434 625	102 207
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	135	161	180	116	14
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	15 024,4	14 558,8	14 786,9	16 492,4	15 987,2
Hyresduration, år	6,3	6,3	6,2	6,4	8,8
Finansiella nyckeltal					
Avkastning eget kapital, %	0,9	-6,2	4,9	30,4	33,3
Genomsnittlig utgående ränta, %	4,50	5,41	4,12	2,49	1,84
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	1,94	2,58	3,68	3,56
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	54,7	56,9	57,1	50,2	42,5
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,1	54,7	54,8	45,5	14,9
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	0,9	1,31	1,1	0,75	2,1
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,5	3,53	2,70	2,17
Soliditet vid periodens utgång, %	42,7	40,8	40,7	49,4	64,7
Data per aktie[1] - Aktierelaterade					
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	11,46	10,50	11,20	29,75	10,20
Eget kapital, kr	16	16	17	15	18
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	0,89	0,97	0,99	0,75	0,13
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,89	0,97	0,99	0,75	0,13
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,15	-1,11	0,68	4,198	0,93
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,15	-1,11	0,68	4,18	0,93
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	0,69	0,93	0,93	1,02	0,34
Antal utestående aktier före utspädning, st	371 778 606	370 628 606	370 628 606	248 980 323	77 706 361
Antal utestående aktier efter utspädning, st	371 778 606	371 223 606	371 223 606	256 676 311	77 706 361
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	371 203 606	370 628 606	313 347 459	189 616 712	77 706 361
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 501 106	371 223 606	313 949 959	193 464 706	77 706 361
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	371 206 748	370 628 606	313 480 940	189 159 034	77 706 361
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	371 502 622	371 223 606	314 077 872	189 299 025	77 706 361
Nyckeltal enligt EPRA[1]					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 173,00	6 089,50	6 363,20	4 139,50	1 378,40
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	16,6	16,4	17,14	16,13	10,58
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 767,80	5 678,30	5 876,90	3 920,50	1 374,30
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	15,5	15,3	15,83	15,27	10,55
Börsvärde, kr	4 260 582 825	3 897 847 863	4 151 040 387	7 407 164 609	792 604 882
Antal aktieägare, st	4 510	4 976			

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127 93

Rapport över koncernens totalresultat

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not 1-4	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter	5	1 011 796	1 018 985
Fastighetskostnader	6	-228 319	-228 835
Driftöverskott		**783 477**	**790 150**
Centrala administrationskostnader	7, 8	-65 897	-60 404
Noteringskostnader	9	-13 815	–
Resultat från intresseföretag	17, 18	-26 685	-76 161
–varav förvaltningsresultat		*9 952*	*16 572*
–varav värdeförändringar förvaltningsfastigheter		*-22 500*	*-63 985*
–varav skatt		*823*	*13 437*
–varav övrigt		*-14 960*	*-42 185*
Finansiella intäkter	10	56 893	46 122
Finansiella kostnader	10	-454 806	-433 214
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag		**279 167**	**266 494**
–varav förvaltningsresultat		**329 619**	**359 227**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	-112 681	-573 718
Värdeförändringar av finansiella instrument	20	-40 089	-85 555
Resultat före skatt		**126 397**	**-392 779**
Skatt	11	-70 414	17 027
Årets resultat		**55 983**	**-375 752**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		56 446	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande		-463	37 394

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Periodens/Årets resultat	55 983	-375 752
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**55 983**	**-375 752**
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	56 446	-413 146
Innehav utan bestämmande inflytande	-463	37 394

Data per aktie

Belopp i tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Årets resultat	56 446	-413 146
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	371 207	370 629
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	371 503	371 224
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	**0,15**	**-1,11**
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	**0,15**	**-1,11**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127794

Kommentarer till koncernens totalresultat

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2024 med jämförelsetal 1 januari-31 december 2023.

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

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

Kostnader
Fastighetskostnader uppgick till 228,3 (228,8) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst.

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

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

Finansnetto uppgick till -397,9 (-387,1) miljoner kronor. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 5,8 (5,3) miljoner kronor under perioden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,5 (5,4) procent. Nettobelåningsgraden har minskat till 53,1 (54,7) procent och soliditeten har förbättrats, 42,7 (40,8) procent. Räntetäckningsgraden var 1,84 (1,94) gånger under rullande 12 månader.

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

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

Värdeförändringar
Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -112,7 (-573,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till -75,3 (-490,7) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var -0,6 (-3,4) procent. Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 101 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 59 711 kvadratmeter i ny och omförhandling. Tillkommande vakanser samt att ökningen av avkastningskraven har varit högre än ökningen av driftnetto har lett till en negativ värdeförändring om 176,3 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till -75,3 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 395,0 (13 860,1) miljoner kronor. Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -40,1 (-85,6) miljoner kronor varav -40,1 (-96,3) miljoner kronor avsåg derivat och - (10,7) miljoner kronor avsåg övriga finansiella placeringar.

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127795

Rapport över koncernens finansiella ställning

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	13 395 030	13 860 077
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	13	198 498	196 321
Immateriella anläggningstillgångar	14	4 564	4 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	498	663
Andelar i intresseföretag	17	99 450	118 659
Långfristiga fodringar	19	38 006	–
Derivat	20	–	39 616
Summa anläggningstillgångar		**13 736 046**	**14 219 614**
Kundfordringar	21, 28	6 452	6 401
Övriga fordringar	23, 28	55 985	68 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24, 28	55 856	73 564
Likvida medel	28	224 941	306 195
Summa omsättningstillgångar		**343 234**	**455 111**
Summa tillgångar		**14 079 280**	**14 674 725**

Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	32		
Aktiekapital		371 779	370 629
Övrigt tillskjutet kapital		4 937 973	4 923 418
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		502 096	420 791
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 811 848**	**5 714 838**
Innehav utan bestämmande inflytande	18	110 465	188 793
Summa eget kapital		**5 922 313**	**5 903 631**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 26, 28, 29	6 622 398	6 638 196
Långfristig leasingskuld	13, 28	198 498	196 321
Derivat	20, 28	473	–
Uppskjutna skatteskulder	11	228 475	204 850
Summa långfristiga skulder		**7 049 844**	**7 039 367**
Kortfristiga räntebärande skulder	25, 26, 28, 29	764 153	1 318 338
Leverantörsskulder	28	13 098	48 778
Skatteskulder	11	58 683	41 926
Övriga skulder	28	59 131	77 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27, 28	212 058	245 607
Summa kortfristiga skulder		**1 107 123**	**1 731 727**
Summa skulder		**8 156 967**	**8 771 094**
Summa eget kapital och skulder		**14 079 280**	**14 674 725**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127796

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

Tillgångar
Anläggningstillgångar
Den 31 december 2024 uppgick fastigheternas marknadsvärde till 13 395,0 (13 860,0) miljoner kronor och omfattade 135 (161) fastigheter med en uthyrningsbar area om ca 900 000 kvadratmeter. 100 % av fastighetsbeståndet har per 31 december 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Minskning om 465,0 miljoner kronor sedan ingången av året som förklaras av värdeförändringar och fastighetsförsäljningar men motverkas av fastighetsförvärv och projektinvesteringar.

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar uppgår till 198,5 (196,3) och avser främst tomträttsavgäld men även bilar. Ökningen beror främst på tillkommande avtal samt omvärdering av befintligt avtal.

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

Långfristiga fordringar uppgår till 38,0 (0) miljoner kronor avser säljarreverser.

Omsättningstillgångar
Övriga fordringar uppgår till 56,0 (68,9) miljoner kronor och består främst av fordringar avseende mervärdesskatt, handpenning samt säljarrevers.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 55,9 (73,6) miljoner kronor består främst av upplupna intäkter.

Utgående likvida medel var 224,9 (306,2) miljoner kronor. Därutöver har Stenhus Fastigheter outnyttjade kreditfaciliteter om 228,6 (85,3) miljoner kronor per balansdagen. För mer information, se kassaflöde nedan.

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

Långfristiga skulder
Räntebärande skulder uppgick till 7 386,6 (7 956,5) miljoner kronor, där kortfristig del har minskat från 1 318,3 miljoner kronor till 764,2 miljoner kronor vilket främst beror på större refinansieringar av lån samt amortering av checkräkningskrediter. Belåningsgraden uppgick till 54,7 (56,9) procent och nettobelåningsgraden uppgick till 53,1 (54,7) procent.

Stenhus Fastigheters derivat består av ränteswappar. Räntederivatens marknadsvärde uppgick till -0,5 (39,6) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på derivaten nettoredovisas i balansräkningen som en skuld eller en tillgång.

Uppskjuten skatt nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder och uppgick per 31 december 2024 till 228,5 (204,8) miljoner kronor och hänförs till temporära skillnader på fastigheter, derivat, nyttjanderättstillgångar och leasingsskulder samt obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Kortfristiga skulder
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 764,2 (1 318,3) miljoner kronor och utgjorde endast säkerställda banklån. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 212,1 (245,6) miljoner kronor och avser främst förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

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

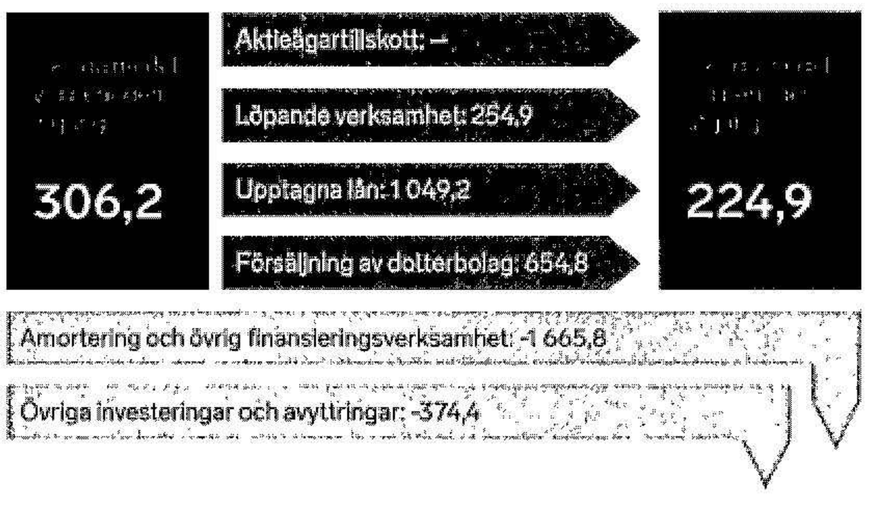
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 254,9 (345,2) miljoner kronor.

