

STENDÖRREN

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2016



# DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2016

## STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)

Hysesintäkter

317 Mkr

Driftnetto

218 Mkr

Resultat efter skatt

454 Mkr

Uthyrningsbar yta

602 000 m<sup>2</sup>

Fastighetsvärde

5 537 Mkr

Belåningsgrad

59 %

Soliditet

33 %

### JANUARI-SEPTEMBER 2016 (januari-september 2015 inom parentes)

- Hysesintäkterna ökade till 317 miljoner kronor (249).
- Driftnettot ökade till 218 miljoner kronor (174).
- Förvaltningsresultatet ökade till 102 miljoner kronor (87).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 82 miljoner kronor (86).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 546 miljoner kronor (95), varav 27 miljoner kronor (3) avser realiserad värdeförändring vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -72 miljoner kronor (-25).
- Resultat efter skatt uppgick till 454 miljoner kronor (127).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 16,45 kronor (5,03) och kassaflöde per aktie uppgick till 2,98 kronor (3,13).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- I juli tecknades ett samarbetsavtal med Kilenkryssat avseende skapandet av ett nytt logistikcenter, "Stockholm Väst Logistik", i Upplands Bro, beläget direkt intill Stendörrens fastighet Nygård 2:14. I ett första skede tillför parterna det samägda bolaget cirka 400 000 kvadratmeter planlagd mark med egen järnvägsanslutning och direkt motorvägsanslutning via den nya påfart till E18 som är under byggnation.
- I september förvärvades den fullt uthyrda fastigheten Traversen 15 i Sollentuna för 26 miljoner kronor. Tillsammans med grannfastigheten Traversen 14 (som även den förvärvats av Stendörren efter periodens utgång) ges möjligheter att utveckla ett helt kvarter i attraktivt läge i centrala Sollentuna.
- Stendörren avyttrade sin sista kvarvarande fastighet i Katrineholm genom försäljning av Karossen 7 till en privat aktör. Det överenskomna fastighetsvärdet om 42 miljoner översteg förvärvsvärdet med 8 miljoner kronor.
- I september fick bolaget även ett positivt startbesked från Botkyrka kommun för framtagande av ny detaljplan på fastigheten Tegelbruket 1. Ansökan om ny detaljplan omfattar exploatering av dels den befintliga byggrätten samt del av grannfastigheten Fittja 17:1 (som ägs av kommunen). Förslaget till ny detaljplan omfattar cirka 800 nya bostäder samt lokaler för handel och verksamhet.

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

Omslagsbild: Stenvreten 7:51, Enköping.

# VD:S KOMMENTAR

*Årets tredje kvartal var ännu ett stabilt kvartal för Stendörren. Vi står rustade med en kompetent organisation som förvaltar ett centraliserat fastighetsbestånd i Storstockholm och Mälardalen, en av Europas starkast växande storstadsregioner.*

Stendörren summerar återigen ett kvartal med starka siffror, resultatet efter skatt för årets första nio månader uppgår till 454 miljoner kronor och den rapporterade soliditeten har ökat med ytterligare en procentenhet till 33 procent. Vårt långsiktiga mål om 35 procent soliditet senast vid utgången av 2017 är vi således redan nu på god väg att uppnå.

Stendörrens kärnverksamhet, den löpande förvaltningen, visade fortsatt stark utveckling och ligger i linje med Bolagets tidigare kommunicerade löpande intjäningsförmåga, se sid 22. I stort sett samtliga nyckeltal, vilka redovisas på sid 5, uppvisar en positiv utveckling, vilket över tid ger oss möjligheten att växa genom egen intjäning samtidigt som vi kan erbjuda aktieägarna löpande utdelning. Stendörrens engagerade och professionella medarbetare är en starkt bidragande anledning till denna positiva utveckling. Den redovisade uthyrningsgraden har dock minskat sedan förra kvartalsrapporten vilket huvudsakligen förklaras av att en större hyresgäst avflyttat från fastigheten Båglampan 35 i Bromma. Vi ser stora möjligheter att hyra ut dessa lokaler som har ett attraktivt läge vid Bromma flygplats. Att ha tillgång till vakanta lokaler i bra kommunikationslägen i en så stark hyresmarknad som Stockholm, skapar goda möjligheter till ökad intjäning för bolaget.

