

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

DELÅRSRAPPORT
**JANUARI –
JUNI 2018**

STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

249 MKR

DRIFTNETTO:

166 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

175 MKR



JANUARI-JUNI 2018 (januari-juni 2017 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 249 miljoner kronor (224) och driftnettot ökade med 11 procent till 166 miljoner kronor (150).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 77 miljoner (69).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 330 miljoner kronor (109) motsvarande 11,89 kronor per aktie (3,94).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 121 miljoner kronor (76), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav.
- Periodens resultat uppgick till 175 miljoner kronor (104) motsvarande 6,30 kronor per aktie (3,78).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- Den 10 april bytte Stendörrens aktie handelsplats till Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag. Listbytet gjordes huvudsakligen för att öka förutsättningarna för ett breddat aktieäggande i bolaget samt för att möta en ökande efterfrågan från institutionella placerare och fonder.
- I två separata transaktioner förvärvades fastigheterna Enköping Romberga 23:52 samt Eskilstuna Vakten 15. Det samlade fastighetsvärdet i transaktionerna uppgick till 74 miljoner kronor och hyresvärdet till 6 miljoner kronor.
- Två 12-åriga hyresavtal tecknades i maj med Hedin Bil avseende två nya bilanläggningar i fastigheten Bågglampan 25 i Ulvsunda, Bromma. Efter byggnads-

UTHYRNINGSBAR YTA:

613 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

6 868 MKR

BELÄNINGSGRAD:

57%

SOLIDITET:

35%



tion kommer bilanläggningarna omfatta cirka 9 000 kvadratmeter försäljnings- och verkstadslokaler. Investeringen under de kommande 12 månaderna beräknas uppgå till cirka 170 miljoner kronor.

- I juni emitterade Stendörren en 3-årig, icke säkerställd obligation om 350 miljoner kronor (inom ett rambelopp om 1 miljard kronor) till Stibor plus 4,25 procent.
- Avtal tecknades om förvärv av sex fastigheter i Bromma och Spånga omfattande totalt cirka 58 000 kvadratmeter lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 921 miljoner kronor. Det samlade årshyresvärdet, fullt uthyrt, beräknas till 83 miljoner kronor och den initiala uthyrningsgraden i portföljen uppgår till cirka 91 procent. Efter kvar-

talets utgång, den 2 juli, har tillträde skett vilket finansierades med upptagande av fastighetskrediter hos Danske Bank och Swedbank samt den nyligen emitterade obligationen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 2 juli tecknades avtal om förvärv av fastigheten Enköping Stenvreten 7:60 till ett fastighetsvärde om 36 miljoner kronor. Årshyresvärdet uppgår till cirka 3 miljoner kronor.
- I juli förvärvades fastigheten Upplands Väsby-Glädjen 1:56 till ett underliggande fastighetsvärde om 32,5 miljoner kronor med ett årshyresvärde uppgående till 2,2 miljoner kronor.





INNEHÅLL

VD:s kommentar	6
Stendörren Fastigheter i korthet	8
Nyckeltal	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet	12
Resultat, intäkter och kostnader	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Finansiell ställning	15
Förändringar i eget kapital	16
Kassaflödesanalys	19
Fastighetsbeståndet i sammandrag	20
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

Stendörrens andra kvartal bidrar starkt till ett bra halvårsresultat. Vårt målmedvetna arbetssätt ledde till att bolagets B-aktier, efter tre år som noterat bolag, sedan den 10 april 2018 handlas på Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag. Vi ser redan att noteringen på huvudlistan markant ökat intresset för vår aktie från såväl svenska som internationella institutioner och fonder. Den breddade ägarbasen skapar ännu bättre förutsättningar för bolagets långsiktiga kapitalförsörjning och bolagets fortsatta expansion.

NOTERINGEN AV VÅRA B-AKTIER på huvudlistan har mottagits bra av aktiemarknaden med en mycket positiv kursutveckling under kvartalet samtidigt som omsättningen ökar. Ägandet i bolaget har breddats och vi ser att denna trend fortsätter. Sedan bytet till huvudlistan har antalet aktieägare ökat med 14 procent till drygt femtusen och den genomsnittliga omsättningen av aktier under andra kvartalet har ökat med över 100 procent i jämförelse med årets första kvartal.

STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Våra finansiella mål för soliditet (35 procent), avkastning på eget kapital (12 procent) och räntetäckningsgrad (minst 2,0 gånger) överträffas samtliga med god marginal. I början på juni månad emitterade vi ett nytt obligationslån med en första emission om 350 miljoner kronor. Trots den därmed ökade belåningen, vilken skapar ett förvärsutrymme på cirka en miljard kronor, har vi fortfarande en stabil soliditet på 35 procent och övriga för bolaget viktiga nyckeltal intakta eller förbättrade. Avkastningen på eget kapital ligger stabilt kring 20 procent. Den höga avkastningen skapas genom ett starkt och ökande förvaltningsresultat och värdeökningar inom framför allt våra projektfastigheter.

I juni månad avtalades om ett större förvärv avseende sex förvaltningsfastigheter i Stockholms kommun, stadsdelarna Bromma och Spånga, med ett fastighetsvärde uppgående till 921 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde den 2 juli och från och med det tredje kvartalet bedöms detta förvärv bidra med hela 17 procents ökning av förvaltningsresultatet på årsbasis. Förvärvet finansierades med nyupptagna säkerställda seniorlån samt del av den obligation om 350 miljoner kronor som emitterades i juni månad.

Vår fortsatt starka intjäning gör att vi ser ljus på möjligheten att även fortsättningsvis växa genom

bolagets genererade vinster. Efter förvärvet utgör vårt innehav på vår huvudmarknad Storstockholm 85 procent av vårt totala fastighetsinnehav.

Vår fortsatta tillväxt av balansräkningen sker i första hand genom förvärv av avkastningsfastigheter. Det löpande förvaltningsarbetet med fokus att öka hyresintäkterna samtidigt som driften effektiviseras bidrar också stort till våra stigande fastighetsvärden och stigande förvaltningsresultat. De senaste årens värdeökning av fastighetspriserna som vi upplevt genom marknadens lägre avkastningskrav har vi sett avta väsentligt under den senaste tolv månaders perioden. Undantaget utgörs av logistikfastigheter med långa avtal där vi fortfarande ser fallande avkastningskrav och därmed stigande priser.