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

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

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

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127797

Förändringar av eget kapital, koncernen

Koncernens förändring i eget kapital

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

2025061712798

Rapport över kassaflöde, koncernen

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not 30	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		126 397	-392 779
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		112 681	573 718
Värdeförändringar av finansiella instrument		40 089	85 555
Resultat från intresseföretag		26 685	76 161
Utdelning från intresseföretag		–	13 310
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		2 409	3 249
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		1 277	1 011
Betald inkomstskatt		-25 157	-41 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**284 381**	**319 032**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		39 548	47 030
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-69 058	-20 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**254 871**	**345 151**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-159 941	-94 821
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag		654 780	1 026 628
Förvärv av immateriella anläggingstillgångar		-1 398	-1 600
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		–	380
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-217 113	-374 086
Försäljning av förvaltningsfastigheter		11 535	–
Investeringar i intresseföretag		-7 476	-66 406
Avyttring av finansiella tillgångar		–	37 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**280 387**	**527 858**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		743	1 148
Transaktion med minoritetsandelsägare		-44 863	-18 615
Upptagna lån		1 049 246	4 038 920
Amortering av lån		-1 621 638	-4 904 797
Inlösen personaloptioner		–	-4
Syntetiskt återköpsprogram		–	22 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-616 512**	**-861 228**
Periodens/Årets kassaflöde		**-81 254**	**11 781**
Likvida medel ingående balans		306 195	294 414
Likvida medel utgående balans		**224 941**	**306 195**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617127799

Moderbolaget

Kommentarer till moderbolagets resultat och finansiella ställning
Det fanns 41 (35) anställda i moderbolaget per 31 december 2024.

Majoriteten av moderbolaget intäkter hänförs till koncerninterna tjänster. Moderbolagets omsättning uppgick under året till 85,5 (78,7) miljoner kronor. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till -386,9 (-95,2) miljoner kronor.

Moderbolaget äger inga fastigheter utan tillgångarna utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag och i intressebolag samt fordringar på koncernföretag.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 024,2 (4 195,5) miljoner kronor och hade en koncernintern nettofordran på 490,9 (728,6) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 102,2 (118,5) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 17,7 (17,8) miljoner kronor och likvida medel till 77,6 (57,5) miljoner kronor.

Det egna kapitalet uppgick till 4 083,5 (4 453,9) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december till 629,1 (663,9) miljoner kronor, varav räntebärande 596,4 (625,5).

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not 1-3	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	5	85 493	78 694
Övriga externa kostnader	7	-52 237	-38 613
Personalkostnader	8, 9	-58 969	-50 560
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 959	-1 718
Rörelseresultat		**-27 672**	**-12 197**
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag		-306 088	-58 341
Resultat från andelar i intresseföretag		-23 724	-12 770
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		63	10 741
Finansiella intäkter	10	32 084	27 719
Finansiella kostnader	10	-75 544	-51 692
Resultat efter finansiella poster		**-400 881**	**-96 540**
Bokslutsdispositioner		10 449	1 317
Resultat före skatt		**-390 432**	**-95 223**
Skatt på årets resultat	11	3 483	0
Årets resultat		**-386 949**	**-95 223**
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128000

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1-2		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	4 564	4 278
Materiella anläggningstillgångar	15	414	552
Nyttjanderättstillgångar		3 795	2 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	4 024 160	4 195 524
Andelar i intressebolag		102 193	118 463
Fordringar hos koncernföretag	22	873 972	1 022 877
Uppskjutna skattefordringar	11	3 814	319
		5 004 139	5 337 183
		5 012 912	**5 344 877**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	143	–
Fordringar hos koncernföretag	22	31 118	34 380
Övriga fordringar	23	1 242	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 736	7 910
		36 239	44 123
Kassa och bank		77 620	57 492
		77 620	57 492
Summa tillgångar		**5 126 771**	**5 446 492**
Eget kapital och skulder	32		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		371 779	370 629
		371 779	370 629
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 207 560	4 192 213
Balanserat resultat		-108 890	-13 667
Årets resultat		-386 949	-95 223
		3 711 721	4 083 323
Summa eget kapital		**4 083 500**	**4 453 952**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26	596 433	475 511
Skulder till koncernföretag		412 920	325 122
		1 009 353	800 633
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26	–	150 000
Leasingskuld		3 795	2 864
Leverantörskulder		357	9 930
Skulder till koncernföretag		1 270	3 519
Övriga kortfristiga skulder		2 226	2 308
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	27	26 270	23 286
		33 918	191 907
Summa eget kapital och skulder		**5 126 771**	**5 446 492**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712801

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Moderbolagets förändring i eget kapital

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712802

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i tkr	Not 30	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-390 432	-95 223
Bokslutsdispositioner		-10 449	-1 317
Värdeförändringar av finansiella instrument		–	-10 741
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		1 584	–
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		334 974	85 407
		-64 323	-21 874
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-64 323**	**-21 874**
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		7 884	-14 595
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 920	13 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-65 359**	**-22 697**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-48 636	-70 956
Försäljning av dotterbolag		–	6
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 398	-1 600
Investeringar i intresseföretag		-7 454	-66 406
Avyttring från finansiella tillgångar		–	37 763
Förändring koncernfordran		175 096	51 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**117 608**	**-50 085**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		743	–
Upptagna lån		119 338	750 511
Amortering av lån		-150 000	-688 599
Förändring koncernskuld		-2 202	–
Syntetiskt återköpsprogram		–	22 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-32 121**	**84 032**
Årets kassaflöde		**20 128**	**11 250**
Likvida medel ingående balans		57 492	46 242
Likvida medel utgående balans		**77 620**	**57 492**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128O3

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Företagsinformation

Belopp i tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget") har godkänts av styrelsen för publicering den 24 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 22 maj 2025 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige med organisationsnummer 559269-9507. Adressen till huvudkontoret är Årstaängsvägen 17C, 117 43 Stockholm. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Per balansdagen hade Moderbolaget 13 (11) direktägda dotterbolag och 145 (162) indirekt ägda dotterbolag, se vidare Not Andelar i koncernföretag.

Not 2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Årsredovisningen för moderföretaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Skillnader mellan moderbolagets och koncernens tillämpade redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper
Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2024. Största ändringen som gäller från och med 1 januari 2024 är att bolagen endast ska upplysa om väsentliga redovisningsprinciper som är företagsanpassade. Detta medför att några redovisningsprinciper har tagits bort som inte anses väsentliga för Stenhus Fastigheter.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft eller godkänts av EU och som inte har tillämpats i förtid av koncernen:
Koncernen har bedömt att ingen av dessa nya och ändrade redovisningsregler har fått någon väsentlig effekt på Bolagets finansiella rapporter.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, avrundas till närmaste tusental.

Värdering av tillgångar och skulder sker utifrån historiska anskaffningsvärden. Följande tillgångar och skulder värderas på annat sätt:

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.
- Derivat och finansiella placeringar värderas till verkligt värde.
- Intressebolag värderas enligt kapitalandelsmetoden.
- Tomträtter värderas till nuvärde. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.
- Värdering av uppskjutna skattefordringar och skulder baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas blir realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128O4

kostnader. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.
De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent för perioden som presenteras i koncernens och moderbolagets finansiella rapporter.

Grunder för konsolidering
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Moderbolaget nybildades 4 september 2020. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 procent av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över.
Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning t o m tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill
Bolagsförvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning måste göras för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets egentliga förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid bolagsförvärv görs först ett så kallat koncentrationstest, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Fallerar detta görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde.
När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnader som finns vid förvärvstidpunkten, vanligen relaterat till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Segmentsrapportering
I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med VDs synsätt uppdelat på lager/lätt industri/logistik, sällansköps-/dagligvaruhandel, offentlig och kontor. Dessa fyra identifierade affärsområden är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till VD. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fyra affärsområdena följs upp på driftnettonivå, därefter fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Gällande balansposter fördelas förvaltningsfastigheterna per affärsområde. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Förvaltningsresultatet består av resultat från respektive segment inklusive ofördelade kostnader för centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat samt poster i finansnettot. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Intäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter, som ur ett redovisningsperspektiv även kan benämnas intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet enligt villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bland hyresintäkterna finns även så kallade serviceintäkter och övriga intäkter. Serviceintäkter avser bland annat tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel och annan. Övriga intäkter avser bland annat övriga vidarefakturerade kostnader till hyresgästen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Fastighetskostnader
I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och kundförluster.

Central administration
Kostnader för central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128O5

samt kostnader för att upprätthålla börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.
I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.
Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Bolaget värderar 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.
Värderingsmodellen som används, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.
Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del
och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

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.

Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras lånekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår under avsnitt Förvärv och försäljning nedan.

Förvärv och försäljning
Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till och med frånträdesdagen.
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128O6

Intresseföretag
Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som Resultat från intresseföretag koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde.

Finansiella instrument
Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella fordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan finansiella skulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande från balansräkningen
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänsten eller varan, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägandet har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras i kategorierna upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt. Samtliga Stenhus Fastigheters finansiella tillgångar som inte är derivat eller finansiella placeringar uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens samtliga fordringar används den generella modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas räntederivatinstrument och finansiella placeringar. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för övriga finansiella placeringar.

Finansiella skulder
Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument
Koncernen använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt. Derivatavtalen ingås i syfte att begränsa framtida räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen. Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både vid första redovisningstillfället och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder när verkligt värde är negativt. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712807

diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

Ersättning till anställda
Ersättning till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betalad semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Inom koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas med kostnaderna i den takt förmånen intjänas.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Nyttjanderätter
Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare
Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter.

Koncernen som leasetagare
Koncernen innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången. Övriga leasingavtal avser endast bilar.

Tillämpning av praktiska undantag
Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier.

Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även undantaget att inte skilja ut ickeleasing- komponenter från leasingkomponenter i leasingavtal. Således redovisas leasing- komponenter och tillhörande ickeleasing- komponenter som en enda leasingkomponent.

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då skatten är hänförlig till poster som redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat. Inkomstskatter redovisas direkt mot eget kapital då skatten är hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt utgörs av skatt baserad på taxerad inkomst avseende aktuellt år samt eventuella korrigeringar avseende tidigare år.

Om förvärvet är ett rörelseförvärv redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkligt värde enligt förvärvsanalys och skattemässigt restvärde.
Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter kan säljas i bolagsform. Den verkliga

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712808

skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Stenhus Fastigheter tidigare beaktat i redovisningen.

Kassaflödesanalysen
Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten.

Moderföretagets redovisningsprinciper
Moderföretaget upprättar sina finansiella rapporter enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent för den period som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning
Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag
Utdelning eller anteciperad utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter
I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är 5 år för maskiner och inventarier samt 5 år för immateriella tillgångar.

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys huruvida nedskrivningsbehov föreligger genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag
Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128O9

Väsentliga uppskattningar och bedömningar
Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande perioder. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter och byggrätter
Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Stenhus Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Stenhus Fastigheter värderar 100 procent av fastigheterna externt varje kvartal. Stenhus Fastigheter har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser. Se not 11.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Företagsförvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Att bedömma om ett förvärv är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv kräver analys och bedömnigar från företagets sida och påverkar de finansiella rapporterna beroende på hur förvärvet klassificeras. För att minimera risken för felbedömning genomför Stenhus Fastigheter alltid en anlys av det frivilliga koncentrationstestet enlighet med IFRS 3 och vid svårare bedömning utförs även en genomgång av extern part. Stenhus Fastigheter stegvisa förvärv år 2023 av Backaheden Fastigheter AB klassificerades som ett tillgångsförvärv. Även samtliga förvärv under 2024 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 10

Not 3 Närståendetransaktioner

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

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 5,7 (5,2) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

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

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 76,2 (78,7) miljoner kronor.

