

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI –
DECEMBER
2016

STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

440 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

609 MKR

DRIFTNETTO:

299 MKR

UTHYRNINGSBAR YTA:

612 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

5 817 MKR

SOLIDITET:

34 %

BELÄNINGSGRAD:

57 %



JANUARI-DECEMBER 2016 (januari-december 2015 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade till 440 miljoner kronor (356) och driftnettot ökade till 299 miljoner kronor (246).
- Förvaltningsresultatet ökade till 138 miljoner kronor (118).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -35 miljoner kronor (90).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 653 miljoner kronor (260), varav 42 miljoner kronor (9) avser realiserad värdeförändring vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -46 miljoner kronor (-8).

- Periodens resultat uppgick till 609 miljoner kronor (309).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 22,06 kronor (11,96) och kassaflöde per aktie uppgick till 4,24 kronor (5,04).
- Styrelsen föreslår utdelningen höjs med 25 procent till 2,0 kronor per aktie, att utbetalas kvartalsvis.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Två strategiskt viktiga hyresavtal i fastigheten Veddesta 2:43 har tecknats, varav ett avser nyuthyrning. Totalt omfattade avtalen 8 400 kvadratmeter och 16,5 miljoner kronor i

årshyra och båda avtalen har en löptid på 10 år.


- Förvärv av fastigheten Kalvö 1:24, omfattande 57 000 kvadratmeter markyta med 9 000 kvadratmeter fullt uthyrda lokaler, belägen i kajnära läge i Nynäshamn.
- Förvärv av fastigheten Örnäs 1:14 i Brunna industriområde, Upplands-Bro. På fastigheten är 7 300 kvadratmeter lokaler under uppförande.
- Försäljning av byggklar mark med byggrätt för 22 000 kvadratmeter i Haninge för 42,5 miljoner kronor.
- Stendörren sålde även fastigheten Veddesta 2:76 som består av cirka 18 000 kvadratmeter helt vakanta kontorslokaler. Försäljningsvärdet uppgick

till 165 miljoner kronor vilket översteg förvärvspriset med 83 % och senaste värdering med 13 %.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I februari 2017 förtidslöste bolaget portföljen med ränteswappar och förvärvade en portfölj med räntetak. Detta sänker momentant bolagets räntekostnad med 21 miljoner kronor på årsbasis.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet segmenten lager och lätt industri. Stendörren är noterat på First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com)



”För Stendörren
utgör vakanserna
en stor potential till
ökad intjäning”

FREDRIK BRODIN, VD

INNEHÅLL

VD:s kommentar	6
Stendörren Fastigheter i korthet.....	8
Nyckeltal	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet.....	12
Resultat, intäkter och kostnader	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Finansiell ställning	15
Förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys.....	19
Fastighetsbeståndet i sammandrag	20
Fastighetsvärdering	22
Moderbolaget i sammandrag.....	23
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	25
Övrig information.....	27
Styrelsen	28
Definitioner	29

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

VD:S KOMMENTAR

Stendörren kan stolt summera ett mycket bra verksamhetsår 2016. I stort sett samtliga nyckeltal förbättras. Totalresultatet ökade med nästan 100 procent till 609 miljoner kronor samtidigt som driftnettot och fastighetsvärdena ökade med starka 20 procent respektive under året.

ÅRET SOM GÅTT

Stendörrens verksamhetsår präglades av mycket hög affärsaktivitet inom transaktion och uthyrning. Vi har förlängt flera viktiga hyresavtal under året och byggt vår organisation riktigt stark. Antalet medarbetare ökade från 17 till 30 under året. Fastigheterna ökade med nästan en miljard i värde, dels genom att antalet fastigheter ökade från 81 till 95 och dels genom en positiv värdeutveckling av förvaltningsfastigheterna om 653 miljoner kronor. Värdeförändringarna är dels hänförliga till allmänt lägre avkastningskrav likväl som organisationens hårda arbete med att förbättra fastigheternas kassaflöden. Vår medvetna strategi att förvärva små och medelstora industrifastigheter i centrala lägen med potential för höjda hyror och/eller ändrad användning har även det spelat roll. Ett exempel där Stendörren aktivt driver värdeskapande utveckling är Stockholm Väst Logistik i Upplands-Bro kommun, ett bolag samägt av Stendörren och Kilenkryss som bildades under året med mer än 400 000 kvadratmeter byggbar mark för logistik. Detta bolag visar på mycket spännande förutsättningar för fortsatt stark utveckling.

Ett viktigt projekt som sysselsatt bolaget under framförallt andra halvan av året är det planerade listbytet till Nasdaq Stockholms huvudlista. Även om detta arbete har inneburit en hel del extra kostnader (se närmare på sidan 13) har det också medfört en mängd positiva effekter och Bolaget är idag både bättre organiserat och effektivare som en direkt följd av detta.

FINANSIELL UTBLICK

Det rådande låga ränteläget ser ut att fortsätta även om vi ser indikationer på att botten kan vara nådd eller kanske redan passerad. Vi ser inte en räntehöjning som ett hot mot vår verksamhet. Riksbanken är tydlig i sin räntepolitik; höjd ränta kommer till följd av inflation. Glädjande nog ser vi inflation igen. Stendörrens hyresavtal är till absolut största delen knutna till KPI vilket ger direkt genomslag på våra hyresintäkter som möter en eventuell stigande räntekostnad.