Stendörren bedriver ett kontinuerligt arbete att identifiera delmarknader i Stockholms- och Mälardalsregionen som uppvisar stark tillväxt och stigande efterfrågan på bra verksamhetslokaler. Den regionala tillväxtprognosen för Storstockholm innebär en befolkningsökning om minst 600 000 nya Stockholmare till år 2030. För att möta denna enorma tillväxt ställs stora krav på utökad infrastruktur inom regionen. Den nya infrastrukturen pekar ut vilka områden i regionen som sannolikt kommer se den starkaste tillväxten. De nya stadsdelscentra som växer fram i regionen förväntas få den kraftigaste utbyggnaden av bostäder och servicelokaler.

Ett bra exempel på en satsning mot denna framtida utveckling är Stendörren och Kilenkryssets gemensamma satsning ”Stockholm Väst Logistik” i Upplands-Bro. Läget är ett av Stockholmsregionens bästa logistiklägen med såväl tillgång till egen järnvägsanslutning och den nya trafikplatsen, Krockbacka, som anläggs vid E18.

Parallellt med Stendörrens geografiska positionering i regionen fokuserar vi även på att kunna erbjuda den typ av lokaler som marknaden efterfrågar inom varje delmarknad. Förvärven av handels- och industrifastigheter i Uppsala är exempel på detta. Ett annat exempel där vi positionerar portföljen till marknadens efterfrågan och

behov är de pågående detaljplaneprocesser som bolaget driver för att tillskapa byggrätter för bostäder på fastigheter som hittills använts för annat ändamål.

På transaktionssidan har vi under hösten sett en fortsatt hög aktivitet på marknaden med fortsatt fallande avkastningskrav och därmed stigande fastighetspriser. Skillnaden mellan fastigheternas direktavkastning och den långa räntan är dock fortsatt historiskt högt vilket gör att vi fortfarande identifierar bra investeringar. Detta marknadsläge ger oss även möjlighet att avyttra fastigheter till bra pris i delmarknader eller fastighetslag som Stendörren inte identifierat som långsiktiga. Ett annat skäl till avyttring kan också vara att fastigheten är färdigutvecklad.

Det pågående arbetet med byte av handelsplats för bolagets aktie till Stockholmsbörsens huvudlista är i slutfasen. Ett antal rutiner och nya policyer har framtagits och implementerats under hösten. Viktigt är även att en oberoende granskare skall beredas möjlighet att verifiera efterlevnaden av dessa nya rutiner och policyer varför den formella ansökan om listbyte kommer att ske först efter årsskiftet. Det är vår övertygelse att ett byte till huvudlistan kommer vara positivt både för likviditeten i aktien och förutsättningarna och villkoren för våra olika finansieringsprogram. Att vara noterad på huvudlistan är även positivt för Bolaget i rekryteringssammanhang och i övrigt avseende marknadsföring och renommé.

Stendörren är sammanfattningsvis väl positionerat med en stark och högt motiverad organisation och god finansiell styrka. Att leda detta företag i denna fantastiska tillväxtmarknad som Stockholmsregionen utgör för mig som VD ett stort privilegium och jag ser framtiden an med stor tillförsikt.



Fredrik Brodin  
VD Stendörren Fastigheter AB

# STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

## BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten 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 delpportföljer, en delpportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delpportfölj 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 en så kallad baklängesnotering. 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).

## FASTIGHETSBESTÅND

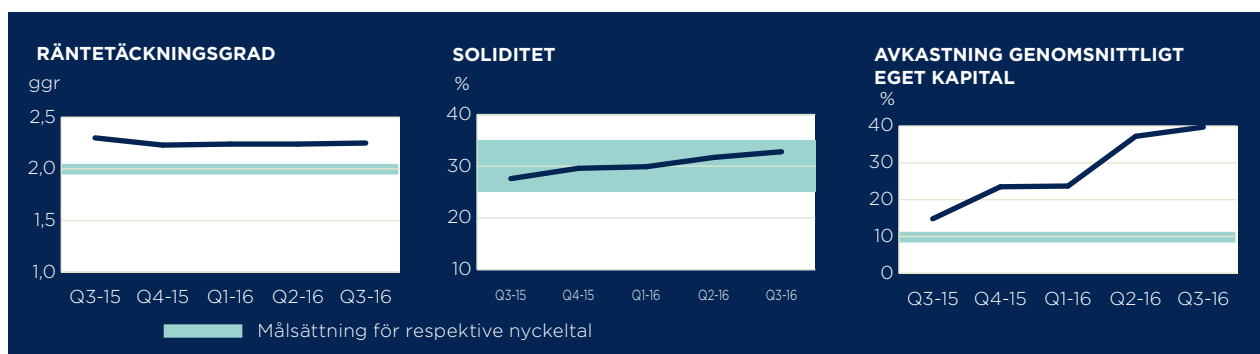
Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2016 av 89 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 537 miljoner kronor (4 496 per 30 september 2015). Per 30 september svarade de tio största hyresavtalen 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 602 tusen kvadratmeter lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan. Stendörren Fastigheter hade per samma datum 14 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 300 tusen kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till cirka 374 miljoner kronor. Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för mer än 1000 nya bostäder.