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

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelegat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

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

Styrelse och ledning, tkr

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

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

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

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

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

Styrelse och ledning, tkr

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128111

Not 4 Rörelsesegment

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som VD. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på den interna strukturen av koncernens affärsverksamheter, vilket innebär att koncernens verksamhet har delats in i fyra rapporterbara segment: Offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-dagligvaruhandel samt kontor. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Resultat och balansposter per segment

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

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 12

Resultat och balansposter per segment

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

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 13

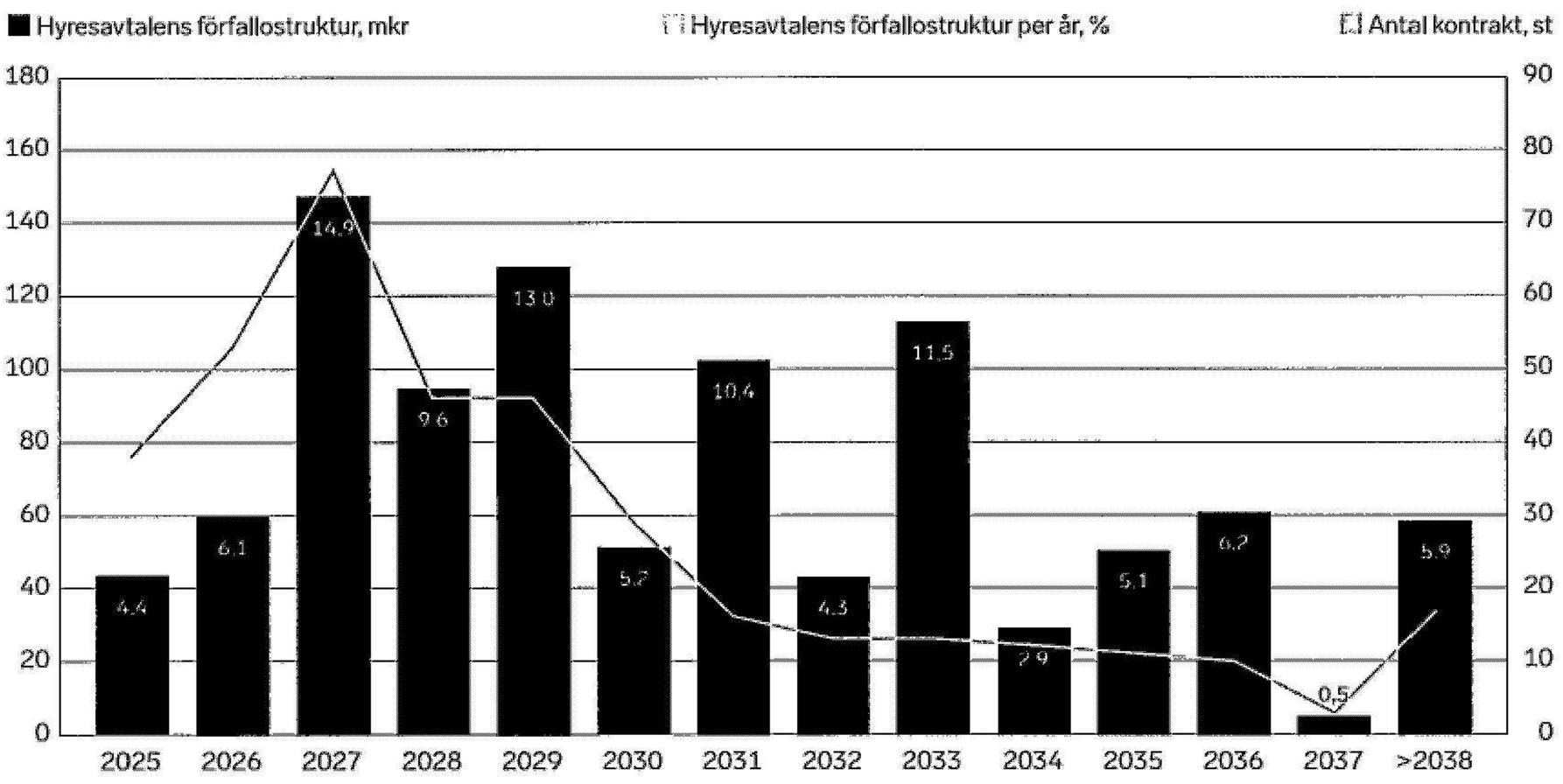
Not 5 Intäkter

Intäkternas fördelning tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Hyresintäkter	898 197	854 205	–	–
Serviceintäkter	106 567	104 882	85 488	78 694
Övriga intäkter	7 032	59 898	5	–
Totalt	**1 011 796**	**1 018 985**	**85 493**	**78 694**

Hyresavtalens förfallostruktur [1]

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

1 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr



Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617112814

Not 6 Fastighetskostnader[1]

Fastighetskostnadernas fördelning tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Drift- och förvaltningskostnader	180 956	173 112	–	–
Reparations- och underhållskostnader	19 037	29 199	–	–
Fastighetsskatt	28 326	26 524	–	–
Totalt	**228 319**	**228 835**	–	–

1 I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och kundförluster.

Not 7 Ersättning till revisor

PwC tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Revisionsuppdrag	3 270	2 925	1 390	750
Revision utöver revisionsuppdraget	269	445	269	370
Skatterådgivning	100	201	100	126
Övriga tjänster	6 140	162	6 140	162
Totalt	**9 778**	**3 733**	**7 898**	**1 408**

Ernst & Young tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Revisionsuppdrag	257	250	–	–
Revision utöver revisionsuppdraget	–	74	–	74
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–
Totalt	**257**	**324**	–	**74**

KPMG tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Revisionsuppdrag	–	–	–	–
Revision utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	1 200	–	1 200	–
Totalt	**1 200**	–	**1 200**	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser kostnader för kvalitetsgranskningar, t ex översiktlig granskning av delårsrapporter, prospektgranskningar. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, Revisorsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt skatterådgivning.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 15

Not 8 Personal och Styrelse

Löner arvoden och förmåner	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderföretag 2024	Moderföretag 2023
Medeltalet anställda	42	37	41	37
Varav kvinnor	16	14	16	14
Antal i ledningsgruppen 31/12	9	8	9	8
Varav kvinnor	1	1	1	1
Styrelsen 31/12	6	6	6	6
Varav kvinnor	1	2	1	2

Löner, arvoden och förmåner tkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderföretag 2024	Moderföretag 2023
Styrelseordföranden	359	304	359	304
Övriga styrelseledamöter	705	641	705	641
Verkställande direktör – Grundlön	3 112	3 200	3 112	3 200
Vice verkställande direktör – Grundlön	3 317	2 925	3 317	2 925
Rörlig ersättning	0	0	0	0
Förmåner	25	6	25	6
Övriga ledande befattningshavare – Grundlön	10 145	7 548	10 145	7 548
Rörlig ersättning	0	0	0	0
Förmåner	412	292	412	292
Övriga anställda	19 934	19 787	19 400	19 787
Summa	**38 009**	**34 703**	**37 475**	**34 703**

Lagstadgade sociala kostnder inkl. löneskatt, tkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderföretag 2024	Moderföretag 2023
Styrelseordföranden	113	95	113	95
Övriga styrelseledamöter	222	201	222	201
Verkställande direktör	1 089	1 106	1 089	1 106
Vice verkställande direktör	1 253	1 094	1 253	1 094
Övriga ledande befattningshavare[2]	3 740	2 881	3 740	2 881
Övriga anställda	7 076	6 063	6 902	6 063
Summa	**13 492**	**11 440**	**13 318**	**11 440**

Pensionskostnader exkl löneskatt tkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderföretag 2024	Moderföretag 2023
Styrelseordföranden	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0
Verkställande direktör	458	413	458	413
Vice verkställande direktör	858	895	858	895
Övriga ledande befattningshavare	1 766	1 541	1 766	1 541
Övriga anställda	2 632	1 568	2 608	1 568
Summa	**5 714**	**4 417**	**5 690**	**4 417**
Totalt	**57 215**	**50 560**	**56 483**	**50 560**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 16

Ersättning till styrelse
Styrelsens totala ersättning inklusive utskottsarbete beslutades av årsstämman 2023 samt 2024 att utgå med 1 063 750 (946 000) kronor. Styrelsearvode utgår med 240 000 (240 000) kronor till styrelsens ordförande och 120 000 (120 000) kronor till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete utgår för hållbarhets- och revisionsutskottet med 75 000 (75 000) kronor till envar av utskottets medlemmar vilket totalt uppgår till 343 750 (225 000) kronor.

Ersättning till styrelsen

tkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderföretag 2024	Moderföretag 2023
Rickard Backlund	359	304	359	304
Frank Rosén	195	199	195	199
Elias Georgiadis	0	0	0	0
Malin af Petersen	195	199	195	199
Erik Borgblad	120	130	120	130
Anna Engebretsen	81	114	81	114
Anders Wennberg	114	0	114	0
Totalt	**1 064**	**946**	**1 064**	**946**

Koncernledning
Vid årsskiftet bestod koncernledningen av verkställandedirektör, vice verkställande direktör, CFO, vice CFO, projektutvecklings- och inköpschef, transaktionsansvarig samt affärsområdeschefer för respektive segment.

Ersättning och förmåner
Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består endast av en grundlön men även de incitamentsprogram som beskrivs nedan.

Incitamentsprogram
Stenhus Fastigheter har tre beslutade optionsprogram;

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

Samtliga optionsprogram riktar sig till Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget samt ett optionsprogram till VD separat. Teckningsoptionerna överlåtes vederlagsfritt till ett dotterbolag till Bolaget, Stenhus TEOP AB, med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till Bolagets samtliga anställda. Deltagarna i programmen förvärvar teckningsoptionerna mot kontant betalning till dotterbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2021–2024 fanns vid periodens utgång 0 teckningsoptioner då programmet avslutades 30 juni 2024. Innehavarna ägde, under en period om fyra veckor från den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024, rätt att inlösa mot samma antal aktier till en teckningskurs om 21,50 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2022–2025 fanns vid periodens utgång 3 000 000 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om fyra veckor från den 1 november 2025 till och med den 30 november 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal aktier till en teckningskurs om 12,66 kronor per aktie.

I incitamentsprogrammen 2024–2027 fanns vid periodens utgång 3 000 000 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.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 6 000 000 kronor genom utgivande av 6 000 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,6 procent av totalt antal utlöpande aktier och röster i Bolaget per 30 december 2024. Då marknadsmässig premie har erlagts för optionsprogrammen har inte någon kostnad för aktierelaterad ersättning redovisats.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 17

Aktierätter

Program 2021–2024	Koncernen	Moderföretag
Utestående vid periodens början	595 000	595 000
Förfallna under perioden	-595 000	-595 000
Utestående vid periodens slut	–	–
Program 2022–2025		
Utestående vid periodens början	820 000	820 000
Utestående vid periodens slut	**820 000**	**820 000**
Program 2024–2027		
Utestående vid periodens början	–	–
Tilldelade under perioden	1 180 000	1 180 000
Förfallna under perioden	–	–
Utestående vid periodens slut	**1 180 000**	**1 180 000**
Verkligt värde		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	11,46	11,46
Program 2021–2024		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	0	0
Optionernas lösenpris, kr	21,50	21,50
Aktierätternas löptid, år	0	0
Program 2022–2025		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	-984	-984
Optionernas lösenpris, kr	12,66	12,66
Aktierätternas löptid, år	0,9	0,9
Program 2024–2027		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	-5 865	-5 865
Optionernas lösenpris, kr	16,43	16,43
Aktierätternas löptid, år	2,5	2,5

Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som
pension. Pensionsåldern för verkställande direktören är 69 år och övriga i koncernledningen är 65 år.

