

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2024

STENDÖRREN



ÅRET I KORTHET

MÅL OCH UTFALL

VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET

FINANSIELL INFORMATION

ÖVRIGT

ÅRET I KORTHET

Januari–december 2024	3
VD har ordet	4
Stendörren i korthet	6
Nyckeltal	7

MÅL OCH UTFALL

Mål och utfall	8
----------------	---

VERKSAMHETEN

Fastighetsbeståndet i sammandrag	9
Projektportföljen	12
Kommande projekt	13
Pågående projekt	14
Färdigställda projekt	15
Fastighetsvärdering	16
Finansiering	18

HÅLLBARHET

Hållbarhet med fem fokusområden	20
FN:s globala mål	21

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens rapport över totalresultat	22
Resultat, intäkter och kostnader	23
Rapport över koncernens finansiella ställning	24
Finansiell ställning	25
Förändringar av koncernens eget kapital	26
Rapport över koncernens kassaflöden	27
Moderbolaget i sammandrag	28
Aktiekapital och ägarförhållanden	30

ÖVRIGT

Övrig information	32
Styrelse och VD:s försäkran	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	34
Definitioner	35

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

902

MKR HYRESINTÄKTER

718

MKR DRIFTNETTO

308

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

I denna rapport kan summeringsavvikelser förekomma i enskilda tabeller till följd av avrundningar av enskilda belopp.

JANUARI – DECEMBER 2024

ÅRET I KORTHET

JANUARI–DECEMBER 2024*

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 902 miljoner kronor (843) och driftnettot ökade också med 7 procent till 718 miljoner kronor (672).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 308 miljoner kronor (287).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt 29 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 103 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 6 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 217 miljoner kronor (307) motsvarande 7,52 kronor per aktie (10,79).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 225 miljoner kronor (-355).
- Periodens resultat uppgick till 327 miljoner kronor (-246) motsvarande 9,70 kronor per aktie (-10,54) före utspädning och 9,69 kronor per aktie (-10,54) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

NYCKELTAL	JAN – DEC 2024	JAN – DEC 2023
Hyresintäkter, Mkr	902	843
Driftnetto, Mkr	718	672
Förvaltningsresultat, Mkr	308	287
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	14 311	12 566
Uthyrningsbar yta, kvm	857 000	824 000
Belåningsgrad, %	52	50
Soliditet, %	37	37

* (Januari – december 2023 inom parentes)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

SAMT EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- I oktober tecknade Stendörren ett hyresavtal i Högdalen avseende lokaler om cirka 4 500 kvm med en löptid på knappt 11 år.
- I oktober genomförde Stendörren en riktad nyemission om 2 630 208 B-aktier och tillfördes därigenom före emissionskostnader cirka 505 miljoner kronor.
- I november tecknade Stendörren ett hyresavtal avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri om 2 250 kvm i Uppsala. Avtalet har en löptid på fem år.
- I november förvärvade Stendörren en fastighet inom lätt industri i Osloregionen för 245 miljoner svenska kronor.
- I november tecknade Stendörren ett hyresavtal om drygt 4 100 kvadratmeter i Bromma, Stockholm.
- I december förvärvade Stendörren två lager- och lätt industrifastigheter i Göteborg för 127 miljoner kronor.
- I december tecknade Stendörren ett hyresavtal i Upplands-Väsby om cirka 3 000 kvadratmeter med en löptid på 3 år.
- I december höjde Nordic Credit Rating Stendörrens långsiktiga kreditbetyg från BB- till BB med stabila utsikter.
- I december förvärvade Stendörren två lager- och lätt industrifastigheter i Södertälje för 80 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 4 000 kvm.
- I februari förvärvade Stendörren, genom två separata transaktioner, två lager- och lätt industrifastigheter i Helsingfors och Köpenhamn för totalt motsvarande 92 miljoner svenska kronor.

VD HAR ORDET

KRAFTIGT ÖKAD TILLVÄXT UNDER ANDRA HALVÅRET 2024

Den tidigare under året aviserade ökningen av tillväxttakten i Stendörren har infriats. Under andra halvåret har vi, efter en period utan förvärv, genomfört ett flertal förvärv i linje med vår långsiktiga strategi, vilka tillsammans med färdigställda projekt innebär investeringar om 1 453 miljoner kronor till en avkastning om 7,2 procent (exklusive värdet på ianspråktaga byggrätter). Genom flera av dessa förvärv stärker vi dessutom vår närvaro i våra nya marknader. Den ökade tillväxttakten har givetvis gett resultat i våra räkenskaper och jag kan stolt konstatera att vi ökat driftnettot med 11 procent för det fjärde kvartalet och 7 procent för helåret 2024. Vidare kan vi väldigt nöjt rapportera en positiv nettouthyrning för helåret 2024 och där nettouthyrningen om 24 miljoner kronor för det fjärde kvartalet innebär den högsta nettouthyrningen för ett kvartal någonsin för Stendörren!

FÖRVÄRV FÖR ÖVER EN MILJARD

I mitten på 2024 bedömde vi att förutsättningarna att genomföra attraktiva förvärv till attraktiva finansieringsvillkor förbättrats avsevärt. Sedan dess har vi genomfört 11 förvärv om 1 190 miljoner kronor till en direktavkastning om 7,0 procent. Genom flera av dessa förvärv stärker vi dessutom vår närvaro i våra nya marknader. Bland annat förvärvades en fullt uthyrd lagerfastighet i Helsingforsregionen med en total uthyrningsbar yta om 13 600 kvadratmeter, en lättindustrifastighet i Oslo om 15 600 kvadratmeter samt två lager- och lätt industrifastigheter i Göteborg om totalt 6 400 kvadratmeter. Årets förvärv, som totalt omfattar en uthyrningsbar yta om 61 435 kvadratmeter, förväntas generera ett årligt driftnetto i storleksordningen 83 miljoner kronor. Vi

bedömer möjligheterna för att genomföra attraktiva och strategiska förvärv som fortsatt goda, och vi har en attraktiv förvärvspipeline under utvärdering.