Under kvartalet har vi fokuserat på att stärka vår projektorganisation med två nya medarbetare för att möta den ökande investeringsvolymen som det starka uthyrningsarbetet medfört. Våra hyresgästers ständiga behov av nya och bättre lokaler såväl avseende funktion

och hållbarhet kräver ett kundorienterat arbetssätt. Vår personal fortsätter att vara vår viktigaste resurs och en direkt förutsättning för att kunna fånga och genomföra de affärsmöjligheter som erbjuds. Vårt projektinnehav uppgår till 15 procent av balansräkningen och fullt utvecklat kommer det att generera hög avkastning på eget kapital och därmed utgöra en naturlig och betydande del av vår tillväxt. Projektinnehavet utgör till största delen mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser hög efterfrågan. Den ökade efterfrågan på logistiklokaler är naturligtvis hänförlig till regionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt men även till den snabbt ökande e-handeln. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan.

Stendörren har som målsättning att ge hög avkastning på aktieägarnas kapital. På bolagsstämman i

**EFTER BYTET TILL
HUVUDLISTAN HAR
OMSÄTTNINGEN I VÅR
AKTIE MER ÄN
FÖRDUBBLATS.**



maj beslutade styrelsen om höjd utdelning. Utdelningen som lämnas kvartalsvis ökar med 12 procent till 2,24 kronor per aktie.

Avslutningsvis vill jag tacka mina fantastiska medarbetare för Ert stora engagemang och bidrag till

vår framgång och önska er en schön och välförtjänt semester.

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 måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2018 av 102 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6 868 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

613 000 m² lokalyta och ytslagen lager och logistik, lätt industri svarade för cirka 72 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 608 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 877 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 30 juni 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 534 miljoner kronor (2 106) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 122 miljoner kronor (3 419) motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (57). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,5 år (3,0) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,7 år (2,6). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,4 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, samt ett obligationslån

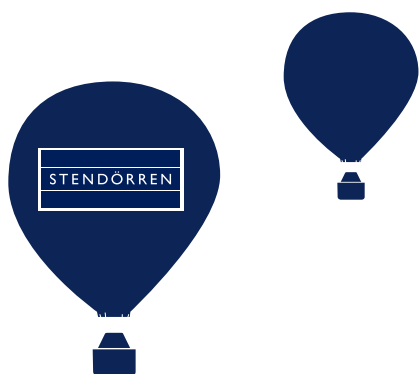
**SAMTLIGA VÅRA
FASTIGHETER
ÄR BELÄGNA INOM
STOCKHOLMSREGIONEN
OCH MÄLARDALEN.**

om 350 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 procent med slutförfall i juni 2021.

UTDELNING

Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen

långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Årsstämman fastslog i maj 2018 utdelningen till 2,24 kronor per aktie och att utdelning sker kvartalsvis med 0,56 kr per utdelningstillfälle.



”Vi är stolta över att det genomsnittliga förvaltningsresultatet stigit i 15 kvartal i rad.”

FREDRIK BRODIN, VD



NYCKELTAL

	2018 JAN-JUN	2017 JAN-JUN	2017 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	613	591	603
Antal fastigheter	102	96	100
Marknadsvärde, Mkr	6 868	5 880	6 494
Areamässig uthyrningsgrad, %	89%	92%	92%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	91%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,2%	5,4%	5,3%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0%	6,0%	5,9%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	11,0%	10,0%	11,0%
Hysesduration, år	4,8	5,1	4,9
Snitthyra, kr/m ²	846	781	803
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	249	224	453
Driftnetto, Mkr	166	150	316
Förvaltningsresultat, Mkr	77	69	161
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	69%	68%	70%
Balansomslutning, Mkr	7 244	6 035	6 624
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,4%	2,4%	2,3%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,7	2,6	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	3,0	2,4
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,5	2,4	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	35%	35%	36%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	20%	18%	18%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57%	56%	56%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	44%	45%	45%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	2 421	1 892	1 878
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	86,0	68,5	68,0
Eget kapital per aktie, kr	90,0	76,3	86,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	2 879	2 343	2 719
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	102,2	84,8	98,5
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 639	2 144	2 497
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	93,7	77,6	90,4
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	6,30	3,78	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	11,89	3,94	7,8
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	27 619 985	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 744 282	27 619 985	27 619 986
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	43	35	39
Genomsnittligt antal anställda under perioden	41	32	35

För definitioner, se sidan 33. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

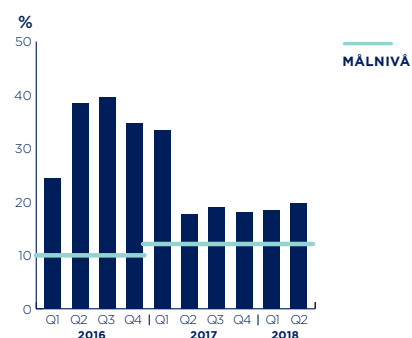
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

20%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på eget kapital till 20%.



HISTORISKT UTFALL

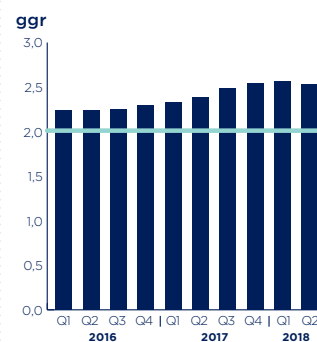


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,5 ggr

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

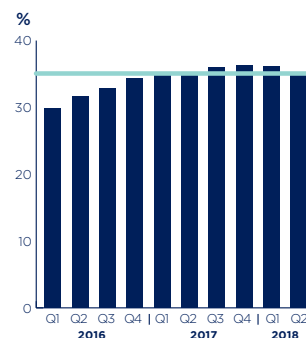


SOLIDITET

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

35%

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



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-JUN	2017 JAN-JUN	2018 APR-JUN	2017 APR-JUN	2017 JAN-DEC
Hysesintäkter	249	224	122	112	453
Summa intäkter	249	224	122	112	453
Driftskostnader	-63	-54	-25	-24	-94
Underhållskostnader	-10	-10	-5	-5	-24
Fastighetsskatt	-7	-6	-3	-3	-13
Tomträttsavgäld	-3	-3	-1	-1	-6
Driftnetto	166	150	88	79	316
Central administration	-34	-33	-16	-16	-51
Finansiella intäkter	0	1	0	0	1
Finansiella kostnader	-55	-49	-29	-23	-105
Förvaltningsresultat	77	69	43	40	161
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	121	76	72	61	353
Värdeförändring finansiella instrument	-2	12	-1	-3	9
Resultat före skatt	197	156	114	97	523
Uppskjuten skatt	-22	-46	-5	-34	-123
Aktuell skatt	0	-5	0	-3	-4
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	175	104	110	60	396
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	175	104	110	60	396
Resultat per aktie, före utspädning, kr	6,3	3,8	4,0	2,2	14,3
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	6,3	3,8	3,9	2,2	14,2
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,7	27,6	27,9	27,6	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	27,9	27,8	28,0	27,8	27,8

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med första halvåret 2017 redovisar Stendörren för januari till juni 2018 11 procent högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 10 procent.

Periodens resultat uppgår till 175 miljoner kronor (104) motsvarande 6,30 kronor per aktie (3,78).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 11 procent till 249 miljoner kronor (224). Den ökade hyresintäkten drivs till hälften av intäkter från fastigheter som antingen förvärvats efter utgången av andra kvartalet 2017 (och därför inte finns med i jämförelseperioden) eller som övergått från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Den andra hälften utgörs av ökad kostnadsdebitering till hyresgäster samt ökade hyror vid om- och nyförhandlingar av hyresavtal.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna steg med 13 procent till 83 miljoner kronor (73) vilket dels förklaras av det utökade fastighetsbeståndet, dels av ökade kostnader för elcertifikat (vilka vidaredebiteras till hyresgäst). Även den ovanligt kalla och snörika vintern har påverkat driftskostnaderna för årets första halvår.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 34 miljoner kronor (33) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Under perioden har cirka 4 miljoner kronor kostnadsförts avseende processen för listbyte till börsens huvudlista.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) ökade under årets första halvår med 12 procent till -55 miljoner kronor (-49) medan den totala räntebärande skulden ökade med 20 procent per rapportdatumet jämfört med året

innan (fördelat med cirka 3-7 procent ökningstakt per kvartal). 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 30 juni 2018. För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 121 miljoner kronor (76).

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

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -2 (12) miljoner kronor.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (-5) och uppskjuten skatt om -22 miljoner kronor (-46).

Under det andra kvartalet har Riksdagen beslutat om sänkning av bolagsskattesatsen i två steg från dagens 22,0 procent till 20,6 procent från och med 1 januari 2021. Då Stendörrens investeringshorisont sträcker sig bortanför detta datum har beräkningen av den uppskjutna skatten till övervägande delen justerats till 20,6 procent. Denna justering medförde en positiv resultatpåverkan under det andra kvartalet 2018 om totalt 23 miljoner kronor.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2018	30 JUN 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Förvaltningsfastigheter	6 868	5 880	6 494
Inventarier	2	4	2
Långfristiga fordringar	0	1	0
Räntederivat	10	17	13
Summa anläggningstillgångar	6 882	5 903	6 510
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	90	94	76
Likvida medel	273	38	38
Summa omsättningstillgångar	363	132	114
SUMMA TILLGÅNGAR	7 244	6 035	6 624
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 534	2 106	2 399
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 756	2 036	2 721
Övriga långfristiga skulder	5	3	4
Uppskjuten skatteskuld	345	243	323
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	4 110	2 286	3 053
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	366	1 383	991
Övriga kortfristiga skulder	234	260	181
Summa kortfristiga skulder	600	1 643	1 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 244	6 035	6 624
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 534	2 106	2 399
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2018 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 6 868 miljoner kronor (5 880 miljoner kronor per 30 juni 2017). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 juni 2018. För analys och kommentarer, se sidorna 20-23.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 363 miljoner kronor (132) bestående av likvida medel om 273 miljoner kronor (38) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 90 miljoner kronor (94).

EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 534 miljoner kronor (2 106) och soliditeten till 35 procent (35).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 122 miljoner kronor (3 419) motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (57). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 043 miljoner kronor, två obligationslån om totalt 1 060 miljoner kronor samt säljarreverser om 41 miljoner kronor. -22 miljoner kronor utgörs av lånevgifter och redovisas i enlighet med bolagets redovisningsprinciper som förutbetalda ränta. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 366 miljoner kronor (1 383) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 30 juni 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till

kreditinstitut till 2,6 år (2,5 år för total räntebärande skuld). Stendörren räntesäkras 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 1,7 år (2,6) år.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni 2018 till 1,78 procent och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,37 procent (2,43). Stendörren hade vid periodens ingång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017-2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 procent. Det andra obligationslånet (2018-2021) upptogs i juni 2018 till ett belopp om 350 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 procent. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,43 procent.

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni till 345 miljoner kronor (243) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver (se även kommentar på sidan 13, ”Skatt” om beräkningsgrunden för den uppskjutna skatten).

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 234 miljoner kronor (260).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2018 till 2 534 miljoner kronor (2 106).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2016-01-01	17	1 140	333	1 489
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
Ingående eget kapital per 2017-01-01	17	1 140	898	2 054
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1 144	1 239	2 399
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram		1		1
Nyemission	0	22		23
Totalresultat januari-juni 2018			175	175
Utgående eget kapital per 2018-06-30	17	1 168	1 352	2 534



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2018	2 332		56%	359	9%
2019	0		0%	872	21%
2020	0		0%	1 333	32%
2021	600		14%	722	17%
2022	605		15%	306	7%
>2022	608		15%	553	13%
Summa/genomsnitt	4 144	2,37%	100%	4 144	100%

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

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MÄRKNADS- VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0%	2,64
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,5%	3,64
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0%	2,64
Swedbank	Räntetak	300	0,1	2,5%	3,64
Swedbank	Räntetak	300	0,5	2,5%	4,64
Swedbank	Räntetak	300	0,5	2,5%	4,64
Summa		1 800	1,3	2,33%	3,64



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-JUN	2017 JAN-JUN	2018 APR-JUN	2017 APR-JUN	2017 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	77	69	43	40	161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-12	-	-1	11
Betald inkomstskatt	22	-5	0	0	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	90	51	43	39	173
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-14	10	-13	5	36
Förändring av rörelseskulder	254	48	231	2	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330	109	261	46	215
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-156	-112	-99	-60	-232
Övriga investeringar och avyttringar	0	-1	0	0	-1
Förvärv av koncernföretag och fastigheter	-89	-209	-31	-147	-436
Försäljning av koncernföretag och fastigheter	-	138	-	66	150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-245	-184	-130	-141	-518
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Tillskjutet kapital	23	1	23	1	1
Upptagna räntebärande skulder	1 762	206	899	145	917
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 607	-62	-836	-43	-519
Räntederivat, netto	-	-60	-	-	-60
Depositioner	0	-1	0	-1	1
Utdelning	-28	-22	-14	-11	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150	62	72	91	290
Periodens kassaflöde	235	-13	204	-4	-13
Likvida medel vid periodens ingång	38	51	69	42	51
Periodens kassaflöde	235	-13	204	-4	-13
Likvida medel vid periodens utgång	273	38	273	38	38

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 90 miljoner kronor (51). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 240 miljoner kronor (58) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 330 miljoner kronor (109).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -245 miljoner kronor (-184) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av aktier och fastigheter i koncernbolag uppgående till -89 miljoner kronor (-209), samt investeringar i befintliga fastigheter om -156 miljoner kronor (-112).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 150 miljoner kronor (62) bestående

de av upptagande av fastighets- och obligationslån om 1 762 miljoner kronor (206) med två emissioner av obligationer om 350 miljoner kronor vardera, samt upptagande av nya och refinansierade fastighetslån om drygt en miljard kronor som de enskilt största posterna. Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgick till -1 607 miljoner kronor (-62) med återbetalningen av ett utgående obligationslån i januari om 430 miljoner kronor som en av de större enskilda posterna.

Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har en utbetalning om sammanlagt 28 miljoner kronor genomförts.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 235 miljoner kronor (-13) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 273 miljoner kronor (38).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2018 av 102 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6 868 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 613 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager-, lätt industri- och logistiklokaler svarade tillsammans för cirka 72 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram på sidan 21). 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 78 % 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.

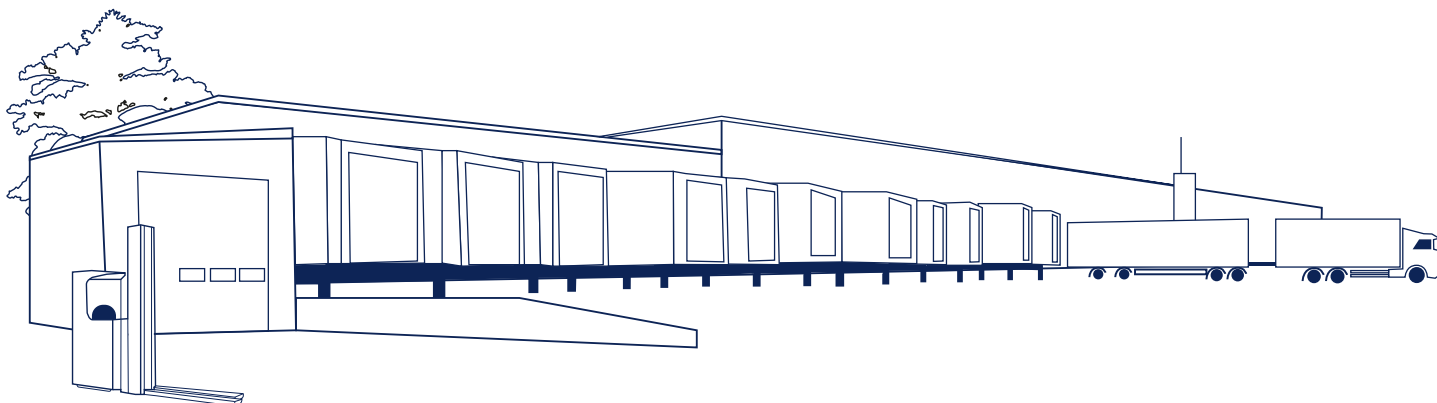
Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 375 miljoner kronor, varav 102 miljoner kronor utgörs av förvärv av nya fastigheter, 151 miljoner kronor avser investeringar i befintliga fastigheter medan värdeförändringen av fastighetsbeståndet uppgick till 122 miljoner kronor. Inga fastigheter har sålts under rapportperioden.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

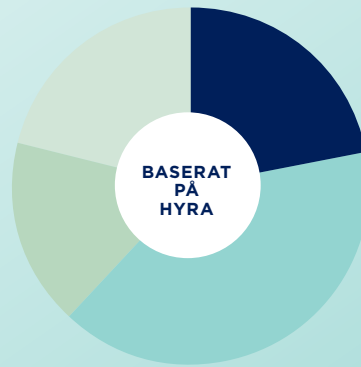
Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket 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 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 30 juni 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 11 procent av den samlade årshyran. (Se diagram på sidan 21). ➤

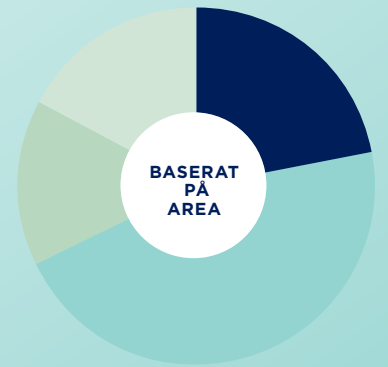


ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET



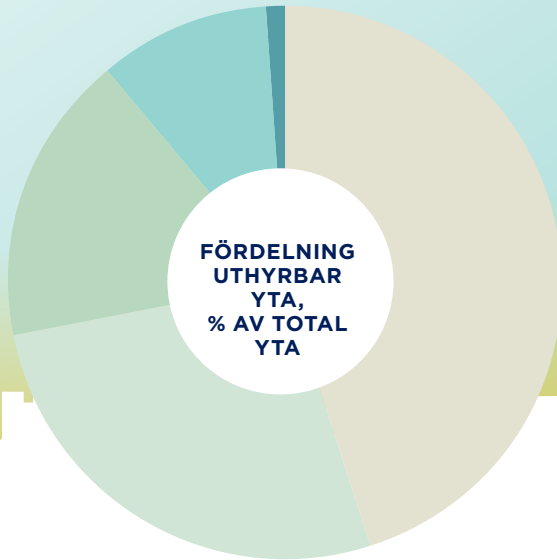
Hyresgäster/fastighet

- 1 st, 22%
- 2-5 st, 40%
- 6-10 st, 17%
- 11- st, 21%

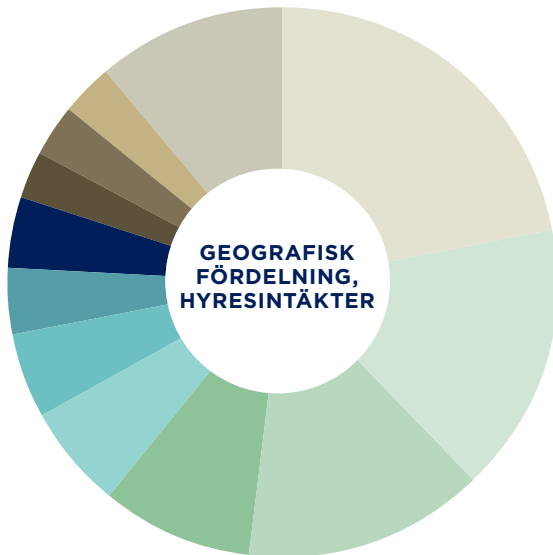


Hyresgäster/fastighet

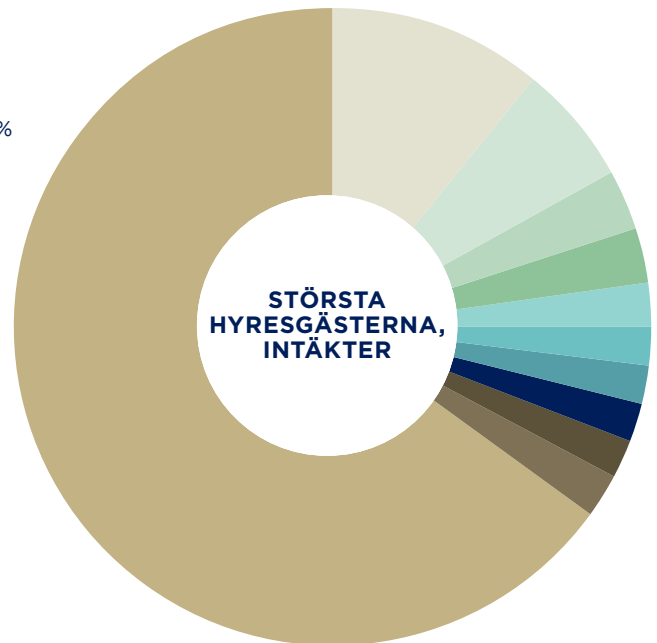
- 1 st, 22%
- 2-5 st, 46%
- 6-10 st, 15%
- 11- st, 17%



- Lager och logistik, 45%
- Lätt industri, 27%
- Kontor, 17%
- Sällanköpshandel, 10%
- Övrigt, 1%

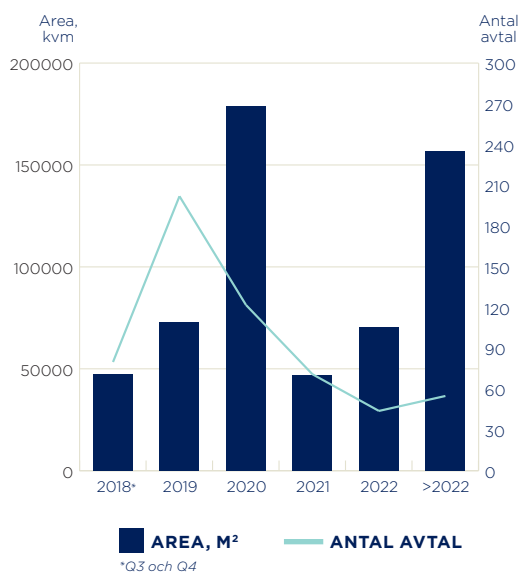


- Stockholm, 22%
- Upplands-Bro, 16%
- Järfälla, 14%
- Botkyrka, 9%
- Enköping, 6%
- Eskilstuna, 5%
- Täby, 4%
- Södertälje, 4%
- Flen, 3%
- Nacka, 3%
- Uppsala, 3%
- Övrigt, 11%

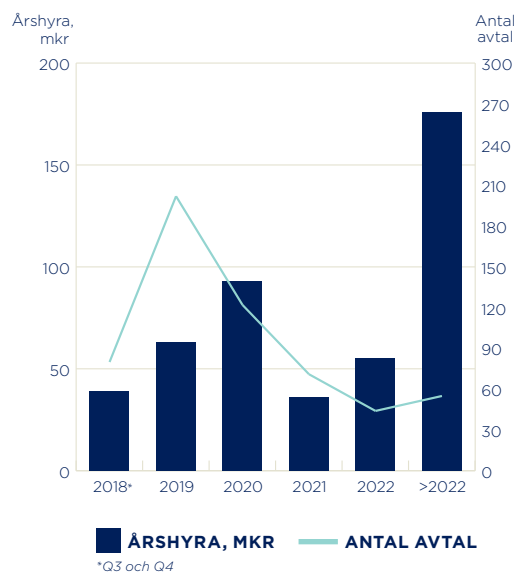


- COOP Sverige Fastigheter AB, 11%
- Silex Microsystems AB, 5%
- Exploria AB, 3%
- Finisar Sweden AB, 3%
- Unilever Supply Chain Company AG, 2%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Alfa Laval Tumba AB, 2%
- Bactiguard AB, 2%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 2%
- Sätra Motorcenter AB, 2%
- Övrigt, 66%

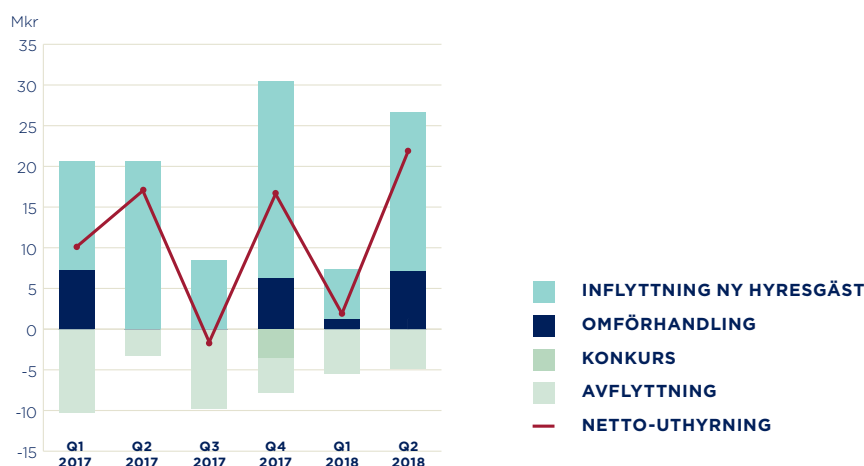
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 30 JUNI 2018



FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 30 JUNI 2018



NETTOUTHYRNING



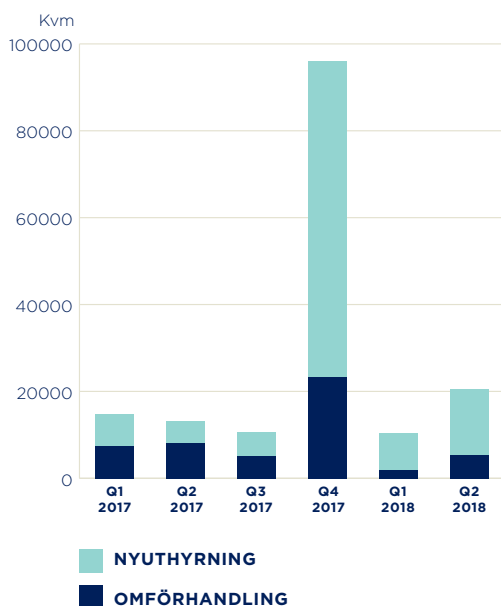
➤ Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bolslutsdatum till 4,8 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar 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 30 juni 2018 till 89 procent (92) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (91). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssitu-

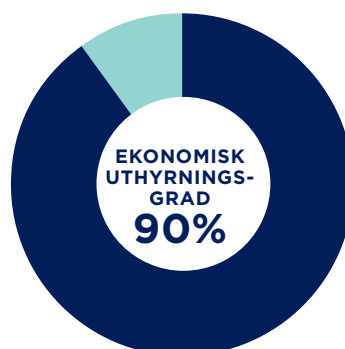
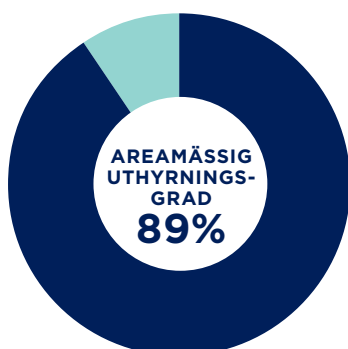
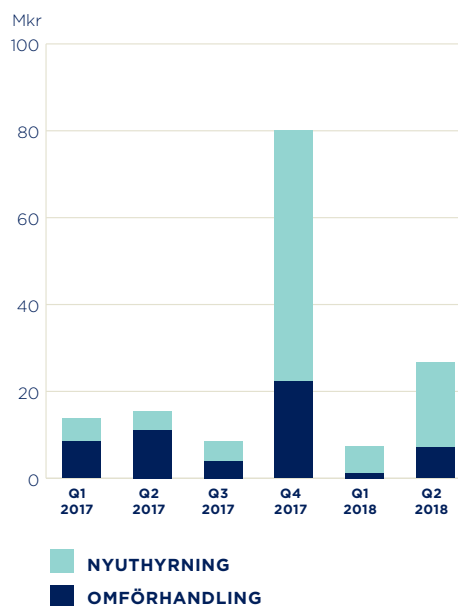
ationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procent upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark och bolaget ser en fortsatt positiv nettoinflyttning. Under perioden har hyresvärdet ökat med 27 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 cirka 22 miljoner kronor.

Under perioden har uthyrnings- och omförhandlingsarbetet resulterat i 27 ny- och omförhandlade hyresavtal med ett samlat årshyresvärde om 27 miljoner kronor. Av dessa utgörs cirka 74 procent av nya hyresgäster, vilka sammanlagt hyrt 15 008 m², varav cirka 9 000 m² hyrts ut till Hedin Mölndal AB

NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



och Hedin Stockholm bil AB på 12-åriga hyresavtal avseende ny bilanläggning i Bromma. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 13 procent. Därtill har, vid ett flertal omförhandlingar, kostnadsansvaret för driftskostnader överförts till hyresgästen vilket på sikt kommer få en positiv effekt på driftnettot.

BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 30 juni 2018 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 608 000 m² 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 kundpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

HÅLLBARHET

VÅR HÅLLBARHETSRESA

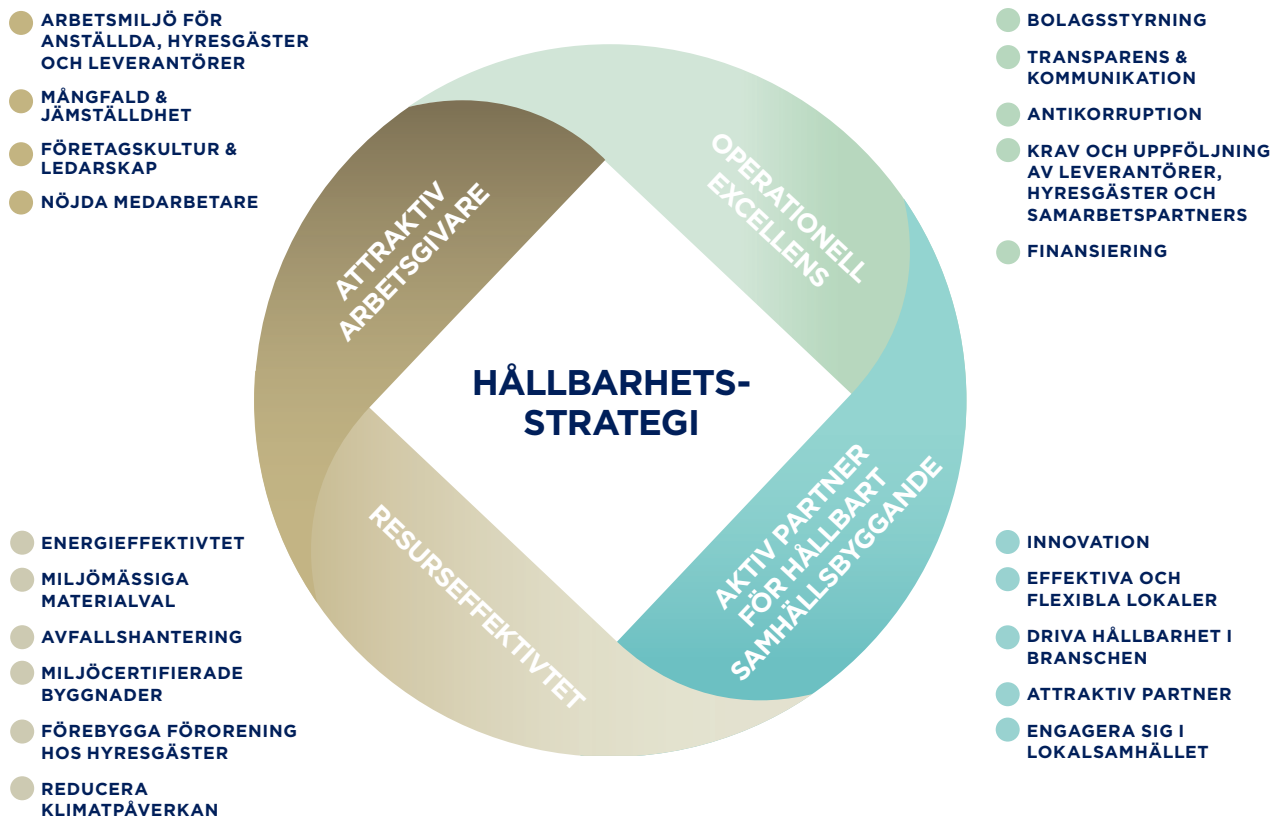
Sedan starten 2014 har Stendörren Fastigheter haft en ambition att införliva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver bolaget 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;

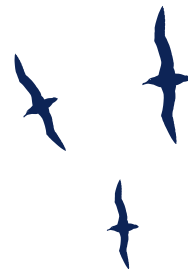
1. Operationell excellens
2. Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande
3. Resurseffektivitet
4. Attraktiv arbetsgivare

I april 2018 släppte Stendörren sin första hållbarhetsrapport, 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 de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter 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 implementering 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 102 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden september 2017 till juni 2018. Per 30 juni 2018 har även samtliga fastigheter internvärderats varefter en individuell bedömning av varje fastighets marknadsvärde gjorts. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2018 har bedömts uppgå till 6 868 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 890 miljoner kronor (507), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försåts. Värdeökningen av byggrätterna under det senaste året förklarar i stor utsträckning av den starka utvecklingen av området ”GreenHub Bro” där Stendörren har väsentliga byggrätter för logistik (se även delårsrapporten för januari-september 2017).

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 121 miljoner kronor.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av förbättrade kassaflöden såsom förlängda hyresavtal och ökande snitthyra eller sänkta kostnader. I viss mån har även justerade avkastningskrav påverkat värderingarna. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 30 juni 2018 var 6,4 procent vilket motsvarar värderingarna per 30 juni 2017.

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3 % (5,3 %)	10,0 % (10,0 %)	6,4 % (6,4 %)
Kalkylränta kassaflöde	5,0 % (5,8 %)	12,2 % (11,1 %)	8,2 % (8,0 %)
Kalkylränta restvärde	7,4 % (7,4 %)	12,2 % (12,2 %)	8,5 % (8,5 %)
Långsiktigt vakansantagande	3,0 % (3,0 %)	25,0 % (20,0 %)	6,2 % (6,2 %)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2017
Fastighetsbestånd vid årets början	6 494	5 817
Förvärv av fastigheter	102	436
Försäljning av fastigheter	-	- 347
Investeringar i befintliga fastigheter	151	225
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	121	363
Fastighetsbestånd vid periodens slut	6 868	6 494

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 43 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 30 juni 2018 till 86 miljon kronor (1) och det egna kapitalet uppgick till 1 020 miljoner kronor (1 053).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-JUN	2017 JAN-JUN	2018 APR-JUN	2017 APR-JUN	2017 JAN-DEC
Nettoomsättning	43	36	21	17	76
Rörelsens kostnader	-43	-34	-21	-17	-75
Resultat före finansiella poster	0	2	0	0	1
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto	9	-3	13	-2	-21
Resultat efter finansiella poster	9	-1	13	-2	-20
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13
Resultat före skatt	9	-1	13	-2	-6
Uppskjuten skatt	0	-	-1	-	1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	10	-1	12	-2	-5

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2018	30 JUN 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Inventarier	3	3	3
Andelar i koncernföretag	870	868	868
Fordringar hos koncernföretag	1 426	1 194	1 426
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	4	0
Uppskjuten skattefordran	3	2	3
Summa anläggningstillgångar	2 303	2 072	2 301
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	718	558	184
Kortfristiga fordringar	29	56	31
Likvida medel	86	1	14
Summa omsättningstillgångar	833	614	230
SUMMA TILLGÅNGAR	3 136	2 686	2 532
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 020	1 053	1 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 043	0	354
Skulder till koncernföretag	458	458	458
Summa långfristiga skulder	1 501	458	812
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	750	430
Skulder till koncernföretag	528	340	179
Övriga kortfristiga skulder	87	84	63
Summa kortfristiga skulder	615	1 175	671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 136	2 686	2 532

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 893 384,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. 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 2018 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 treårigt personaloptionsprogram. Detta program löpte ut under det andra kvartalet 2018 varvid totalt 535 655 teckningsrätter tilldelades till deltagarna i programmet. Teckningsrätterna inlöstes därefter till samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear.

Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner. Teckningsberättigade är bolagets anställda som beroende på befattning erbjuds olika antal teckningsoptioner.

Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats 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 årsstämman i maj 2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren). Teckningsberättigade är bolagets anställda och incitamentsprogrammet innebär att anställda erbjuds att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningsperioden löper mellan 22 augusti och 7 september 2018 och varje teckningsoption berättigar optionsinnehavaren till teckning av en ny aktie i bolaget till en teckningskurs om 125 procent av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets stamaktie av serie B under perioden 13–22 augusti 2018. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 297 480 kronor genom utgivande av 495 800 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,8 procent av kapitalet och 1,0 procent av rösttalet 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 30 JUNI 2018**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	5 700 518	1 500 000	4 200 518	37,90%	20,25%
Altira AB	3 001 720	500 000	2 501 720	14,81%	10,66%
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	633 357	500 000	133 357	10,13%	2,25%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 697 523		2 697 523	5,33%	9,58%
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	1 907 854		1 907 854	3,77%	6,78%
SEB Investment Management	1 642 182		1 642 182	3,24%	5,83%
Humle Kapitalförvaltning AB	1 020 379		1 020 379	2,01%	3,62%
RASJÖ, STAFFAN	1 017 867		1 017 867	2,01%	3,62%
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	663 349		663 349	1,31%	2,36%
BRODIN, FREDRIK	659 615		659 615	1,30%	2,34%
Övriga ägare, 5 017 st	9 211 277	0	9 211 277	18,19%	32,72%
SUMMA	28 155 641	2 500 000	25 655 641	100%	100%

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Delårsrapport januari-september 2018, 16 november 2018
- Bokslutskommuniké 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. Fastighets-transaktioner 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 fastighets-transaktioner 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 leasetaagare 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

Årsstämman beslutade den 23 maj 2018 om 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 19 JULI 2018

Knut Pousette
Styrelseordförande

Helena Levander
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Seth Lieberman
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 20 juli 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 area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

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*

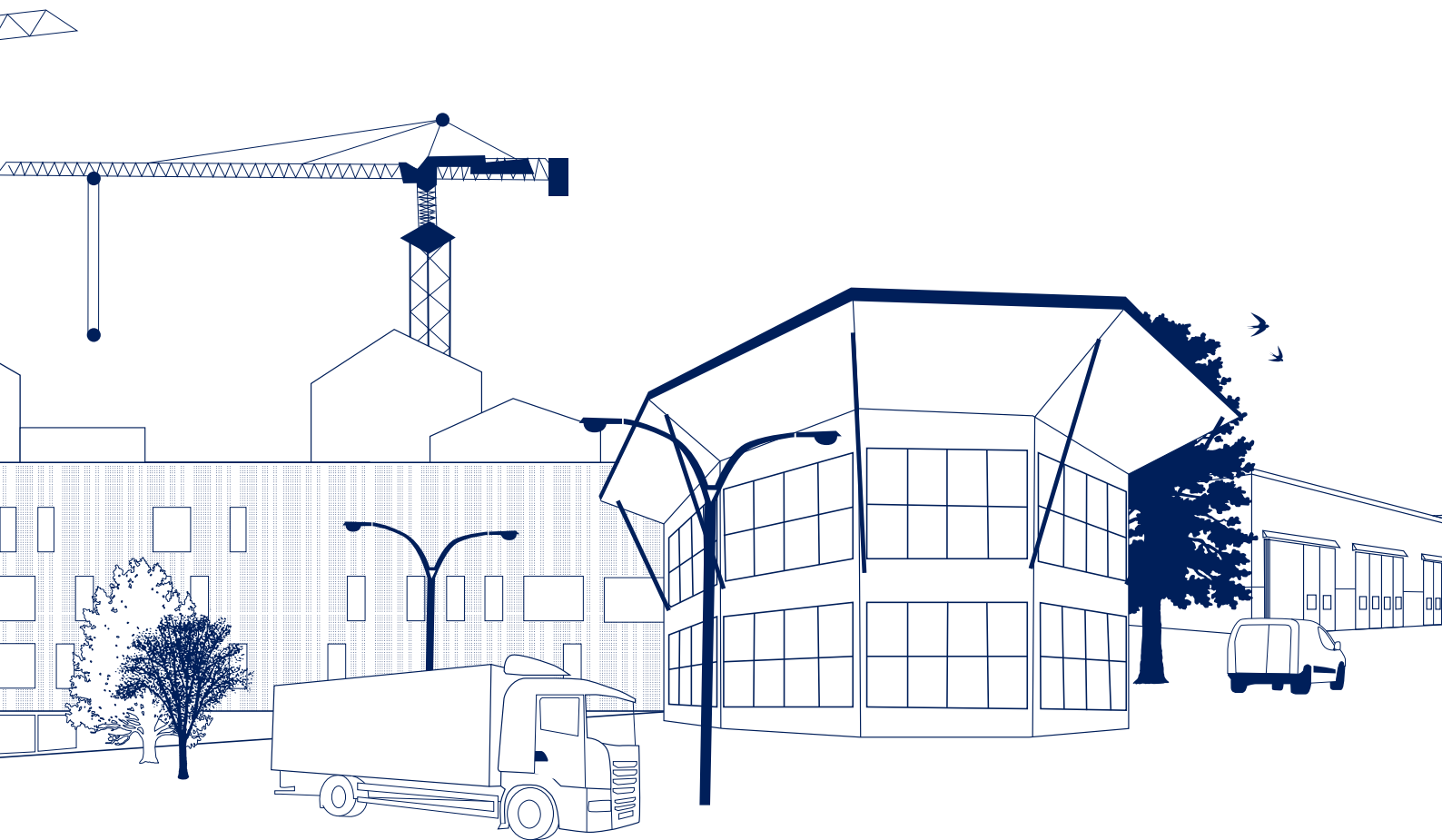
PER 30 JUNI 2018 omfattade bolagets fastighetsportfölj 102 helägda fastigheter med cirka 613 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 489 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftskostnader uppgår till cirka -152 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 337 miljoner kronor.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 juni

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 är heller inte den beräknade intjäningen från det förvärv av sex fastigheter som tillträdde den 2 juli 2018 medräknat. Dessa uppgifter skall således 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 den 30 juni 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