Uppsägning

Ömsesidig uppsägningstid om 6 månader för verkställande direktören och för övriga befattningshavare.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Stenhus Fastigheter har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som
pension.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 18

Not 9 Noteringskostnader

Perioden har även belastats med en jämförelsestörande post avseende noteringskostnader om 13,8 (0) miljoner kronor. Posten avser samtliga externa kostnader för att förbereda och genomföra bytet till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Not 10 Finansnetto

Finansnetto tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter	7 221	4 198	4 366	2 245
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	27 718	25 475
Summa ränteintäkter	**7 221**	**4 198**	**32 084**	**27 719**
Räntekostnader	-1 973	-2 769	-12	-74
Räntekostnader på räntebärande skulder	-437 066	-412 155	-60 307	-38 815
Räntekostnader koncernföretag	–	–	-10 044	-7 911
Summa räntekostnader	**-439 039**	**-414 924**	**-70 363**	**-46 800**
Räntekostnader leasing	-5 836	-5 170	-484	-121
Övriga finansiella kostnader	-9 743	-12 742	-4 697	-4 770
Summa övriga finansiella kostnader	**-15 579**	**-17 912**	**-5 181**	**-4 891**
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**-447 397**	**-428 638**	**-43 460**	**-23 972**

tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Ränteintäkter swappar	49 672	41 924	–	–
Räntekostnader swappar	-188	-378	–	–
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	**49 484**	**41 456**	**–**	**–**
Summa finansnetto	**-397 913**	**-387 091**	**-43 460**	**-23 972**

Värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnetto utan på egen rad i resultaträkningen

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 19

Not 11 Skatter

Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

Aktuell och uppskjuten skatt tkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Periodens skattekostnad	-45 973	-49 773	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	190	-53	–	–
Uppskjuten skatt	-24 631	66 853	3 483	–
Totalt redovisad skattekostnad	**-70 414**	**17 027**	**3 483**	**–**

Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2024	Skattesats %	Moderbolaget 2024
Resultat före skatt	–	126 397	–	-390 432
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-26 038	20,6%	80 429
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-7 950	–	-68 804
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	9 704	–	806
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	–	-37 893	–	-8 948
Värdenedgång utan skatteeffekt, förvärvad temporär skillnad	–	-8 173	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	190	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	-254	–	–
Redovisad effektiv skatt	**–**	**-70 414**	**–**	**3 483**

Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2023	Skattesats %	Moderbolaget 2023
Resultat före skatt	–	-392 779	–	-95 223
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	80 912	20,6%	19 616
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-18 457	–	-17 494
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	18 472	–	2 743
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	–	-38 774	–	-4 865
Värdenedgång utan skatteeffekt, förvärvad temporär skillnad	–	-22 718	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	194	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	-53	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	-2 549	–	–
Redovisad effektiv skatt	**–**	**17 027**	**–**	**–**

Redovisat i balansräkningen

Redovisade uppskjutna skatteskulder tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	250 354	217 367	–	–
Finansiella placeringar	–	8 161	–	–
Obeskattade reserver	13 328	13 875	–	–
Nyttjanderättstillgångar	40 891	40 442	782	590
Totalt	**304 573**	**279 845**	**782**	**590**

Redovisade uppskjutna skattefordringar tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Underskottsavdrag	35 110	34 553	3 814	319
Finansiella placeringar	97	–	–	–
Leasingskuld	40 891	40 442	782	590
Totalt	**76 098**	**74 995**	**4 596**	**909**
Netto uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran	**-228 475**	**-204 850**	**3 814**	**319**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128220

Not 11 Skatter (fortsättning)

	Förvaltnings-fastigheter	Finansiella placeringar	Obeskattade reserver	Nyttjanderätts-tillgångar	Underskotts-avdrag	Leasing-skuld	Summa
2023-12-31	**-217 367**	**-8 161**	**-13 875**	**-40 442**	**34 553**	**40 442**	**-204 850**
Förvärv och försäljning av bolag via eget kapital	–	–	437	–	569	–	1 006
Årets förändring enligt resultaträkning	-32 987	8 258	110	-449	-12	449	-24 631
2024-12-31	**-250 354**	**97**	**-13 328**	**-40 891**	**35 110**	**40 891**	**-228 475**

Tkr	Förvaltnings-fastigheter	Finansiella placeringar	Obeskattade reserver	Nyttjanderätts-tillgångar	Underskotts-avdrag	Leasing-skuld	Summa
2022-12-31	**-271 421**	**-20 237**	**-9 226**	**-38 543**	**34 568**	**38 543**	**-266 316**
Förvärv och försäljning av bolag via eget kapital	–	-7 761	-1 798	–	4 172	–	-5 387
Årets förändring enligt resultaträkning	54 054	19 837	-2 851	-1 899	-4 187	1 899	66 853
2023-12-31	**-217 367**	**-8 161**	**-13 875**	**-40 442**	**34 553**	**40 442**	**-204 850**

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering
Samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats varje kvartal av oberoende certifierade värderare vilket sedan fastställs av företagsledningen. Fastigheterna värderas till verkligt värde utan hänsyn till eventuella portföljeffekter och syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Under perioden har fastigheterna värderats av Newsec Advise AB och Cushman & Wakefield Sweden AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Council (IVSC).

Den huvudsakliga använda metoden för värdering är avkastningsbaserad kassaflödesmodell med kalkylperiod på tio år där fastigheternas förväntade och normaliserade kassaflöden tillsammans med ett restvärde nuvärdesberäknas. Diskontering till nuvärdet av kassaflödena bestäms av en kalkylränta som ska motsvara marknadens krav på avkastning vilket bland annat kan anses innehålla kompensation för normaliserad riskfri realränta, inflationsförväntning och fastighetsrelaterad risk. Som komplement till avkastningsmetoden används ortsprisanalyser vilket innebär att fastighetens marknadsvärde även bedöms utifrån ett antal jämförelseobjekt med likhet i fråga om storlek, belägenhet, tidpunkten för överlåtelsen och andra värdepåverkande faktorer.

Avkastningsmetodens kassaflödesuppställning kan beskrivas enligt följande:

+ Hyresintäkter
- Fastighetskostnader
= Driftnetto
- Avdrag för investeringar
= Kassaflöde

Fastighetsvärderingarnas underlag består av:
- Signerade hyreskontrakt, historiska fastighetsrelaterade kostnader, vakanser och dess skick, planerade underhållsåtgärder.
- Tomträttsavtal, detaljplaner, taxeringsbeslut, fastighetskartor och ritningar.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617121821

- Inflationsantaganden baserade på Riksbankens och andra marknadsaktörers estimat.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande, med max tre års mellanrum, för att bedöma fastigheternas skick och kommersiella förutsättningar.

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

Skattemässigt restvärde
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2024 till 5 526,8 (5 874,2) miljoner kronor.

Åtaganden per balansdag
Per 31 december 2024 fanns förpliktelser gällande projekt om 95,4 (16,6) miljoner kronor. Inga förpliktelser fanns gällande Bolagets förvärv av fastigheter.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter mkr	**Koncernen** 2024 jan-dec	**Koncernen** 2023 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**13 860,1**	**14 259,2**
Förvärv	177,0	844,7
Försäljning	-746,5	-1 044,2
Orealiserad värdeförändring	-75,3	-490,7
Realiserad värdeförändring	-37,4	-83,0
Aktiverad ränta[1]	14,5	27,4
Investering	202,6	346,8
Verkligt värde vid utgången av perioden	**13 395,0**	**13 860,1**
Taxeringsvärde	**3 759,8**	**3 467,4**
varav fastigheter	2 850,0	2 579,0
varav mark	909,8	888,4
Skattemässigt restvärde	**5 526,8**	**5 874,2**
Orealiserad värdeförändring, %	**-0,6**	**-3,4**
Antal fastigheter IB	**161**	**180**
Förvärv	3	8
Försäljning	-29	-27
Omklassificering	–	–
Antal fastigheter UB	**135**	**161**

1 Räntesatsen för den aktiverade ränta uppgår till 5,12 % (6,39 %)

Värderingsmetodik
Nuvärdesberäkning
Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används tioåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans. Fastighetskostnaderna baseras på respektive fastighets bedömda kostnader.

Direktavkastningskrav
Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712822

Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektiviteten, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en normaliserad riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärdesberäkning
Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den normaliserade riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad.

Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsparametrar, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan[1], %	6,15 (5,91)	9,97 (9,96)	8,16 (8,19)
Direktavkastningskravet[2], %	4,17 (3,84)	7,92 (7,80)	6,13 (6,05)
Marknadshyra lokaler[3], kr/kvm	114 (119)	6 235 (5 983)	1 078 (1 054)
Långsiktig vakans[4], %	0,0 (0,0)	10,0 (10,2)	5,2 (5,1)
Drift och underhåll[5], kr/kvm	12 (12)	495 (505)	173 (181)

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-477,2 (-554,9)	505,4 (594,4)
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-503,8 (-564,7)	598,5 (671,5)
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	534,9 (574,0)	-534,4 (-574,2)
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-181,6 (-192,3)	181,7 (176,3)
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-319,3 (-361,7)	319,0 (361,7)

1 Fyra fastigheter har kalkylränta under 6 % och motsvarar 9,4 % av värdet. Nio fastigheter har kalkylränta över 9,5 % och motsvarar 1,1 % av värdet.
2 En fastighet har direktavkastningskrav under 4,5 % och motsvarar 0,6 % av värdet. Fyra fastigheter har direktavkastningskrav över 7,5 % och motsvarar 0,5 % av värdet.
3 Fyra fastigheter av marknadshyra under 400 kr/kvm och motsvarar 0,2 % av värdet. Sju fastigheter av marknadshyra över 4000 kr/kvm och motsvarar 0,2 % av värdet.
4 Sju fastigheter har långsiktig vakans på 0 % och motsvarar 2,1 % av värdet. Fem fastigheter har långsiktig vakans över 9,5 % och motsvarar 1,8 % av värdet.
5 En fastighet har DoU under 30 kr/kvm och motsvarar 2,3 % av värdet. Sju fastigheter har DoU över 475 kr/kvm och motsvarar 11,6 % av värdet.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712823

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

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

Värderingsparametrar, kontor

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

Känslighetsanalys, kontor

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712824

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

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

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

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

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

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

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712825

Not 13 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

Per 31 december 2024 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	**193 457**	**2 864**	**196 321**	**196 321**
Tillkommande avtal	–	2 018	2 018	2 018
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-708	-708	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	-708
Avslutade avtal	–	-379	-379	-379
Omvärdering	1 246	–	1 246	1 246
Utgående balans per 31 dec 2024	**194 703**	**3 795**	**198 498**	**198 498**

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 5 836 tkr varv 5 352 tkr avser tomträttsavgäld och 484 tkr avser bilar. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Avtal för bilar tecknas på treårskontrakt.