## FINANSIERING

Per 30 september 2016 uppgick koncernens egna kapital till 1 899 miljoner kronor (1 307) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 434 miljoner kronor (3 190) motsvarande en belåningsgrad om 59 procent (67). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,3 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,4 år. Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 3,0 procent (3,1) och räntan på lån i kreditinstitut uppgick 2016 till 1,6 procent. Räntan på obligationslånet är rörlig och uppgår för närvarande till 5,0 procent.

## UTDELNINGSPOLICY

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



# NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 21.

	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	602	544,0	585
Antal fastigheter	89	75	81
Marknadsvärde, Mkr	5 537	4 496	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, %	90%	91%	91%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88%	90%	91%
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,8%	6,1%	6,1%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	20%	n/a	13%
Hysesduration, år	5,1	4,8	5,2
Snitthyra, kr/kvm	783	796	805
<b>Finansiella</b>			
Hysesintäkter, Mkr	317	249	356
Driftnetto, Mkr	218	174	246
Förvaltningsresultat, Mkr	102	87	119
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	69%	70%	69%
Balansomslutning, Mkr	5 787	4 734	5 024
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader %	40%	15%	23%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,4	3,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,3	3,0	3,1
Soliditet vid periodens utgång, %	33%	28%	30%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59%	67%	64%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	48%	58%	54%
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	2,3	2,2
<b>Aktierelaterade</b>			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	72,3	46,1	50,0
Eget kapital per aktie, kr	68,8	47,3	53,9
EPRA NAV per aktie, kr	78,2	49,1	56,8
Börsvärde, Mkr	1 996	1 273	1 381
EPRA NAV, kr	2 160	1 356	1 568
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	16,45	5,04	11,96
Kassaflöde per genomsnittligt antal utestående aktie, kr	2,98	3,13	5,04
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	25 241 488	25 841 000
<b>Övriga</b>			
Antal anställda vid periodens utgång	30	5	17
Genomsnittligt antal anställda under perioden	24	4	10



# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Driftnettot uppgick till 218 miljoner kronor (174) varav 77 miljoner kronor avser tredje kvartalet. Skillnaden mellan kvartalen förklaras huvudsakligen av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Jämfört med motsvarande period förra året ökar både hyresintäkter och driftkostnader väsentligt vilket huvudsakligen förklaras av att en stor del av beståndet per sista september 2015 hade förvärvats under första halvåret 2015. Förvaltningsresultatet uppgick till 102 miljoner kronor (87), varav 38 miljoner kronor belöper på det tredje kvartalet.

Periodens resultat uppgick till 454 miljoner kronor (127) motsvarande 16,45 kronor per aktie (5,03).

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under perioden till 317 miljoner kronor (249) varav 107 miljoner kronor avser tredje kvartalet (99).

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 98 miljoner kronor (75) varav 30 miljoner kronor (28) avser årets andra kvartal. Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om knappt 3 miljoner kronor.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration utgörs huvudsakligen av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Stendörren redovisar 40 miljoner kronor för första halvåret (19) varav 14 miljoner kronor (8) avser det tredje kvartalet. Denna post inkluderar poster av engångskaraktär, såsom kostnader hänförliga till det pågående arbetet med flytten till Nasdaqs huvudlista och kostnader hänförliga till extrainsatser med inhyrda konsulter under Bolagets uppbyggnadsskede i samband med årsbokslut, deklARATIONER och årsredovisningar för Bolagets dotterbolag. Dessa poster av engångskaraktär uppgår för perioden till drygt 7 miljoner kronor. Bolagets organisation för ledning och central administration är nu fulltalig och dimensionerad för att kunna hantera ytterligare tillväxt.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -77 miljoner kronor (-67) och består av 3 miljoner kronor i finansiella intäkter och 79 miljoner kronor i räntekostnader. Ökningen förklaras av ökningen av de räntebärande skulderna.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats externt per den 30 juni 2016 förutom fyra som externvärderats under augusti och september 2016. För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 546 miljoner kronor (95), varav 82 miljoner kronor (17) infaller under det tredje kvartalet.

Av den samlade värdeförändringen under första halvåret avser 27 miljoner kronor realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeuppgången drivs dels 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 14).

Räntederivatens marknadsvärdering per bokslutsdatumet medförde en negativ värdeförändring av derivatportföljen under perioden om -72 miljoner kronor (-25), varav 4 miljoner kronor avser det tredje kvartalet. Denna värdeminskning av derivatskulden förklaras av att svenska marknadsräntor med längre löptider har sjunkit under perioden.

## SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljon kronor (0) och uppskjuten skatt om -120 miljoner kronor (-31). Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2015 jan-dec
Hysesintäkter	317	249	107	99	356
Övriga rörelseintäkter	-	0		-0	
Summa intäkter	317	249	107	99	356
Driftskostnader	-72	-54	-21	-19	-75
Underhållskostnader	-12	-10	-4	-5	-19
Fastighetskostnader	-10	-8	-4	-3	-11
Tomträttsavgäld	-4	-4	-1	-1	-5
Driftnetto	218	174	77	71	246
Central administration	-40	-19	-14	-8	-31
Finansiella intäkter	3	2	1	1	3
Finansiella kostnader	-79	-69	-27	-26	-100
Förvaltningsresultat	102	87	38	37	118
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	546	95	82	17	260
Värdetförändring finansiella instrument	-72	-25	-4	-28	-8
Resultat före skatt	575	158	116	26	370
Uppskjuten skatt	-120	-31	-25	-3	-53
Aktuell skatt	-1	-	0	-	-8
Periodens resultat	454	127	91	24	309
Periodens resultat för avyttrad verksamhet (netto)	-	-	-	-	-
Periodens resultat	454	127	91	24	309
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	454	127	91	24	309
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	454	127	91	24	309
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	454	127	91	24	309
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	16,45	5,03	3,30	0,85	11,95
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,62	25,24	27,62	27,62	25,86

# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2016 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 5 537 miljoner kronor (4 496 per 30 september 2015). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 september 2016. För analys och kommentarer, se sidorna 13–14.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 249 miljoner kronor (237), Omsättningstillgångarna består av hyresfordringar och övriga kundfordringar (35 miljoner kronor), förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (16 miljoner kronor), övriga kortfristiga fordringar (17 miljoner kronor) samt likvida medel vilka per rapporteringsdatumet uppgick till 181 miljoner kronor (74).

## EGET KAPITAL

Per den 30 september 2016 uppgick koncernens egna kapital till 1 899 miljoner kronor (1 307) och soliditeten till 33 procent (28).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 424 miljoner kronor (3 189). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 10 miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta (verklig räntebärande skuld är därför 3 434 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 59 procent (67)). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 663 miljoner kronor, obligationslån om 750 miljoner kronor samt säljarreverser om 20 miljoner kronor.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 188 miljoner kronor (29) 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 826 miljoner kronor, består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 193 miljoner kronor.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 30 september 2016 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,8 år. Vid ett flertal tillfällen under 2015 ingicks ränteswappavtal 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 1,57 procent. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,4 år (se tabell på sidan 9).

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 september till 1,59 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 1,27 procent.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

## RÄNTEDERIVAT, PER 30 SEPTEMBER 2016

Motpart	Nom belopp	Värde	Antal	Löptid, år	% av exp.	Snittswap
SWED	1 200	61	18	4,9	83%	67
DANB	251	19	5	6,4	17%	50
Summa	1 451	80	23		100%	63



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader			
Förvaltningsfastigheter	5 537	4 496	4 889
Inventarier	1	2	1
Långfristiga fordringar	0	0	0
Räntederivat	0	0	-
Summa anläggningstillgångar	5 538	4 498	4 890
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	67	162	84
Likvida medel	181	74	50
Summa omsättningstillgångar	249	237	133
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 787</b>	<b>4 734</b>	<b>5 024</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 899	1 307	1 490
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 597	2 187	2 129
Övriga långfristiga skulder	3	2	2
Uppskjuten skatteskuld	188	24	65
Räntederivat	81	25	8
Summa långfristiga skulder	2 869	2 238	2 204
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	826	1 002	1 056
Övriga kortfristiga skulder	193	187	274
Summa kortfristiga skulder	1 019	1 189	1 330
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 787</b>	<b>4 734</b>	<b>5 024</b>
Eget kapital hänförligt till			
Moderbolagets ägare	1 899	1 307	1 490

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

Förfalloår	Räntebindning/år <sup>1)</sup>			Kapitalbindning		Swappar	
	Mkr	Ränta <sup>2)</sup>	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	1 965	4,47%	57%	352	10%	0	0,00%
2017	0	0,00%	0%	474	14%	0	0,00%
2018	100	0,43%	3%	818	24%	100	0,96%
2019	100	0,57%	3%	858	25%	100	1,11%
2020	200	0,69%	6%	647	19%	200	1,25%
>2020	1 069	1,19%	31%	284	8%	1 051	1,73%
Summa/genomsnitt	3 434	3,00%	100%	3 434	100%	1 451	1,57%

1) Räntebindningen för 2016 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.

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2016 till 1 899 miljoner kronor (1 307).

## 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 företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2014-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>4,4</b>	<b>5,6</b>
Totalresultat januari-december 2014			29	29
Övrigt tillskjutet kapital		-1	1	0
Nyemission	10,9	789		800
Noteringsutgifter		-6		-6
Skatt på noteringsutgifter		1		1
Utdelning			-10	-10
<b>Ingående eget kapital per 2015-01-01</b>	<b>11</b>	<b>784</b>	<b>24</b>	<b>819</b>
Totalresultat januari-september 2015			127	127
Nyemission	5	355		361
<b>Utgående eget kapital per 2015-09-30</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>151</b>	<b>1 307</b>
Totalresultat oktober-december 2015			182	182
<b>Utgående eget kapital per 2015-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>333</b>	<b>1 489</b>
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-september 2016			454	454
<b>Utgående eget kapital per 2016-09-30</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>743</b>	<b>1 899</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till september 2016 till 82 miljoner kronor (86). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -128 miljoner kronor (-20) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -46 miljoner kronor (66). 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 -65 miljoner kronor (-632) och utgjordes primärt av förvärv av förvaltningsfastigheter för -121 miljoner kronor och investeringar i befintliga fastigheter om

-43 miljoner kronor (varav 32 miljoner kronor avser hyresgästanpassningar i fastigheten Tegelbruket 1 i Botkyrka) samt försäljningar av fastigheter för 111 miljoner kronor.

## **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 243 miljoner kronor (609) bestående av utökning av obligationslån om 125 miljoner kronor, upptagande av fastighetskrediter om 306 miljoner kronor samt amorteringar på och lösen av befintliga krediter uppgående till -188 miljoner kronor.

## **PERIODENS KASSAFLÖDE**

Periodens kassaflöde uppgick till 132 miljoner kronor (43) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 181 miljoner kronor (74).



Rosersberg 11:101

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2015 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	102	87	38	37	119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	4	-2	-3	17
Betald inkomstskatt	-21	-5	-11	-6	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	82	86	26	28	130
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	22	53	53	63	38
Förändring av rörelseskulder	-150	-73	-11	-29	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46	66	67	62	90
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-43	-139	-5	-22	-136
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-93	0	-65	-1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-121	-452	-19	-21	-623
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	111	52	11	-	52
Utdelning	-11		-11		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65	-632	-24	-108	-709
Finansieringsverksamheten					
Nyemission					
Upptagna räntebärande skulder	431	817	0	45	891
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-188	-209	-55	-16	-254
Depositioner	0	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	243	609	-55	29	637
Periodens kassaflöde	132	43	-12	-17	18
Likvida medel vid periodens ingång	50	31	193	91	31
Periodens kassaflöde	132	43	-12	-17	18
Likvida medel vid periodens utgång	181	74	181	74	50

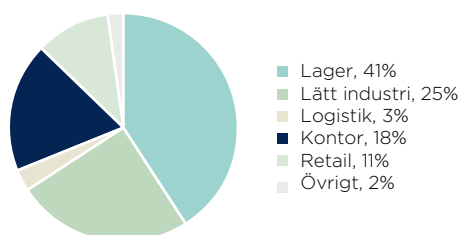
# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER 2016

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2016 av 89 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 537 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL och CBRE.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 602 tusen kvadratmeter. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade tillsammans för cirka 69 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.

### Fördelning uthyrbar yta, % av total yta

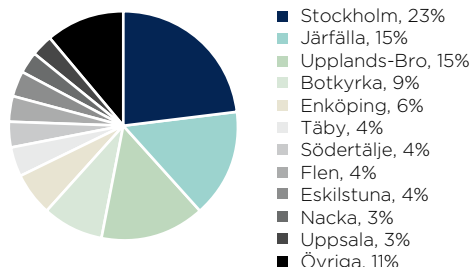


### GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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 Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett fåtal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram nedan). 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 tillträtts under tredje kvartalet. Uppsala är en marknad som,

liksom Stockholm, uppvisar starka tillväxttal med bra framtidsutsikter.

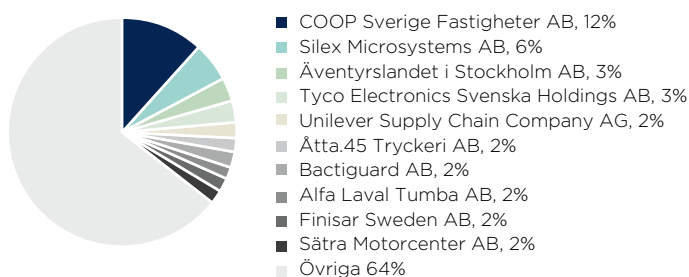
### Geografisk fördelning, hyresintäkter



### HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs till största delen av väletablerade små- och medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Under årets första nio månader uppgår hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till cirka 0,6 procent av totala årshyran. Per 30 september 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).

### Största hyresgästerna, intäkter



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 ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2016 till 88 procent (inklusive en större tomställd projektfastighet i Järfälla). Uthyrningsgraden sjönk med cirka en procentenhet från föregående kvartal då hyresgästen Arkitektkopia frånträtt en lokal om cirka 5 000 kvadratmeter i fastigheten Båglampan 5. 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 30 september 2016 14 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att cirka 300 000 kvadratmeter byggnadsarea kan tillskap, 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 kundanpassade 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.

Med anledning av den pågående processen med listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista har Stendörren låtit externvärdera alla sina fastigheter per 30 juni 2016 (förutom fyra som externvärderats under augusti och september 2016). Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgår i dessa värderingar till 5 537 miljoner kronor. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL och CBRE.

En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

	MIN	MAX	Viktat snitt
Direktavkastningskrav	5,5%	10,0%	6,6%
Kalkylränta kassaflöde	6,0%	12,4%	8,5%
Kalkylränta restvärde	6,0%	12,4%	8,5%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	20,0%	6,0%

Byggrätterna inom fastighetsportföljen är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

Förändring redovisat värde fastigheter	Jan-sep 2016	Jan-dec 2015
Fastighetsbestånd vid årets början	4 889	2 186
Nya förvärv av fastigheter	237	2 390
Försäljning av fastigheter	-178	-84
Investeringar i befintliga fastigheter	43	136
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	546	260
Fastighetsbestånd vid periodens slut	5 537	4 889

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 546 miljoner kronor varav 27 miljoner kronor utgörs av realisationsvinster vid försäljning, se tabell ovan.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs dels av förbättringar i fastigheterna såsom förlängda

hyresavtal och trimmade kostnader samt sänkta avkastningskrav i värderingarna (genomsnittligt avkastningskrav per 30 september var 6,6 procent jämfört med 7,5 procent per 31 december 2015). Se även under "Värdeförändringar" på sidan 6.



# MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter, i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 43 miljoner kronor (12). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 5 miljoner kronor (-1). Likvida medel uppgick per 30 juni 2016 till 62 miljoner kronor (0) och det egna kapitalet uppgick till 1 113 miljoner kronor (1 152).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2015 jan-dec
Nettoomsättning	43	12	16	5	32
Rörelsens kostnader	-43	-18	-32	-8	-30
Resultat före finansiella poster	1	-6	-15	-3	2
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag					
Räntenetto	6	4	2	3	-3
Resultat efter finansiella poster	7	-2	-14	-0	-1
Bokslutsdispositioner				-	
Resultat före skatt	7	-2	-14	-0	-1
Uppskjuten skatt	-2	-	-0	-	0
Aktuell skatt	-	0	-	0	-
Periodens resultat	5	-1	-14	-0	-1



Botkyrka Tegelbruket 1, gestaltning av framtida bostadsbebyggelse med ca 800 bostäder.

# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	0	0	0
Andelar i koncernföretag	905	873	965
Fordringar hos koncernföretag	1 079	939	1 076
Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	1	2	2
Summa anläggningstillgångar	1 985	1 815	2 043
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	410	118	80
Kortfristiga fordringar	21	43	50
Kassa och bank	62	0	1
Summa omsättningstillgångar	494	161	131
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 479</b>	<b>1 976</b>	<b>2 174</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Eget kapital	1 113	1 152	1 152
Summa eget kapital	1 113	1 152	1 152
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond			
Summa obeskattade reserver	0	0	0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	743	567	568
Skulder till koncernföretag	348	188	231
Summa långfristiga skulder	1 091	755	799
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder			
Skulder till koncernföretag	212	56	134
Övriga skulder	63	14	89
Summa kortfristiga skulder	275	70	224
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 479</b>	<b>1 976</b>	<b>2 174</b>

# 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 föreslagna 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 lång-

siktiga 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 30 september 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.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 SEPTEMBER 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		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		2 080 000	4,15%	7,53%
Rasjö, Staffan	1 274 475		1 274 475	2,54%	4,61%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	946 079		946 079	1,89%	3,43%
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349		663 349	1,32%	2,40%
D. Carnegie & Co Aktiebolag	600 000		600 000	1,20%	2,17%
Övriga ägare	8 959 659	-	8 959 659	17,88%	32,44%
<b>Total</b>	<b>27 619 986</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 119 986</b>	<b>50 119 986</b>	<b>100,00%</b>

# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIUM

Bokslutskommuniké jan-dec 2016 avges 24 februari 2017.

Årsstämman 2016 beslutade att följande dagar skall vara avstämningsdagar för lämnande av aktieutdelning med 40 öre vid varje avstämningsstillfälle:

- 4 juli 2016,
- 4 oktober 2016,
- 3 januari 2017,
- 4 april 2017.

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

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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. Utöver 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. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## REVISORS GRANSKNING

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

Stockholm 31 oktober 2016

## 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.

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*

# 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 alla sina nyckeltal i enlighet med dessa nya riktlinjer.

## **AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD**

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart område vid periodens utgång.

## **AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL**

Vinst efter skatt 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.

## **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 på derivatskuld och på temporära skillnader i fastighetsvärden.

## **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

## **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 hysesintäkter.



## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA\*

Per 30 september omfattade bolagets fastighetsportfölj 89 helägda fastigheter med cirka 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Det samlade hyresvärdet, efter vakansavdrag och rabatter, uppgår på rullande 12-månadersbasis enligt bolagets egen bedömning till cirka 441 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka 129 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 310 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 42 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden (baserat på faktiska lån och räntederivat per samma datum) resulterar i en årskostnad om cirka 103 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således

till cirka 165 miljoner kronor på årsbasis. Detta är en mindre nedjustering från föregående kvartalsrapport vilket huvudsakligen förklaras av en avflyttad större hyresgäst i fastigheten Båglampan 35 med 5 miljoner kronor i årshyra.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 september 2016, 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 Stendörren Fastigheter.

\*Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 30 september 2016

# STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)  
556825-4741  
Strandvägen 5a  
114 51 Stockholm  
Tel: 08-121 317 00  
[www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)

För mer information, vänligen kontakta:  
Fredrik Brodin, VD  
[fredrik.brodin@stendorren.se](mailto:fredrik.brodin@stendorren.se)  
0708-886 665

Magnus Sundell, CFO  
[magnus.sundell@stendorren.se](mailto:magnus.sundell@stendorren.se)  
0706-027 675

Informationen i delårsrapporten är sådan information som Stendörren Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 1 november 2016 kl. 08.00 CET. Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år. I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.





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

**STENDÖRREN**

**STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)**  
Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm tel 08-121 317 00 [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)