Vi behåller vårt låga finansiella risktagande genom en konservativ belåningsgrad på fastighetsnivå om 46 procent, en genomsnittlig kapitalbindning uppgående

de till 3,5 år och räntesäkringar omfattande nästan halva bolagets skuld. Under året har vi förbättrat bolagets soliditet från 30 till 34 procent. Bolagets mål avseende soliditet, att per utgången av 2017 uppgå till 35 procent, är därmed nästan uppnått. Till följd av fallande räntor under de senaste åren och därmed en negativ värdeutveckling för våra derivatpositioner beslutade bolaget att ersätta dessa med motsvarande positioner säkrade genom räntetak om sammanlagt 1,8 miljarder kronor. Genom denna åtgärd, vilken skedde efter periodens utgång, förbättras bolagets årliga bedömda intjäningsförmåga med drygt 20 miljoner kronor samtidigt som räntetäckningsgraden bedöms öka från 2,3 till 2,6.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren är idag mycket väl positionerat och rustat för fortsatt tillväxt. Denna positionering har vi skapat genom att vi systematiskt byggt vår organisation och finansiella styrka så att de affärsmöjligheter vi identifierar kan tas tillvara. I ett första steg ska projektportföljen växa till att utgöra högst 15 procent av vår balansräkning från att idag utgöra cirka 10 procent. Projektportföljen växer såväl genom att vi identifierar affärsmöjligheter inom våra befintliga fastigheter såväl som i fastigheter vilka vi förvärvar. Idag ser vi att tillväxt driven av projekt i egen regi och på egen fastighet oftast ger en högre avkastning än motsvarande investering i förvärv av förvaltningsfastigheter. Den mix vi skapat ger därmed förutsättningar för en jämn och hög tillväxt över tiden. Ett annat viktigt inslag i vår projektportfölj är den handfull fastigheter där vi arbetar långsiktigt för framtagande av byggrätter för bostadsändamål i Sollentuna, Järfälla, Stockholm och Botkyrka med upp till 1 500 blivande bostäder på ägda fastigheter.

I våra kommande projekt har vi som ambition att ligga i framkant med modern teknik för att skapa bra byggnader med så låg miljöpåverkan som möjligt. Mycket kan vi göra och förbättra inom vårt befintliga fastighetsbestånd uppgående till drygt 600 000 kvadratmeter. Miljöarbetet påbörjades redan under 2016, exempelvis genom att vi bara köper in grön el och alltid utvärderar miljövänliga alternativ när valmöjligheten finns. Vårt miljöarbete är i sin linda och under 2017 avser vi att förbättra det avsevärt.



"Tack vare vårt starka kassaflöde och soliditet är Stendörren finansiellt stabilt och står väl rustat för fortsatt tillväxt!", Fredrik Brodin, VD

TILLVÄXTMÖJLIGHETER OCH GEOGRAFISK POSITIONERING

Vi ser fortsatt goda tillväxtpotentialer genom vår positionering i Storstockholm och Mälardalen, en av Europas starkaste tillväxtregioner. Tillväxten inom regionen är mycket hög men långt ifrån jämt fördelad. Framför allt gynnas den ring av stadsdelscentra i centrala lägen runt Stockholm med stora infrastrukturförbättringar i vägnät och kollektivtrafik likväl som lägen där till exempel järnväg och motorleder möts och därmed skapar goda förutsättningar för effektiv logistik. Samtidigt ser vi områden i Mälardalen med svag tillväxt vilka naturligtvis inte prioriteras.

Det långsiktiga förvaltningsarbetet med egen personal, som utgör grunden för vår verksamhet, gynnas positivt av ett geografiskt samlat bestånd.

Styrelsens förslag på höjd utdelning från 1,60 till 2,00 kronor visar att vår målsättning med bolaget, att skapa hög riskjusterad avkastning samtidigt som vi långsiktigt kan dela ut upp till femtio procent av förvaltningsresultatet, redan infriats.

Det är med stor tillförsikt jag som VD för Stendörren tar mig an de fantastiska möjligheter och utmaningar vi står inför de kommande åren. Jag vill särskilt tacka mina medarbetare för Ert stora engagemang.

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag med lokaler huvudsakligen för lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen.

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena via ett så kallat omvänt förvärv. I samband med en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattades beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Fastigheter AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) ("Effnetplattformen") delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter. B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm och på First North Premier, Nasdaq Stockholm sedan 7 maj 2015.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget skall primärt verka i Storstockholm med fokus på fastigheter för lager och lätt industri.

MÅL

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- soliditeten skall långsiktigt uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).

Den goda målpuppfyllelsen framgår av graferna på sidan 11.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2016 av 95 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 817 miljoner kronor (4 889 per 31 december 2015). De tio största hyresavtalen svarade för cirka en tredjedel av den samlade årshyran.

Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar 12 procent av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 612 tusen kvadratmeter lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 12 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 350 tusen kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till cirka 406 miljoner kronor.

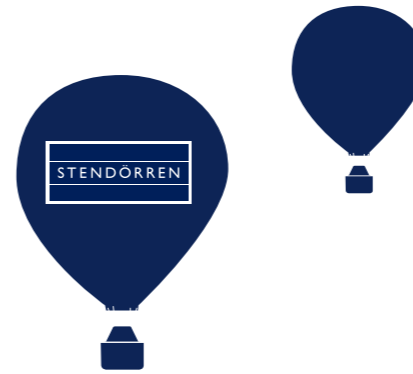
Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder.