Per 31 december 2023 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	**185 472**	**1 629**	**187 101**	**187 101**
Tillkommande avtal	7 985	2 221	10 206	10 206
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-734	-734	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	-734
Avslutade avtal	–	-252	-252	-252
Omvärdering	–	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2023	**193 457**	**2 864**	**196 321**	**196 321**

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 5 291 tkr varv 5 170 tkr avser tomträttsavgäld och 121 tkr avser bilar. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Avtal för bilar tecknas på treårskontrakt.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617126826

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar[1]

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5 124	3 524	5 124	3 524
Inköp	1 398	1 600	1 398	1 600
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**6 522**	**5 124**	**6 522**	**5 124**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-846	–	-846	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	-1 112	-846	-1 112	-846
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 958**	**-846**	**-1 958**	**-846**
Redovisat värde	**4 564**	**4 278**	**4 564**	**4 278**

1 Avser IT-system och licenser

Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	849	1 130	692	692
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	115	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	-396	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**849**	**849**	**692**	**692**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-186	-51	-140	-1
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	53	–	–
Årets avskrivningar	-165	-188	-138	-139
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-351**	**-186**	**-278**	**-140**
Redovisat värde	**498**	**663**	**414**	**552**

Not 16 Andelar i koncernföretag

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	4 279 424	214 993
Förvärv	–	–	48 636	256 701
Försäljningar	–	–	–	-25
Aktieägartillskott	–	–	90 000	3 807 755
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**–**	**–**	**4 418 060**	**4 279 424**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början			-83 900	-23 000
Årets nedskrivningar	–	–	-310 000	-60 900
Summa ackumulerade nedskrivningar	**–**	**–**	**-393 900**	**-83 900**
Redovisat värde	**–**	**–**	**4 024 160**	**4 195 524**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128827

Bolagsförteckning, per 2024-12-31

Direkt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträtts-andel %	Bokfört värde 2024-12-31 tkr	Redovisat EK 2024-12-31 tkr	Redovisat resultat 2024 tkr
Stenhus Projekt i Norden AB	559260-0976	Stockholm	500	100	168	181	3
Stenhus TEOP AB	559280-4982	Stockholm	250	100	25	257	0
Stenhus JV-Holding AB	559320-5981	Stockholm	25 000	100	825	2 198	-2
Stenhus Fastigheter 1 AB	559269-6388	Stockholm	25 000	100	694 707	773 293	18 472
Stenhus Fastigheter 2 AB	559284-4673	Stockholm	25 000	100	394 726	393 074	7 596
Stenhus Fastigheter 3 AB	559280-4826	Stockholm	250	100	14 525	23 109	759
Stenhus Fastigheter 4 AB	559280-4933	Stockholm	250	100	2 051 690	2 049 546	70 000
Stenhus Fastigheter 5 AB	559332-4915	Stockholm	25 000	100	78 119	73 121	-1 296
Stenhus Fastigheter 6 AB	559332-4923	Stockholm	25 000	100	394 039	704 147	-309 994
Stenhus Fastigheter 7 AB	559422-0906	Stockholm	250	100	25	26	23 257
Stenhus fastigheter 8 AB	559450-1263	Stockholm	250	100	90 025	90 025	193
Stenhus fastigheter 9 AB	559475-4888	Stockholm	250	100	25	25	0
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	3 886 558	77	305 261	369 925	11 567
					4 024 160	**4 478 927**	**-179 445**

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Randviken Fastigheter AB (publ)	556776-3213	Stockholm	44 408 960	100
Raybased Proptech AB	559206-4116	Stockholm	532	100
Backaheden Midco 1 AB	559275-6760	Stockholm	38 500	77
Backaheden Midco 3 AB	559402-3524	Stockholm	19 250	77
Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB	556990-7099	Stockholm	385	77
Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB	559146-0125	Stockholm	3 850	77
Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB	559032-2177	Stockholm	385	77
Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB	556928-1636	Stockholm	385	77
Backaheden Skövde Fastighets AB	559298-5021	Stockholm	385	77
Backaheden Sparrhornet 3 Fastighets AB	559298-5013	Stockholm	385	77
Stenhus Förvärv AB	559308-9682	Stockholm	250	100
Stenhus Reverse Holdco 1	559312-6229	Stockholm	250	100
Stenhus Borås Källbäcksryd 1:58 AB	556866-2737	Stockholm	500	100
Stenhus Borås Landala 2 AB	556716-4941	Stockholm	1 000	100
Stenhus Borås Kilsund 9 AB	559171-7177	Stockholm	500	100
Randviken Källbäcksryd 1:59 AB	559180-8992	Stockholm	500	100
Stenhus Reverse Holdco 2 AB	559312-6237	Stockholm	250	100
Stenhus Stockholm Köksgården 4 AB	556438-3817	Stockholm	1 000	100
Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB	559215-7290	Stockholm	50 000	100
Stenhus Täby Husmodern 6 AB	556418-4884	Stockholm	1 000	100
Stenhus Reverse Holdco 3 AB	559312-6245	Stockholm	250	100
Stenhus Karlstad Vänersnipan 1 AB	559224-4015	Stockholm	50 000	100
Stenhus Karlstad Affärsmannen 2 AB	559141-1714	Stockholm	50 000	100
Stenhus Reverse Holdco 4 AB	559312-6252	Stockholm	250	100
Stenhus Nyköping Järnhandlaren 6 AB	556913-0460	Stockholm	500	100
Stenhus Nyköping Guldsmeden 10 AB	556913-0338	Stockholm	500	100
Stenhus Järfälla Jakobsberg 2406 AB	559079-8475	Stockholm	50 000	100
Stenhus Tyresö Forellen AB	556814-7945	Stockholm	500	100
Stenhus Nyköping Minuthandlaren 17 AB	556907-3454	Stockholm	500	100
Stenhus Reverse Holdco 5 AB	559312-6260	Stockholm	250	100
Stenhus Alingsås Fastighets AB	559079-8905	Stockholm	1 000	100
Stenhus Uddevalla Bastionen 28 AB	556866-8296	Stockholm	500	100
Stenhus Reverse Buyco 19 AB	559312-6450	Stockholm	250	100
Randviken Vallentuna-Mörby 1:118 Kommanditbolag	969601-2633	Stockholm	1	100
Stenhus Södertälje Fjärilen 22 AB	559083-6234	Stockholm	500	100
Stenhus Reverse Holdco 7 AB	559312-5973	Stockholm	250	100
Stenhus Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	50 000	100
Stenhus Fagersta Tele 1 AB	556937-5453	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 7 AB	559234-3262	Stockholm	500	100

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 28

Bolagsförteckning, per 2024-12-31 (fortsättning)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB	559240-1540	Stockholm	250	100
Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB	559326-3741	Stockholm	250	100
Stenhus Tranan Holdco AB	559300-9177	Stockholm	50 000	100
Stenhus Skövde Personbilen 1 AB	559263-4611	Stockholm	250	100
Stenhus Uttern AB	559326-6405	Stockholm	250	100
Stenhus Fastigheter 10	559315-5699	Stockholm	25 000	100
Stenhus Svarven 4 AB	556454-8872	Stockholm	10 000	100
Stenhus Svanholmen 1 AB	559159-1549	Stockholm	50 000	100
Stenhus Lidköpingsstädet 12 AB	556729-0381	Stockholm	100 000	100
Stenhus PH Fastigheter AB	556739-7897	Stockholm	100 000	100
Stenhus Finnslätten 6 AB	556727-7800	Stockholm	1 000	100
Stenhus Stålet 2 & Värmet 3 AB	556727-7792	Stockholm	1 000	100
Stenhus Norr Holdco AB	559354-2615	Stockholm	25 000	100
Verfast AB	559354-2623	Stockholm	25 000	100
Stenhus Buyco 22009 AB	559374-3437	Stockholm	25 000	100
Stenhus SV Holdco AB	559355-9908	Stockholm	25 000	100
Stenhus Katrinedal 11 AB	556671-7947	Stockholm	1 000	100
Stenhus K7 AB	556683-2928	Stockholm	1 000	100
Stenhus Maskrosen AB	556683-1607	Stockholm	1 000	100
Stenhus Vaggeryd Fastighets AB	559344-6635	Stockholm	250	100
J.S. Logistikfastigheter AB	559320-6096	Stockholm	25 000	100
Stenhus Holding Librobäck AB	559357-1416	Stockholm	25 000	100
Stenhus Tumba Samariten 1 AB	559081-3092	Stockholm	1 000	100
Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	556176-3151	Stockholm	4 000	100
Stenhus Köping Montören 1 AB	559159-1531	Stockholm	50 000	100
Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	559153-7294	Stockholm	500	100
Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	559029-9490	Stockholm	500	100
Stenhus Köping Våghagen 1 AB	559271-4447	Stockholm	250	100
Stenhus Vimmerby 3:314 AB	559281-0666	Stockholm	25	100
Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB	559181-1566	Stockholm	50 000	100
Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB	559284-4665	Stockholm	25 000	100
Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB	559269-3914	Stockholm	250	100
Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	559246-1973	Stockholm	250	100
Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB	556413-5357	Stockholm	2 000	100
Stenhus Miljöhuset AB	556889-1476	Stockholm	500	100
Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	559242-1803	Stockholm	250	100
Stenhus Köping Spinnaren 4 och 6 AB	559106-5635	Stockholm	500	100
Stenhus Vivalla Kardanen 13 AB	556913-7846	Stockholm	500	100
Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB	559097-1692	Stockholm	50 000	100
Stenhus Ivalo 1 AB	559097-1536	Stockholm	50 000	100
Stenhus Västerås Magnetfältet 1 AB	556496-6942	Stockholm	1 000	100
Tyresö F. 4 AB	556980-1177	Stockholm	500	100
Stenhus Fyrislund 12:2 AB	556752-6891	Stockholm	1 000	100
Uppsala F. 14:2 AB	559220-8101	Stockholm	50 000	100
Stenhus Sandåker AB	559065-3357	Stockholm	50 000	100
Stenhus Muttern AB	559152-6982	Stockholm	500	100
Stenhus Sala Kräftan 4 AB	559245-8011	Stockholm	250	100
Stenhus Dikesrenen 12 AB	559347-5352	Stockholm	25 000	100
Stenhus Vallentuna Stångberga 4:4 AB	559365-3370	Stockholm	250	100
Stenhus Nybro Prometeus 16 AB	559294-5124	Stockholm	500	100
Stenhus Traktorn 5 i Södertälje AB	559247-8340	Stockholm	250	100
Stenhus Burlöv Tågarp Holding AB	559263-6780	Stockholm	250	100
Stenhus Librobäck AB	556821-4380	Stockholm	500	100
Stenhus Bilanläggningar 1 AB	556727-8667	Stockholm	1 000	100
Stenhus Visby Kolgården 14 AB	559290-6639	Stockholm	250	100
Stenhus Tyresö Kumla 3:175 AB	559306-6219	Stockholm	250	100
Stenhus DB HoldCo 2 AB	559415-0616	Stockholm	250	100
MaxFastigheter i Sverige AB	556937-5487	Stockholm	21 644 081	100
Stenhus Karlstad Släggan 1-4 AB	556357-3277	Stockholm	1 000	100
Stenhus Arvika Blästern 2-Sargen 3-Silon 3 AB	559079-1553	Stockholm	500	100

