

STENDÖRREN

*Lokaler som gör skillnad.*

DELÅRSRAPPORT  
**JANUARI –  
MARS 2018**

# STENDÖRREN I KORTHET

RESULTAT EFTER SKATT:

**65 MKR**

HYRESINTÄKTER:

**127 MKR**

DRIFTNETTO:

**79 MKR**



## JANUARI-MARS 2018

(januari-mars 2017 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade till 127 miljoner kronor (112) och driftnettot ökade till 79 miljoner kronor (72)
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 34 miljoner (29)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 68 miljoner kronor (62) motsvarande 2,5 kronor per aktie (2,3)
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 50 miljoner kronor (15), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden

- Periodens resultat uppgick till 65 miljoner kronor (44) motsvarande 2,4 kronor per aktie (1,6)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

- I januari genomfördes en tilläggsemission om 350 miljoner kronor inom ramen för Stendörrens befintliga obligationsram med cirka 2,5 års återstående löptid
- Via upptagande av nya fastighetskrediter säkerställdes likviditet för lösen av obligationsförfall i februari om 430 miljoner kronor

UTHYRNINGSBAR YTA:

609 000 M<sup>2</sup>

FASTIGHETSVÄRDE:

6 659 MKR

SOLIDITET:

36%

BELÄNINGSGRAD:

56%



- Ett 15-årigt hyresavtal tecknat med Eskilstuna Kommunfastigheter avseende drygt 4 400 m<sup>2</sup> lager i Svista industriområde, Eskilstuna

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I två separata transaktioner förvärvade Stendörren fastigheterna Romberga 23:52 i Enköping och Vakten 15 i Eskilstuna, totalt omfattande drygt 9 500 m<sup>2</sup> lokaler för lätt industri och handel. Det samlade fastighetsvärdet i dessa transaktioner
- uppgick till 73,5 miljoner kronor
- Den 28 mars 2018 godkände börskommittén vid Nasdaq Stockholm att Stendörrens aktie (STEF B) flyttas från First North Premier till Mid Cap listan vid Nasdaq Stockholm. Första dag för handel på huvudlistan var den 10 april 2018
- I april 2018 tecknade Stendörren ett 12-årigt hyresavtal med Hedin Bil avseende nyproduktion av en cirka 9 000 kvadratmeter stor bilhandelsanläggning på Bolagets fastighet Bågglampan 25 i Bromma. Inflyttning beräknas ske sommaren 2019





# 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
Förändringar i eget kapital .....	17
Finansiell ställning .....	18
Kassaflödesanalys .....	21
Fastighetsbeståndet i sammandrag .....	22
Hållbarhet .....	24
Fastighetsvärdering .....	26
Moderbolaget i sammandrag .....	27
Aktiekapital och ägarförhållanden .....	29
ÖVRIGT	
Övrig information .....	31
Styrelsen .....	32
Definitioner .....	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga .....	34

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

*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med lokaler för lager och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).*

# VD:S KOMMENTAR

*Den 10 april ringde vi i börsklockan på Nasdaq Stockholm och Stendörrens aktie var noterad på Mid Cap efter drygt tre år på First North. För oss en historisk händelse!*

**VI HAR HAFT TRE FANTASTISKA ÅR** på Nasdaq First North och Nasdaq First North Premier under vilken tid vår fastighetsportfölj mer än tredubblats, våra finansiella mål överträffats, och vår utdelning till aktieägarna föreslås öka för tredje året i rad. Förutsättningarna för ett breddad ägande från framför allt fonder och institutioner har ökat och vi kan redan se förändringar i ägarlistan. Även de finansiella förutsättningarna förbättras och vår ambition om fortsatt expansion får därmed ännu bättre förutsättningar.

## KVARTALET I KORTHET

Vår finansiella måluppfyllelse är fortsatt stark och har ökat under kvartalet som gått. Jag vill särskilt framhålla att den viktiga räntetäckningsgraden ökat och uppgår nu till 2,6 gånger från att för ett år sedan ha varit 2,3 gånger. Bolagets soliditet har också en positiv utveckling och uppgår nu till 36 procent att jämföra med motsvarande period i fjol då den uppgick till 35 procent per periodens utgång. Vår långsiktiga målnivå är 35 procent. Den stärkta räntetäckningsgraden och vår lägre genomsnittliga ränta om 2,2 procent (ned från 2,4 procent för ett år sedan) beror på nyupptagen finansiering under kvartalet till väsentligen bättre villkor. Bland annat har en större säkerställd kredit med en löptid på fem år tecknats och parallellt med detta har vi upptagit 350 miljoner i nytt obligationslån med 20 procent lägre marginal än det tidigare obligationslånet vilket återbetalades i sin helhet i februari månad. Vår starka finansiella ställning ger oss fortsatt förtroende hos våra långivare och därmed grunden för fortsatt tillväxt. Resultatutvecklingen är fortsatt god och det viktiga förvaltningsresultatet har ökat 16 procent under det senaste året.

## PROJEKT- OCH AVKASTNINGSFASTIGHETER

Vårt geografiska fokus på Stockholmsregionen fortsätter och vi får ständiga bekräftelser, såväl genom vårt eget uthyrningsarbete som genom officiellt statistik, att vi valt rätt positionering. Våra befintliga och nya hyresgästers behov av moderna, hållbara och ändamålsenliga lokaler gör att vi möter nya möjligheter inom våra fastigheter nästan dagligen. Vår strategi innebär att vårt fastighetsbestånd ska bestå av högst 15 procent projektfastigheter och minst 85 procent avkastningsfastigheter. Våra avkastningsfastigheter har fler än 500 hyresgäster med en genomsnittlig

avtalslängd uppgående till cirka fem år. Mixen av hyresgäster, avtalslängd och den starka Stockholmsregionen ger oss mycket stabila kassaflöden över tid. Projektfastigheterna, vilka under projektfasen har en mycket bra värdetillväxt, utgör ett bra komplement till avkastningsfastigheterna då vi kan tillgodose befintliga hyresgästers förändrade behov av lokaler likväl som vi kan tillgodose våra nya hyresgästers unika lokalbehov. Projektfastigheterna blir efter utveckling nya avkastningsfastigheter och bidrar därmed till bolagets tillväxt. Vårt nya hyresavtal på 12 år om att uppföra en helt ny bilanläggning på nästan 9 000 kvadratmeter på vår fastighet Bågglampan 25 i Bromma för Hedin Bil, är ett exempel på utveckling av våra projektfastigheter. Andra exempel finns inom området för den starka trenden mot ökad e-handel vilken skapar stort behov för modern logistik i stadsnära lägen. Vi har positionerat oss väl för detta tillväxtsegment genom att förvärva mark för nybyggnation.

## VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Samhället ställer ständigt nya och högre krav på en bra och hållbar samhällsutveckling. Min övertygelse är att det krävs lönsamma och medvetna företag för att driva denna samhällsutveckling med hållbar tillväxt. Just lönsamheten hos våra hyresgäster och deras behov att delta i hållbar utveckling skapar behovet av lokaler och fastigheter som motsvarar dessa högt ställda krav. Vi har konkreta exempel på vad vi gör idag eller fattat beslut om att genomföra i detta avseende. Gröna bilagor i våra hyreskontrakt, utfasning av fossila bränslen som uppvärmningskälla och inköp av endast grön el gör vi redan idag för att minska vår klimatpåverkan. Framåt strävar vi mot att endast bygga miljöcertifierade hus. En stor del av Stendörrens fastighetsbestånd utgörs av fastigheter som är uppförda de senaste 20 åren och i samband med att vi bygger om och utvecklar fastigheterna försöker vi identifiera stora och små förbättringar som kan göra skillnad. Detta arbete resulterar ofta i att arbetsmiljön i våra fastigheter hamnar i fokus, ett stort område inom ramen för vårt hållbarhetsarbete. Vi ersätter till exempel gamla lysrör med ny LED belysning, arbetsmiljön förbättras avsevärt samtidigt som vi sparar el. Förbättringar i byggnadernas ventilationssystem ger liknade förbättringar på arbetsmiljö och energibesparing. Digitalisering av byggnadernas



*"Vår nya marknadsplats, börsens huvudlista, öppnar helt nya möjligheter för Stendörrens fortsatta expansion" Fredrik Brodin, VD*

alla tekniska funktioner ger också motsvarande förbättringar. Förbättringspotentialen är enorm. God lönsamhet för Stendörren och våra hyresgäster skapar rätt förutsättningar för fortsatt hållbar tillväxt. Vi får ökad möjlighet till långa relationer med våra aktieägare och långivare. Arbetet är cykliskt, våra fokusråden samverkar och kanske viktigast, våra hyresgäster, aktieägare, långivare och samarbetspartners är av central betydelse för oss. Att investera i våra befintliga fastigheter eller uppföra nya skapar tillväxt för Stendörren samtidigt som vi möter våra hyresgästers behov. Vår slogan "Lokaler som gör

skillnad" får hela tiden ett större och bredare innehåll och vi vet att vi kan bidra till ett bättre samhälle.

Som vanligt vill jag tacka alla mina medarbetare för ett fantastiskt jobb och önska oss lycka till på börsens huvudlista.

*Stockholm den 7 maj 2018*

*Fredrik Brodin*  
VD Stendörren Fastigheter AB

# 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 som börsnoterades våren 2014 och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri vilken även den noterades i november samma år under namnet Stendörren Fastigheter AB.

B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlades från den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm och på First North Premier, Nasdaq Stockholm från den 7 maj 2015.

Den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap.

## AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen 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 i Stockholms- och Mälardalsregionen.

## FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheter har tre uttalade finansiella mål:

- att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

Den goda måloppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

## FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2018 av 101 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6 659 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka en tredjedel av den samlade årshyran och Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 11 procent av den samlade årshyran.

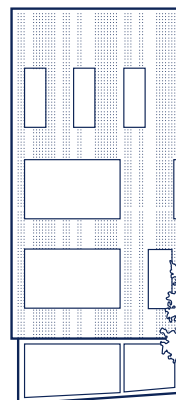
Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 609 000 m<sup>2</sup> lokalyta och ytslagen lager och logistik, lätt industri svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 22 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 620 000 m<sup>2</sup> BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 895 miljoner kronor.

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar Bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av Bolagets byggrätter har dessa pågående planprocesser beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder motsvarar idag cirka 2 procent av det samlade fastighetsvärdet.

## FINANSIERING

Per 31 mars 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 464 miljoner kronor (2 099) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 819 miljoner kronor (3 379) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (57). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (3,2) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,0 år (2,8). Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,2 procent (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,8 procent (1,7). Bolaget hade per rapportdatumet ett utestående obligationslån om 710 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 procent vilket





förfaller till återbetalning i juli 2020. då Stibor 90 är negativ räknas räntemarginalen från en golvnivå på 0 procent.

#### UTDELNING

Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen

långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent av Bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablon-skatt. För 2017 föreslår styrelsen att utdelningen ökar med 0,24 kronor per aktie till 2,24 kronor per aktie och att utdelning sker kvartalsvis med 0,56 kr per utdelningstillfälle.

”Det är glädjande att styrelsen föreslår höjd utdelning för tredje året i rad.”

FREDRIK BRODIN, VD



# NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 33. Förklaringar till nyckeltalen finns även på [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)

	2018 JAN-MAR	2017 JAN-DEC	2017 JAN-MAR
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>			
Uthyrningsbar area, tusental m <sup>2</sup>	609	603	599
Antal fastigheter	101	100	96
Marknadsvärde, Mkr	6 659	6 494	5 752
Areamässig uthyrningsgrad, %	90 %	92 %	92 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90 %	91 %	91 %
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,2 %	5,3 %	5,6 %
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	12 %	11 %	17 %
Hysesduration, år	4,8	4,9	5,5
Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>	823	803	788
<b>FINANSIELLA</b>			
Hysesintäkter, Mkr	127	453	112
Driftnetto, Mkr	79	316	72
Förvaltningsresultat, Mkr	34	161	29
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	69 %	70 %	68 %
Balansomslutning, Mkr	6 820	6 624	5 923
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,2 %	2,3 %	2,4 %
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,0	2,2	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,4	3,2
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	2,5	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	36 %	36 %	35 %
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	18 %	18 %	33 %
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56 %	56 %	57 %
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	47 %	45 %	46 %
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Börsvärde, Mkr	2 182	1 878	1 809
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	79,0	68,0	65,5
Eget kapital per aktie, kr	89,2	86,9	76,0
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	2 803	2 719	2 302
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	101,5	98,5	83,4
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 572	2 497	2 118
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	93,1	90,4	76,7
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	2,4	14,3	1,60
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,5	7,8	2,3
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	27 619 986	27 619 986
<b>ÖVRIGA</b>			
Antal anställda vid periodens utgång	41	39	33
Genomsnittligt antal anställda under perioden	40	35	32

## STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Samtliga finansiella mål är uppfyllda vilket ger en diversifierad finansiell risk med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och motståndskraft vid eventuella ekonomiska nedgångar.

## BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter och projektfastigheter med låg utvecklingsrisk ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

### FINANSIELLA MÅL

#### AVKASTING PÅ EGET KAPITAL

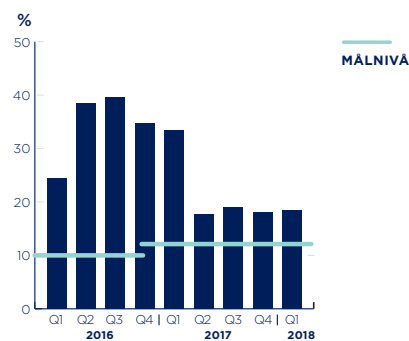
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

# 18%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på eget kapital till 18%.



### HISTORISKT UTFALL

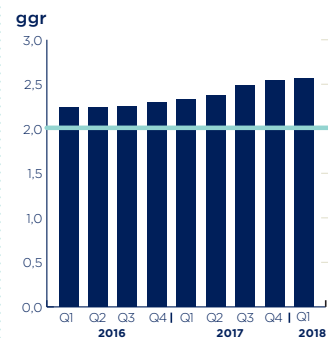


#### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

# 2,6 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.

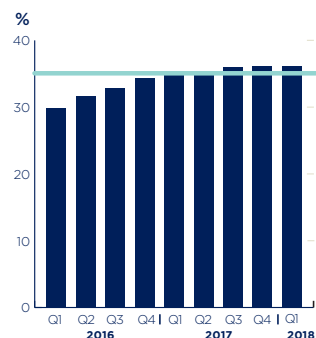


#### SOLIDITET

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

# 36%

Soliditeten ligger på eller över målet för femte kvartalet i rad.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Hysesintäkter	127	112	453
<b>Summa intäkter</b>	<b>127</b>	<b>112</b>	<b>453</b>
Driftskostnader	-38	-31	-94
Underhållskostnader	-5	-5	-24
Fastighetsskatt	-4	-3	-13
Tomträttsavgäld	-2	-1	-6
<b>Driftnetto</b>	<b>79</b>	<b>72</b>	<b>316</b>
Central administration	-19	-17	-51
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-26	-26	-105
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>34</b>	<b>29</b>	<b>161</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	50	15	353
Värdeförändring finansiella instrument	-1	15	9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>82</b>	<b>59</b>	<b>523</b>
Uppskjuten skatt	-17	-12	-123
Aktuell skatt	0	-3	-4
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>65</b>	<b>44</b>	<b>396</b>
<i>Hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare	65	44	396
Resultat per aktie, före utspädning, kr	2,4	1,6	14,3
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	2,3	1,6	14,2
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,6	27,6	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	27,8	27,7	27,8

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Jämfört med första kvartalet 2017 redovisar Stendörren för januari till mars 2018 13 procent högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 10 procent.

Periodens resultat uppgår till 65 miljoner kronor (44) motsvarande 2,4 kronor per aktie (1,6). Med hänsyn tagen till tilldelade optioners beräknade utspäningseffekt uppgår periodens resultat per aktie till 2,3 kronor (1,6).

## HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 13 procent till 127 miljoner kronor (112). Den ökade hyresintäkten drivs dels av den högre snitthyra i fastighetsbeståndet, lägre hyresrabatter samt ökad utdebitering av kostnader till hyresgäster.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna steg med 8 miljoner kronor till 49 miljoner kronor (40) bland annat påverkat av den kalla och snörika vintern. Kostnadsökningen motsvaras i hög grad av ökad utdebitering till hyresgäster. Fastighetskostnaderna innehåller dels konstaterade och befarade hyresförluster om cirka 0,2 miljoner kronor (0,3), vilket motsvarar cirka 0,1 procent av årets hyresintäkter. Därtill har en återvunnen kundförlust mottagits vilket sänker kostnaderna med motsvarande 1,4 miljoner kronor för kvartalet.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 19 miljoner kronor (17) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Under kvartalet har cirka 4 miljoner kronor

kostandsförts avseende processen för listbyte till börsens huvudlista.

## FINANSNETTO

Trots att den räntebärande skulden ökat är räntenettot om -26 (-26) miljoner oförändrat jämfört med samma period 2017. Detta förklaras dels av att jämförelseperioden i 2017 belastades med kostnader för ränteswappar samt att obligationsfinansiering utgör en mindre andel av total skuld under första kvartalet 2018. Dessutom är räntevillkoren för obligationslånet bättre under 2018 än motsvarande period 2017. (se vidare under Finansiell ställning).

Finansnettot belastas även under perioden av periodiserade uppläggnings- och låneavgifter om cirka 5 miljoner kronor som i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper redovisats som förutbetalda räntekostnader och periodiseras över respektive låns löptid.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats per 31 mars 2018. För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 50 miljoner kronor (15).

Värdeförändringen under perioden härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden. Se sidan 26 för uppgifter om genomsnittliga värderingsantaganden.

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -1 (15) miljoner kronor.

## SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (-3) och uppskjuten skatt om -17 miljoner kronor (-12).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Förvaltningsfastigheter	6 659	5 752	6 494
Inventarier	2	4	2
Långfristiga fordringar	0	21	0
Räntederivat	11	-	13
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 674</b>	<b>5 778</b>	<b>6 510</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	77	102	76
Likvida medel	69	42	38
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>146</b>	<b>145</b>	<b>114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 820</b>	<b>5 923</b>	<b>6 624</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 464</b>	<b>2 099</b>	<b>2 399</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 396	2 041	2 721
Övriga långfristiga skulder	4	4	4
Uppskjuten skatteskuld	341	212	323
Övriga avsättningar	4	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 745</b>	<b>2 261</b>	<b>3 053</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	423	1 337	991
Övriga kortfristiga skulder	188	225	181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>611</b>	<b>1 562</b>	<b>1 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 820</b>	<b>5 923</b>	<b>6 624</b>
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 464	2 099	2 399
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2018 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 6 659 miljoner kronor (5 752 miljoner kronor per 31 mars 2017). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 mars 2018. För analys och kommentarer, se sidorna 20-23.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 146 miljoner kronor (145) bestående av likvida medel om 69 miljoner kronor (42) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 77 miljoner kronor (102).

## EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 464 miljoner kronor (2 099) och soliditeten till 36 procent (35).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 819 miljoner kronor (3 379) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (57). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 066 miljoner kronor, ett obligationslån om 710 miljoner kronor samt säljarreverser om 43 miljoner kronor. -19 miljoner kronor utgörs av låneavgifter och redovisas i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper som förutbetalda ränta. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 423 miljoner kronor (1 337) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 mars 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till

kreditinstitut till 2,9 år (2,7 år för total räntebärande skuld). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,33 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 1 800 miljoner kronor. Inklusivt effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,0 år (2,8) år.

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 mars 2018 till 1,77 procent och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,18 procent (2,43). Stendörren hade vid periodens ingång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2015-2018) hade ett utestående skuldbelopp om 430 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,00 procent. Detta obligationslån har återbetalats under kvartalet. Det andra obligationslånet (2017-2020) löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 procent. Detta obligationslån utökades via en tilläggsemission under rapportperioden till totalt 710 miljoner kronor. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,45 procent.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell på sidan 17.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars till 341 miljoner kronor (212) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver.

## ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 188 miljoner kronor (225).

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2018 till 2 464 miljoner kronor (2 099).

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINST- MEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
<b>Ingående eget kapital per 2016-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>333</b>	<b>1 489</b>
Utdelning			- 44	- 44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
<b>Ingående eget kapital per 2017-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>898</b>	<b>2 054</b>
Utdelning			- 55	- 55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 144</b>	<b>1 239</b>	<b>2 399</b>
Personaloptionsprogram		1		1
Totalresultat januari-mars 2018			65	65
<b>Utgående eget kapital per 2018-03-31</b>	<b>17</b>	<b>1 145</b>	<b>1 304</b>	<b>2 464</b>





## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR <sup>1)</sup>			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2018	2 020		53%	356	9%
2019	0		0%	823	21%
2020	0		0%	1 334	35%
2021	600		16%	372	10%
2022	610		16%	472	12%
>2022	608		16%	480	13%
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>3 838</b>	<b>2,18 %</b>	<b>100 %</b>	<b>3 838</b>	<b>100 %</b>

1) Räntebindningen för 2018 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

## RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MÄRKNADSVÄRDE, Mkr	TAKNIVA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0%	2,88
Danske Bank	Räntetak	300	0,2	2,5%	2,88
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0%	3,88
Swedbank	Räntetak	300	0,2	2,5%	3,88
Swedbank	Räntetak	300	0,7	2,5%	2,88
Swedbank	Räntetak	300	0,7	2,5%	2,88
<b>Summa</b>		<b>1 800</b>	<b>1,9</b>	<b>2,33 %</b>	<b>3,22</b>



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	34	29	161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-12	11
Betald inkomstskatt	22	-5	2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>47</b>	<b>12</b>	<b>173</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	-1	5	36
Förändring av rörelseskulder	23	45	6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>68</b>	<b>62</b>	<b>215</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-57	-52	-232
Övriga investeringar och avyttringar	0	0	-1
Förvärv av koncernföretag och fastigheter	-58	-62	-436
Försäljning av koncernföretag och fastigheter	0	71	150
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-115</b>	<b>-43</b>	<b>-518</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskjutet kapital	-	-	1
Upptagna räntebärande skulder	862	61	916
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-771	-19	-519
Räntederivat, netto	0	-60	-60
Depositioner	0	0	1
Utdelning	-14	-11	-50
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>77</b>	<b>-29</b>	<b>290</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>31</b>	<b>-9</b>	<b>-13</b>
Likvida medel vid periodens ingång	38	51	51
Periodens kassaflöde	31	-9	-13
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>69</b>	<b>42</b>	<b>38</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 47 miljoner kronor (12). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 22 miljoner kronor (50) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 68 miljoner kronor (62).

## KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -115 miljoner kronor (-43) och utgjordes till lika stora delar av likviditetseffekten vid förvärv av aktier och fastigheter i koncernbolag uppgående till -58 miljoner kronor (-62), samt investeringar i befintliga fastigheter om -57 miljoner kronor (-52).

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick

under perioden till 77 miljoner kronor (-29) bestående av upptagande av fastighets- och obligationslån om 862 miljoner kronor (61) med utökningen av obligationslånet om 350 miljoner kronor samt upptagande av nya och refinansierade fastighetslån om totalt 512 miljoner kronor som de enskilt största posterna. Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgick till -771 miljoner kronor (-19) med återbetalningen av det utgående obligationslånet om 430 miljoner kronor som största post.

Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har en utbetalning om sammanlagt 14 miljoner kronor genomförts.

## PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 31 miljoner kronor (-9) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 69 miljoner kronor (42).



# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2018 av 101 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6 659 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 aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 609 000 m<sup>2</sup> uthyrbar lokalarea. Lager-, lätt industri- och logistiklokaler svarade tillsammans för cirka 72 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (17 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. Antalet hyresgäster, i kombination med att 81 % av fastigheterna (räknat till hyresvärde) utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 165 miljoner kronor, varav 57 miljoner kronor utgörs av förvärv av nya fastigheter, 58 miljoner kronor avser investeringar i befintliga fastigheter medan värdeförändringen av fastighetsbeståndet uppgick till 50 miljoner kronor. Inga fastigheter har

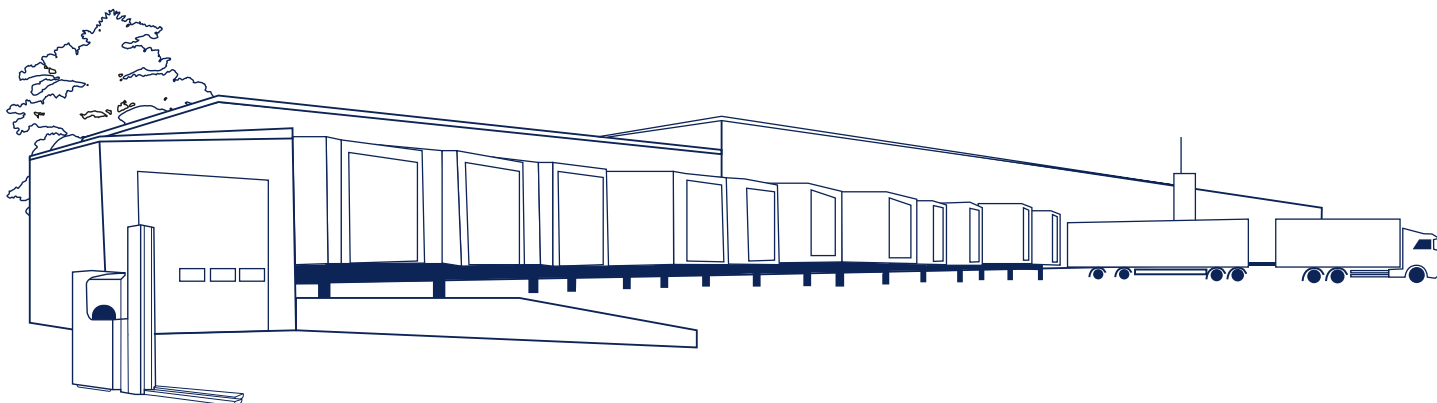
sålts under rapportperioden.

## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

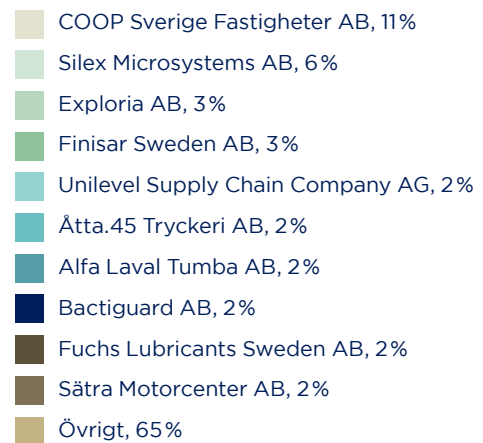
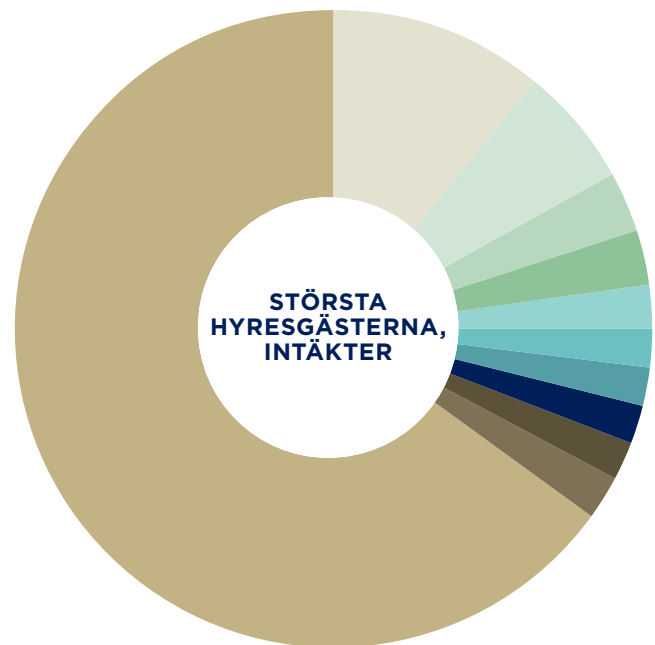
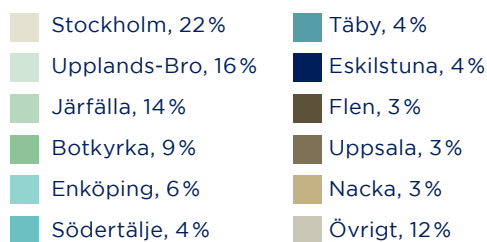
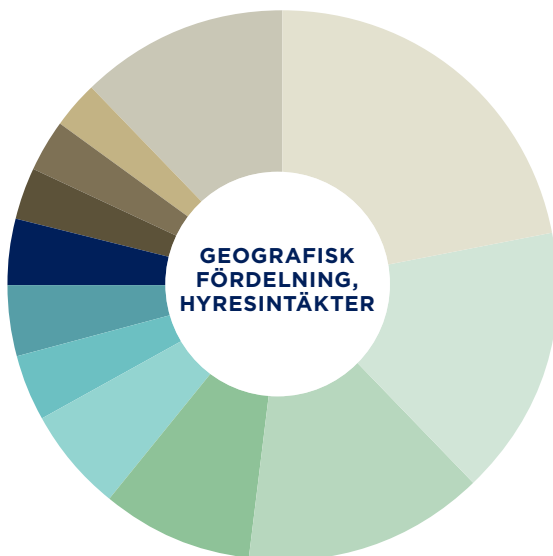
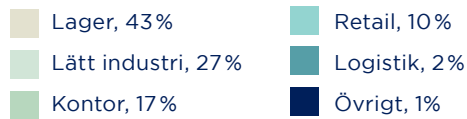
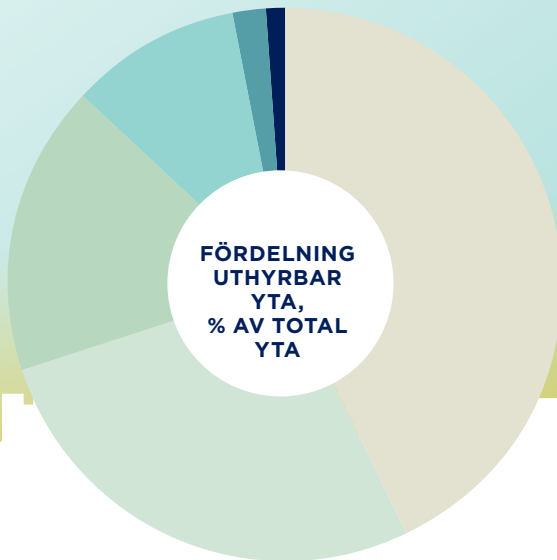
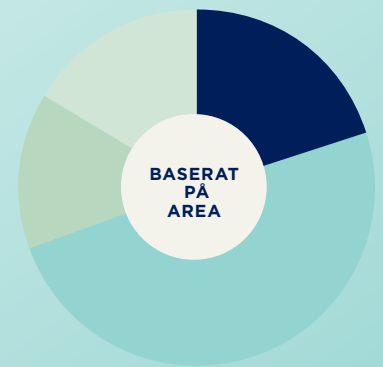
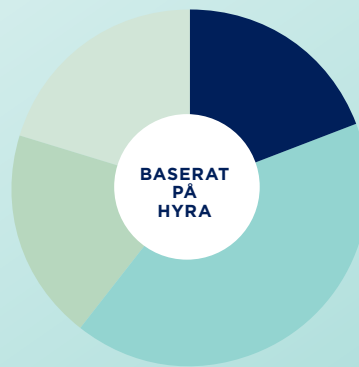
Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Vissa områden i Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot 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 på över geografisk fördelning på sidan 21).

## HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

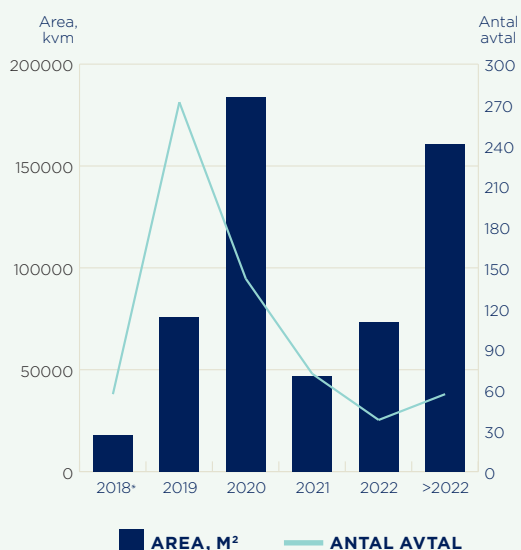
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Under rapportperioden har hyresförluster motsvarande cirka 0,1 procent av debiterad hyra registrerats. Per 31 mars svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den



## ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

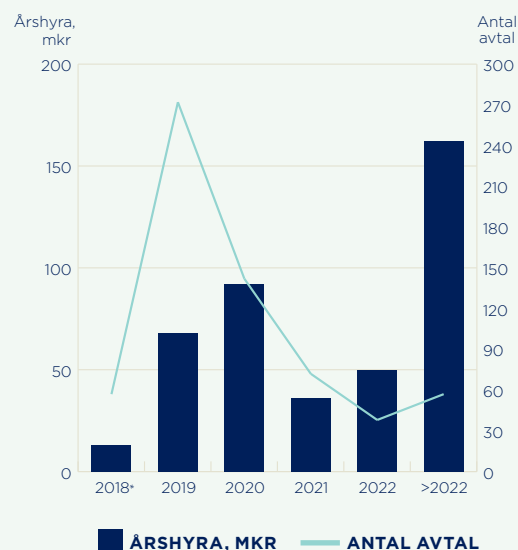


## FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 MARS 2018



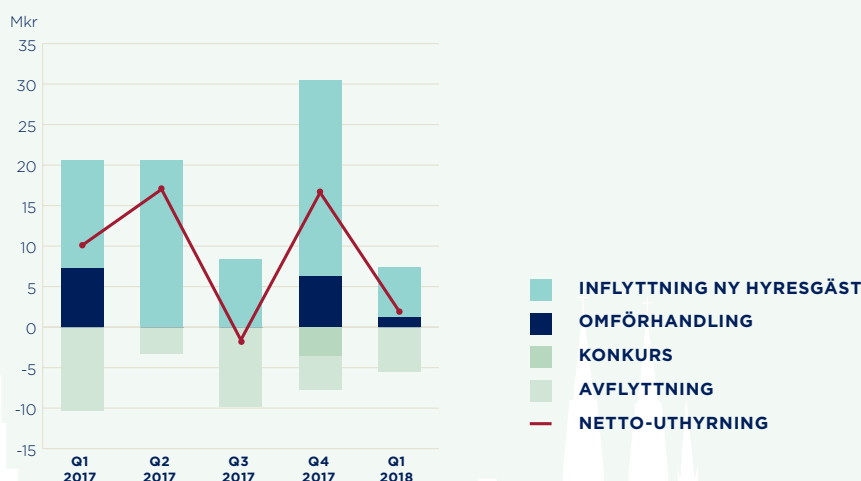
\*Beräknat från och med 1 april 2018

## FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 MARS 2018



\*Beräknat från och med 1 april 2018

## NETTOUTHYRNING



samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar knappt 11 procent av den samlade årshyran. (Se diagram på sidan 21).

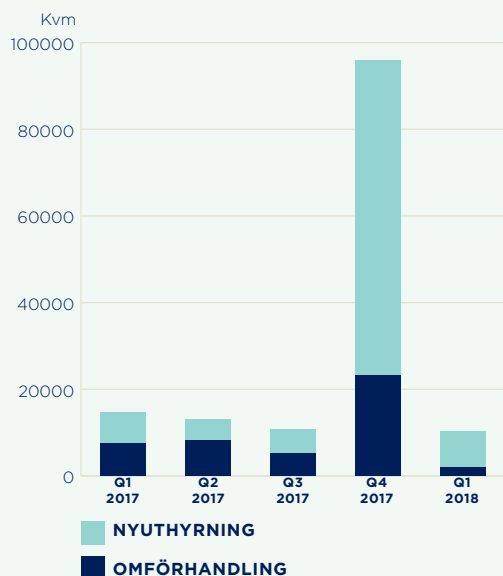
Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatumet till 4,8 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster.

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 mars 2018

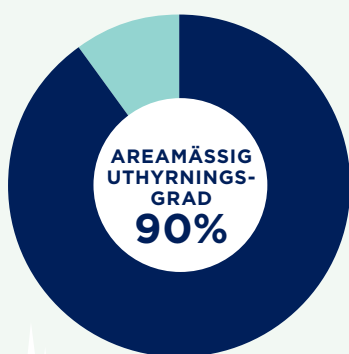
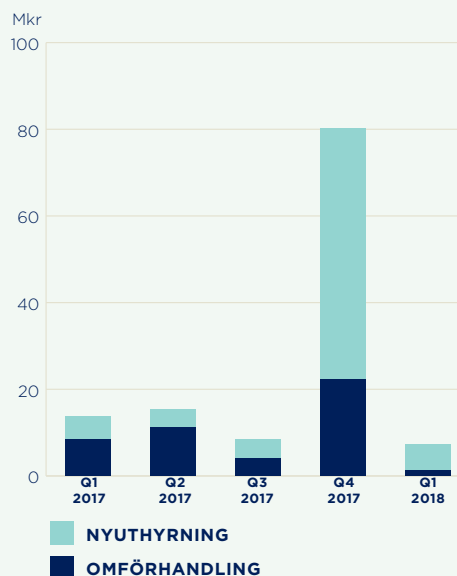
till 90 procent (92) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (91). Den lägre uthyrningsgraden, jämfört med föregående kvartal, är huvudsakligen driven av tre större avflyttningar under kvartalet, de tillkommande vakanserna är i huvudsak hänförliga till fastigheter där Bolaget bedriver fastighetsutvecklingsprojekt, i syfte att förädla byggnaden eller driva planarbete för ändrad användning. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark och Bolaget ser en fortsatt positiv nettoinflyttning. Under perioden har hyresvärdet ökat med 7 miljoner kronor till följd av nytillträdda och villkorsändrade hyresavtal och minskat med 5 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om ca 2 miljoner kronor.

Under perioden har uthyrningsarbetet resulterat i 19 ny- och omförhandlade hyresavtal. Ny- och omför-

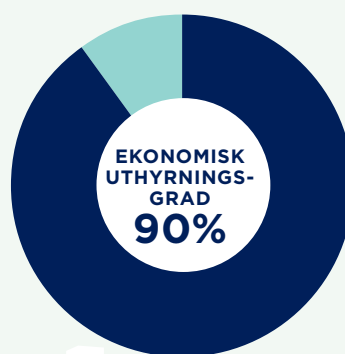
## NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



## NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



■ FÖRE OMFÖRHANDLING  
■ EFTER OMFÖRHANDLING



handlade avtal för perioden uppgick till drygt 7 miljoner kronor, där ca 63 procent avser nya hyresgäster, vilka sammanlagt hyrt 8 440 m<sup>2</sup>. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 7 procent. Därtill kommer att vi vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftskostnader på hyresgästerna vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftsöverskottet.

### BYGGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 31 mars 2018 22 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 620 000 m<sup>2</sup> 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, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro, Sollentuna 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 stor del av dessa fastigheter.

# HÅLLBARHET

## VÅR HÅLLBARHETSRESA

Sedan starten 2014 har Stendörren Fastigheter haft en ambition att införliva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver Bolaget möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 accelererade Stendörren Fastigheter hållbarhetsarbetet genom en systematisk intressentdialog och materialitetsanalys samt ett omfattande strategiarbete. Detta har mynnat ut i fyra fokusområden för Stendörren Fastigheter med ett antal olika väsentliga frågor inom varje fokusområde;

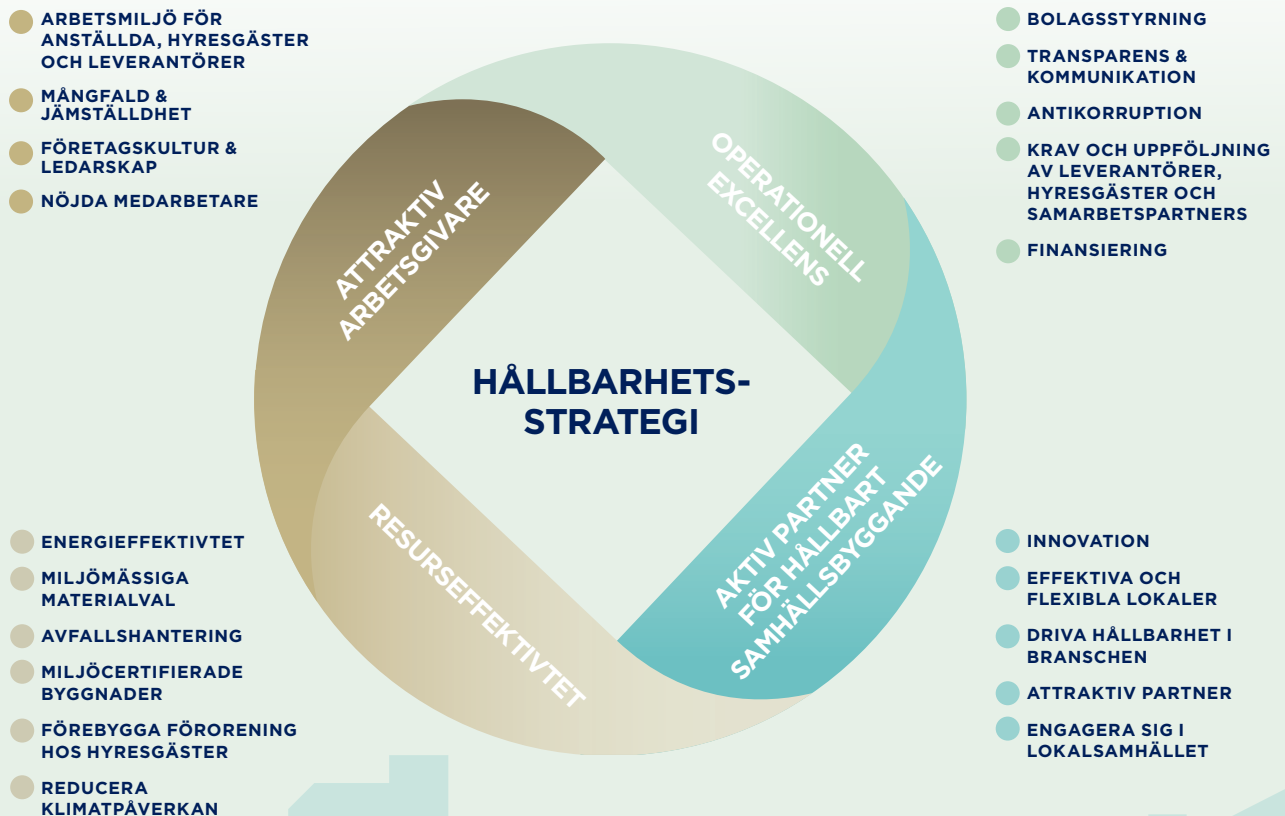
1. Operationell excellens
2. Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande
3. Resurseffektivitet
4. Attraktiv arbetsgivare

I april 2018 släppte Stendörren sin första hållbarhets-

rapport, för räkenskapsår 2017, enligt GRI Standards och i enlighet med det lagstadgade kravet på hållbarhetsrapportering enligt ÅRL.

Stendörren Fastigheters mål med hållbarhetsarbetet är inte bara att möta förväntningar från olika grupper av intressenter. Bolaget vill även ligga i framkant när det gäller att skapa hållbara lösningar för samhället inom segmenten lager, logistik och lätt industri, och därigenom bidra till att lösa de utmaningar samhället står inför. Därför har Bolaget utvecklat en strategi för proaktivitet och positivt värdeskapande som utgår från vårt fokusområde Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande:

- Stendörren Fastigheter söker partnerskap med transportföretag och infrastrukturbyggare för att skapa smarta service- och logistiklösningar för Bolagets fastigheter
- Stendörren Fastigheter ska samarbeta med branschorganisationer som delar Bolagets syn på en mer





hållbar och effektivare industri, lager och logistik

- Stendörren Fastigheter samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där Bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan blir hållbara och framtidsinriktade föredömen
- Genom nära dialog skapar Stendörren Fastigheter, tillsammans med sina kunder, hållbara lokallösningar för våra hyresgäster

#### **FOKUS 2018**

Stendörren Fastigheter har satt ett strategiskt ramverk för hur Bolaget ska arbeta med ambitionen att utveckla hållbarhet som del av affären. Fokus de närmsta åren kommer vara att följa Bolagets affärsidé och integrera hållbarhet som kärnvärde i ett ansvarsfullt företag men likväl med fokus på positivt

värdeskapande och hur vi kan leverera samhällsnytta genom vår kärnverksamhet.

Fokus för 2018:

- Fortsatt aktivt utvecklingsarbete av Stendörrens hållbarhetsarbete avseende identifierade väsentliga frågor
- Fortsatt impelmentering av interna rutiner och processer
- Handlingsplaner för identifierade gap i Bolagets strategi
- Förankring av hållbarhetsarbetet internt i organisationen
- Involvera väsentliga leverantörer och upprätta en separat uppförandekod för leverantörer
- Fortsätta att söka partnerskap för att skapa hållbara lösningar för samhället inom vårt segment

# 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 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2017. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. 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.

Av Bolagets 101 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden april 2017 till mars 2018. Per 31 mars 2018 har även samtliga fastigheter internvärderats varefter en individuell bedömning av varje fastighets marknadsvärde gjorts. Det samlade

marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2018 har bedömts uppgå till 6 659 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, CBRE och Bryggan Fastighetsekonomi.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 895 miljoner kronor (420), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 50 miljoner kronor.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av förbättrade kassaflöden såsom förlängda hyresavtal och ökande snitthyra. De marknadsmässiga avkastningskraven har bedömts vara oförändrade under kvartalet. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 mars 2018 var 6,6 procent vilket motsvarar en sänkning med 0,2 procentenheter jämfört med värderingarna per 31 mars 2017.

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3% (5,3%)	10,0% (10,0%)	6,6% (6,4%)
Kalkylränta kassaflöde	5,8% (5,8%)	12,2% (12,2%)	8,3% (8,1%)
Kalkylränta restvärde	7,4% (7,4%)	12,2% (12,2%)	8,8% (8,5%)
Långsiktigt vakansantagande	3,0% (3,0%)	25,0% (25,0%)	6,3% (6,3%)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2017
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>6 494</b>	<b>5 817</b>
Förvärv av fastigheter	57	436
Försäljning av fastigheter	-	-347
Investeringar i befintliga fastigheter	58	225
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	50	363
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>6 659</b>	<b>6 494</b>

# MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 22 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal (såsom fastighetskötsel, projektledning, transaktionsledning och uthyrningskostnader). Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för Bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 mars 2018 till 14 miljon kronor (4) och det egna kapitalet uppgick till 1 047 miljoner kronor (1 107).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Nettoomsättning	22	20	76
Rörelsens kostnader	-22	-18	-75
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansnetto	-4	-2	-21
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4</b>	<b>1</b>	<b>-20</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4</b>	<b>1</b>	<b>-6</b>
Uppskjuten skatt	1	-2	1
Aktuell skatt	-	-1	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Inventarier	3	3	3
Andelar i koncernföretag	870	868	868
Fordringar hos koncernföretag	1 426	736	1 426
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	4	0	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 304</b>	<b>1 609</b>	<b>2 301</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	342	542	184
Kortfristiga fordringar	31	39	31
Likvida medel	14	4	14
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>387</b>	<b>585</b>	<b>230</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 692</b>	<b>2 194</b>	<b>2 532</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	1 047	1 107	1 049
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Obeskattade reserver	0	0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	696	745	354
Skulder till koncernföretag	458	-	458
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 154</b>	<b>745</b>	<b>812</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	-	430
Skulder till koncernföretag	438	303	179
Övriga kortfristiga skulder	52	39	62
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>490</b>	<b>342</b>	<b>671</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 692</b>	<b>2 194</b>	<b>2 532</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 föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 23 maj 2017 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse 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. 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 mars 2018 har totalt 536 956 stycken teckningsoptioner tilldelats vilket vid inlösen idag skulle medföra en utspädning av det egna kapitalet med 1,9 procent (motsvarande 1,1 procent av röstetalet). Vinst per aktie har i koncernens rapport över totalresultatet beräknats i enlighet med IAS 33.

Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner.

Stämman beslutade att Bolaget, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 550 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 550 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även Bolagets hemsida för närmare presentation av villkor). Teckningsberättigade är Bolagets anställda som beroende på befattning erbjuds olika antal teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvat mot kontant betalning till moderBolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i Bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer aktiekapitalet öka med 237 480 kronor genom utgivande av 395 800 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,4 procent av kapitalet och 0,8 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

## AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

## HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. 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 31 MARS 2018**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
KVALITENA AB	6 694 209	1 500 000	5 194 209	40,29%	24,24%
Altira AB	3 001 720	500 000	2 501 720	14,97%	10,87%
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	633 357	500 000	133 357	10,24%	2,29%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 372 523		2 372 523	4,73%	8,59%
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	1 618 300		1 618 300	3,23%	5,86%
RASJÖ, STAFFAN	1 265 059		1 265 059	2,52%	4,58%
Humle Småbolagsfond	1 263 755		1 263 755	2,52%	4,58%
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	663 349		663 349	1,32%	2,40%
D.Carnegie & Co Aktiebolag	600 000		600 000	1,20%	2,17%
Knut Pousette	587 949		587 949	1,17%	2,13%
Övriga ägare	8 919 765	-	8 919 765	17,80%	32,29%
<b>SUMMA</b>	<b>27 619 986</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 119 986</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIUM

- Årsstämma 2018, 23 maj 2018
- Delårsrapport januari-juni 2018, 20 juli 2018
- Delårsrapport januari-september 2018, 16 november 2018
- Bokslutskomminiké 2018, 22 februari 2019

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden inte varit delaktig i någon transaktion med närstående av materiellt värde, annat än att Stendörren Fastigheter hyr lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena.

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. Fastighetstransaktioner är vidare en del av Bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 103–107 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 2017.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. 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.

Ett antal nya och ändrade IFRS som antingen ännu inte trätt i kraft eller som trädde i kraft den 1 januari 2018, har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets kommande finansiella rapporter.

Den 1 januari 2018 träder IFRS 15 (Intäkter från avtal med kunder) i kraft. IFRS 15 omfattar inte hyresavtal men kan omfatta serviceintäkter. Stendörrens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och hyresavtalen utgörs i allt väsentligt av kallhyresavtal. Efter analys av Bolagets intäkter är det ledningens uppfattning att denna nya redovisningsstandard inte får någon materiell påverkan på Stendörrens finansiella rapportering. IFRS 15 innehåller även regler med innebörden att fastighetstransaktioner som huvudregel skall redovisas vid kontroll övergång vilket inte heller innebär någon förändring från Stendörrens nuvarande redovisningsprinciper.

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden innehåller nya principer för redovisning av finansiella tillgångar, säkringsredovisning samt kreditförluster. Historiskt har Stendörren påverkats i begränsad omfattning av kreditförluster och det finns för närvarande inte några finansiella instrument som ska redovisas på något annat sätt än enligt IAS 39. Stendörren gör därför bedömningen att standarden inte får någon påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

IFRS 16 Leases. IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019. Denna nya standard kommer få väsentlig påverkan på redovisningen för en leasetagare medan redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Stendörren gör bedömningen att redovisningen av fastigheter upplåtna med tomträtt kommer påverkas av denna nya standard. En detaljerad analys kommer genomföras under 2018.

## REVISORS GRANSKNING

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

## UTDELNING

Styrelsen föreslår en aktieutdelning uppgående till 2,24 kronor per aktie med utbetalning med en fjärdedel vid varje utbetalningstillfälle. Föreslagna avstämningsdagar är 3 juli 2018, 2 oktober 2018, 3 januari 2019 och 2 april 2019.

# 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 8 MAJ 2018**

Seth Lieberman  
*Styrelseordförande*

Helena Levander  
*Styrelseledamot*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Andreas Philipson  
*Styrelseledamot*

Knut Pousette  
*Styrelseledamot*

Hans Runesten  
*Styrelseledamot*

Jenny Wärmé  
*Styrelseledamot*

Fredrik Brodin  
*Verkställande Direktör*

*Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 maj 2018 kl. 07.00 CET.*



# DEFINITIONER

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

## **AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNAV**

Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt.

## **AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD**

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

## **AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL**

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

## **BELÅNINGSGRAD**

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

## **BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER**

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

## **DIREKTAVKASTNING**

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

## **DRIFTNETTO**

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

## **EKONOMISK UTHYRINGSGRAD**

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

## **FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## **GENOMSNITTLIG RÄNTA**

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

## **HYRESDURATION**

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

## **JUSTERAD SOLIDITET**

Eget kapital justerat med verklig uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

## **KAPITALBINDNING**

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

## **KASSAFLÖDE PER AKTIE**

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

## **LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV**

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

## **RESULTAT PER AKTIE**

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

## **RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT**

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

## **RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12 månadersperioden.

## **SOLIDITET**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## **TOTALAVKASTNING**

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

## **ÖVERSKOTTSGRAD**

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA\*

**PER 31 MARS 2018** omfattade Bolagets fastighetsportfölj 100 helägda fastigheter med cirka 609 000 m<sup>2</sup> uthyrbar yta. Enligt Bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 477 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka –148 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 329 miljoner kronor.

Dessa uppgifter är endast Bolagets egen bedömning

om den förevarande intjäningsförmågan per 31 mars 2018 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som Bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts 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 31 mars 2018.*



*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industri-fastigheter. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B).*

**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**

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