FINANSIERING

Per 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 052 miljoner kronor (1 490) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 418 miljoner kronor (3 185) motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (64). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,5 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,2 år. Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 3,05 procent (2,95) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 1,66 procent (1,76). Räntan på obligationslånet är rörlig och uppgår för närvarande till 5,0 procent.

UTDELNING

Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.



"Vårt starka kassaflöde och soliditet på drygt 34 procent skapar finansiell styrka och uthållighet!"

FREDRIK BRODIN, VD



NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 31.

	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC ²⁾	2016 OKT-DEC	2015 OKT-DEC ²⁾
FASTIGHETSRELATERADE				
Uthyrningsbar area, tusental kvm	612	585	612	585
Antal fastigheter	95	81	95	81
Marknadsvärde, Mkr	5 817	4 889	5 817	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, % ¹⁾	90%	91%	90%	91%
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	88%	91%	88%	91%
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,7%	6,1%	5,7%	6,1%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	18%	13%	18%	13%
Hysesduration, år	5,1	5,2	5,1	5,0
Snitthyra, kr/kvm	799	805	799	805
FINANSIELLA				
Hysesintäkter, Mkr	440	356	123	107
Driftnetto, Mkr	299	246	81	72
Förvaltningsresultat, Mkr	138	119	36	31
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	68%	69%	68%	68%
Balansomslutning, Mkr	5 972	5 024	5 972	5 024
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader %	35%	23%	35%	52%
Genomsnittlig ränta	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,2	2,8	2,2	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,5	3,1	3,5	3,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	2,2	2,3	2,1
Soliditet vid periodens utgång, %	34%	30%	34%	30%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57%	64%	57%	64%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46%	54%	46%	54%
AKTIERELATERADE				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	68,5	50,0	68,5	50,0
Eget kapital per aktie, kr	74,3	53,9	74,3	53,9
EPRA NAV per aktie, kr	83,2	56,5	83,2	56,5
Börsvärde, Mkr	1 892	1 381	1 892	1 381
EPRA NAV, Mkr	2 298	1 561	2 298	1 561
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	22,1	12,0	5,6	6,6
Kassaflöde per genomsnittligt antal utestående aktie, kr	4,2	5,0	1,3	1,6
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	25 841 000	27 619 986	27 619 986
ÖVRIGA				
Antal anställda vid periodens utgång	30	17	30	17
Genomsnittligt antal anställda under perioden	24	10	30	15

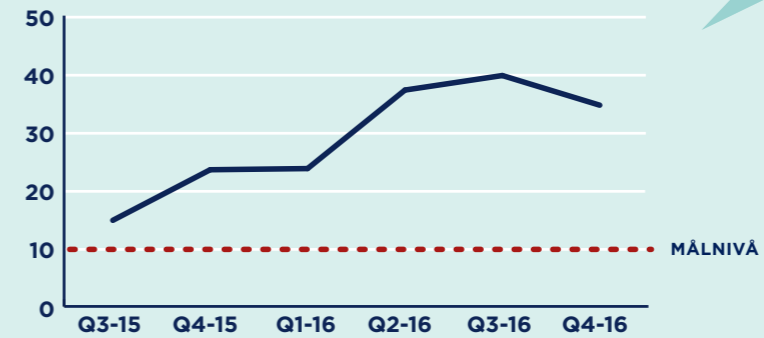
1) Exkluderas den i januari 2017 frånträdda, fullt vakanta fastigheten Veddesta 2:76, uppgår både ekonomisk och ytmässig uthyrningsgrad till 92 procent.

2) Nyckeltalen EPRA NAV och Hysesduration har justerats under året varvid mindre justeringar av dessa mått skett avseende 2015 skett.

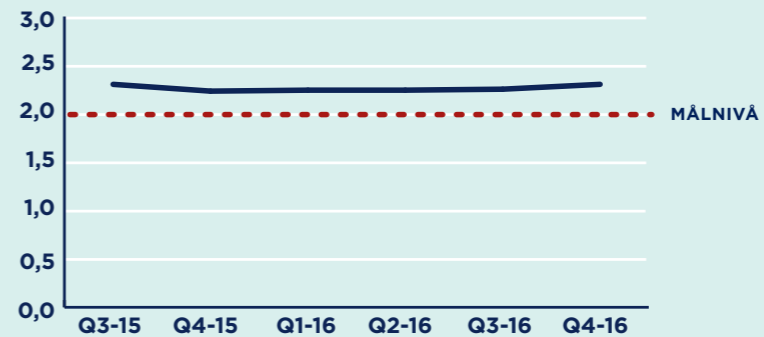
35%

AVKASTNING PÅ
GENOMSNISSLIGT
EGET KAPITAL

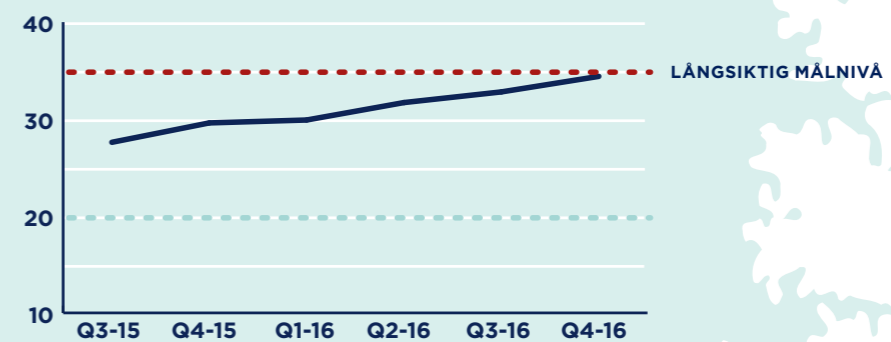
AVKASTNING PÅ GENOMSNISSLIGT
EGET KAPITAL, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr



SOLIDITET, %



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2016 OKT-DEC	2015 OKT-DEC
Hysesintäkter	440	356	123	107
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	440	356	123	107
Driftskostnader	-105	-75	-33	-21
Underhållskostnader	-17	-19	-5	-9
Fastighetskostnader	-13	-11	-3	-3
Tomträttsavgäld	-6	-5	-1	-1
Driftnetto	299	246	81	72
Central administration	-55	-31	-15	-12
Finansiella intäkter	3	3	0	1
Finansiella kostnader	-109	-100	-30	-31
Förvaltningsresultat	138	118	36	31
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	653	260	107	164
Värdeförändring finansiella instrument	-46	-8	27	17
Resultat före skatt	745	370	170	212
Uppskjuten skatt	-134	-53	-14	-53
Aktuell skatt	-2	-8	-1	23
Periodens resultat	609	309	155	182
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	609	309	155	182
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	609	309	155	182
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	22,06	11,96	5,55	6,59
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,62	25,24	27,62	27,62

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Driftnettet uppgick till 299 miljoner kronor (246) varav 81 miljoner kronor avser fjärde kvartalet (72). Viss variation mellan årets kvartal finns vilket huvudsakligen förklaras av säsongsvariationer avseende driftskostnader.

Periodens resultat uppgick till 609 miljoner kronor (309) motsvarande 22,06 kronor per aktie (11,96).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under året med cirka 24 procent till 440 miljoner kronor (356), varav 123 miljoner kronor avser det fjärde kvartalet (107). Ökningen förklaras dels av att fastighetsportföljen växt med drygt 10 procent (exklusive värdeförändringar) jämfört med föregående årsskifte samt att mer än hälften av de fastigheter som ingick i fastighetsportföljen vid utgången av 2015 hade förvärvats vid olika tidpunkter under året och bidrog därmed inte till intjäningen under hela 2015.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 141 miljoner kronor (110) varav 43 miljoner kronor (35) avser årets fjärde kvartal. Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om knappt 8 miljoner kronor (2). Ökningen av fastighetskostnaderna motsvarar i övrigt ökningstakten av hyresintäkter (se ovan).

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgår för 2016 till 55 miljoner kronor (31) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Denna post inkluderar även vissa kostnader av engångskaraktär, såsom kostnader hänförliga till det pågående arbetet med listbyte till Nasdaqs huvudlista (externa kostnader bland annat för Legal- och skatte Due-Diligence, prospektskrivning och framtagande av policies, handböcker och rutinbeskrivningar för att uppfylla kraven enligt svensk kod för bolagsstyrning) samt kostnader hänförliga till extrainsatser under årets första kvartal, med inhyrda konsulter under Bolagets uppbyggnadsskede i samband med årsbokslut, deklARATIONER och årsredovisningar för Bolagets dotterbolag. Kostnader av engångskaraktär bedöms för året uppgå till cirka 9 miljoner kronor.

FINANSNETTO

Ökningen av driftnettet till 106 miljoner kronor (97) förklaras av ökningen av de räntebärande skulderna

samt en viss ökning av den genomsnittliga räntan (se vidare under Finansiell ställning).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under året till 138 miljoner kronor (118) vilket procentuellt är något mindre än motsvarande ökning av driftnettet. Detta förklaras till stor del av de kostnader av engångskaraktär som tagits under året (se kommentar under Central administration) samt att organisationen byggts ut för att kunna hantera både kommande tillväxt och ökande krav på bolagets administration i samband med listbyte till börsens huvudlista.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats per 31 december 2016 (se vidare under "Fastighetsvärderingar"). För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 653 miljoner kronor (260), varav 107 miljoner kronor (164) infaller under det fjärde kvartalet.

Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 42 miljoner kronor (9) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under året drivs av ett flertal faktorer. Bolaget bedriver detaljplanearbete i olika stadier på 5 fastigheter vilket till stor del påverkat marknadsvärderingen av dessa fastigheter. Flera av årets förvärv har även skett till överenskomna värden som understiger dess marknadsvärde enligt externa värderingar. Utöver detta påverkas marknadsvärderingen av förvaltningsåtgärder i fastigheterna, såsom förlängda hyresavtal, höjda hyror och driftoptimerande investeringar, vilket kan ha påverkan både på fastighetens löpande kassaflöde och dess marknadsmässiga avkastningskrav. Därtill har även den generella sänkningen av marknadens avkastningskrav påverkat marknadsvärderingarna (se sidan 22).

Räknat över hela året medförde räntederivatens marknadsvärdering en negativ värdeförändring om 46 miljoner kronor (-8). Under årets fjärde kvartal var värdeförändringen dock positiv med 27 miljoner kronor (17). Förändringar av derivatens värde förklaras av marknadsräntans förändring över tid i förhållande till derivatens inlåsta räntenivå.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -2 miljoner kronor (-8) och uppskjuten skatt om -135 miljoner kronor (-53). Den effektiva skatten är 18,3 procent vilket är något lägre än 22 procent till följd av försäljningar i bolagsform.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

MKR	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	1	-
Förvaltningsfastigheter	5 817	4 889
Inventarier	4	1
Långfristiga fordringar	0	0
Räntederivat	0	-
Summa anläggningstillgångar	5 823	4 890
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	98	84
Likvida medel	51	50
Summa omsättningstillgångar	149	133
SUMMA TILLGÅNGAR	5 972	5 024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 054	1 489
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 786	2 129
Övriga långfristiga skulder	3	2
Uppskjuten skatteskuld	201	65
Räntederivat	54	8
Summa långfristiga skulder	3 044	2 204
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	632	1 056
Övriga kortfristiga skulder	242	274
Summa kortfristiga skulder	874	1 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 972	5 024
Eget kapital hänförligt till		
Moderbolagets ägare	2 054	1 489
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2016 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 5 817 miljoner kronor (4 889 per 31 december 2015). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2016. För analys och kommentarer, se sidorna 22.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 149 miljoner kronor (133). Omsättningstillgångarna består väsentligen av hyresfordringar och övriga kundfordringar, 59 miljoner kronor (47), förutbetalda kostnader, upplupna intäkter samt övriga kortfristiga fordringar om 39 miljoner kronor (37), samt likvida medel vilka per rapporteringsdatumet uppgick till 51 miljoner kronor (50).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 052 miljoner kronor (1 489) och soliditeten till 34 procent (30).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 418 miljoner kronor (3 185). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid. Verklig räntebärande skuld är därför 3 427 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (64).

Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 653 miljoner kronor, obligationslån om 750 miljoner kronor samt säljarreverser om 24 miljoner kronor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 december 2016 uppgick den genomsnittliga

kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,5 år. Vid ett flertal tillfällen under 2015 ingicks ränteswapavtal med både Swedbank och Danske Bank. Portföljen av ränteswappar omfattar 23 ränteswappar med ett samlat nominellt värde om 1 451 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 42 procent av de samlade räntebärande skulderna. Genomsnittlig ränta i swappportföljen (inklusive kostnaden av negativ ränta i den korta änden av swapparna) uppgår till 1,55 procent. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,2 år (se tabell på sidan 16).

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december till 1,66 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 2,01 procent.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell på sidan 16.

Efter periodens utgång har Bolaget förtidslöst alla ränteswappar och förvärvat en portfölj av räntetak uppgående till 1,8 miljarder kronor med genomsnittlig löptid om 5 år och genomsnittlig taknivå för STIBOR om 2,33 procent.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 203 miljoner kronor (65) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt värdeförändringar av finansiella instrument.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 632 miljoner kronor, består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 242 miljoner kronor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2016

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING		SWAPPAR	
	MKR	RÄNTA ²⁾	ANDEL	MKR	ANDEL	MKR	RÄNTA
2017	1 966	4,56%	57%	578	17%	0	0,00%
2018	100	0,43%	3%	817	24%	100	0,94%
2019	100	0,57%	3%	851	25%	100	1,09%
2020	200	0,69%	6%	643	19%	200	1,23%
2021	265	0,92%	8%	312	9%	265	1,44%
>2021	796	1,26%	23%	225	7%	786	1,80%
Summa/genomsnitt	3 427	3,04%	100%	3 427	100%	1 451	1,55%

1) Räntebindningen för 2017 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via swappar.

2) Notera att Obligationslånet som uppgår till 750 Mkr och löper med Stibor 90 + 5,00% inkluderas i beloppet för lån med kort räntebindning.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2016

MOTPART	NOM BELOPP, MKR	VÄRDE, MKR	ANTAL	LÖPTID, ÅR	% AV EXP.	SNITTSWAP, MKR
Swedbank	1 200	41	18	4,7	83%	67
Danske Bank	251	13	5	6,2	17%	50
Summa	1 451	54	23	4,9	100%	63

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2016 till 2 054 miljoner kronor (1 489).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETA- GETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0,5	0,7	4,4	5,6
Totalresultat januari-december 2014			29	29
Övrigt tillskjutet kapital		-1	1	0
Nyemission	11	789		800
Noteringsutgifter		-6		-6
Skatt på noteringsutgifter		1		1
Utdelning			-10	-10
Ingående eget kapital per 2015-01-01	11	784	24	819
Totalresultat januari-december 2015			309	309
Nyemission	5	355		361
Utgående eget kapital per 2015-12-31	17	1 140	333	1 489
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
Utgående eget kapital per 2016-12-31	17	1 140	898	2 054



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2016 OKT-DEC	2015 OKT-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	138	119	36	31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	17	3	13
Betald inkomstskatt	-25	-6	-4	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	117	130	35	44
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	2	38	-19	-15
Förändring av rörelseskulder	-155	-79	-4	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35	90	11	23
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-78	-136	-35	3
Övriga investeringar och avyttringar	-5	-1	-4	92
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-272	-623	-151	-172
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	139	52	28	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215	-709	-161	-77
Finansieringsverksamheten				
Nyemission				
Upptagna räntebärande skulder	548	891	117	74
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-275	-254	-87	-45
Depositioner	1	0	1	0
Utdelning	-22	0	-11	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	252	637	20	29
Periodens kassaflöde	1	18	-130	-24
Likvida medel vid periodens ingång	50	31	181	74
Periodens kassaflöde	1	18	-130	-24
Likvida medel vid periodens utgång	51	50	51	50

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till december 2016 till 117 miljoner kronor (130). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -153 miljoner kronor (-41) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -35 miljoner kronor (90). Förändringen av rörelsekapitalet förklaras huvudsakligen av lösen av kortfristiga skulder och lösen av koncerninterna lån i samband med förvärv av bolag.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -215 miljoner kronor (-709) och utgjordes primärt av förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter för -350 miljoner kronor samt försäljningar av fastigheter för 139 miljoner kronor.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 252 miljoner kronor (637) bestående av utökning av obligationslån om 125 miljoner kronor, upptagande av fastighetskrediter om 422 miljoner kronor samt amorteringar på och lösen av befintliga krediter uppgående till -275 miljoner kronor.

Utdelning som beslutades av årsstämman i maj 2016 har utbetalats kvartalsvis med 11 miljoner kronor efter utgången av det andra, tredje och fjärde kvartalet. Den sista kvartalsvisa utbetalningen kommer ske i början av april 2017.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 1 miljon kronor (18) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 51 miljoner kronor (50).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2016 av 95 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 817 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Alla fastigheter externvärderas minst var tolfte månad. Vid mellanliggande kvartal internvärderas fastigheterna baserat på bland annat uppdaterade analyser av hyresmarknaden, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 612 tusen kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Lager-, lätt industri- och logistiklokaler svarade tillsammans för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (18 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt.

Under året ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 928 miljoner kronor, varav 497 miljoner kronor utgörs av förvärv och investeringar i befintligt bestånd, 653 miljoner kronor utgörs av värdeförändringar medan fastigheter för 221 miljoner kronor har sålts. Investeringarna i nya och befintliga fastigheter uppgår således till drygt 10 procent av värdet av fast-

ighetsportföljen per föregående årsskifte, Motsvarande tillväxtsiffror för 2015 uppgick till 116 procent.

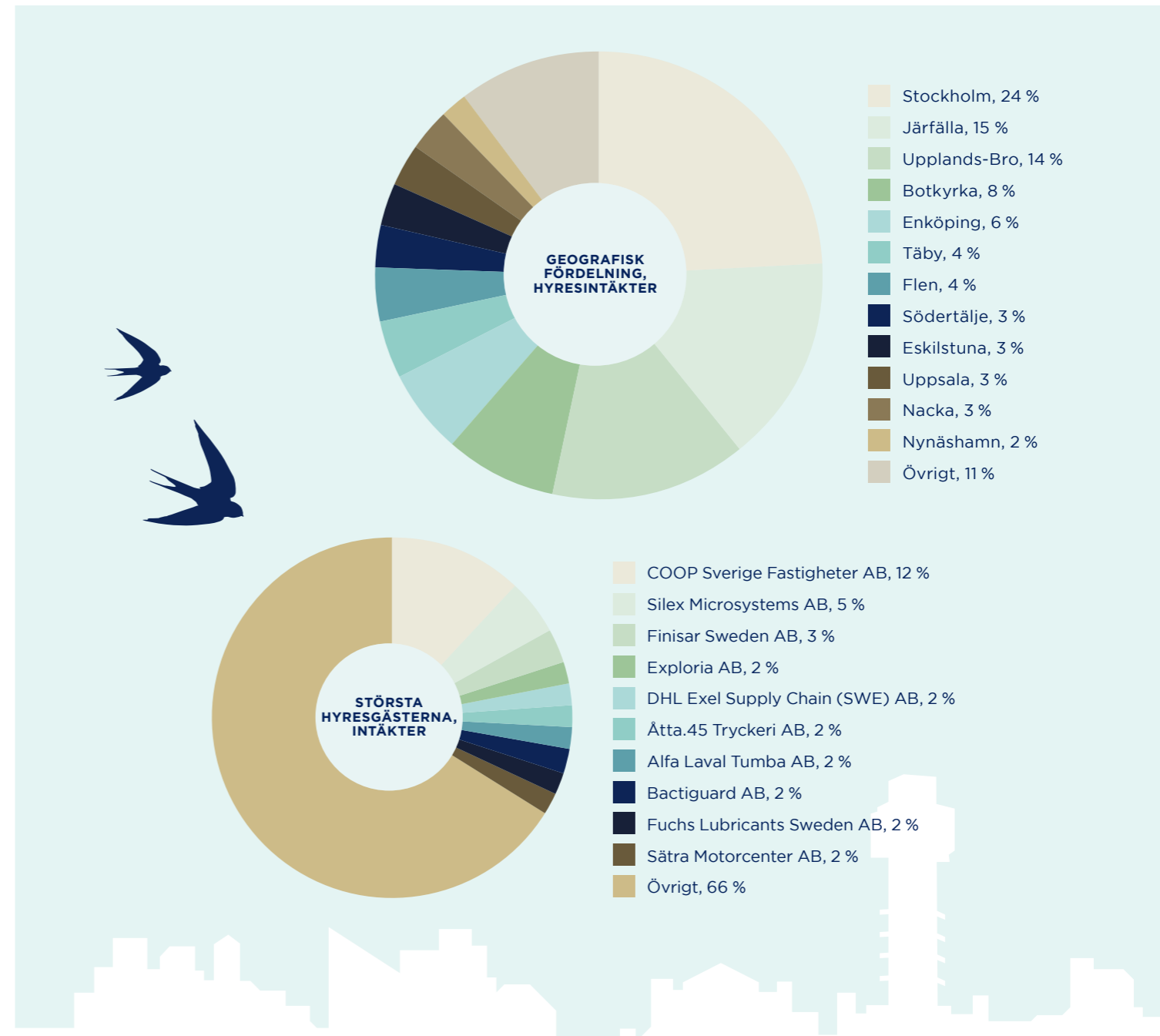
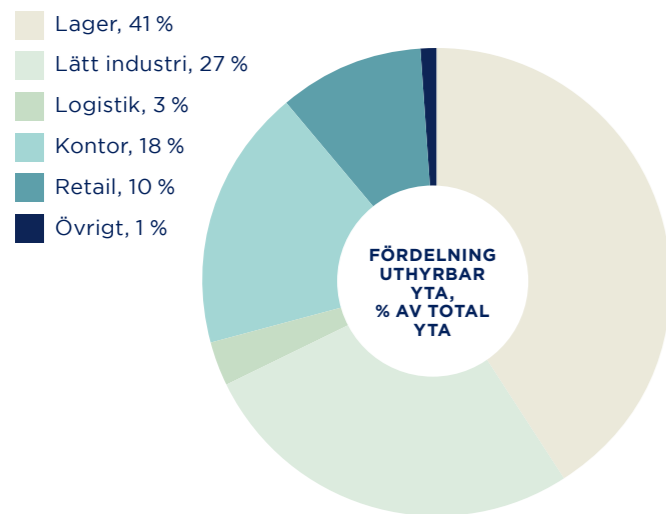
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Rosersberg vid Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver i Storstockholmområdet 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 (se diagram intill). I mars 2016 tillträdde Stendörren en portfölj med fastigheter med bra läge i Boländerna i Uppsala vilket var Bolagets första förvärv i denna marknad. Därtill förvärvades i juni ytterligare tre fastigheter i Uppsala vilka tillträdades under tredje kvartalet. Uppsala är en marknad som, liksom Stockholm, uppvisar starka tillväxttal med bra framtidsutsikter.

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små- och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. På grund av tre konkurser under 2016 uppgår hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till cirka 1,75 procent av totala årshyran vilket är cirka en procentenhet högre än under tidigare år. Per 31 december svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar knappt 12 procent av den samlade årshyran. (Se diagram på sidan 21).

Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 5,1 år.



Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2016 till 90 procent. I december sålde Bolaget en större, tomställd fastighet i Veddesta (frånträdde i januari 2017). Exkluderas denna fastighet var både ekonomisk och ytmässig uthyrningsgrad 92 procent vid årets slut. Bolagets bedömning är att det finns god potential att med fortsatt aktivt uthyrningsarbete minska existerande vakanser med upp till hälften.

BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2016 12 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att cirka 350 000 kvadratmeter byggnadsarea

kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Rosersberg vid Arlanda, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 12 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2015. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Samtliga fastigheter har externvärderats per 30 juni 2016 eller senare. Per 31 december 2016 uppdaterades samtliga värderingar internt, bland annat baserat på aktuella hyresintäkter och kostnader samt uppdaterade bedömningar av marknadens avkastningskrav.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2016 har bedömts uppgå till 5 817 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL och CBRE.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 406 miljoner kronor, är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 653 miljoner kronor varav 42 miljoner kronor utgörs av realisationsvinster vid försäljning, se tabell nedan.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs dels av förbättringar i fastigheterna såsom förlängda hyresavtal och trimmade kostnader, dels av marknadens sänkta avkastningskrav (genomsnittligt avkastningskrav per 31 december 2016 var 6,6 procent jämfört med 7,5 procent per 31 december 2015). Se även ”Värdeförändringar” på sidan 13.

VÄRDERINGSPARAMETRAR	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3 %	10,0 %	6,6 %
Kalkylränta kassaflöde	6,0 %	12,2 %	8,3 %
Kalkylränta restvärde	6,0 %	12,2 %	8,6 %
Långsiktigt vakansantagande	3,0 %	15,0 %	5,7 %

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Fastighetsbestånd vid årets början	4 889	2 186
Nya förvärv av fastigheter	419	2 390
Försäljning av fastigheter	-221	-84
Investeringar i befintliga fastigheter	78	136
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	653	260
Fastighetsbestånd vid periodens slut	5 817	4 889

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansieringsbeslut. I moderbolaget är all personal anställd och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under 2016 utgörs dels av 8 miljoner kronor (3) i utdebitering av fastighetsskötsel som utförs av egen personal, 52 miljoner kronor (29) i förvaltningsarvoden till alla i koncernen ingående bolag, dels 57 miljoner kronor ränta på interna lån. Likvida medel uppgick per 31 december 2016 till 9 miljoner kronor (1) och det egna kapitalet uppgick till 1 108 miljoner kronor (1 152).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

MKR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2016 OKT-DEC	2015 OKT-DEC
Nettoomsättning	60	32	17	20
Rörelsens kostnader	-59	-30	-16	-12
Resultat före finansiella poster	2	2	1	8
Finansiella poster				
Räntenetto	-1	-3	-7	-7
Resultat efter finansiella poster	1	-1	-6	0
Bokslutsdispositioner	0	-	-	-
Resultat före skatt	1	-1	-6	0
Uppskjuten skatt	0	-	1	0
Aktuell skatt	-	0	-	0
Periodens resultat	1	-1	-5	0

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

MKR	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1	-
Inventarier	3	0
Andelar i koncernföretag	868	960
Fordringar hos koncernföretag	1 194	1 076
Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	0	0
Uppskjuten skattefordran	2	2
Summa anläggningstillgångar	2 068	2 038
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	519	80
Kortfristiga fordringar	23	50
Kassa och bank	9	1
Summa omsättningstillgångar	551	131
SUMMA TILLGÅNGAR	2 619	2 169
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	1 108	1 152
Summa eget kapital	1 108	1 152
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	744	568
Skulder till koncernföretag	458	231
Summa långfristiga skulder	1 203	799
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder		
Skulder till koncernföretag	259	129
Övriga skulder	50	89
Summa kortfristiga skulder	309	219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 619	2 169

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter 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 föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 18 maj 2016 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i

personalens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt den på hel- eller deltid inhyrda personal som fanns i organisationen vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké avseende år 2014. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen i samband med offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018.

Per 31 december 2016 har totalt 297 667 stycken teckningsoptioner tilldelats vilket vid inlösen idag skulle medföra en utspädning av det egna kapitalet med 1,1 procent (motsvarande 0,6 procent av röstetalet).

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North Premier, Nasdaq Stockholm. För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat skall utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Se tabell över de största aktieägarna på nästa sida. ►

► **STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 DECEMBER 2016**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	6 148 824	1 375 000	4 773 824	36,96 %	22,26 %
Altira AB	2 501 720	500 000	2 001 720	13,97 %	9,06 %
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	633 357	500 000	133 357	10,24 %	2,29 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 687 523	0	2 687 523	5,36 %	9,73 %
Satrap Kapitalförvaltning AB	1 125 000	125 000	1 000 000	4,49 %	4,07 %
Vassen Fastigheter AB	2 080 000	0	2 080 000	4,15 %	7,53 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 190 230	0	1 190 230	2,37 %	4,31 %
Rasjö, Staffan	1 150 933	0	1 150 933	2,30 %	4,17 %
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349	0	663 349	1,32 %	2,40 %
D. Carnegie & Co Aktiebolag	600 000	0	600 000	1,20 %	2,17 %
Övriga ägare	8 839 050	0	8 839 050	17,64 %	32,01 %
TOTAL	27 619 986	2 500 000	25 119 986	100,00 %	100,00 %

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Offentliggörande av årsredovisning 2016, preliminärt 21 april 2017
- Delårsrapport januari-mars 2017, 5 maj 2017.
- Årsstämma, 23 maj 2017.
- Delårsrapport januari-juni 2017, 21 juli 2017.
- Delårsrapport januari-september 2017, 10 november 2017.
- Bokslutskommuniké 2017, 23 februari 2018.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har under året inte varit delaktig i någon transaktion med närstående av materiellt värde, annat än följande. Stendörren Fastigheter hyr lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena. Under rapportperioden har Stendörren, under en period om cirka fyra månader, placerat 65 miljoner kronor i överskottslikviditet hos Kvalitena mot marknadsmässig ränta och säkerhet. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Stendörren Fastigheter är också exponerat mot risk för driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetsförvärv 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 33–35 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Därtill pågår ett antal skatteutredningar vilka kan öka fastighetsbranschens skattekostnad. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

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 2015. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. All räntebärande skuld har kort räntebindning med Stibor 90 som bas varför ingen värdejustering görs för förändringar av marknadsräntor. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med 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.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en aktieutdelning uppgående till 0,50 kronor per aktie vid varje avstämningsstillfälle där föreslagna avstämningsdagar är 4 juli 2017, 3 oktober 2017, 3 januari 2018 och 3 april 2018, således totalt 2,0 kronor per aktie.

Sista handelsdag för att delta vid respektive utdelningstillfälle är den sista handelsdagen månaden innan varje avstämningsdag.

STYRELSEN

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 23 FEBRUARI 2017

Seth Lieberman
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande Direktör

Denna information är sådan information som Stendörren Fastigheter är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbrukningsförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 februari 2017 kl 07:00.

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. Riktlinjerna börjar gälla för prospekt och obligatorisk information som publiceras den 3 juli 2016 eller därefter. Stendörren Fastigheter publicerar på sin hemsida närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa nya riktlinjer.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSnittLIGT EGET KAPITAL

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

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

Driftnetto dividerat med fastighetsvärde genomsnitt.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

EPRA NAV

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSnittLIG RÄNTA

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

HYRESDURATION

Återstående löptid på hyresavtal.

KAPITALBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt utestående antal aktier.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Genomsnittlig räntebindning på räntebärande skulder till kreditinstitut med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

Driftnetto ökat med realiserad och orealiserad värdeökning av fastigheter dividerat med fastighetsvärde i genomsnitt.

TRIPLE-NETAVTAL

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftnetto dividerat med periodens totala hyresintäkter.

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

Per 31 december omfattade bolagets fastighetsportfölj 95 helägda fastigheter med drygt 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Efter periodens utgång har två fastigheter sålts och en förvärvat. Därtill har bolaget förtidslöst portföljen av ränteswappar och förvärvat en portfölj av räntetak. Justerat för dessa händelser och enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 450 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka -134 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 316 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 45 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden

(baserat på faktiska lån per samma datum och med nyss nämnda justering av räntederivaten) resulterar i en årskostnad om cirka 83 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till cirka 188 miljoner kronor på årsbasis.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2016 och därefter kända händelser, utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eventuella kommande ränteförändringar eller andra, ännu ej genomförda åtgärder. Eventuella tillkommande förvärv som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts är heller ej medräknade. Därför skall dessa uppgifter inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendorren Fastigheter.

**Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2016 och därefter kända händelser.*

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

FREDRIK BRODIN, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
08-518 331 01

MAGNUS SUNDELL, CFO, vVD
magnus.sundell@stendorren.se
08-518 331 02

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industrifastigheter. Stendörren är noterat på First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com)

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se