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 29

Bolagsförteckning, per 2024-12-31 (fortsättning)

Indirekt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB	559080-1535	Stockholm	500	100
Stenhus Katrineholm Barken 25 AB	556931-4817	Stockholm	500	100
Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB	556613-7625	Stockholm	1 000	100
Stenhus Borlänge Märlan 2 AB	559046-1157	Stockholm	500	100
Stenhus Västerås Köpmannen 12 AB	556694-6181	Stockholm	1 000	100
Stenhus Skövde Traktorn 1:1 AB	559196-5487	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Blandaren 1 AB	559283-9244	Stockholm	250	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 4 AB	556930-7654	Stockholm	500	100
Stenhus Fagersta Läkaren 9 AB	559068-9153	Stockholm	500	100
Stenhus Norrköping Blyet 6 AB	559008-5394	Stockholm	10 000	100
Stenhus Hedemora Norsen 1 AB	559070-9456	Stockholm	500	100
Stenhus Filipstad Västerängen 23 AB	559182-5707	Stockholm	50 000	100
Stenhus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 AB	556968-3427	Stockholm	550	100
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 AB	559379-2921	Stockholm	25 000	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:5 AB	559063-3110	Stockholm	500	100
Stenhus Köping Reparatören 4 AB	559120-3566	Stockholm	500	100
Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB	559182-5632	Stockholm	50 000	100
Stenhus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB	559182-5715	Stockholm	50 000	100
Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB	556937-2344	Stockholm	1 000	100
Stenhus Fagersta Dagny 4 AB	559064-1873	Stockholm	50 000	100
Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB	556921-4264	Stockholm	1 000	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 6 AB	556930-7696	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 5 AB	556931-4809	Stockholm	500	100
Stenhus Finspång Hårstorp 1:100 AB	559059-6994	Stockholm	500	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:7 AB	559074-4842	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB	559182-5699	Stockholm	50 000	100
Stenhus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB	559182-5681	Stockholm	50 000	100
Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB	559181-0899	Stockholm	500	100
Stenhus Buyco 22010 AB	559374-3445	Stockholm	25 000	100
Fastighetsaktiebolaget Eskilstuna Snabbmat	559486-8738	Stockholm	25 000	100
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 1 AB	559350-1868	Stockholm	250	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB	556953-2442	Stockholm	1 000	100
Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5&6 AB	559174-2852	Stockholm	500	100
Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB	556861-1056	Stockholm	2 000	100
Stenhus Torshälla 5:44 AB	556998-3843	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB	556960-4761	Stockholm	1 000	100
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB	559509-3203	Stockholm	250	100
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 2 AB	559509-3252	Stockholm	250	100
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 2 AB	559506-9948	Stockholm	250	100
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 3 AB	559506-9955	Stockholm	250	100
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 4 AB	559506-9922	Stockholm	250	100
Stenhus Borlänge Cisternen 3 Holding AB	559509-3260	Stockholm	250	100
Stenhus Göteborg Biskopsgården 44:4 AB	556549-9281	Stockholm	1 000	100
Stenhus Borlänge Cisternen 3 AB	559182–6390	Stockholm	500	100
Stenhus Sala Nybo 1 AB	556677-0334	Stockholm	1 000	100
Stenhus Göteborg Biskopsgården 44:4 Holding AB	559481-1845	Stockholm	250	100

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712830

Not 17 Andelar i intresseföretag

2024 tkr	Krona Public Real Estate AB	Backaheden Fastighets AB [1]	RandNyf Kanoten 10 Projekt-utveckling AB	Totalt
Vid årets början	118 463	-	196	118 659
Förvärv	7 454	-	22	7 476
Resultatandel	-26 497	-	-188	-26 685
Bokfört värde vid årets slut	**99 420**	**-**	**30**	**99 450**

2023 tkr	Krona Public Real Estate AB	Backaheden Fastighets AB [1]	RandNyf Kanoten 10 Projekt-utveckling AB	Totalt
Vid årets början	150 735	126 877	196	277 808
Förvärv	–	66 406	–	66 406
Resultatandel	-25 747	-11 654	–	-37 401
Utdelning	-6 525	-6 785	–	-13 310
Utrangering av andelar i intresseföretag, stegvist förvärv	–	-136 084	–	-136 084
Resultateffekt utrangering av intresseföretag, stegvist förvärv	–	-38 760	–	-38 760
Bokfört värde vid årets slut	**118 463**	**–**	**196**	**118 659**

1 Backaheden Fastighets AB klassificerades om till koncernföretag i kvartal 4 2023

			Kapitalandel, rösträttsandel %		Noterat pris/Verkligt värde		Bokfört värde	
Andelar i intresseföretag	Org.nr	Säte	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Krona Public Real Estate AB	559298-1707	Stockholm	26,5	29,9	74 814	76 369	99 420	118 463
RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0644	Stockholm	50,0	50,0	–[2]	–[2]	30	196
							99 450	118 659

2 Privat företag - noterat pris saknas

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Krona Public Real Estate AB tkr	2024-12-31	2023-12-31
Nettomsättning	72 929	68 788
Årets totalresultat	**27 123**	**-111 941**
Anläggningstillgångar	1 260 788	1 186 584
Omsättningstillgångar	97 200	46 766
Långfristiga skulder	-855 549	-869 513
Kortfristiga skulder	-73 408	-21 232
Nettotillgångar	**429 031**	**342 605**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617121831

Not 18 Innehav utan bestämmande inflytande

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för väsentlig innehav utan bestämmande inflytande i koncernen, vilket utgörs av Backheden Fastighets AB. Bolaget är ett fastighetsbolag som är upptagen till handel på Spotlight Stock Market och har sin inriktning inom segmentet lager/lätt industri/logstik. Stenhus Fastigheter har under 2024 successivt ökat sitt ägande i Backheden Fastighets AB från 62 procent till 77 procent.

Innehav utan bestämmande inflytande	Org.nr	Säte	Stenhus Fastigheter i Norden AB, andel %		Innehav utan bestämmande inflytande, andel %	
			2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	77%	62%	23%	38%

Finansiell information i sammandrag

tkr	2024-12-31	2023-12-31
Intäkter	69 208	54 228
Årets totalresultat	**26 931**	**-19 875**
Koncernmässiga justeringar	–	140 120
Årets totalresultat inkl koncernjusteringar	26 931	120 245
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**7 841**	**45 693**
Anläggningstillgångar	1 103 211	1 009 130
Omsättningstillgångar	30 325	60 536
Långfristiga skulder	-169 233	-568 246
Kortfristiga skulder	-469 197	-33 055
Nettotillgångar	**495 106**	**468 365**
Koncernmässiga justeringar	-14 821	-14 821
Nettotillgångar inkl koncernmässiga justeringar	480 285	453 544
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	**110 465**	**172 347**
Kassaflöde från den löpande verksamhet	21 575	33 173
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-97 135	-186 142
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	46 036	169 170
Ökning/minskning av likvida medel	**-29 524**	**16 201**

Not 19 Långfristiga fordringar

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Säljarrevers	38 006	–	–	–
Totalt	**38 006**	**–**	**–**	**–**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 32

Not 20 Derivat

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.				
Ingående balans	39 616	98 237	–	–
Förvärv	–	37 674	–	–
Värdeförändring via resultaträkningen[1]	-40 089	-96 295	–	–
Utgående balans per 31 dec	**-473**	**39 616**	**–**	**–**

1 Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen (nivå 2).

Not 21 Kundfordringar

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Fordringar på kunder och hyresgäster	12 249	16 544	143	–
Avsättning för osäkra fordringar	-5 797	-10 143	–	–
Totalt	**6 452**	**6 401**	**143**	–

Åldersfördelade kundfordringar tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ej förfallet	2 343	5 906	–	–
Förfallna <30 dagar	2 053	-1 408	143	–
Förfallna >31 dagar	7 853	12 046	–	–
Totalt	**12 249**	**16 544**	**143**	–

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	1 022 877	4 555 302
Tillkommande fordringar	–	–	288 491	4 150 267
Avgående fordringar	–	–	-437 397	-7 682 691
Totalt	**–**	**–**	**873 972**	**1 022 877**

Kortfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	34 380	25 912
Tillkommande fordringar	–	–	7 485	198 706
Avgående fordringar	–	–	-10 747	-190 238
Totalt	**–**	**–**	**31 118**	**34 380**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712833

Not 23 Kortfristiga fordringar och övriga fordringar

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Lämnad handpenning	12 600	–	–	–
Momsfordran	16 439	14 771	–	–
Investeringslån	11 000	750	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	15 947	53 430	1 242	1 833
Totalt	**55 986**	**68 951**	**1 242**	**1 833**

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Upplupna intäkter	33 643	32 748	–	–
Upplupen ränta	4 462	9 009	–	–
Förutbetald försäkring	209	4 422	–	191
Tomträttsavgäld	1 078	955	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	16 464	26 430	3 736	7 719
Totalt	**55 856**	**73 564**	**3 736**	**7 910**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

202506171283

Not 25 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån				
Mellan ett och fem år	5 926 522	5 924 267	–	–
Senare än fem år	99 443	238 418	–	–
Obligationslån				
Mellan ett och fem år	596 433	475 511	596 433	475 511
Senare än fem år	–	–	–	–
Totalt långfristiga skulder exklusive uppskjuten skatteskuld och leasingavtal	**6 622 398**	**6 638 196**	**596 433**	**475 511**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Kortfristiga banklån	764 153	1 168 338	–	–
Kortfristiga obligationslån	–	–	–	–
Checkkredit	–	150 000	–	150 000
Totalt kortfristiga räntebärande skulder exkl leasingavtal	**764 153**	**1 318 338**	**–**	**150 000**
Totalt räntebärande skulder exklusive uppskjuten skatteskuld och leasingavtal	**7 386 550**	**7 956 534**	**596 433**	**625 511**

		Kassaflöden		Ej kassaflöden		
tkr	2023-12-31	Upptagna lån	Amortering	Förvärv	Periodiserade uppläggnings-kostnader	2024-12-31
Banklån	7 331 023	929 908	-1 471 638	–	824	6 790 117
Obligationslån	475 511	119 338	–	–	1 584	596 433
Checkkredit	150 000	–	-150 000	–	–	–
Totalt	**7 956 534**	**1 049 246**	**-1 621 638**	**–**	**2 408**	**7 386 550**