STARK FRAMDRIFT INOM PROJEKTUTVECKLING

Vi har under 2024 färdigställt 4 projekt om 17,700 kvm till en uthyrningsgrad om 93 procent. Det största och fullt uthyrda projektet om 9 700 kvadratmeter färdigställdes under december 2024 och har således en resultateffekt först under första kvartalet 2025. Investeringarna i dessa projekt uppgick till 285 miljoner kronor (263 miljoner kronor exklusive ianspråktaget byggrättsvärde) och har färdigställts på en avkastning om 7,6 procent (8,3 procent exklusive ianspråktaget byggrättsvärde). Det implicita värdet för de ianspråktaga byggrätterna vid

projektens genomförande var cirka 2,1 gånger högre än de bokförda värdena på de aktuella byggrätterna, vilket bekräftar den ekonomiska potentialen på våra byggrätter. Därutöver är projekten en bekräftelse på det strategiska värdet av att löpande utveckla bolagets betydande byggrättssportfölj om cirka 640 000 kvm till attraktiva förvaltningsfastigheter, genom att kunna

”...en nettouthyrning om 24 miljoner kronor, vilket är den högsta kvartals-siffran någonsin för Stendörren!”

VD HAR ORDET

erbjuda existerande och nya hyresgäster nybyggda lokaler för deras respektive ändamål i områden där det generellt råder brist på byggbar mark. Vidare har vi startat ett flertal projekt under 2024 samt under innevarande år, vilket adderar till vår pipeline av pågående projekt om drygt 40,000 kvadratmeter motsvarande ett årligt driftnetto om cirka 55 miljoner kronor, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt som är i tidigare skeden. Vår målsättning är att långsiktigt bygga cirka 25 000–50 000 kvm per år.

HÖGSTA NETTOUTHYRNINGEN NÅGONSIN

Även inom den löpande förvaltningen ser vi en ökad tillväxt med en positiv nettouthyrning både för helåret 2024 och för det fjärde kvartalet 2024. Faktum är att vi under det fjärde kvartalet genomfört ett flertal större uthyrningar och uppvisar därmed en nettouthyrning om 24 miljoner kronor, vilket är den högsta kvartalssiffran någonsin för Stendörren! Detta ger naturligtvis en signal om en förbättrad och god efterfrågan på verksamhetslokaler i urbana lägen inför 2025.

NYEMISSION FÖR FRAMTIDA TILLVÄXT

I slutet av oktober genomförde vi en riktad nyemission av stamaktier som tillförde bolaget cirka 500 miljoner kronor, vilket ger oss möjligheten att fortsätta vår offen-

siva tillväxtstrategi och samtidigt säkerställa en stabil finansiell position. Emissionen tecknades av ett antal välrenommerade svenska och internationella institutioner, vilket understryker marknadens förtroende för vår affärsmodell och långsiktiga strategi. Under det fjärde kvartalet höjde också Nordic Credit Rating vår kreditrating till BB, med stabila utsikter.

FORTSATT HÖG TILLVÄXT UNDER 2025

Vi är stolta över vad vi åstadkommit under 2024, med en stark utveckling inom bolagets alla områden. I synnerhet är den rekordhögsta nettouthyrningen under det fjärde kvartalet en signal om en förbättrad och god efterfrågan på verksamhetslokaler i urbana lägen, vilket ger förutsättningar för en underliggande tillväxt under 2025. Vidare bedömer vi möjligheterna för att genomföra attraktiva och strategiska förvärv som fortsatt goda, och vi har en attraktiv förvärvspipeline under utvärdering. Inom vår utvecklingsverksamhet kommer vi färdigställa ett antal projekt under 2025 och ser goda förutsättningar att starta nya projekt. Vi ser således fram mot ett 2025 med en fortsatt hög och lönsam tillväxt.

Stockholm den 18 februari 2025

Erik Ranje, VD



Erik Ranje, VD

STENDÖRREN I KORTHET

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde långsiktigt ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2024 av 160 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 14 311 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 19 procent av den samlade årshyran.

Bolagets största hyresavtal var vid periodens utgång hyresavtalet med Fortifikationsverket, vilket representerade cirka 8 procent av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 857 000 kvm uthyrbar lokalyta och fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 80 procent av det totala marknadsvärdet.

Bolaget hade vid periodens slut 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 637 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 458 miljoner kronor (1 370).

Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Bolagets existerande byggrätter för bostäder utgör cirka 30 procent av värdet av hela byggrättsportföljen.

FINANSIERING

Per 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 5 395 miljoner kronor (4 838) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 791 miljoner kronor (6 651), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (50). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,1 år (2,6) och inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga ränte-

bindningen 2,2 år (3,3). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatumet till 4,2 procent.

Stendörren hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent.

Bolaget hade även vid balansdagens utgång en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

UTDELNING

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

NYCKELTAL

	2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC		2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE					
Uthyrningsbar area, tusental kvm	857	824	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	52	50
Antal fastigheter	160	151	Belåningsgrad på fastighetsnivå. vid periodens utgång, %	45	44
Marknadsvärde, Mkr	14 311	12 566	Soliditet vid periodens utgång, %	37	37
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	91	Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	7	-5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94			
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,5	5,4	AKTIERELATERADE		
Direktavkastning exklusive projekt- fastigheter, rullande 12 månader, %	6,4	6,5	Börsvärde, Mkr	6 538	5 214
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	7,3	2,5	Aktiekurs vid periodens utgång, kr	210,50	183,40
Hyresduration, år	4,4	4,3	Eget kapital per aktie, kr ¹	164,19	152,68
Snitthyra, kr/m ²	1 291	1 173	Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 103	5 192
			Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	196,50	182,62
			Aktuellt substansvärde, Mkr	5 613	4 740
			Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	180,72	166,72
FINANSIELLA			Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	9,70	-10,54
Totala intäkter, Mkr	910	854	Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	9,69	-10,54
Driftnetto, Mkr	718	672	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,52	10,79
Förvaltningsresultat, Mkr	308	287	Antal aktier vid periodens utgång	31 058 473	28 428 265
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	79	79	Genomsnittligt antal aktier	28 888 192	28 428 265
Balansomslutning, Mkr	14 975	13 193			
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,2	4,1			
Genomsnittlig räntebindning, vid periodens utgång, år	2,2	3,3	ÖVRIGA		
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,1	2,6	Antal medarbetare vid periodens utgång	55	54
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,0	Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	54	54

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sida 35. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

MÅL OCH UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

FINANSIELLA MÅL

Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

7%

UTFALL

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 7 procent.

NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

8%

Tillväxt i långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 18 procent om ej justerat för nyemission under fjärde kvartalet 2024.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,0 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.

SOLIDITET

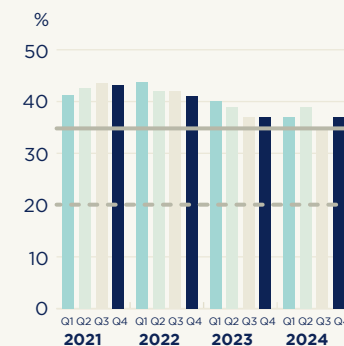
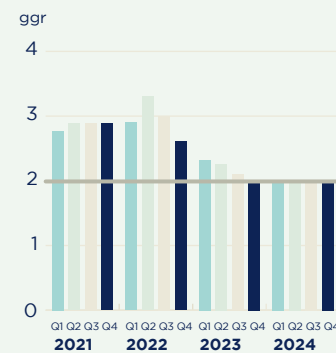
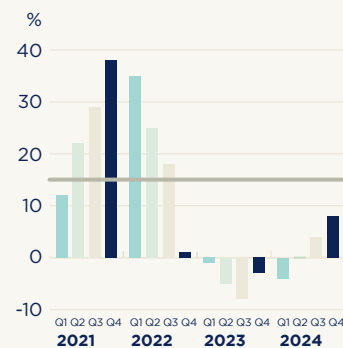
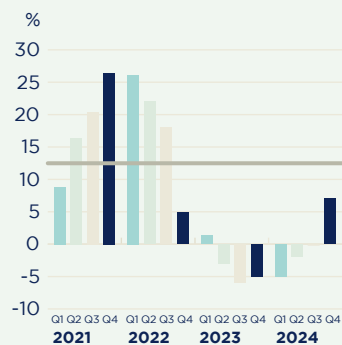
Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).

37%¹⁾

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 37 procent.

1) Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,7 procentenheter.

HISTORISKT UTFALL



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2024 av 160 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 14 311 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång per år. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

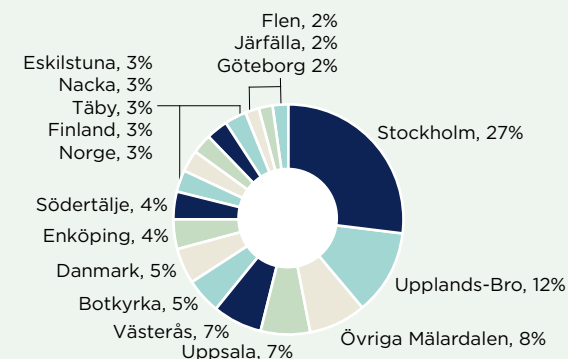
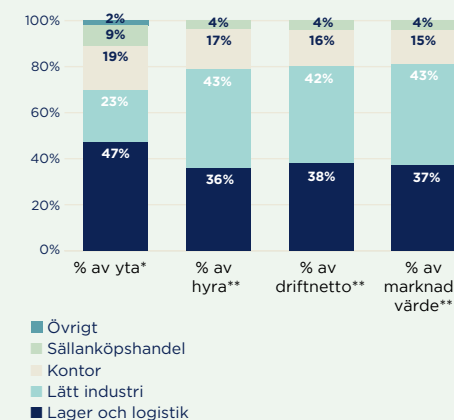
Vid rapportperiodens utgång omfattade det totala fastighetsbeståndet cirka 857 000 kvm uthyrbar lokaler. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 80 procent av det totala marknadsvärdet. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 79 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 1 745 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 1 129 miljoner kronor, avyttring av fastighet uppgående till -224 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 598 miljoner kronor medan valutakurseffekter om 17 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 225 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 17).

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV

FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerat. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs cirka 57 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4:an mot Arlanda, Brunna och GreenHub i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborg, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, även där med fokus på lager, logistik och lätt industri.

GEOGRAFISK FÖRDELNING
HYRESINTÄKTERFASTIGHETSBESTÅNDET
PER KATEGORI

* Baserat på typ av användning av yta

** Baserat på typ av fastighet

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 31 december 2024 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 19 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster.

Bolagets största hyresavtal med Fortifikationsverket representerade vid kvartalets utgång cirka 8 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapport-

datum till 4,4 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

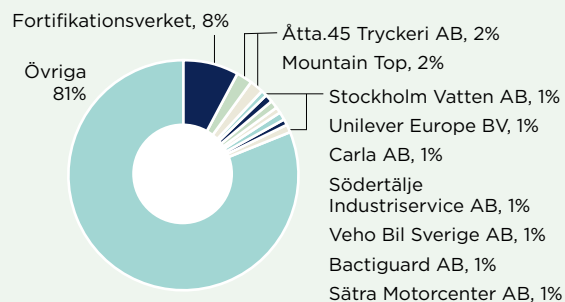
Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgått till 4,1 miljoner kronor.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2024 till 92 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

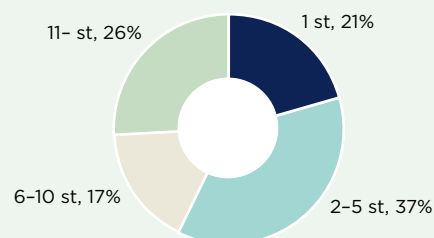
Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningssvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Efterfrågan på Stendörrens lokaler är god. Net-outhyrningen under Q4 summerar till 24 miljoner kronor, vilket är Stendörrens enskilt bästa kvartal. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 38 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

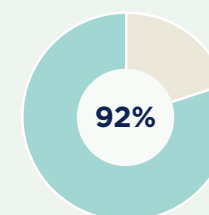
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA HYRESINTÄKTER



ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

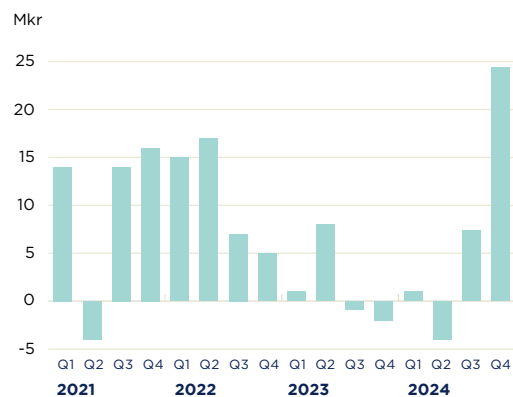


EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

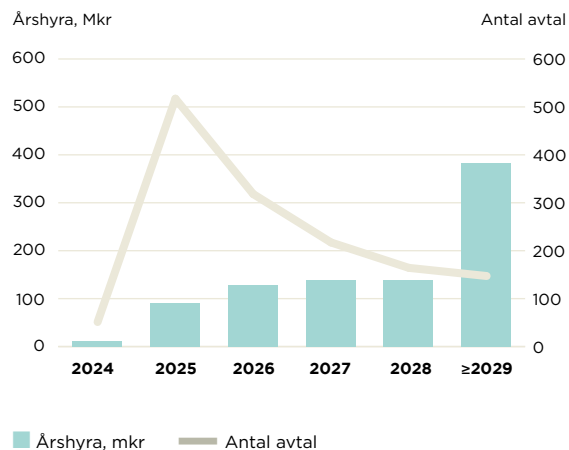


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

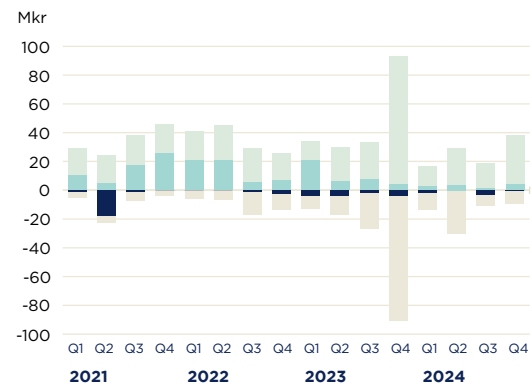
NETTOUTHYRNING



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL*



* Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen

KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR
FASTIGHETSBESTÅND*

Nyuthyrning
Omförhandling
Konkurs
Avflyttning

* Inklusive projektuthyrningar

PROJEKT

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 31 december 2024 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 637 000 kvm och är huvudsakligen inom kategorierna logistik och lätt industri. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential

för bostadsutveckling, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som på andra tillväxtorter. Takten på nya byggstarter påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla helårsintäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande

och inflyttning, kunna addera cirka 57 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 9 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 31 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 17 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, vilka samtliga är i tidigare skeden.



Bild: Fotocellen 5



Bild: Almnäs 5:24

PROJEKT

KOMMANDE PROJEKT

Stendörrens utveckling av byggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren efter att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till befintliga byggnader eller genom att konvertera befintliga byggnader. Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 och 15 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder, bland annat den del av Green-Hub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

KOMMANDE PROJEKT PER 2024-12-31

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD TIDIGAST MÖJLIGA BYGGSTART ²
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2025-2026
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2025-2026
Södertälje	Logistik	42 200	Inom detaljplan	2025-2026
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2025-2026
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2025-2026
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

1) BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart att utveckla.

2) Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktisk byggstart bland annat beror på tidpunkt för uthyrning.

PROJEKT

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där samtliga avser ny- och tillbyggnation om tillsammans 40 800 kvm. Under året har fyra projekt om tillsammans 9 500 kvm byggstartats. Två av projekten, Båglampan 25 i Bromma i Stockholm och Viby 19:30 i Brunna i Upplands-Bro, startade med redan kontrakterade hyresgäster på avtal med 10 års löptid på båda. De två andra projekten startades spekulativt. Stendörren har flertalet bygglovsklara projektidéer under projektering och andra förberedelser. Detta ger bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2024-12-31

KOMMUN	FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	NUVARANDE FAS	TIDIGAST MÖJLIGA SLUTDATUM ¹	STORLEK KVM ²	INDIKATIV INVESTERING MKR ³	BEDÖMD ÅTERSTÅENDE INVESTERING MKR	BEDÖMT ÅRLIGT DRIFTNETTO MKR	UTHYRNINGSGRAD, %
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2025	2 300	52	18	3,0	0
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2025	1 200	36	9	2,6	100
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2025	2 300	53	13	3,6	0
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q3 2025	3 700	97	64	6,4	100
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Projektering	Q1 2026	2 200	37	} 404	} 38,4	} 0
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Projektering ⁴	Q2 2026	5 200	115			
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴	Q2 2026	17 000	274			
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Projektering ⁴	Q2 2026	3 400	78			
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Projektering ⁴	Q3 2026	3 500	102			
Totalt pågående projekt					40 800	844	508	54,0	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation					40 800	844	508	54,0	

1) Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att möjligt slutdatum beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

2) BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgästanpassning, ombyggnad).

3) Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

4) Bygglov har erhållits.

PROJEKT

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de senaste fyra kvartalen har fyra projekt omfattande en total yta om 17 700 kvm färdigställts, varav merparten av ytan är uthyrd. Under första kvartalet färdigställdes en byggnad för lätt industri i Stendörrens utvecklingsområde i Stockholm Syd i Södertälje, där lokalerna vid färdigställandet var fullt uthyrda. I Egedal i Köpenhamnsregionen har en tillbyggnad om 3 300 kvm för en befintlig kund skett. I slutet av året färdigställdes Stendörrens logistikprojekt i Enköping med en area om 9 700 kvm. Advania Sverige AB tecknade 2023 ett 10-årigt hyresavtal avseende hela byggnaden med tillhörande mark och tillträdde lokalerna den 1 januari 2025. Ett av de färdigställda projekten avser en större ombyggnation av en befintlig byggnad, Filmremsan 2, i Högdalen i Stockholm.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT, SENASTE 12 MÅNADERNA

KOMMUN	FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM ¹	INVESTERING ² MKR	UTHYRNINGSGRAD, %
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	49	100%
Stockholm	Filmremsan 2	Ombyggnation	Q4 2024	2 400	37	49%
Enköping	Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 700	149	100%
Egedal (Köpenhamnsregionen)	Svavelhöjevej 17	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	47	100%
Totalt färdigställda projekt				17 700	282	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar				15 300	245	

1) BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgästanpassning, ombyggnad).

2) Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.



Bild: Fotocellen 5

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt cirka 20–30 procent externt och resterande del internt. Varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2023. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2024 uppgick till 14 311 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen på sida 17. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 458 miljoner kronor (1 383 per 30 september 2024), är värderade utifrån ortsprisanalyser. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av värdehöjande investeringar i bland annat tidiga projekt, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sidorna 12–15.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 225 miljoner kronor (-355).

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv effekt på värdeförändring på fastighetsbeståndet under kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 december 2024 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabell med värderingsparametrar på sida 17).

KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettot och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 0,25 eller 0,5 procentenheter.

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO						
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV		-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
	-0,50 %	641	1 034	1 428	1 821	2 214
	-0,25 %	-70	305	680	1 055	1 429
	0,00 %	-716	-358	0	358	716
	0,25 %	-1 305	-963	-621	-279	64
	0,50 %	-1 846	-1 518	-1 190	-862	-534

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

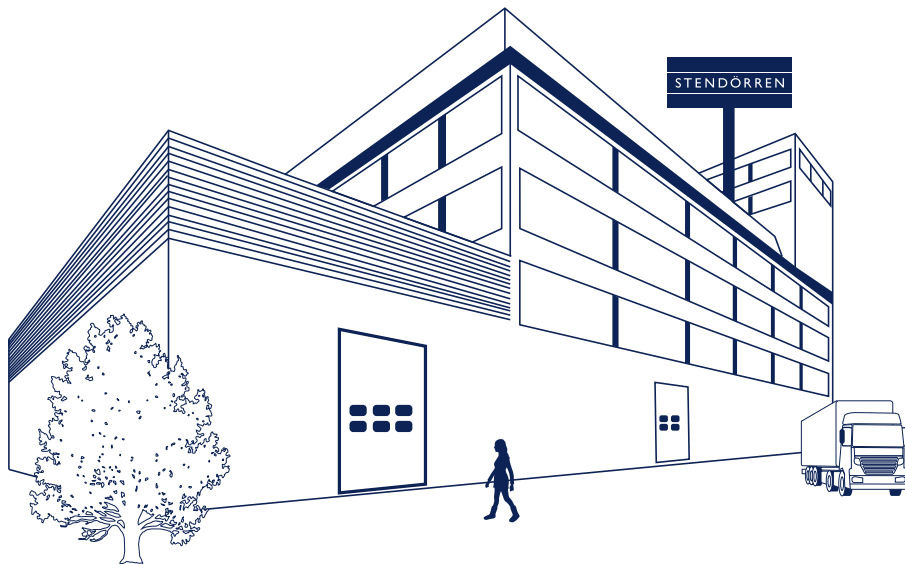
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDERINGSPARAMETRAR

(Föregående år inom parentes)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Kalkylränta, kassaflöde, %	5,0 (6,8)	11,1 (11,2)	8,1 (8,2)
Direktavkastningskrav, restvärde %	5,2 (5,3)	9,0 (9,0)	6,3 (6,2)
Kalkylränta, restvärde, %	7,2 (7,4)	11,1 (11,2)	8,4 (8,3)
Långsiktigt vakansantagande, %	2,0 (3,0)	25,0 (15,1)	5,7 (5,7)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	JAN-DEC 2024	JAN-DEC 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	12 566	12 418
Nya förvärv av fastigheter	1 129	-
Försäljning av fastigheter	-224	-
Investeringar i befintliga fastigheter	598	516
Valutakurseffekter	17	-13
Realiserade värdeförändringar	29	1
Orealiserade värdeförändringar	196	-356
– Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	-94	-450
– Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	203	288
– Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	88	-195
Fastighetsbestånd vid periodens slut	14 311	12 566



FINANSIERING

Per 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,2 år (2,6). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,1 år (2,6). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 600 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringer ger en referensräntenivå på 1,6 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell på sida 19. Vid rapportperiodens utgång var

cirka 59 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusivt den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,2 år (3,3). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,2 procent.

Stendörren hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent.

Per 31 december fanns tillgänglig likviditet om totalt 494 miljoner kronor, i form av likvida medel om 214 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 280 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelas sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

Stendörren har även en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelas sig över år enligt nedanstående tabell.

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL, %	MKR	ANDEL, %
2025	3 232		41	0	0
2026	0		0	822	10
2027	2 700		34	2 876	37
2028	0		0	4 126	53
2029	0		0	0	0
>2029	1 900		24	9	0
Summa/genomsnitt	7 832	4,2	100	7 832	100

1) Räntebindningen för 2025 inkluderar alla lånebelopp som löper med Iborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS

FÖRÄNDRING RÄNTEBAS	(+) FÖRÄNDRING MKR	(-) FÖRÄNDRING MKR
+ / - 1,00%	-28	41
+ / - 2,00%	-56	103
+ / - 3,00%	-84	143

I känslighetsanalysen framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M, EURIBOR 3M och NIBOR 3M) ökar eller minskar med 1, 2 eller 3 procentenheter.

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

FINANSIERING

RÄNTEDERIVAT – AKTIVA

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	2,6	2,00	1,67
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	9,3	1,00	0,77 ¹
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	4,7	1,00	0,77 ¹
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	7,1	1,00	0,86 ¹
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	5,8	1,00	0,86 ¹
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	10,8	2,00	1,95
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	7,4	2,00	1,98
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	4,4	2,00	1,67
Summa				4 600	52,1	1,59%	1,44²

1) Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se nedan tabell) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

2) Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,3 år.

RÄNTEDERIVAT – MED SENARELAGD STARTTIDPUNKT

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	SWAPRÄNTA %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	2,6	2,45	5,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	1,1	2,39	4,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	0,6	2,49	5,86
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	1,2	2,41	4,86
Summa				1 900	5,5	2,44%	5,35

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,6 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid årets utgång var cirka 59 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling av den egna verksamheten och samhället. Fem fokusområden har identifierats där Stendörren har störst inflytande och möjlighet till förändring och förbättring avseende miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsfrågor. Strategin har tagits fram genom analys och dialog med relevanta intressenter samt med beaktande av bransch, marknad, omvärldsaspekter och diverse externa krav.

Stendörrens övergripande mål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 genom hela värdekedjan.

OPERATIONELL
EXCELLENS

MÅL:

Leverantörer till Stendörrens verksamhet inom förvaltning och utveckling ska underteckna företagets uppförandekod.
Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.
Flygresor ska undvikas när praktiskt möjligt.

RESURS-
EFFEKTIVITET

MÅL:

Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 30 % till 2030 (basår 2020).
70 % av fastighetsportföljen (kvm) ska ha miljöcertifiering senast 2025.
100 % av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
Minimera byggavfall från byggnadsprojekt till <1 % till deponi, till 2030.
100 % fossilfri energi till 2030 (köpt av Stendörren).
Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40 % kgCO₂/kvm BTA till 2030 (basår 2022).

ATTRAKTIV
ARBETSGIVARE

MÅL:

Aktivt arbeta, med årlig uppföljning och återkoppling, gällande jämställdhet och icke-diskriminering.
Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare senast 2025.
Uppnå ett eNPS-poäng på minst 40 i de årliga medarbetarenkäterna.
Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.

FRAMTIDS-
SÄKRING

MÅL:

Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
Mål om netto-noll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).

SOCIALT
ANSVAR

MÅL:

Skapa arbetsmöjligheter för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

I 303 kWp

Total effekt av installerade solceller per den 31 december 2024 (inkl. pågående installation)

73%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd per 31 december 2024

Mål 70 % certifierad area till år 2025

27%

Minskning av energiintensiteten (kWh/kvm) per 31 december 2024 jämfört med basår 2020.

Mål om 30 % minskning från basår 2020 till år 2030

HÅLLBARHET

STENDÖRREN STÖDJER FN:S GLOBALA MÅL

Stendörrens största klimatpåverkan kommer från utveckling och förvaltning av företagets fastighetsbestånd. Det är avgörande för företaget att fokusera på resurseffektivitet i hela värdekedjan när det gäller förvaltning, renovering och nyproduktion, bland annat genom val av byggnadsmaterial och val av energikällor, för att minska klimatpåverkan. Stendörren arbetar för att skapa förutsättningar för en säker och hälsosam arbetsmiljö för såväl Stendörrens medarbetare som hyresgäster och leverantörer. Bolagets rutiner och processer säkerställer att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar samt regulatoriska riktlinjer och krav.

GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING



Hållbarhetsstrategin bygger på FN:s mål för hållbar utveckling (Agenda 2030). Stendörren stödjer FN:s globala mål och har identifierat nio mål där företaget har en direkt påverkan, vilka är följande nr: 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 och 15.

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC	2024 OKT-DEC	2023 OKT-DEC
Hysesintäkter	902	843	237	208
Övriga rörelseintäkter	9	11	0	0
Summa intäkter	910	854	237	208
Driftskostnader	-145	-139	-41	-35
Underhållskostnader	-23	-19	-8	-4
Fastighetsskatt	-24	-24	-6	-6
Driftnetto	718	672	182	163
Central administration	-80	-77	-15	-18
Finansiella intäkter och kostnader	-319	-298	-98	-78
Orealiserade valutakursförändringar	0	1	-4	-11
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-10	-10	-3	-3
FÖRVALTNINGSRESULTAT	308	287	62	54

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC	2024 OKT-DEC	2023 OKT-DEC
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	225	-355	119	-71
Värdeförändring finansiella instrument	-91	-173	39	-152
Resultat före skatt	443	-241	220	-169
Skatt	-116	-5	-96	-12
Periodens resultat	327	-246	124	-181
Omräkningsdifferenser	2	0	0	-2
Summa övrigt totalresultat	2	0	0	-2
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	329	-247	124	-183
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	329	-247	124	-183
Resultat per aktie, före utspädning, kr	9,70	-10,54	3,86	-6,85
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	9,69	-10,54	3,86	-6,85
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,89	28,43	30,26	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	28,91	28,43	30,29	28,43

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med föregående år redovisar Stendörren för 2024 cirka 56 miljoner kronor högre intäkter och drift-nettot steg med cirka 46 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 308 miljoner kronor (287). Periodens resultat uppgår till 327 miljoner kronor (-246), motsvarande 9,70 kronor per aktie (-10,54).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med cirka 7 procent till 902 miljoner kronor (843) jämfört med 2023. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under året. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 6 procent. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även övriga intäkter om cirka 9 miljoner kronor som till största del avser en intäkt av engångskaraktär samt en försäkringsersättning under första kvartalet 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -192 miljoner kronor (-182) vilket är 10 miljoner kronor högre jämfört med föregående år. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 11 miljon kronor, vilket motsvarar cirka 6 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre underhållskostnader i sista kvartalet 2024, högre försäkringskostnader samt högre tariffer för värme och VA under året jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under året till -80 miljoner kronor (-77) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 130 miljoner kronor (112) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -449 miljoner kronor (-411) främst till följd av ökad belåning. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -10 miljoner kronor (-10). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 308 miljoner kronor (287) vilket motsvarar en ökning om 7 procent, främst tack vare högre intäkter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 225 miljoner kronor (-355). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden, för detaljer se sidan 17. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -91 miljoner kronor (-173). De negativa värdeförändringarna förklaras främst av sjunkande räntenivåer.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -53 miljoner kronor (-7) och uppskjuten skatt om -63 miljoner kronor (2).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	31 DEC 2024	31 DEC 2023		31 DEC 2024	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR			EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Anläggningstillgångar</i>			Eget kapital	5 395	4 838
Immateriella anläggningstillgångar	9	3	<i>Långfristiga skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	14 311	12 566	Räntebärande skulder	7 638	5 826
Nyttjanderättstillgångar	274	259	Övriga långfristiga skulder	66	57
Inventarier	0	1	Leasingskuld	274	259
Långfristiga fordringar	-	3	Uppskjuten skatteskuld	1 061	999
Räntederivat	58	148	Övriga avsättningar	4	4
Summa anläggningstillgångar	14 651	12 981	Summa långfristiga skulder	9 043	7 145
<i>Omsättningstillgångar</i>			<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga fordringar	109	79	Räntebärande skulder	153	825
Likvida medel	214	134	Övriga kortfristiga skulder	383	384
Summa omsättningstillgångar	323	213	Summa kortfristiga skulder	536	1 210
SUMMA TILLGÅNGAR	14 975	13 193	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 975	13 193
			<i>Eget kapital hänförligt till</i>		
			Moderbolagets ägare	5 395	4 838
			Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

KONCERNEN I SAMMANDRAG

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2024 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 14 311 miljoner kronor (12 566). För analys och kommentarer, se sidorna 9–11.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 323 miljoner kronor (213), bestående av likvida medel om 214 miljoner kronor (134) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 109 miljoner kronor (79). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 214 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 280 miljoner kronor, uppgick vid periodens utgång till 494 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 5 395 miljoner kronor (4 838) och soliditeten till 37 procent (37).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 7 791 miljoner kronor (6 651), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (50). Skulderna utgörs

av lån från kreditinstitut om 6 531 miljoner kronor (5 582) och två gröna obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 100). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -40 miljoner kronor (-31). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 153 miljoner kronor (825) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sida 18.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 1 061 miljoner kronor (999) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 383 miljoner kronor (384).



KONCERNEN I SAMMANDRAG

FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor

	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OMRÄKNINGS- DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID- OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2022-01-01	17	1 181	-	3 218	800	5 216
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-58	-	-58
Totalresultat januari – december 2022	-	-	3	268	-	271
Utgående eget kapital per 2022-12-31	17	1 181	3	3 428	800	5 429
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-59	-	-59
Återköp hybridobligation	-	-	-	0	-288	-288
Totalresultat januari – december 2023	-	-	0	-246	-	-246
Utgående eget kapital per 2023-12-31	17	1 182	3	3 123	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-46	-	-46
Emission aktier	2	490	-	-	-	492
Emission hybridobligation	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-513	-514
Totalresultat januari – december 2024	-	-	2	327	-	329
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 672	5	3 398	300	5 395

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2024 till 5 395 miljoner kronor (4 838).

Vid årsstämman 2024 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC	2024 OKT-DEC	2023 OKT-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	308	287	62	54
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	0	21	-15
Betald inkomstskatt	-1	-13	5	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	335	274	89	32
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-31	4	6	-8
Förändring av rörelseskulder	-88	28	-2	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217	307	92	60
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-598	-516	-189	-140
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-1 118	-	-923	-
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	224	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 492	-516	-1 112	-140

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC	2024 OKT-DEC	2023 OKT-DEC
Finansieringsverksamheten				
Nyemission personaloptioner	-	1	-	0
Emission aktier	489	-	489	-
Emission hybridobligation	296	-	-	-
Utdelning hybridobligation	-46	-59	-7	-14
Återköp hybridobligation	-514	-288	-	-
Upptagna räntebärande skulder	5 014	1 379	1 796	134
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-3 893	-1 026	-1 510	-280
Depositioner	9	21	5	13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 356	28	773	-147
Periodens kassaflöde	81	-181	-248	-227
Likvida medel vid periodens ingång	134	315	462	361
Periodens kassaflöde	81	-181	-248	-227
Likvida medel vid periodens utgång	214	134	214	134

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 129 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 49 miljoner kronor (30) och det egna kapitalet uppgick till 1 598 miljoner kronor (1 329).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC	2024 OKT-DEC	2023 OKT-DEC
Nettoomsättning	129	123	36	33
Rörelsens kostnader	-129	-121	-36	-33
Resultat före finansiella poster	0	2	0	0
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	13	-38	13	-38
Finansnetto	17	20	-8	-1
Resultat efterfinansiella poster	30	-16	5	-39

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-DEC	2023 JAN-DEC	2024 OKT-DEC	2023 OKT-DEC
Bokslutsdispositioner	12	-3	12	-3
Resultat före skatt	42	-19	17	-42
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	42	-19	17	-42

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	31 DEC 2024	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	9	3
Inventarier	3	10
Andelar i koncernföretag	1 165	979
Fordringar hos koncernföretag	3 129	3 459
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa anläggningstillgångar	4 307	4 450
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	27	25
Kortfristiga fordringar	5	6
Likvida medel	49	30
Summa omsättningstillgångar	81	62
SUMMA TILLGÅNGAR	4 387	4 512

Belopp i miljoner kronor

	31 DEC 2024	31 DEC 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 598	1 329
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 287	1 091
Skulder till koncernföretag	1 459	2 061
Summa långfristiga skulder	2 746	3 152
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
Övriga kortfristiga skulder	44	30
Summa kortfristiga skulder	44	30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 387	4 512

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 18 635 084 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 28 558 473 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 23 maj 2024 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 20 procent beräknat per dagen för årsstämman 2024. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda

ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

Under fjärde kvartalet genomfördes en riktad nyemission som ökade antalet aktier i bolaget med cirka 9 procent.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020–2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2023–2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,0 procent av kapitalet och 0,6 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %
Stendörren Real Estate AB	12 058 124	2 000 000	10 058 124	38,8	56,1
Altira AB	3 115 000	500 000	2 615 000	10,0	14,2
SEB Investment Management	4 108 716	0	4 108 716	13,2	7,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 828 132	0	2 828 132	9,1	5,3
Carnegie Fonder	1 256 652	0	1 256 652	4,0	2,3
Handelsbanken Fonder	1 183 776	0	1 183 776	3,8	2,2
Fjärde AP-fonden	1 062 406	0	1 062 406	3,4	2,0
Odin Fonder	811 060	0	811 060	2,6	1,5
Nordea Funds AB	504 223	0	504 223	1,6	0,9
Malmer, Staffan	270 495	0	270 495	0,9	0,5
Övriga ägare	3 859 889	0	3 859 889	12,4	7,2
Totalt	31 058 473	2 500 000	28 558 473	100,0	100,0

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 485.



Foto: Danmarks-Kumla 8:23, Uppsala



Bild: Viby 19:30, Upplands-Bro

ÖVRIG INFORMATION

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av tre garageplatser. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa under 2024.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sida 81–84 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i VD-ordet på sida 4–5 och känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sida 18.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2023. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KALENDARIUM

HÄNDELSE	DATUM
Årsredovisning 2024	29 april 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	7 maj 2025
Årsstämma 2025	22 maj 2025
Delårsrapport april–juni 2025	22 juli 2025
Delårsrapport juli–september 2025	24 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026

FÖRSÄKRAN

STYRELSE OCH VD

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 februari 2025

Andreas Philipson
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Roniek Bannink
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 18 februari 2025 kl. 07.00 CET.

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 991 miljoner kronor per den 1 januari 2025. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 202 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 789 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 80 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 332 miljoner kronor samt leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 367 miljoner kronor per den 1 januari 2025.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 januari 2025 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra genomförda åtgärder som ännu inte haft effekt på förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de

räntebärande skulderna har baserats på koncernens redovisade snittränta per balansdagen med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är ej medräknade.

Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller att de pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 57 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 9 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 31 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 17 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart.

Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA ¹⁾	
Hyresintäkter	991
Summa intäkter	991
Driftskostnader	-145
Underhållskostnader	-29
Fastighetsskatt	-28
Driftnetto	789
Central administration	-80
Finansiella intäkter och kostnader	-332
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	367

1) Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 januari 2025.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren publicerar på sin hemsida, under ”Investor Relations”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbars area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång, exkluderat för fastigheter som vid periodens utgång ej var uthyrbars pga rivning och/eller större projektutveckling.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader samt leasingkostnader.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld inklusive räntederivat.

HYRESDURATION

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

NAV TILLVÄXT

Procentuella förändringen i långsiktigt substansvärde de senaste 12 månaderna.

NETTOUTHYRNING

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto (exklusive leasingkostnad enligt IFRS 16) under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasing-skuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

ERIK RANJE, VD

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

**PER-HENRIK KARLSSON,
EKONOMIDIREKTÖR**

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00

STENDÖRREN