

# Q1 2026

STENDÖRREN



Bilden visar det nyligen färdigställda och fullt uthyrda projektet Vindkraften 2 i Stockholm stad.



## INTRODUKTION

Det här är Stendörren	3
Perioden i korthet	4
Vd har ordet	5

## VERKSAMHETEN

Mål och utfall	7
Fastighetsbeståndet	9
Projektportföljen	11
Stendörrens hållbarhetsarbete	14
Fastighetsvärdering	15
Finansiering	16

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

## FINANSIELL INFORMATION

Koncernens totalresultat	17
Koncernens finansiella ställning	18
Koncernens förändringar i eget kapital	19
Koncernens kassaflöde	20
Moderbolagets resultaträkning	21
Moderbolagets balansräkning	22
Nyckeltal	23

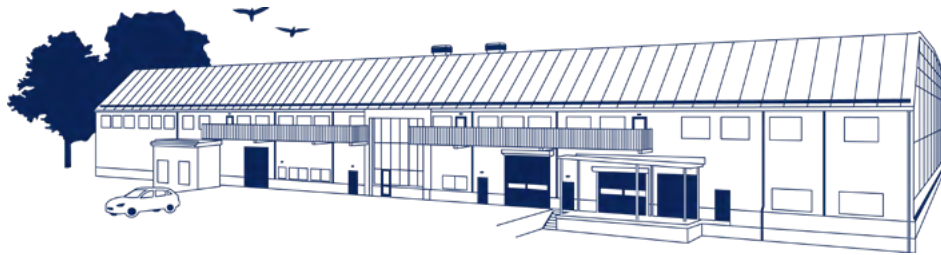
## ÖVRIG INFORMATION

Övrig information	24
Styrelsens och verkställande direktörens försäkran	25
Bedömd intjäningsförmåga	26
Definitioner	27



I GreenHub Bro (Upplands-Bro) erbjuder Stendörren moderna lokaler för logistik, lager och lätt industri. Bilden visar existerande byggnader samt möjliga kommande nybyggnationer på del av GreenHub.

# STENDÖRREN FÖRVALTAR, UTVECKLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



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.

## HYRESINTÄKTER

**290 MKR**

## FÖRVALTNINGSRESULTAT<sup>1)</sup>

**102 MKR**

<sup>1)</sup> Före valutakursförändringar.

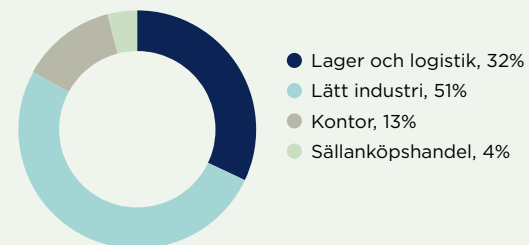
## DRIFTNETTO

**224 MKR**

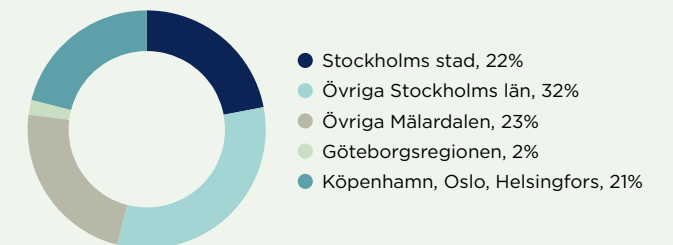
## MARKNADSVÄRDE

**17 521 MKR**

## Fördelning av fastighetstyp baserat på driftnetto



## Geografisk fördelning baserat på driftnetto



# PERIODEN I KORTHET

Nyckeltal	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter, Mkr	290	247	1 042
Driftnetto, Mkr	224	190	841
Förvaltningsresultat <sup>1)</sup> , Mkr	102	77	342
Marknadsvärde, Mkr	17 521	14 517	15 927
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	984	862	922
Belåningsgrad, %	56	52	53
Soliditet, %	33	36	36

<sup>1)</sup> Före valutakursförändringar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

### UNDER FÖRSTA KVARTALET

I februari tillträdde Stendörren 14 fastigheter i Helsingforsregionen till ett överenskommet fastighetsvärde om motsvarande 1,3 miljarder kronor. Portföljen är fullt uthyrd och den genomsnittliga återstående hyrestiden är drygt tre år. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 96 miljoner kronor.

I februari tecknade Stendörren ett hyresavtal avseende en nyproducerad byggnad om 1 900 kvadratmeter för lätt industri på fastigheten Vindkraften 2 i Skrubba i södra Stockholms stad. Avtalet har en löptid på 7 år. Den nya byggnaden färdigställdes i mars 2026 och kunden tillträder den 1 maj 2026.

I februari emitterade Stendörren framgångsrikt gröna, seniora icke-säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor till en marginal om 2,11 procent under

Stendörrens befintliga ramverk om totalt 800 miljoner kronor med slutligt förfall i juni 2029, varav obligationer om 400 miljoner kronor emitterats tidigare.

I mars förvärvade Stendörren en lager- och lätt industrifastighet i Fyrislund industriområde i Uppsala kommun från en privat säljare. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 52 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 2 500 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till nio olika hyresgäster och den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till cirka 3,3 år. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor. Tillträde skedde i samband med signering den 31 mars 2026.

### JANUARI-MARS 2026

- Hysesintäkterna ökade med 17 procent till 290 miljoner kronor (247) och driftnettot ökade med 18 procent till 224 miljoner kronor (190).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar ökade med 32 procent till 102 miljoner kronor (77).
- Nettouthyrningen uppgick till sammanlagt 5,3 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 25 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 2 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 48 miljoner kronor (125) motsvarande 1,48 kronor per aktie (4,03).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för kvartalet till -11 miljoner kronor (90).
- Periodens resultat uppgick till 131 miljoner kronor (107) motsvarande 3,83 kronor per aktie (3,24) före utspädning och 3,83 kronor per aktie (3,24) efter utspädning.

### EFTER KVARTALET S UTGÅNG

I april förvärvade Stendörren lätt industrifastigheten Mellby 4:74 i Partille i Göteborgsregionen från en privat säljare. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 130 miljoner kronor och den uthyrningsbara ytan på fastigheten uppgick till cirka 4 000 kvadratmeter. Fastigheten omfattar tre moderna byggnadskroppar belägna på cirka 16 800 kvadratmeter tomtmark, och inkluderar vidare nyttjanderätt till ytterligare cirka 14 600 kvadratmeter arrenderad mark. Fastigheten och den arrenderade marken är fullt uthyrd till två hyresgäster och den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till cirka 7 år. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 10,1 miljoner kronor. Tillträde skedde i samband med signering den 29 april 2026.



# KRAFTIG ÖKNING AV FÖRVALTNINGSRESULTATET OM 32 PROCENT

Driftnettot och förvaltningsresultatet ökade med 18 procent respektive 32 procent<sup>1)</sup> jämfört med motsvarande period föregående år. Den positiva utvecklingen är i huvudsak hänförlig till genomförda förvärv men även färdigställda projekt. Därutöver har sänkta lånemarginaler genom refinansieringar under föregående år bidragit till den starka resultatutvecklingen. Vi uppvisar en positiv nettouthyrning och en fortsatt hög uthyrningsgrad trots en allttjämt svag konjunktur. Vidare har de omfattande refinansieringarna under föregående år medfört förlängd kapitalbildning. Vi har även genom ytterligare räntesäkringar både ökat och förlängt räntebindningen. De lägre marginalerna, den ökade räntesäkringen samt den förlängda kapital- och räntebindningen har sammantaget reducerat den finansiella risken i ett osäkert omvärldsläge.

## Positiv nettouthyrning och hög uthyrningsgrad

Förvaltningsverksamheten uppvisade en stabil utveckling med en positiv nettouthyrning om 5,3 miljoner kronor. Vidare är nettouthyrningen svagt positiv även på rullande fyra kvartals-basis. Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent, en tillfredsställande nivå givet det rådande marknadsklimatet. Utvecklingen speglar den stabila efterfrågan vi ser trots den svaga konjunkturen och bekräftar därmed attraktiviteten i vårt fastighetssegment och våra geografiska lägen.

<sup>1)</sup> Före valutakursförändringar.



## Strategiska förvärv stärker portföljen

I mitten av kvartalet genomförde vi ett strategiskt förvärv av 14 moderna fastigheter i Helsingfors till ett fastighetsvärde om 1,3 miljarder kronor, med ett årligt driftnetto om 96 miljoner kronor. Förvärvet omfattar fastigheter inom lager och lätt industri i tre olika verksamhetsområden i attraktiva lägen i närhet av Helsingfors flygplats. Fastigheterna kännetecknas av hög byggnadsmässig standard med hög flexibilitet, där nästan hälften av den totala uthyrningsbara ytan är byggd efter år 2020. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 63 000 kvadratmeter och därutöver finns betydande marktytor för hyresgästernas verksamheter och även bygggrätter för vidare utveckling. Vidare är portföljen fullt uthyrd med fler än 90 hyresgäster från olika branscher. Förvärvet innebär också att vi uppnått kritisk massa i Helsingfors. Det stärker även vår operativa effektivitet samt vår geografiska och kundmässiga diversifiering.

Mot slutet av kvartalet förvärvade vi även en lager- och lätt industrifastighet i Fyrislund industriområde i Uppsala till ett fastighetsvärde om 52 miljoner kronor. Fastigheten omfattar cirka 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta, är fullt uthyrd och bedöms generera ett årligt driftnetto om cirka 3,7 miljoner kronor. I linje med denna affär återgår vi nu till vår långsiktiga förvärvsmodell med löpande, mindre tilläggsförvärv genom styckeaffärer, huvudsakligen off-market.

### Hög aktivitet i projektportföljen

Under kvartalet har vi tecknat hyresavtal avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri i Skrubba, i södra Stockholms stad. Avtalet omfattar cirka 1 900 kvadratmeter och löper över 7 år, med tillträde den 1 maj 2026. Byggnaden färdigställdes i slutet av kvartalet och uthyrningen innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 2,9 miljoner kronor per år. Projektet håller en hög hållbarhetsprestanda genom annat god energieffektivitet och en klimatdeklaration som summerar till låga 180 kg CO<sub>2</sub>/kvm BTA. Byggnaden är dessutom uppförd med hybridstomme och klimatförbättrad betong. Det är också glädjande att återigen se att vår grundprodukt vid nybyggnation av lätt industri är eftertraktad och att den flexibilitet vi bygger in möjliggör effektiva anpassningar i projektens slutskeenden.

Vi har fortsatt hög aktivitet i projektportföljen med totalt 60 100 kvadratmeter i pågående projekt som bedöms generera ett årligt driftnetto om cirka 80 miljoner kronor efter uthyrning och färdigställande. Av dessa bedöms 14 400 kvadratmeter bli färdigställda under innevarande år. Vår ambition är att långsiktigt hålla en produktionsstakt om cirka 25 000–50 000 kvadratmeter per år och successivt fortsätta utveckla byggrättsportföljen om 634 000 kvadratmeter till attraktiva förvaltningsfastigheter. Byggrättsportföljen utgör en viktig strategisk tillgång som möjliggör fortsatt värdeskapande genom utveckling av moderna och effektiva lokaler i attraktiva lägen med begränsad marktillgång och växande efterfrågan.

### Minskad klimatpåverkan i projektutveckling

Under kvartalet tog vi ytterligare steg i vårt arbete med att minska klimatpåverkan i våra utvecklingsprojekt. I GreenHub Bro i Upplands-Bro slutfördes ett projekt där ett cirka 1 000 kvadratmeter stort industrigolv gjutits med en ny typ av cement med upp till 90 procent lägre koldioxidavtryck jämfört med traditionella alternativ. Projektet är ett konkret exempel på hur vi i praktiken integrerar hållbarhetsaspekter i vår projektutveckling, med fokus på materialval och långsiktig prestanda. Det utgör därmed ett viktigt steg i vår ambition att successivt minska klimatavtrycket i vår projektportfölj och samtidigt säkerställa effektiva och kommersiellt gångbara lösningar.

### Ökad räntesäkring samt förlängd kapital- och räntebindning

Under kvartalet har vi emitterat gröna, seniora icke-säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor till en marginal om 2,11 procent inom ramen för vårt befintliga obligationsprogram om totalt 800 miljoner kronor, med slutligt förfall i juni 2029. Emissionen skedde till en för bolaget rekordlåg marginal och möjliggör fortsatta investeringar i värdeskapande projekt och förvärv.

De omfattande refinansieringsaktiviteter som genomfördes under föregående år har medfört en väsentlig sänkning av våra räntemarginaler, vilket haft en positiv effekt på resultatutvecklingen. Därtill har vi i början av kvartalet genomfört ytterligare räntesäkringar på attraktiva nivåer, vilket innebär att cirka 70 procent av vår

skuldportfölj nu är räntesäkrad med en maximal basränta på den säkrade delen om 2,3 procent samt med en genomsnittlig löptid om drygt fyra år. De lägre marginalerna, den ökade räntesäkringen samt den förlängda kapital- och räntebindningen har sammantaget reducerat den finansiella risken i ett osäkert omvärldsläge.

### Goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande

Vi ser en fortsatt stabil efterfrågan inom vårt segment av fastigheter inom logistik och lätt industri i våra attraktiva geografiska lägen. Vi verkar i ett högavkastande fastighetssegment, präglad av långa hyresavtal och en diversifierad hyresgästbas, vilket ger stabilitet även i ett mer utmanande marknadsläge. Den fortsatt goda efterfrågan bekräftar återigen segmentets motståndskraft i ett mer utmanande marknadsklimat, vilket vi även såg under pandemin.

Med en välfylld pipeline av projekt samt goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv står vi väl rustade att fortsätta utveckla verksamheten. Vi ser därmed goda förutsättningar för fortsatt stabil och lönsam tillväxt framåt.

Stockholm i maj 2026

**Erik Ranje**

Vd Stendörren

# MÅL OCH UTFALL

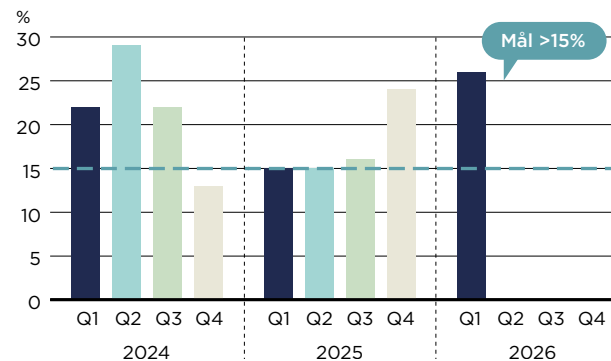
## FINANSIELLA MÅL

### Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

**Mål: >15%**  
**Utfall: 26%** (11% inkluderat engångsposter)

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

#### Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie



#### Kommentar

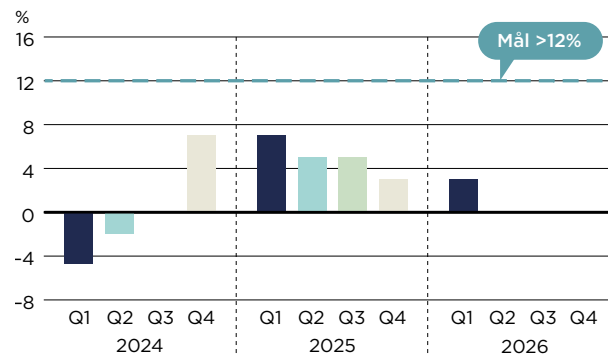
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick vid periodens utgång (rullande 12 månader) till 26 procent och 11 procent om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.

### Avkastning på eget kapital

**Mål: >12%**  
**Utfall: 3%**

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

#### Avkastning på eget kapital



#### Kommentar

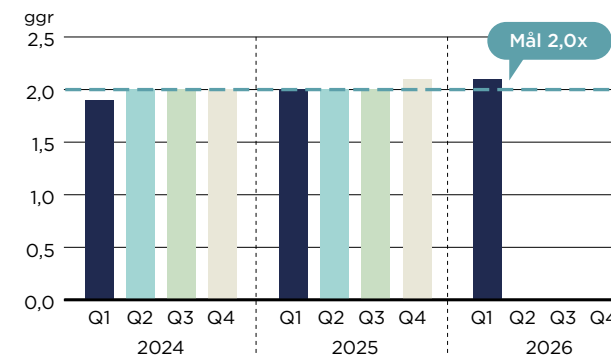
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 3 procent.

### Räntetäckningsgrad

**Mål: >2,0x**  
**Utfall: 2,1x** (1,9x inkluderat engångsposter)

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

#### Räntetäckningsgrad



#### Kommentar

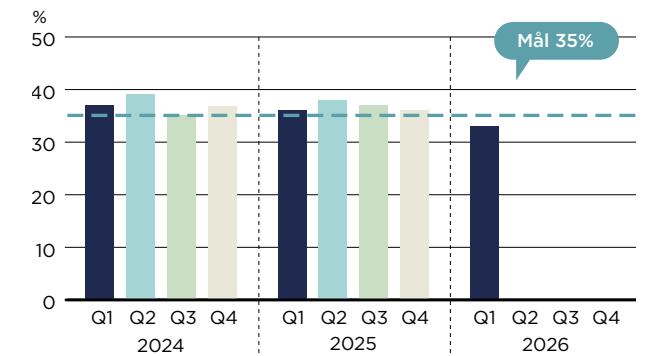
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger och 1,9 gånger om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.

### Soliditet

**Mål: 35%**  
**Utfall: 33%**

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

#### Soliditet



#### Kommentar

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 33 procent. Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasing-skuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,6 procentenheter.

## HÅLLBARHETSMÅL

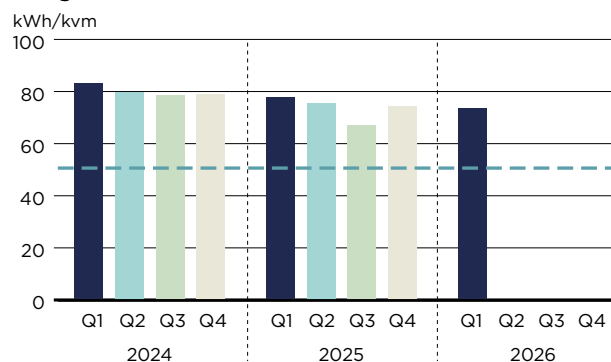
### Energiintensitet

**Mål 2040: 50 kWh/kvm**

**Utfall: 73,5 kWh/kvm**

Minska energiintensiteten i befintligt bestånd till 50 kWh/kvm senast 2040, jämfört med 108 kWh/kvm basåret 2020. Det motsvarar en minskning med 54 procent. Måttet visar energianvändning i relation till utthyrbar yta.

#### Energiintensitet



#### Kommentar

Energiintensiteten minskade med 5,4 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigerering.

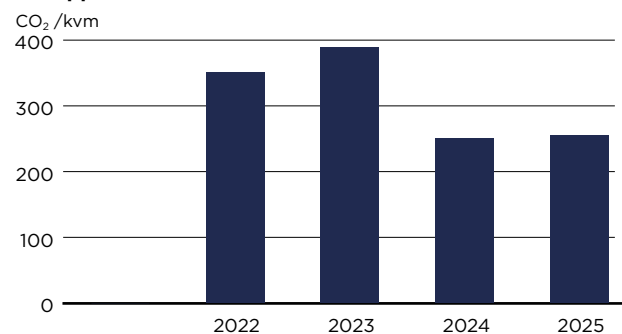
### Utsläppsintensitet nybyggnation (Scope 3)

**Mål 2030: -40,0%**

**Utfall: -27,0%**

Minska Scope 3-utsläpp från nybyggnation med 40 procent per nybyggd kvadratmeter till 2030, jämfört med basåret 2022. Måttet visar klimatpåverkan från nyproduktion i relation till byggd yta.

#### Utsläppsintensitet



#### Kommentar

Scope 3 redovisas på årsbasis. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol. Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.

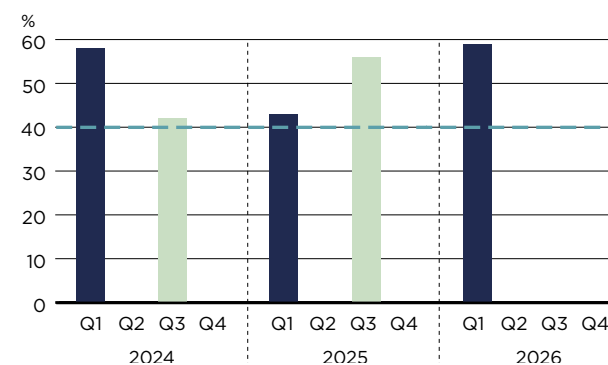
### eNPS

**Mål: minst 40 eNPS-poäng**

**Utfall: 59**

Minst 40 eNPS-poäng i årliga medarbetarenkäter. Måttet visar medarbetarnas benägenhet att rekommendera Stendörren som arbetsgivare på en skala från -100 till +100.

#### eNPS



#### Kommentar

eNPS redovisas två gånger per år. Under sista månaden i första kvartalet utfördes den anonyma enkätundersökning. Poängen ökade med 37 procent i förhållande till samma period föregående år.

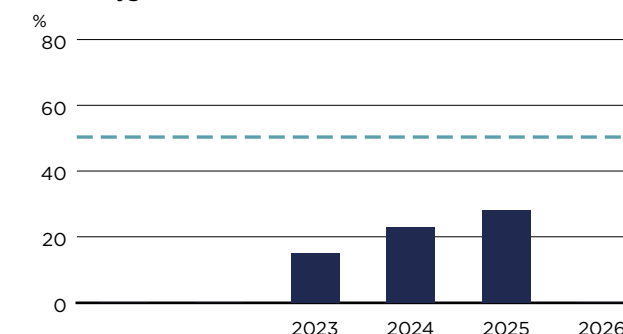
### EPC-betyg A eller B

**Mål 2030: 50%**

**Utfall: 28%**

Minst 50 procent av byggnaderna ska ha EPC-betyg A eller B senast 2030. Energideklarationen visar byggnadens energiprestanda och klassas från A till G.

#### EPC-betyg A eller B



#### Kommentar

EPC-betyg redovisas på årsbasis. Andelen byggnader med en energideklaration med betyg A eller B ökade med 5 procent i förhållande till samma period föregående år.

# FASTIGHETSBESTÅNDET

## Fastighetsbeståndet per 31 mars

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2026 av 203 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 17 521 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 984 000 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 83 procent av det totala marknadsvärdet. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 63 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster,

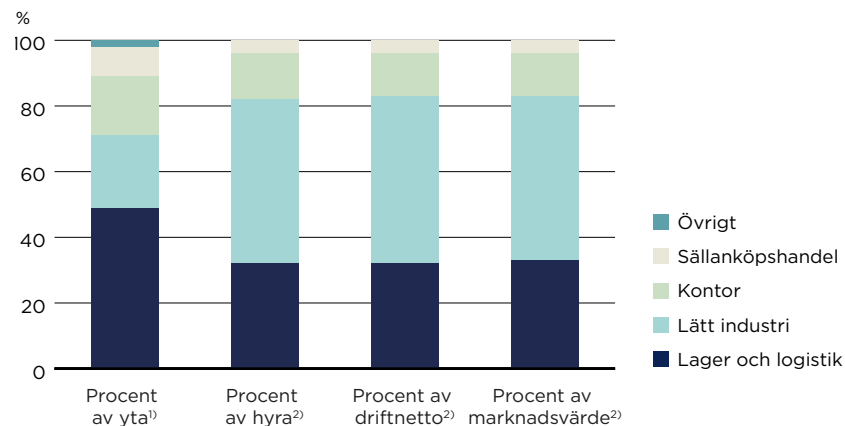
skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 1 593 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 1 453 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 97 miljoner kronor, valutakurseffekter om 54 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt -11 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 15).

## Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera attraktiva 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 hyresintäkter

## Fastighetsbeståndet per kategori



<sup>1)</sup> Baserat på typ av användning av yta.

<sup>2)</sup> Baserat på typ av fastighet.

## EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

94%



Nyproducerad byggnad för lätt industri, Båglampan 25, Stockholms stad.

utgörs cirka 55 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren inkluderar Upplands Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm Syd i Södertälje. 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.

### 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 mars 2026 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 18 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster.

Bolagets största hyresavtal med Fortifikationsverket representerade vid kvartalets utgång cirka 7 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,1 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 1,2 miljoner kronor.

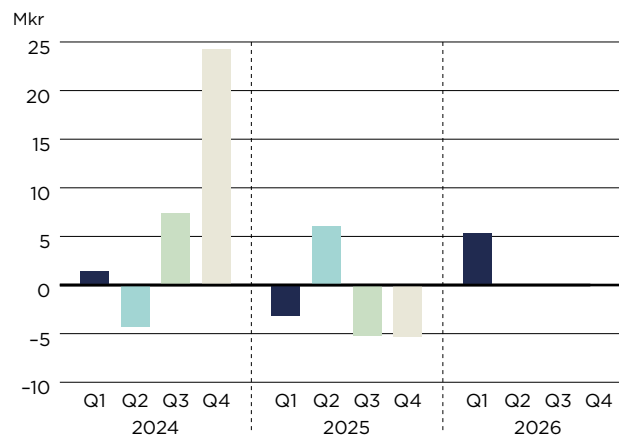
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2026 till 94 procent och den areamässiga uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Nettouthyrningen första kvartalet summerar till 5,3 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 25 miljoner kronor under-tecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

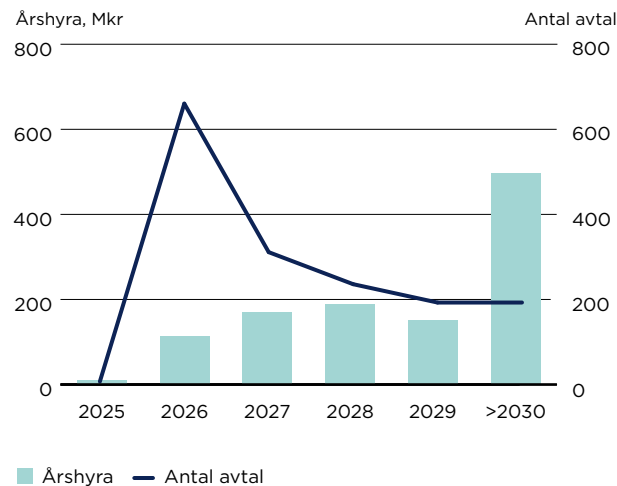


Nyproducerad byggnad för lätt industri, Nygård 2:17 (GreenHub), Upplands-Bro.

### Nettouthyrning

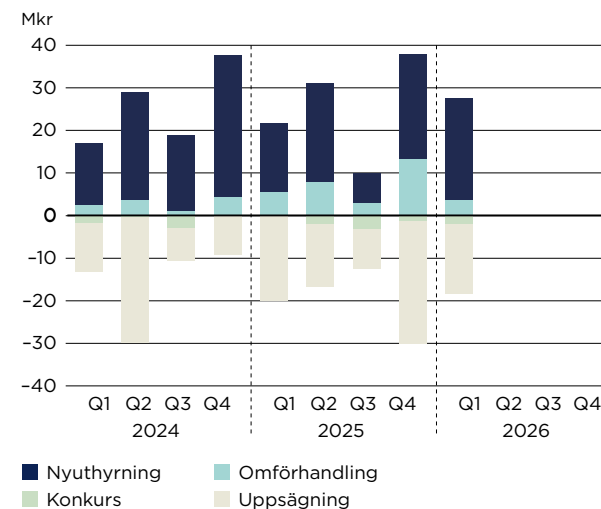


### Förfallostruktur hyresavtal<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen.

### Kontraktuella förändringar fastighetsbestånd<sup>2)</sup>



<sup>2)</sup> Inklusive projektuthyrningar.

### Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 7%
- Saka Finland Oy, 2%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Advania Sverige AB, 1%
- Carla AB, 1%
- Raskone Oy, 1%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- Mountain Top, 1%
- The Magnum Ice Cream Company HoldCo, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Övrigt, 82%

# PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 31 mars 2026 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 634 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom 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. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda då byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm, övriga Mälardalen och Köpenhamnsregionen samt efter förvärv under inledningen av 2026 även i Helsingforsregionen.

Takten på nya byggstartar påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 79,5 miljoner kronor i driftnetto.

Av detta belopp avser cirka 1,5 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 47,5 miljoner

kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som färdigställd, byggs eller avses byggas för framtida uthyrning. Cirka 30,5 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.

## Färdigställda projekt

Under de senaste tolv månaderna har fyra projekt omfattande en total yta om 10 200 kvadratmeter färdigställts varav 93 procent av ytan är uthyrd. Av de färdigställda projekten utgörs samtliga av nybyggnation inom lätt industri. Det senast färdigställda projektet är en nybyggnation på fastigheten Vindkraften 2 i Skrubba verksamhetsområde i Södra Stockholm. Lokalerna om cirka 1 900 kvadratmeter startades för framtida uthyrning men var vid färdigställandet fullt uthyrd till en hyresgäst med löptid på hyresavtalet om 7 år. Lokalerna tillträds 1 maj 2026 och innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 2,9 miljoner kronor per år. Projektet håller en hög hållbarhetsprestanda genom bland annat god energieffektivitet och en klimatdeklaration som summerar till låga 177 kg CO<sub>2</sub>/kvm BTA (inklusive byggdel 7 och 8). Byggnaden är uppförd med hybridstomme och klimatförbättrad betong.



Fastigheten Vindkraften 2 i Stockholms stad, nybyggnation färdigställd och uthyrd under det första kvartalet 2026.

## Färdigställda projekt, senaste 12 månaderna

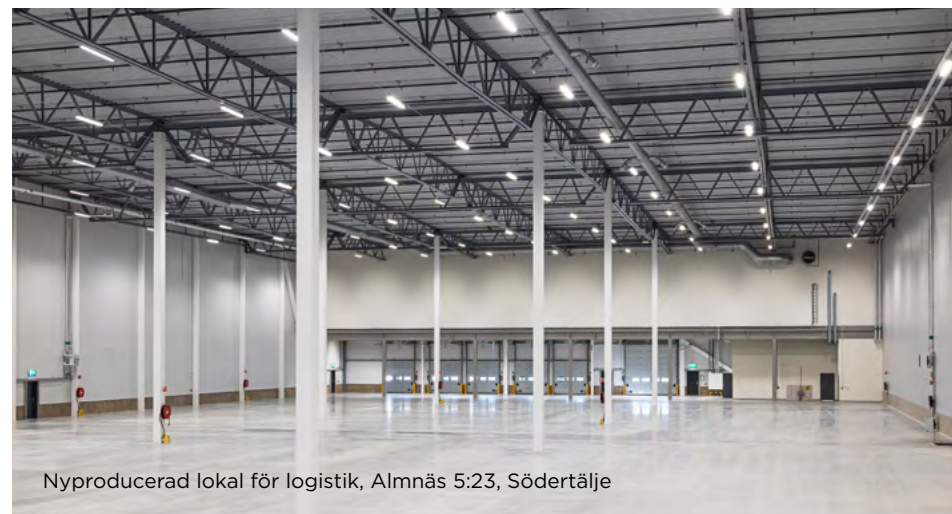
Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm <sup>1)</sup>	Investering, Mkr <sup>2)</sup>	Uthyrningsgrad, %
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	April 2025	2 300	51	100%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Juni 2025	2 300	50	69%
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Oktober 2025	3 700	103	100%
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Mars 2026	1 900	34	100%
<b>Totalt färdigställda projekt</b>				<b>10 200</b>	<b>239</b>	<b>93%</b>

<sup>1)</sup> BTA (bruttoarea, nyproduktion, tillbyggnad), LOA (lokalarea, hyresgästanpassning, ombyggnad).

<sup>2)</sup> Inkluderar för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

### Pågående projekt

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där. Dessa projekt summerar till 60 100 kvadratmeter, varav 56 300 kvadratmeter avser nybyggnation, och 3 800 kvadratmeter avser ombyggnation. Projekten, som innebär nyproduktion av lätt industri och citynära logistik, finns i attraktiva lägen på olika geografiska marknader i Storstockholm. Genom att ha projekt som är bygglovsklara eller under projektering och andra förberedelser har 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.



Nyproducerad lokal för logistik, Almnäs 5:23, Södertälje



Nyproducerad byggnad för lätt industri, Nygård 2:17 (GreenHub), Upplands-Bro.

### Pågående projekt per 2026-03-31

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga slutdatum <sup>1)</sup>	Storlek, kvm <sup>2)</sup>	Indikativ investering <sup>3)</sup> , Mkr	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt tillkommande driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Pågående byggnation	Q2 2026	5 300	114	17	7,1	0%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	3 200	76	11	5,3	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	2 100	62	19	4,7	0%
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Pågående byggnation	Q3 2026	3 800	79	23	6,2	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2027	4 600	90	64	6,7	0%
Stockholm	Filmremsan 1	Ombyggnation	Pågående byggnation	Q1 2027	3 800	43	41	3,1	n.a
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2027	6 400	126	89	9,3	0%
Järfälla	Veddesta 2:53	Ny lätt industri	Projektering <sup>4)</sup>	Q2 2027	2 400	55	43	4,1	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering <sup>4)</sup>	Q3 2027	17 000	270	187	17,9	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering <sup>4)</sup>	Q3 2027	11 500	192	141	12,7	0%
<b>Totalt pågående projekt</b>					<b>60 100</b>	<b>1 107</b>	<b>635</b>	<b>77,1</b>	
<b>Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation</b>					<b>56 300</b>	<b>1 064</b>	<b>594</b>	<b>74,0</b>	

<sup>1)</sup> Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att bedömd tidpunkt för färdigställande beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

<sup>2)</sup> BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgästanpassning, ombyggnad).

<sup>3)</sup> Inkluderar för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

<sup>4)</sup> Bygglov har erhållits.

### Kommande projekt

Stendörrens utveckling av bygggrätter 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. Bygggrätter 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 2026-03-31

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd bygggrätt (BTA m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart <sup>2)</sup>
Upplands-Bro	Lätt industri	379 000	Inom detaljplan	2026-2027
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2026-2027
Södertälje	Logistik	17 600	Inom detaljplan	2026-2027
Tuusula	Lätt industri	7 000	Inom detaljplan	2026-2027
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2026-2027
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2026-2027
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2026-2027
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Nynäshamn	Lätt industri	1 800	Inom detaljplan	2026-2027
Vanda	Lätt industri	1 700	Inom detaljplan	2026-2027
Upplands-Bro	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2026-2027
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2026-2027
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

<sup>1)</sup> BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart.

<sup>2)</sup> 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 faktiskt byggstart beror på tidpunkt för uthyrning.



Stenvreten 8:37, Enköping

# STENDÖRRENS FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Målen inom våra fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både kort- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, även om de är viktiga att arbeta med. Uppföljning sker då genom en narrativ återkoppling.

Målen inom våra fokusområden har uppdaterats för att spegla de framsteg som gjorts under 2025, där vi nådde flera av våra mål i förtid. Vi tar nu nästa steg och höjer ambitionsnivån inom de områden där vi kan skapa störst långsiktigt värde för både bolaget och samhället.



## RESURSEFFEKTIVITET

### Ambition

Uppdaterad

- Minska energiintensiteten till max 50 kWh/kvm senast 2040.
- Samtliga fastigheter max 90 kWh/kvm senast 2030.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minska andelen byggavfall som går till deponi till högst 1% senast 2030.
- 100% fossilfri energi senast 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% kgCO<sub>2</sub>/kvm BTA senast 2030 (basår 2022).

Ny



## FRAMTIDSSÄKRING

### Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Minst 50% EPC-B eller bättre senast 2030.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp i linje med Science Based Targets initiative (SBTi).

Uppdaterad



## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

### Ambition

- 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.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.



## SOCIALT ANSVAR

### Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.



## OPERATIONELL EXCELLENS

### Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende.

# 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 månadersperiod. 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 2025. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2026 uppgick till 17 521 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 530 miljoner kronor (1 504 per 31 december 2025), är värderade utifrån ortsprisanalyser och därtill aktiverade investeringar. Värdeförändringen på byggrättspportföljen under kvartalet förklaras främst av aktiverade investeringar i befintliga projekt, tillkommande byggrätter genom förvärv samt ett färdigställt projekt som omklassificeras till förvaltningsfastighet och kassaflödesvärderas. För ytterligare information, se avsnittet Projektportföljen på sidorna 11–13.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till -11 miljoner kronor (90).

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. Förändrade inflationsutsikter har vidare påverkat inflationsantaganden från 1.5 procent till 1.0 procent för innevarande år, vilket medfört en negativ värdepåverkan under det första kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 mars 2026 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabellen värderingsparametrar).

## Känslighetsanalys

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettot och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 2,5 respektive 0,25 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.

## Känslighetsanalys

Mkr

		Förändring av driftnetto				
		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	720	1 200	1 680	2 160	2 640
	-0,25%	-114	344	802	1 260	1 718
	0,00%	-876	-438	0	438	876
	0,25%	-1 574	-1 154	-734	-315	105
	0,50%	-2 215	-1 813	-1 410	-1 007	-604

## Värderingsparametrar

(Föregående år inom parentes)	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,2 (5,0)	11,0 (11,0)	8,3 (8,1)
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2 (5,2)	9,0 (9,0)	6,3 (6,3)
Kalkylränta, restvärde, %	7,2 (7,2)	11,0 (11,0)	8,3 (8,4)
Långsiktigt vakansantagande, %	2,5 (3,0)	25,0 (25,0)	5,6 (5,7)

## Förändring redovisat värde, fastigheter

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-dec 2025
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>15 927</b>	<b>14 311</b>
Nya förvärv av fastigheter	1 453	1 235
Försäljning av fastigheter	-	-65
Investeringar i befintliga fastigheter	97	487
Valutakurseffekter	54	-83
Realiserade värdeförändringar	-	18
Orealiserade värdeförändringar	-11	25
- Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	89	60
- Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	-99	-81
- Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	0	46
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>17 521</b>	<b>15 927</b>

# FINANSIERING

Per 31 mars 2026 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,2 år (2,9). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,1 år (2,8). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan genom en portfölj av räntetak och swapar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 6 693 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en högsta referensräntenivå om 2,3 procent (1,8) på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 68 procent (71) av

bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Stendörren har även forwardstartade räntetak och swapar vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Inklusivt den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,8 år (2,6). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,0 procent vid rapportperiodens utgång.

Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån

uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 700 miljoner kronor, förfaller 2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent.

Per 31 mars 2026 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 580 miljoner kronor, i form av likvida medel och

tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar 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.

## Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år <sup>1)</sup>
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	0,3	2,00	0,43 <sup>2)</sup>
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	2,7	2,00	0,71 <sup>2)</sup>
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	2,0	2,00	0,73
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	0,4	2,00	0,43 <sup>2)</sup>
Danske Bank	Räntetak	2026-01-16	2030-12-16	81	1,5	3,00	4,72
SEB	Räntetak	2026-02-27	2030-02-18	354	5,8	2,75	3,89
<b>Summa</b>				<b>3 135</b>	<b>12,7</b>	<b>2,11</b>	<b>1,10</b>
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	6,7	2,36	3,87
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	3,8	2,37	3,87
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	2,5	2,38	3,88
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	107	1,1	4,06	1,72
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	9,5	2,45	4,52
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	3,8	2,39	3,52
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	4,7	2,49	4,62
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	6,1	2,41	3,62
Danske Bank	Ränteswap	2026-01-16	2030-12-16	81	1,1	2,52	4,72
SEB	Ränteswap	2026-02-27	2030-02-18	470	8,2	2,22	3,89
<b>Summa</b>				<b>3 558</b>	<b>47,5</b>	<b>2,44</b>	<b>3,95</b>

<sup>1)</sup> Inklusivt derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 4,0 år.

<sup>2)</sup> Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen till höger) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

## Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2026-09-03	2031-09-03	425	13,0	2,75	5,43
Nordea	Ränteswap	2026-09-03	2031-09-03	425	5,0	2,61	5,43
Swedbank	Räntetak	2026-12-14	2030-12-14	550	13,6	2,75	4,71
Swedbank	Ränteswap	2026-12-14	2030-12-14	550	8,6	2,44	4,71
SEB	Räntetak	2026-12-23	2031-12-23	75	2,5	2,75	5,73
SEB	Ränteswap	2026-12-23	2031-12-23	75	0,9	2,64	5,73
<b>Summa</b>				<b>2 100</b>	<b>43,7</b>	<b>2,64</b>	<b>5,07</b>

## Ränte- och kapitalbindning

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

Förfalloår	Räntebindning/År <sup>1)</sup>			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2026	4 218		41	154	1
2027	107		1	1 063	10
2028	0		0	2 845	28
2029	900		9	5 083	49
2030	4 086		40	1 167	11
>2030	1 000		10	0	0
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>10 311</b>	<b>4,0</b>	<b>100</b>	<b>10 311</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Räntebindningen för 2026 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

## Känslighetsanalys

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(-) Förändring
+/-1,00%	-38	54
+/-2,00%	-70	110
+/-3,00%	-102	121

I känslighetsanalysen framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M och EURIBOR 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.

# KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	290	247	1 042
Övriga intäkter	2	0	8
<b>Summa intäkter</b>	<b>293</b>	<b>248</b>	<b>1 050</b>
Driftkostnader	-56	-47	-157
Underhållskostnader	-5	-4	-20
Fastighetsskatt	-9	-7	-31
<b>Driftnetto</b>	<b>224</b>	<b>190</b>	<b>841</b>
Central administration	-21	-21	-82
Finansiella intäkter och kostnader	-97	-89	-407
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-3	-3	-11
<b>Förvaltningsresultat före valutakursförändringar</b>	<b>102</b>	<b>77</b>	<b>342</b>
Orealiserade valutakursförändringar	30	-21	-30
<b>Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar</b>	<b>132</b>	<b>57</b>	<b>312</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-11	90	43
Värdeförändring finansiella instrument	78	8	-52
<b>Resultat före skatt</b>	<b>199</b>	<b>155</b>	<b>303</b>
Skatt	-68	-48	-130
<b>Periodens resultat</b>	<b>131</b>	<b>107</b>	<b>173</b>
Omräkningsdifferenser	5	-5	-8
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>5</b>	<b>-5</b>	<b>-8</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>136</b>	<b>102</b>	<b>165</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	136	102	165
Resultat per aktie, före utspädning, kr	3,83	3,24	4,64
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	3,83	3,24	4,63
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	32,64	31,06	32,04
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	32,64	31,09	32,07

## Resultat

Jämfört med motsvarande period redovisar Stendörren för januari-mars 2026 cirka 45 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 34 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 7 miljoner kronor, vilket är cirka 4 procent högre än första kvartalet 2025. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet före valutakursförändringar till 102 miljoner kronor (77), vilket motsvarar en ökning om 32 procent. Periodens resultat uppgår till 131 miljoner kronor (107), motsvarande 3,83 kronor per aktie (3,24).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med cirka 17 procent till 290 miljoner kronor (247) jämfört med samma period 2025. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under perioden.

## Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -69 miljoner kronor (-58) vilket är 11 miljoner kronor högre jämfört med motsvarande period 2025. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med 8 miljoner kronor jämfört med motsvarande period 2025, där högre kostnader för snöröjning, el och värme föranledde ökningen.

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till -21 miljoner kronor (-21) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

## Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick under perioden till 2 miljoner kronor (11) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, minskade till -99 miljoner kronor (-100) främst till följd av lägre marginaler och räntnivåer, motverkat av högre belåning jämfört med samma period 2025.

Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -3 miljoner kronor (-3). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

## Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt -11 miljoner kronor (90). 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. Förändrade inflationsutsikter har vidare påverkat inflationsantaganden för innevarande år, vilket medfört en negativ värdepåverkan under det första kvartalet. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 78 miljoner kronor (8). De positiva värdeförändringarna förklaras främst av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

## Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -9 miljoner kronor (-14) och uppskjuten skatt om -59 miljoner kronor (-34).

# KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	7	8	7
Förvaltningsfastigheter	17 521	14 517	15 927
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	329	274	327
Inventarier	0	0	0
Räntederivat	104	66	29
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>17 961</b>	<b>14 865</b>	<b>16 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	110	100	90
Likvida medel	148	363	340
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>258</b>	<b>463</b>	<b>430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 219</b>	<b>15 328</b>	<b>16 721</b>

## Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2026 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 17 521 miljoner kronor (14 517).

## Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 258 miljoner kronor (463), bestående av likvida medel om 148 miljoner kronor (363) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 110 miljoner kronor (100). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till cirka 580 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

## Eget kapital

Per den 31 mars 2026 uppgick koncernens egna kapital till 5 963 miljoner kronor (5 491) och soliditeten till 33 procent (36).

## Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 10 262 miljoner kronor (7 999), motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (52). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 8 311 miljoner kronor (6 734) och tre gröna obligationslån om totalt 2 000 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -49 miljoner kronor (-35). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 388 miljoner kronor (154) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 963</b>	<b>5 491</b>	<b>5 833</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	9 874	7 845	8 637
Övriga långfristiga skulder	84	67	78
Leasingskuld	329	274	327
Uppskjuten skatteskuld	1 201	1 094	1 143
Övriga avsättningar	-	4	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 487</b>	<b>9 284</b>	<b>10 185</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	388	154	301
Övriga kortfristiga skulder	380	399	402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>768</b>	<b>553</b>	<b>703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 219</b>	<b>15 328</b>	<b>16 721</b>

## 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 sidan 16.

## Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars 2026 till 1 201 miljoner kronor (1 094) 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 380 miljoner kronor (399).

# KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2025-01-01</b>	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Personaloptionsprogram		3				3
Ränta/utdelning hybridobligation				-25		-25
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	1	292				293
Skatteeffekt emissionskostnader		1				1
Totalresultat januari-december 2025			-8	173		165
<b>Utgående eget kapital per 2025-12-31</b>	<b>20</b>	<b>1 987</b>	<b>-3</b>	<b>3 528</b>	<b>300</b>	<b>5 833</b>
<b>Ingående eget kapital per 2026-01-01</b>	<b>20</b>	<b>1 987</b>	<b>-3</b>	<b>3 528</b>	<b>300</b>	<b>5 833</b>
Ränta/utdelning hybridobligation				-6		-6
Totalresultat januari-mars 2026			5	131		136
<b>Utgående eget kapital per 2026-03-31</b>	<b>20</b>	<b>1 987</b>	<b>2</b>	<b>3 652</b>	<b>300</b>	<b>5 963</b>

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2026 till 5 963 miljoner kronor (5 491).

Vid årsstämman 2025 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

# KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	132	57	312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-12	11	56
Betald inkomstskatt	-48	-3	-48
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>72</b>	<b>64</b>	<b>320</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-20	27	5
Förändring av rörelseskulder	-4	35	42
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>48</b>	<b>125</b>	<b>366</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-97	-143	-486
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-1 447	-93	-1 228
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	63	63
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 544</b>	<b>-173</b>	<b>-1 651</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission personaloptioner	-	-	4
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	-	-	292
Utdelning hybridobligation	-6	-7	-24
Upptagna räntebärande skulder	1 334	265	6 929
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-32	-63	-5 801
Depositioner	6	1	12
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 303</b>	<b>196</b>	<b>1 411</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-192</b>	<b>148</b>	<b>126</b>
Likvida medel vid periodens ingång	340	214	214
Periodens kassaflöde	-192	148	126
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>148</b>	<b>363</b>	<b>340</b>

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Nettoomsättning	42	27	125
Rörelsens kostnader	-42	-32	-125
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-17
Finansnetto	21	14	37
Orealiserade valutakursförändringar	0	0	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>19</b>
Värdoförändring finansiella instrument	2	-	-2
Bokslutsdispositioner	-	-	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>15</b>
Skatt	-	-	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>15</b>

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 42 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 mars 2026 till 64 miljoner kronor (35) och det egna kapitalet uppgick till 2 014 miljoner kronor (1 710).

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	7	8	7
Inventarier	5	4	5
Andelar i koncernföretag	1 344	1 193	1 346
Fordringar hos koncernföretag	4 293	3 552	3 980
Räntederivat	-	-	2
Uppskjuten skattefordran	1	0	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 649</b>	<b>4 757</b>	<b>5 341</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	24	27	23
Kortfristiga fordringar	12	4	5
Likvida medel	64	35	43
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>71</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 750</b>	<b>4 823</b>	<b>5 412</b>

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 014</b>	<b>1 710</b>	<b>1 997</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 984	1 288	1 684
Skulder till koncernföretag	1 695	1 407	1 695
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 679</b>	<b>2 695</b>	<b>3 379</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	0	378	0
Övriga kortfristiga skulder	56	41	36
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>56</b>	<b>419</b>	<b>36</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 750</b>	<b>4 823</b>	<b>5 412</b>



# NYCKELTAL

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	984	862	922
Antal fastigheter	203	161	179
Marknadsvärde, Mkr	17 521	14 517	15 927
Areamässig uthyrningsgrad, %	92	90	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	94
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6	5,5	5,6
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,3	6,4	6,4
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	5,2	8,3	5,9
Hyresduration, år	4,1	4,2	4,2
Snitthyra, kr/kvm	1 367	1 318	1 296
<b>FINANSIELLA</b>			
Totala intäkter, Mkr	293	248	1 050
Driftnetto, Mkr	224	190	841
Förvaltningsresultat, Mkr	102	77	342
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	80	80
Balansomslutning, Mkr	18 219	15 328	16 721
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,0	4,1	3,9
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,8	2,6	2,9
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	3,1	2,8	3,2
Genomsnittlig räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	2,1	2,0	2,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56	52	53
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	47	46	45
Soliditet vid periodens utgång, %	33	36	36
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	3	7	3

<sup>1)</sup> Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 27. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Börsvärde, Mkr	6 088	5 920	6 586
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	186,50	190,60	202,00
Eget kapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	173,62	167,25	169,82
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 764	6 223	6 651
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	207,22	200,37	203,97
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 151	5 726	6 102
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	188,42	184,37	187,14
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	3,83	3,24	4,64
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	3,83	3,24	4,63
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,48	4,03	11,43
Antal aktier vid periodens utgång	32 643 066	31 058 473	32 643 066
Genomsnittligt antal aktier	32 643 066	31 058 473	32 041 771
<b>ÖVRIGA</b>			
Antal medarbetare vid periodens utgång	56	55	56
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	56	55	56

# ÖVRIG INFORMATION

## Aktien

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.

Aktiekursen uppgick per den 31 mars 2026 till 186,50 kronor per aktie (190,60). Det motsvarar ett totalt marknadsvärde om 6 088 miljoner kronor (5 920).

Per den 31 mars 2026 hade bolaget totalt 3 485 aktieägare (3 324). Bolagets tre största aktieägare var Stendörren Real Estate AB med 37,7 procent, Altira AB med 10,3 procent och SEB Investment Management med 13,0 procent.

Det totala antalet aktier per den 31 mars 2026 uppgick till 32 643 066 aktier (31 058 473).

## 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 perioden.

## Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverkar efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren

är också exponerat för risk att oförutsedda ökningar i drift- eller underhållskostnader inte är möjliga att kompensera för fullt ut 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 sidorna 46–47 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sidan 16.

## 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 i bolagets årsredovisning 2025. 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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## KALENDARIUM 2026

Årsstämma 2026	26 maj 2026
Delårsrapport april–juni	21 juli 2026
Delårsrapport juli–september	23 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027

## FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

**Erik Ranje**, Verkställande direktör  
erik.ranje@stendorren.se  
08-518 331 00

**Per-Henrik Karlsson**, CFO  
per-henrik.karlsson@stendorren.se  
08-518 331 00

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 maj 2026 kl. 07.00 CET.





# STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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 4 maj 2026

Andreas Philipson  
Styrelseordförande

Carl Mörk  
Styrelseledamot

Helena Levander  
Styrelseledamot

Tom Livelli  
Styrelseledamot

Joakim Rubin  
Styrelseledamot

Roniek Bannink  
Styrelseledamot

Erik Ranje  
Verkställande direktör

# BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA<sup>1)</sup>

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 1 231 miljoner kronor per den 1 april 2026. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 230 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 1 001 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 81 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 431 miljoner kronor och leasingkostnader uppgående till cirka 13 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 476 miljoner kronor per den 1 april 2026.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 april 2026 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 snittränta per 1 april 2026 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 offentliggjort men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är ej medräknade.

De pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 79,5 miljoner kronor i driftnetto.

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

## Bedömd intjäningsförmåga<sup>1)</sup>

Hyresintäkter	1 231
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 231</b>
Driftskostnader	-164
Underhållskostnader	-31
Fastighetsskatt	-35
<b>Driftnetto</b>	<b>1 001</b>
Central administration	-81
Finansiella intäkter och kostnader	-431
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-13
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>476</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr<sup>2)</sup></b>	<b>13,87</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2,1x</b>

<sup>1)</sup> Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 april 2026.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultat per aktie minskat med ränta på hybridobligationer. Jämfört med föregående kvartals intjäningsförmåga per 1 januari 2025 ökade förvaltningsresultatet per aktie med 3,3 procent samt med 17,5 procent jämfört med föregående års intjäningsförmåga per 1 april 2025.



# 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:er 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 UTHYRNINGSGRAD

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

## AVKASTNING PÅ GENOMSNISSLIGT 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 UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte- kostnader samt leasingkostnader.

## GENOMSNISSLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

## 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.

## TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Procentuella förändringen i förvaltningsresultat före valutakursförändringar per aktie minskat med ränta på hybridobligationer 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

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

## SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingkulden 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.SE

**FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:**

**Erik Ranje**

*Verkställande direktör*

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

**Per-Henrik Karlsson**

*CFO*

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00