		Kassaflöden		Ej kassaflöden		
tkr	2022-12-31	Upptagna lån	Amortering	Förvärv	Periodiserade uppläggnings-kostnader	2023-12-31
Banklån	7 766 648	3 243 253	-4 191 705	512 687	140	7 331 023
Obligationslån	495 641	475 511	-498 750	–	3 109	475 511
Checkkredit	44 186	320 156	-214 342	–	–	150 000
Totalt	**8 306 475**	**4 038 920**	**-4 904 797**	**512 687**	**3 249**	**7 956 534**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712835

Kapitalbindningsstruktur för bank- och obligationslån[3]

Period år	Säkerställda banklån mkr		Obligationslån mkr		Totalt mkr		Genomsnittlig ränta %		Andel %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
< 1år[2]	634	1 173	–	–	634	1 173	4,5	6,8	8,6	15,0
1-2 år	1 543	3 143	596	–	2 139	3 143	5,4	5,9	29,0	40,0
2-3 år	4 189	1 664	–	476	4 189	2 140	4,8	7,0	56,7	27,0
3-4 år	303	1 150	–	–	303	1 150	4,4	6,0	4,1	14,0
4-5 år	22	86	–	–	22	86	4,4	6,3	0,3	1,0
> 5 år	99	265	–	–	99	265	4,7	5,9	1,3	3,0
Summa/genomsnitt	**6 790**	**7 481**	**596**	**476**	**7 387**	**7 957**	**4,9**	**6,4**	**100,0**	**100,0**

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån[3]

Period år	Kapital mkr		Derivat mkr[1]		Nettobelopp mkr		Genomsnittlig ränta %		Andel %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
< 1år	7 344	7 819	-1 995	-3 031	5 349	4 788	5,1	7,7	72,4	61,0
1-2 år	24	71	306	1 522	330	1 593	1,8	0,9	4,5	20,0
2-3 år	–	–	1 150	109	1 150	109	3,2	0,2	15,6	1,0
3-4 år	–	–	539	1 150	539	1 150	2,4	3,2	7,3	14,0
4-5 år	–	–	–	250	–	250	–	2,8	–	3,0
> 5 år	18	67	–	–	18	67	5,5	6,8	0,2	1,0
Summa/genomsnitt	**7 387**	**7 957**	**–**	**–**	**7 387**	**7 957**	**4,5**	**5,4**	**100,0**	**100,0**

1 Utöver angivna derivat om 1 995 mkr finns ytterligare derivat om 1 535 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.
2 Utöver kreditförfall om 634 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 130 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.
3 Genomsnittlig ränta i tabellen Räntebindningsstruktur inkluderar derivat medan tabellen Kapitalbindningsstruktur anger genomsnittlig ränta exkl. derivat.

Not 26 Finansiella risker och finanspolicy

Bolagets risker, riskbeskrivning, hantering och Stenhus Fastigheters bedömning, se förvaltningsberättelsen sid 66-69.

Finanspolicyn

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, motparts- och kreditrisk och valutarisk.

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Stenhus Fastigheter får ta. Den anger även hur rapportering avseende Stenhus Fastigheters finansverksamhet ska ske till styrelsen. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Stenhus Fastigheters dotterbolag omfattas av finanspolicyn. Stenhus Fastigheter har bland annat följande riktlinjer för finansverksamheten.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128336

- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 % över tid.
- Räntetäckningsgrad överstigande 2,25 gånger.
- Soliditeten ska överstiga 35 %
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,0 år

I tabellen på sidan 65 redovisas hur utfallen 2024 förhåller sig till bolagets finanspolicy.

Finansierings- och refinansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan säkerställa det framtida kapitalbehovet samt att refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Bolaget hanterar finansieringsrisken genom att ha en god spridning av låneförfallen samt samarbete med ett flertal stora affärsbanker. Stenhus Fastigheter begränsar refinansieringsrisken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Stenhus Fastigheter strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver arbetar Bolaget aktivt med uppföljning av faktorer som kan påverka Stenhus Fastigheters kreditrating. I syfte att hantera kortare löptider för olika likviditetsbehov har Stenhus Fastigheter avtalade, ej nyttjade kreditramar med två olika banker. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Per balansdagen utgjordes 92 (94) % av de externa räntebärande skulderna av säkerställda banklån och 8 (6) % icke säkerställda obligationer. Bolaget strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning.

Av Bolagets totala lån om 7 387 (7 957) mkr löper lån 764 (1 318) mkr ut eller ska delamorteras under år 2025. Under det fjärde kvartalet har Bolaget refinansierat lån om totalt 4 417,1 (exklusive RCF:er) miljoner kronor vilket motsvarar ca 60 procent av Bolagets totala skuldportfölj.

Stenhus Fastigheters kapitalbindning per 2024-12-31 uppgår till 2,7 (2,5) år.

Ränterisk
Räntekostnaderna är Bolagets största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Stenhus Fastigheters finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer på upplåning med rörlig ränta. För att reducera Stenhus Fastigheters exponering mot ett stigande ränteläge har bolaget både ränteswappar samt fastlåneräntor. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar. Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång uppgår till 0,9 (1,31) år.

Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 3 608,0 (3 358,3) mkr varav fasträntelån uppgick till 76,9 (61,6) mkr. Bolagets säkringsgrad uppgick därigenom till ca 48,3 (43,0) % per balansdagen.

Känslighetsanalys - ränterisk
En momentan förändring med +/- 1 procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknat på balansdagen innebär en förändring av räntekostnader för befintliga lån om +/- ca 34 (37) mkr.

En ränteförändring på +/- 1 procentenhet skulle påverka swapparna per balansdagen och innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med +/- ca 57 (89) mkr.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Bolagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Bolaget gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Per balansdagen disponerade Bolaget en likviditetsbuffert i form av en kassa om 224,9 mkr (306,2), samt outnyttjade kreditfaciliteter om 228,6 mkr (85,3). Stenhus Fastigheter har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov det närmaste året, se nedan löptidsanalys. Bolagets likvida medel finns hos svenska större etablerade banker och omfattas av insättningsgaranti från svenska staten.

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsrisken är risken för förlust om Bolagets motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och betalningsåtagande samt eventuella säkerheter inte täcker Bolagets fordringar eller merkostnader. Detta gäller så väl risken vid uthyrning till opålitliga hyresgäster, så som t.ex. hyresgäster som inte är kreditvärdiga, riskerar konkurs eller har koppling till kriminalitet etc. men även risk att leverantörer/entreprenörer/banker inte fullgör sina åtaganden. Denna risk kan i huvudsak hänföras till kund-/hyresfordringar och likvida medel men även ökade kostnader vid projekt. Kredit- och motpartsrisken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken gentemot hyresgäster reduceras dessutom genom en stor spridning av antalet hyresavtal. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 6 % (6) av Bolagets totala årshyror per 31 december 2024.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712837

Valutarisk
Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk då verksamheten endast är verksam i Sverige.
För mer information om Stenhus Fastigheters risker, se sidorna 66-69 i förvaltningsberättelsen.

Efterföljande tabell visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Känslighetsanalyser
Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastighetsvärden och effekt på Stenhus belåningsgrad. Här redovisas även känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Stenhus Fastigheters räntetäckningsgrad.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december

2024	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, mkr	10 796	12 145	13 494	14 844	16 193
Belåningsgrad, %	68%	61%	55%	50%	46%

2023	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, mkr	11 183	12 581	13 979	15 377	16 774
Belåningsgrad, %	71%	63%	57%	52%	47%

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december

2024	-10%	-5%	0%	+5%	+7%
Uthyrningsgrad, %	83%	88%	93%	98%	100%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,58	1,71	1,84	1,97	2,02

2023	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Uthyrningsgrad, %	85%	90%	95%	100%	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	1,65	1,78	1,94	2,05	ET

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 38

Nedan tabell visar hur en procents förändring på uthyrningsgrad, hyresintäkter, fastighetskostnader och räntekostnader skulle påverka förvaltningsresultatet, resultat efter skatt och eget kapital.

Känslighetsanalys väsentliga risker

2024, mkr	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	10,9	13,1	13,1
Hyresintäkter	+/-1 %	10,1	12,2	12,2
Fastighetskostnader	+/-1 %	2,3	2,8	2,8
Räntekostnader för skulder med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	34,8	42,0	42,0

2023, mkr	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	10,7	12,9	12,9
Hyresintäkter	+/-1 %	10,2	12,3	12,3
Fastighetskostnader	+/-1 %	2,3	2,8	2,8
Räntekostnader för skulder med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	37,0	44,6	44,6

Löptidsanalys
Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena.

Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Löptidsanalys

Koncernen 2024-12-31, mkr	<6 mån	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	366	763	7015	355	220	8 719
Leasingskulder [1]	3	3	11	6	6	29
Leverantörsskulder	13	–	–	–	–	49
Övriga skulder	80	–	–	–	–	162
Summa	**462**	**766**	**7 026**	**361**	**226**	**8 959**

Koncernen 2023-12-31, mkr	<6 mån	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	858	858	6 598	1 478	682	10 473
Leasingskulder [1]	3	3	11	7	4	28
Leverantörsskulder	49	–	–	–	–	49
Övriga skulder	162	–	–	–	–	162
Summa	**1 072**	**861**	**6 609**	**1 485**	**686**	**10 712**

1 Leasingskuld hänförlig till tomträttsavgäld har beräknats fram till nästkommande omförhandlingstidpunkt.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712839

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	152 721	160 777	–	–
Upplupna räntekostnader	36 186	45 080	11 912	13 893
Upplupna lönekostnader	7 307	5 937	7 271	5 937
Övriga upplupna kostnader[1]	15 844	33 813	7 087	3 456
Totalt	**212 058**	**245 607**	**26 270**	**23 286**

[1] Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712840

Not 28 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31 tkr	Verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde
Finansiella tillgångar		
Derivat	–	–
Kundfordringar	–	6 452
Övriga fordringar	–	31 851
Upplupna fordringar	–	32 365
Likvida medel	–	224 941
Summa	–	**295 608**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	–	6 790 117
Obligationslån	–	596 433
Derivat	473	–
Leasingskuld	–	–
Leverantörsskulder	–	13 098
Övriga skulder	–	12 701
Upplupna kostnader	–	67 516
Summa	–	**7 479 866**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31 tkr	Verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde
Finansiella tillgångar		
Derivat	39 616	–
Kundfordringar	–	6 401
Övriga fordringar	–	68 951
Upplupna fordringar	–	41 757
Likvida medel	–	306 195
Summa finansiella tillgångar	**39 616**	**423 304**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	–	7 481 023
Obligationslån	–	475 511
Leasingskulder	–	196 321
Leverantörsskulder	–	48 778
Övriga skulder	–	77 078
Upplupna kostnader	–	84 830
Summa	–	**8 363 541**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 41

Räntabärande skulder
Långfristiga skulder till kreditinstitut samt obligationslån redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat
Derivat består av koncernens innehav av ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde via resultaträkningen enligt nivå 2. Värderingen baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan per balansdagen.

Övriga finansiella instrument
Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder, övriga fordringar/skulder med mera redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Verkligt värde enligt de tre nivåerna
Nivå 1: Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Bolaget har under 2023 och 2024 inte några investeringar värderade i nivå 1.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. För Stenhus Fastigheters del utgörs detta av Bolagets innehav av derivat kopplande till räntebärande skulder för vilka upplysning om verkligt värde har lämnats.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden, dvs inte baseras på observerbar marknadsinformation. Bolaget har under 2023 och 2024 inte några investeringar värderade i nivå 3.

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	7 883 961	8 071 492	–	–
Aktier i dotterbolag	4 624 022	4 410 020	1 425 2871	965 908
Totalt	**12 507 983**	**12 481 512**	**1 425 287**	**965 908**
Övriga ställda panter och säkerheter	99 420	118 463	99 420	118 463
Summa ställda säkerheter	**12 607 402**	**12 599 975**	**1 524 707**	**1 084 371**
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	–	–	6 193 355	7 387 486
Summa eventualförpliktelser	**–**	**–**	**6 193 355**	**7 387 486**

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

2025061712842

Not 30 Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Avskrivningar på anläggningstillgångar	1 277	1 034	1 250	985
Realiserat resultat vid avyttring av materiella tillgångar	–	-23	–	–
Realiseratresultat vid försäljning av dotterbolag	–	–	–	19
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av aktier i dotterbolag	–	–	310 000	60 900
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av aktier i intresseföretag	–	–	23 724	23 503
	1 277	**1 011**	**334 974**	**85 407**

Räntebetalningar[1] tkr	Koncernen 2024 jan-dec	Koncernen 2023 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec	Moderbolaget 2023 jan-dec
Erhållen ränta	61 440	37 113	25 073	17 768
Erlagd ränta	-448 121	-408 477	-74 689	-35 428
Totalt	**-386 681**	**-371 364**	**-49 616**	**-17 660**

1 Samtliga räntebetalningar redovisas i kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förvärv av dotterbolag[1], tkr

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

Försäljning av dotterbolag[2], tkr

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

1 Total köpeskilling avseende förvärv av dotterbolag uppgick till 179 618 (120 975) tkr och likvida medel i de förvärvade bolagen uppgick till 4 727 (26 154) tkr vid förvärvstillfället.
2 Total köpeskilling avseende försäljning av dotterbolag uppgick till 714 653 (1 042 917) tkr och likvida medel i de sålda bolagen uppgick till 10 867 (16 289) tkr vid försäljningstillfället.

Not 31 Väsentliga händelser efter årets utgång

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

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 43

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag till dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att utdelning för år 2024 lämnas med totalt 0,20 kronor uppdelad på två utbetalningar om 0,10 kronor per tillfälle. Avstämningsdagar för erhållande av utdelning föreslås vara den 2 juni 2025 (0,10 kronor) respektive 1 december 2025 (0,10 kronor). Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Överkursfond	4 207 559 944
Balanserat resultat	-108 890 363
Årets resultat	-386 948 922
Disponibla vinstmedel	**3 711 720 659**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas 0,20 kr per aktie	74 355 721
Till ny räkning överföres	3 637 364 938
Summa	**3 711 720 659**

Styrelsen föreslår vidare att samtliga nya aktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission, enligt styrelsens förslag, ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 7 435 572 kronor att delas ut.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition
Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § aktiebolagslagen ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Styrelsen får således avge följande. Styrelsen har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning till aktieägare om sammanlagt 74 355 721,20 kronor.

Bolagets ekonomiska situation per den 31 december 2024 framgår av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024. Koncernenens egna kapital beräknas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Redovisningsprinciper för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsen finner även att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Verksamhetens art, omfattning och risker
Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 44

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 1,82 procent av moderbolagets egna kapital och 1,26 procent av koncernens egna kapital. Bolaget kommer efter vinstutdelningen fortsatt uppfylla sitt uttalade finansiella mål att soliditeten ska överstiga 35 procent. Vidare kommer Bolaget fortsatt uppfylla nettobelåningsgraden om högst 55 procent på lång sikt. Efter vinstutdelningen har bolaget och koncernen fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för fastighetsbranschen. Bolaget och koncernen bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Bolaget och koncernen har dessutom god tillgång till likviditetsreserver i form av både korta och långfristiga krediter. Inte heller antas den föreslagna vinstutdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska förhållanden anser styrelsen att ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna vinstutdelningen inte framstår som försvarlig.

Not 33 Kapitalstruktur

Kapitalstruktur
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att:

- Trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan börja att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och
- Upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att hantera de finansiella åtagandena i våra låneavtal har koncernen implementerat en policy som agerar skydd mot de covenanter som ställs i dessa låneavtal. Policyn säkerställer att koncernen upprätthåller tillräcklig flexibilitet och stabilitet för att möta varierande krav från olika kreditgivare. Därigenom undvikande av potentiella finansiella påfrestningar som kan uppstå vid oförutsedda omständigheter.

Stenhus Fastigheter i Norden ABs finanspolicy stipulerar följande finansiella nyckeltal:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital och per aktie om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Räntetäckningsgrad (ICR) ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger.

Koncernen prioriterar att alltid uppfylla de villkor som fastställs i våra låneavtal. Vid potentiella nyckeltalsbrott uppstår risk för återbetalningskrav, extra amorteringar, eller ändrade lånevillkor som potentiellt kan påverka vår finansiella ställning och resultat negativt. Vid 2024-12-31 uppfyllde koncernen samtliga villkor vilket bekräftar effektiviteten i vår kapitalstruktur.

Vidare har Bolaget etablerat riktlinjer för att hantera refinansieringsrisk, inklusive upprätthållandet av en lämplig likviditetsreserv, en diversifierad skuldförfallostruktur och en balanserad fördelning av skuld bland långivare. Dessa åtgärder bidrar till att säkerställa en fortsatt stabil tillgång till finansiering och minskad exponering mot marknadsvolatilitet.

Vår tillämpning av dessa principer och riktlinjer reflekterar koncernens åtagande att skapa en hållbar finansiell miljö. Vi fortsätter att proaktivt övervaka och anpassa vår strategi i enlighet med både interna mål och externa förändringar i det finansiella landskapet.

EPRA
Stenhus är sedan 2021 medlemmar i EPRA. EPRA, European Public Real Estate Association, är rösten för den börsnoterade europeiska fastighetssektorn. Med fler än 280 medlemmar, inom hela spektrumet av den börsnoterade fastighetsbranschen (företag, investerare och deras leverantörer), representerar EPRA över 690 miljarder euro i fastighetstillgångar* och 94% av börsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. EPRA:s uppdrag är att främja, utveckla och företräda den europeiska offentliga fastighetssektorn. Mer om EPRA finns att läsa på www.epra.com

* Endast europeiska företag

EPRA
EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 45

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna årsredovisning 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 24 april 2024
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128846

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71-78. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61-136 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–78. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet. Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. En särskild materialitet fastställdes utifrån bolagets förvaltningsresultat och har använts för revisionen av koncernens driftnetto.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 2 samt Förvaltningsfastigheter i not 12. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 13 395 Mkr per 2024-12-31 och utgör en väsentlig del av koncernens balansräkning. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617712847

huvudsakligen på tillämpning av kassaflödesmetoden. Under året har 100% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsinstitut.

Koncernens rutin är att värdera fastigheterna externt varje kvartal vilket framgår av not 12 i årsredovisningen. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2024-12-31. Revisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av de externa värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) tillämpar samt den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Följt upp att värderingarna följer de interna riktlinjerna och anvisningar för fastighetsvärdering.
- Stickprovprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med företagsledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av och utvärderat samtliga externa värderingar och jämfört med bolagets sammanställning över dessa.

Vårt arbete har fokuserats på de högst värderade förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit väsentliga variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företagsledning och vid behov har kompletterande underlag inhämtats. Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som koncernen gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 12. Värderingarna baseras på bedömningar och har till sin natur en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)'s använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-58 och 137-143. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617112848

kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128 49

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esefrapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esefrapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTMLformat och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 25 maj 2023.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

6. Övrigt

Definitioner av nyckeltal 142

Kalendarium 143

Kontaktuppgifter 143

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

20250617128S1

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 5,9 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 uthyrningar 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.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minus kassa och kortfristiga finansiella placeringar.	Ett mått på kvarstående räntebärande skulder efter avräkning av likvida tillgångar och kortfristiga placeringar.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel eller kortfristiga finansiella placeringar.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Nettoskuld i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel och kortfristiga finansiella placeringar.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett mått på fastigheternas resultatgenerering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv.
Förvaltningsresultat	Driftnetto, centrala administrationskostnader, finansnettot samt intresseföretagets förvaltningsresultat.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Genomsnittlig ränta	Viktad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat	Ett mått på koncernens genomsnittliga kostnad för lånat kapital.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder, inklusive derivat.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Nyckeltalet belyser operativ risk.
Kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisad uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

Transaktion 09222115557544901997 Signerat EG, RB, FR, MAP, EB, MT, SM

Kalendarium



Årsstämma
22 maj
2025

Delårsrapport
Q2
21 augusti
2025

Delårsrapport
Q3
20 november
2025

Bokslutskommuniké
19 februari
2026

Årsredovisning
23 april
2026

Kontaktuppgifter

VD
Elias Georgiadis
Telefon: +46 707 96 13 34
Email: elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

Vice VD
Mikael Nicander
Telefon: +46 708 70 35 91
Email: mikael.nicander@stenhusfastigheter.se

Bolaget
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
Besöksadress:
Årstaängsvägen 17C
117 43 Stockholm

Postadress:
Box 44102
100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se
+46 8 410 221 00

www.stenhusfastigheter.se

[redacted]

Verifikat

Transaktion 09222115557544901997

Dokument

Stenhus-årsredovisning-2024
Huvuddokument
144 sidor
Startades 2025-04-23 17:23:27 CEST (+0200) av Joakim (J)
Färdigställt 2025-04-24 10:36:02 CEST (+0200)

Initierare

Joakim (J)
Stenhus Fastigheter i Norden AB
moc@stenhusfastigheter.se
+46736892541

Signerare

Elias Georgiadis (EG)
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se
+46707961334

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilias Georgiadis"
Signerade 2025-04-23 17:25:53 CEST (+0200)

Rickard Backlund (RB)
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
rickard@raebkonsult.se
+46706559960

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD BACKLUND"
Signerade 2025-04-23 17:43:15 CEST (+0200)

20250617128534

20250617128S5

Verifikat

Transaktion 09222115557544901997

Frank Roseen (FR)
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
frank.roseen@aroundtown.de

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frank Roseen"
Signerade 2025-04-23 17:26:35 CEST (+0200)

Malin Af Petersens (MAP)
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
fam.afpetersens@gmail.com
+46706539040

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Birgitta af Petersens"
Signerade 2025-04-24 09:55:46 CEST (+0200)

Erik Borgblad (EB)
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
erik.borgblad@born.se
+46735160008

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oscar Borgblad"
Signerade 2025-04-23 17:24:30 CEST (+0200)

Magnus Thorling (MT)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
magnus.thorling@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS THORLING"
Signerade 2025-04-24 10:16:02 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250617112856

Verifikat

Transaktion 09222115557544901997

Sebastian Månsson (SM)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
sebastian.maansson@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN MÅNSSON"
Signerade 2025-04-24 10:36:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify