



STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

**JANUARI-
DECEMBER 2019**

ÅRET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

592 MKR

DRIFTNETTO:

397 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

135 MKR



JANUARI-DECEMBER 2019 (januari-december 2018 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 10 % till 592 miljoner kronor (537) och driftnettot ökade med 12 % till 397 miljoner kronor (355).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 30 % i genomsnitt.
- Förvaltningsresultatet minskade till 135 miljoner kronor (174) på grund av finansiella- och administrativa kostnader specifika för perioden.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 143 miljoner kronor (143) motsvarande 5,07 kronor per aktie (5,11).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick

för perioden till 237 miljoner kronor (326), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav.

- Periodens resultat minskade med 31 % till 290 miljoner kronor (419) motsvarande 10,30 kronor per aktie (15,00).
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Den 1 oktober tillträdde två fastigheter i Enköping och Södertälje omfattande cirka 8 300 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om

UTHYRINGSBAR YTA:

731 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

9 147 MKR

BELÄNINGSGRAD:

50 %

SOLIDITET:

41%¹⁾



87 miljoner kronor.

- Den 21 oktober flyttade Stendörren kontoret till nya ändamålsenliga lokaler i Garnisonen.
- Under kvartalet tillträdde Ted Mattsson som Projektutvecklingschef.
- Under kvartalet utsågs Erik Ranje till Vice VD och CIO. Därtill utsågs Per-Henrik Karlsson till Ekonomidirektör. Båda tillträdde sina respektive tjänster i januari 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fastigheten Botkyrka Skyttbrink 15, omfattande cirka 6 500 m² lokalyta, förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 83 miljoner kronor.

- Den 22 januari avhölls en extra bolagsstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid styrelsen utökades med en ledamot till totalt sju ledamöter. Till styrelseordförande utsågs Anders Tägt och som ny ledamot utsågs Nisha Raghavan. Övriga ledamöter omvaldes intill slutet av nästa årsstämma.
- Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersätter Mikael Nicander som varit bolagets VD sedan början av 2019.

1) Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,9 %



INNEHÅLL

Stendörren Fastigheter i korthet.....	6
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
Koncernens rapport över kassaflöden.....	17
Kassaflödesanalys.....	18
Fastighetsbeståndet i sammandrag.....	20
Fastighetsvärdering.....	22
Finansiering.....	24
Hållbarhet.....	26
Moderbolaget i sammandrag.....	28
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	30
ÖVRIGT	
Övrig information.....	32
Styrelsen	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga.....	34
Definitioner.....	35

*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).*

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

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

Stendörren har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet och i november 2014 valde Kvalitena att börsnotera en portfölj av industrifastigheter under namnet Stendörren Fastigheter AB.

B-aktierna i Stendörren 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. Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate att man förvärvat röstmajoriteten i Stendörren och offentliggjorde samtidigt ett publikt bud på alla utestående aktier i bolaget. Den 26 februari 2019 löpte den förlängda budfristen ut varvid EQT meddelade att man kontrollerade drygt 58 % av rösterna och knappt 41 % av kapitalet i Stendörren.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren 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, logistik och lätt industri. Som tidigare annonserats utvärderar bolaget även nya marknader.

MÅL

Stendörren ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Stockholms- och Mälardalsregionen.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har tre uttalade finansiella mål:

- att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 %
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger

- att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 35 % (och aldrig understiga 20 %)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2019 av 124 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 147 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för drygt en fjärdedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 9 % av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 731 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 627 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till 1 282 miljoner kronor.

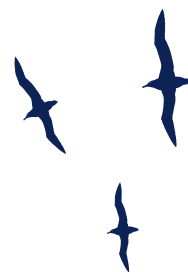
Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planprocesser beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

FINANSIERING

Per 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 3 840 miljoner kronor (2 780) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 816 miljoner kronor (5 288) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (61).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,3 år (2,6) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,4 år (2,3). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,2 % (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 1,9 % (1,8). Bolaget hade per rapportdatum ett obligationslån

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 9.



om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

UTDELNING

Bolagets utdelningspolicy har hittills varit att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablon-skatt. Mot bakgrund av de betydande möjligheter

till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2019 års årsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen. Av samma skäl har styrelsen beslutat att föreslå 2020 års årsstämma att ingen utdelning lämnas.



NYCKELTAL

	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE		
Uthyrningsbar area, tusental m ²	731	718
Antal fastigheter	124	121
Marknadsvärde, Mkr	9 147	8 476
Areamässig uthyrningsgrad, %	88%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88%	89%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,5%	4,9%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,3%	5,7%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	7,2%	9,3%
Hysesduration, år	4,0	4,0
Snitthyra, kr/m ²	904	846
FINANSIELLA		
Hysesintäkter, Mkr	592	537
Driftnetto, Mkr	397	355
Förvaltningsresultat, Mkr	135	174
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	67%	66%
Balansomslutning, Mkr	9 608	8 735
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,2%	2,4%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,4	2,0
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,3	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	1,8	2,3
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50%	61%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46%	46%
Soliditet vid periodens utgång, %	41%	32%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	9,0%	16%
AKTIERELATERADE		
Börsvärde, Mkr	4 758	2 816
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	169,00	100,00
Eget kapital per aktie, kr	108,91	98,74
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 568	3 195
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	126,72	113,47
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	3 252	2 920
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	115,49	103,71
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	10,30	15,00
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,07	5,11
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 155 641	27 950 184
ÖVRIGA		
Antal anställda vid periodens utgång	55	51
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	45

För definitioner, se sidan 35. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter med stabila kassaflöden och projektfastigheter med stor värdepotential ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

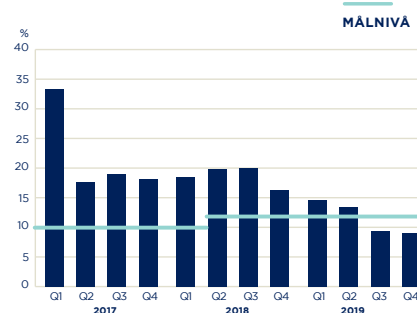
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

UTFALL Q4 2019

9%

Genom bidrag från alla verksamhets delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders släpande genomsnitt) till 9,0%, huvudsakligen påverkat av engångsposter kopplade till specifika projekt vilket dämpat värdeförändringen under perioden.

HISTORISKT UTFALL

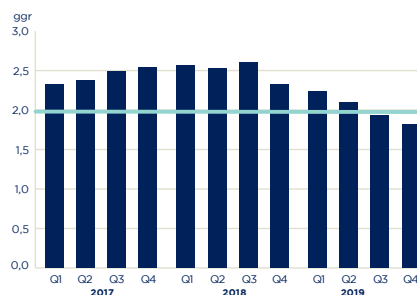


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

1,8 ggr

Räntetäckningsgraden påverkades av en engångspost om 21 miljoner kronor i samband med förtida återlösen av ett obligationslån vilket ersattes med en hybridobligation. Om hybridobligationen varit utestående under hela året hade räntetäckningsgraden uppgått till 2,4.

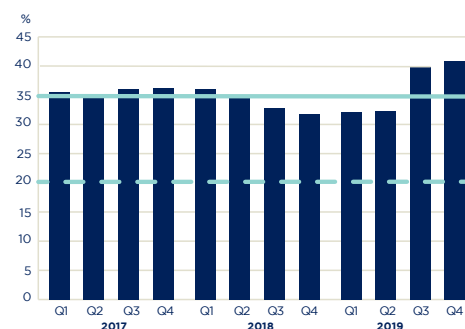


SOLIDITET

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

41%

Soliditeten stiger från föregående period huvudsakligen drivet av emissionen av hybridkapital och uppgår till 41%.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC
Hysesintäkter	592	537	148	150
Summa intäkter	592	537	148	150
Driftskostnader	-122	-127	-38	-37
Underhållskostnader	-50	-33	-17	-16
Fastighetsskatt	-23	-15	-6	-5
Tomträttsavgäld	-	-7	0	-2
Driftnetto	397	355	87	90
Central administration	-88	-51	-23	-12
Finansiella intäkter	1	1	0	0
Finansiella kostnader	-166	-131	-44	-46
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-9	-	-2	-
Förvaltningsresultat	135	174	18	32
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	237	326	114	93
Värdeförändring finansiella instrument	16	-12	18	-10
Resultat före skatt	388	488	150	115
Uppskjuten skatt	-100	-68	-44	-34
Aktuell skatt	2	-1	0	-1
Periodens resultat	290	419	106	80
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	290	419	106	80
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	290	419	106	80
Resultat per aktie, före utspädning, kr	10,30	15,00	3,78	2,85
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	10,26	14,92	3,76	2,84
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,16	27,95	28,16	28,16
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,27	28,09	28,32	28,22

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2018 redovisar Stendörren för januari till december 2019 10 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 12 %.

Årets resultat uppgår till 290 miljoner kronor (419) motsvarande 10,30 kronor per aktie (15,00).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under året med cirka 10 % till 592 miljoner kronor (537). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 4 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2018) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade 6 % till 195 miljoner kronor (182) jämfört med samma period året innan (om effekten av att tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad för om 2019 beaktas är ökningstakten av fastighetskostnaderna 11 %). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 18 miljoner kronor vilket motsvarar 16 %. Väsentliga poster som driver denna kostnadsökning utgörs av större underhålls- och reparationskostnader (exempelvis två större vattenskador, en brand, takomläggningar och fasadrenoveringar), samt en större reservering för osäker hyresfordran. Rensat för dessa större poster motsvarar ökningstakten i fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökningstakten av hyresintäkter.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 88 miljoner kronor (51) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Jämförelsen med föregående år påverkas bl. a. av att bolagets personalstyrka ökat med 21 % i genomsnitt samt att utdebiteringen av transaktions- och uthyrningsarvoden har minskat med 16 miljoner kronor på grund av lägre transaktionsvolym. Under perioden har även kostnader om cirka 11 miljoner kronor tagits avseende VD byte och andra personalförändringar, rekrytering, flytt av huvudkontoret samt andra kostnader hänförliga till ägar- och styrelseförändringar.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) ökade under perioden med 26 % till -165 miljoner kronor (-130) medan den totala räntebärande skulden minskade med 9 % per rapportdatumet jämfört med året innan (varav större delen av minskningen inträffade under årets tredje och fjärde kvartal). Därtill belastas finansnettot under andra halvan av 2019 av en engångspost om 21 miljoner kronor i och med förtida återlösen av ett obligationslån.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet sjönk under rapportperioden med drygt 22 % till 135 miljoner kronor (174). Rensat för de extra kostnader som uppstod i samband med förtida lösen av obligationslån uppgår minskningen i förvaltningsresultatet till cirka 10 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För året redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 237 miljoner kronor (326) vilket motsvarar 2,8 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång.

Värdeökningen under året härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden och något justerade avkastningskrav. Värdena har påverkats negativt av två projektfördyringar om 173 miljoner kronor, se sidan 22 för uppgifter om värderingsantaganden. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 16 (-12) miljoner kronor.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 2 miljoner kronor (-1) och uppskjuten skatt om -100 miljoner kronor (68). Den nya företagsbeskattningen som började gälla från och med 1 januari 2019 påverkade koncernen med ej avdragsgilla räntor uppgående till 98 mkr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2019	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	4	6
Förvaltningsfastigheter	9 147	8 476
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	–
Inventarier	7	3
Långfristiga fordringar	3	–
Räntederivat	17	4
Summa anläggningstillgångar	9 403	8 489
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	67	83
Likvida medel	138	163
Summa omsättningstillgångar	205	246
SUMMA TILLGÅNGAR	9 608	8 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 840	2 780
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 535	4 251
Övriga långfristiga skulder	14	11
Leasingskuld tomträtt	225	–
Uppskjuten skatteskuld	519	419
Övriga avsättningar	4	4
Summa långfristiga skulder	4 297	4 685
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 281	1 037
Övriga kortfristiga skulder	190	233
Summa kortfristiga skulder	1 473	1 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 608	8 735
<i>Eget kapital hänförligt till</i>		
Moderbolagets ägare	3 840	2 780
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2019 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 9 147 miljoner kronor (8 476 miljoner kronor per 31 december 2018). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2019. För analys och kommentarer, se sidorna 20-23.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 205 miljoner kronor (246) bestående av likvida medel om 138 miljoner kronor (163) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 67 miljoner kronor (83).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 3 840 miljoner kronor (2 780) och soliditeten till 40 % (32). Ökningen inkluderar den emission av hybridkapital om 785 miljoner kronor (netto efter transaktionskostnader) som genomförts under perioden.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 816 miljoner kronor (5 287) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (61). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 171 miljoner kronor (3 940), obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (1 360)

samt säljarreverser om 11 miljoner kronor (15). Posten om -16 miljoner kronor (-27) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 281 miljoner kronor (1 037) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sidan 25.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 519 miljoner kronor (419) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 190 miljoner kronor (233).



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2019 till 3 840 miljoner kronor (2 780). Under året emitterades en hybridobligation som i enlighet med IFRS redovisas som eget kapital. Emissionen omfattade totalt 800 miljoner kronor. Efter avdrag för 14 miljoner kronor i emissionskostnader tillfördes således koncernens eget kapital 786 miljoner kronor.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
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
Ingående eget kapital per 2018-01-01	17	1 144	1 239	-	2 399
Utdelning			-62		-62
Personaloptionsprogram		1			1
Nyemission	0	22			22
Totalresultat januari-december 2018			419		419
Utgående eget kapital per 2018-12-31	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justering			-1		-1
Personaloptionsprogram		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Utdelning hybridobligation				-13	-13
Totalresultat januari-december 2019			277	13	290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	135	174	22	32
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-10	16	-6	18
Betald inkomstskatt	-2	-15	0	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	123	175	16	67
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar	17	10	53	14
Förändring av rörelseskulder	3	-42	-11	-59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	143	143	58	22
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-267	-296	-53	-80
Övriga investeringar och avyttringar	-4	-2	-3	-
Förvärv av fastigheter	-156	-1 626	-85	-596
Försäljning av fastigheter	-	349	-	349
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-427	-1 575	-141	-327
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	-2	24	0	1
Emission Hybridobligation	786	-	1	-
Utdelning Hybridobligation	-13	-	-13	-
Upptagna räntebärande skulder	632	2 690	301	645
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 114	-1 099	-442	-268
Räntederivat, netto	-	-6	-	-2
Depositioner	2	7	-1	4
Utdelning	-32	-59	0	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259	1 557	-154	364
Periodens kassaflöde	-25	125	-237	59
Likvida medel vid periodens ingång	163	38	375	104
Periodens kassaflöde	-25	125	-237	59
Likvida medel vid periodens utgång	138	163	138	163

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 123 miljoner kronor (175). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 20 miljoner kronor (–32) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 143 miljoner kronor (143).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –427 miljoner kronor (–1 575) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv och försäljning av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till –156 miljoner kronor (–1 626), samt investeringar i befintliga fastigheter om –267 miljoner kronor (–296). Inga fastigheter såldes under perioden (349).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 259 miljoner kronor (1 557) bestående av upptagande av fastighetslån om 632 miljoner kronor (2 690) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till –1 114 miljoner kronor (–1 099). Därtill har 786 miljoner kronor (efter avdrag för transaktionskostnader) tillförts bolaget genom emissionen av hybridobligationer som genomfördes under september. Aktieutdelning om –32 miljoner kronor har utbetalats och avser de två sista kvartalsvisa utbetalningarna som beslutades av årsstämman 2018.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till –25 miljoner kronor (125) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 138 miljoner kronor (163).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2019 av 124 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 147 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter internvärderas kvartalsvis baserat på bland annat uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Alla fastigheter externvärderas minst en gång om året.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 731 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (23 % 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 76 % av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 670 miljoner kronor (1 982). Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 160 miljoner kronor (1 687), investeringar i befintliga fastigheter om 267 miljoner kronor (296) medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 243 miljoner kronor (366) redovisats. (se tabell på sidan 22).

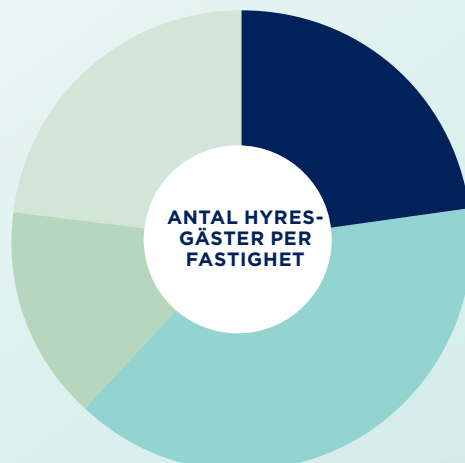
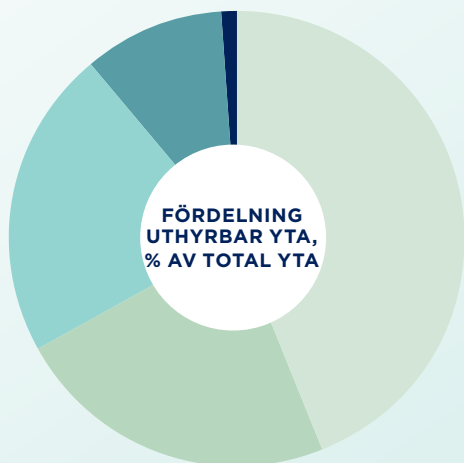
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs 66 % av hyresintäkter från fastigheter i Storstockholm. I Högdalens industriområde är Stendörren största fastighetsägaren vilket

medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också ger 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 avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram på över geografisk fördelning på sidan 21)

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

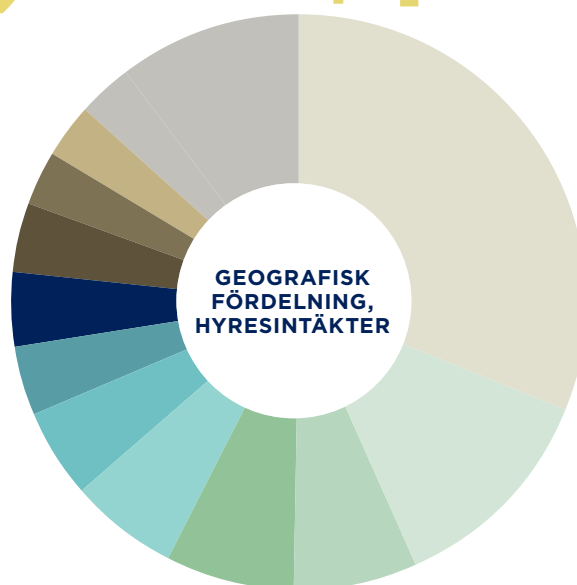
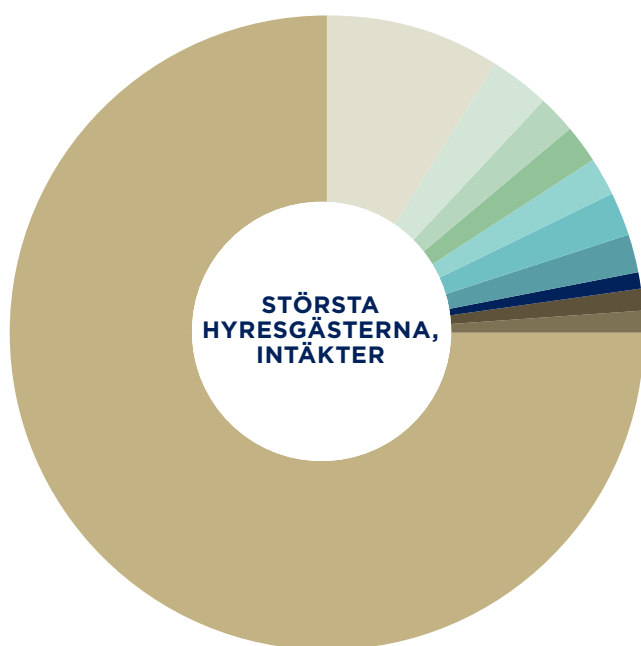
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små. Under perioden har reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 9,3 miljoner kronor. Per 31 december svarade de tio största hyresavtalen för ca en fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 9 % av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bolslutsdatum till 4,0 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. ➤



Hyresgäster/fastighet
(areabaserat)

- 1 st, 23%
- 2-5 st, 39%
- 6-10 st, 15%
- 11- st, 23%

- Lager och logistik, 44%
- Lätt industri, 23%
- Kontor, 22%
- Sällanköpshandel, 10%
- Övrigt, 1%



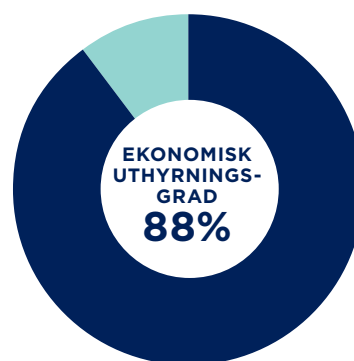
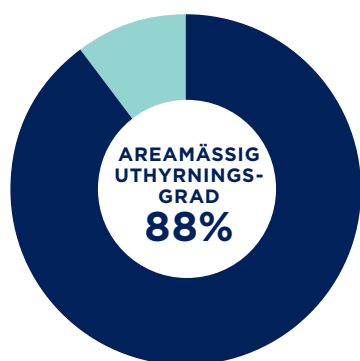
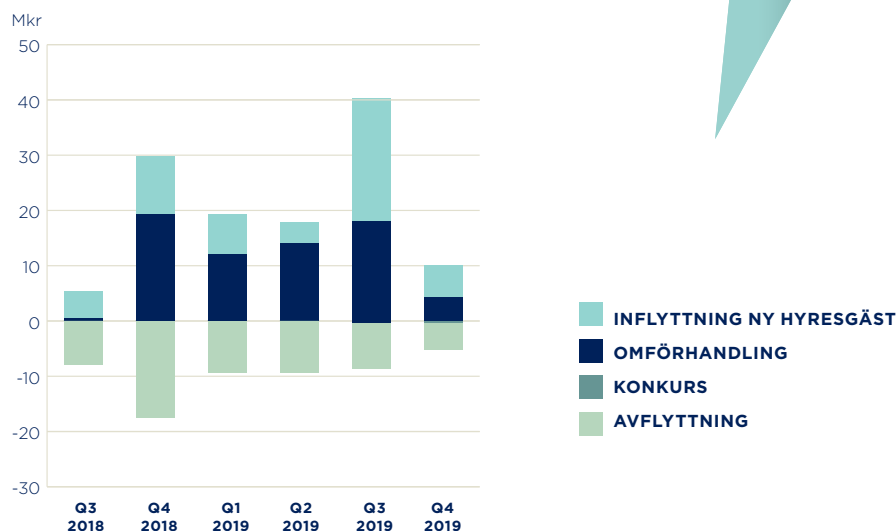
- Stockholm, 31%
- Upplands-Bro, 12%
- Botkyrka, 7%
- Västerås, 7%
- Enköping, 6%
- Täby, 5%
- Södertälje, 4%
- Uppsala, 4%
- Eskilstuna, 4%
- Nacka, 3%
- Järfälla, 3%
- Flen, 3%
- Övrigt, 10%

- COOP Logistics AB, 9%
- Exploria AB, 3%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Unilever Europe BV, 2%
- Alfa Laval Tumba AB, 2%
- Stockholm Vatten AB, 2%
- Bactiguard AB, 2%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 1%
- Enköpings kommun, 1%
- PostNord Sverige AB, 1%
- Övrigt, 75%

NETTOURTHYRNING:

0,6 MKR

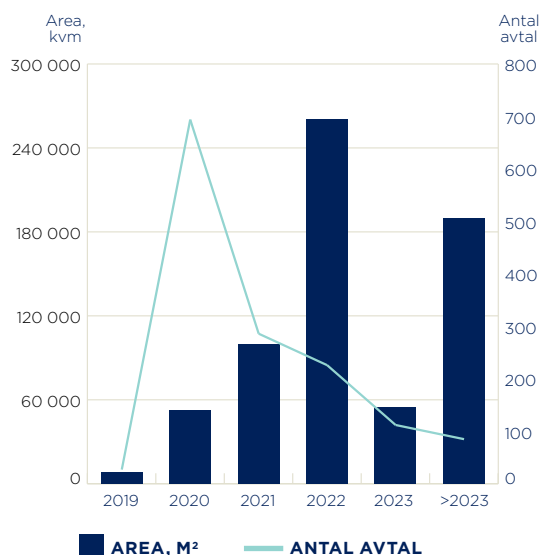
NETTOURTHYRNING



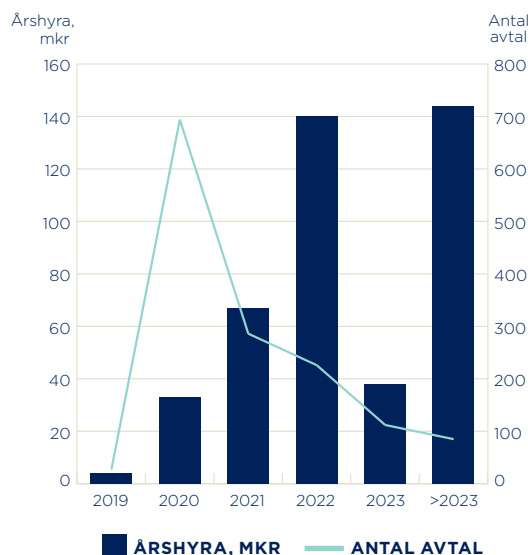
➤ Bolaget har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2019 till 88 % (90) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 % (89). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningssvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark. Av den totala vakansen utgörs ca 2 140 m² (motsvarande

de cirka 0,3 % av total uthyrbar area) av yta som är kontrakterad med nya hyresgäster men där de nya hyresgästerna ännu inte tillträtt lokalerna. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 29 % i genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 10 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder. Nettoourthyrningen (inflyttning av nya hyresgäster minus avflyttningar och konkurser) uppgår under kvartalet till 0,6 miljoner kronor.

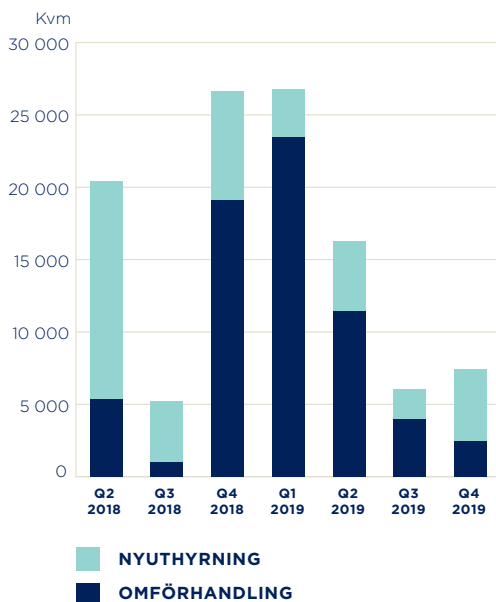
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 DEC 2019



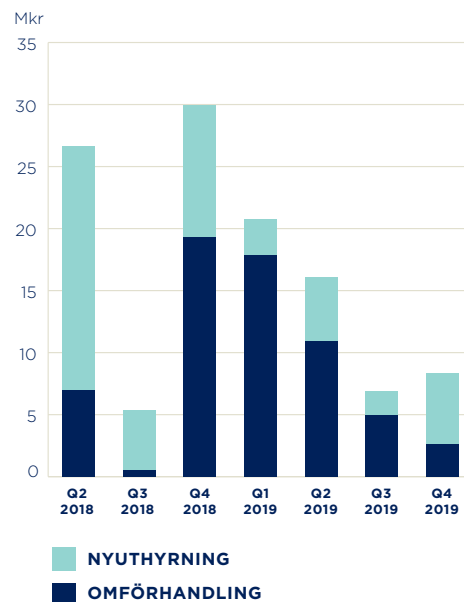
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DEC 2019



NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 31 december 2019 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 622 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I några 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), Upplands-Bro och Solentuna. Utvecklingen inom byggrätter och projekt-

fastigheter 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. Förhandlingar pågår löpande med potentiella hyresgäster för bolagets projektfastigheter. Dialogerna förs i positiv anda med olika tänkbara intressenter och bolaget ser positivt på den framtida potentialen som dessa områden har. 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.

FASTIGHETSVÄRDERING

STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100 % av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 % 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, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2018. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av bolagets 124 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden december 2018 till december 2019. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2019 uppgår till 9 147 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen Nordier Property Advisors och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 282 miljoner kronor

(1 054), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 237 miljoner kronor (366) motsvarande 2,8 % av marknadsvärdet vid periodens början. Rensat för värdeförändringar i projektportföljen motsvarar värdeförändringarna under rapportperioden cirka 5,2 %.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav.

Ökade anpassnings- och projektkostnader har påverkat enskilda fastigheters värdering negativt där de två projektfastigheterna Upplands Väsby Skälby 2:2 och Nacka Sicklaön 107:3 tillsammans svarar för cirka 173 miljoner kronor i värdedämpande projektfördyring under perioden. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 december 2019 var 6,2 % (6,3) (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,0 % (5,2 %)	13,5 % (13,8 %)	6,2 % (6,3 %)
Kalkylränta kassaflöde	5,0 % (5,0 %)	15,8 % (16,0 %)	8,1 % (8,2 %)
Kalkylränta restvärde	7,1 % (7,3 %)	15,8 % (16,0 %)	8,3 % (8,4 %)
Långsiktigt vakansantagande	4,0 % (3,0 %)	30,0 % (25,0 %)	6,2 % (6,1 %)

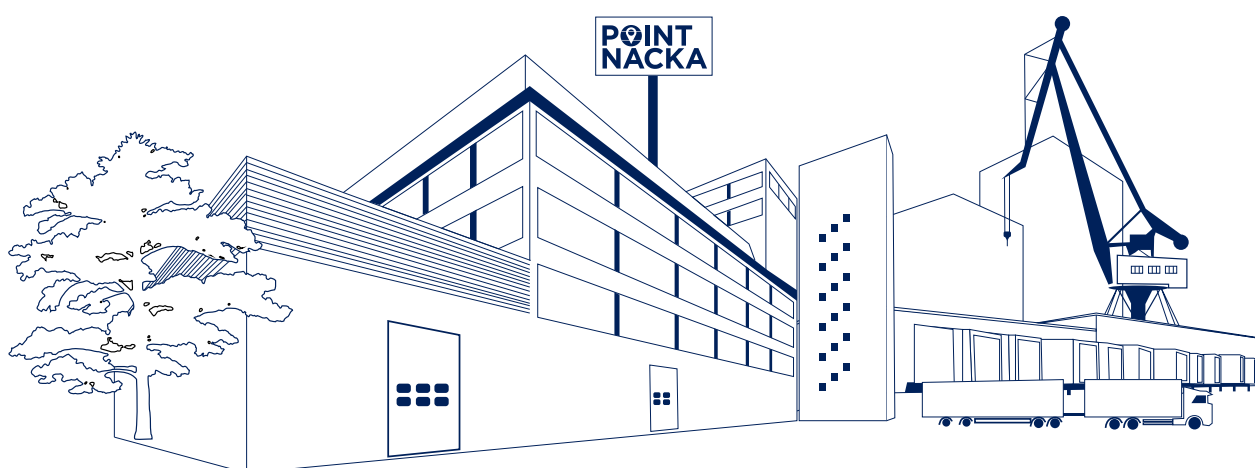
FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Fastighetsbestånd vid årets början	8 476	6 494
Förvärv av fastigheter	160	1 687
Försäljning av fastigheter	-	- 367
Investeringar i befintliga fastigheter	267	296
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	243	366
Fastighetsbestånd vid periodens slut	9 147	8 476



FINANSIERING

Per 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,3 år (2,6). Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,2 år (2,5). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,25 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 734 miljoner kronor. Under perioden har bolaget även ingått ett 5-årigt ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 %. Inklusive effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,4 år (2,3) år. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2019 till 1,9 % (1,8) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,2 % (2,4). Stendörren hade vid periodens ingång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017-2020) uppgick till

totalt 477 miljoner kronor och löpte med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 % för vilket förtida återlösen påkallades med likviddag den 11 oktober 2019. Det andra obligationslånet (2018-2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Under tredje kvartalet emitterade bolaget hybridobligationer om totalt 800 miljoner kronor i nominellt värde vilka under IFRS redovisas som eget kapital (se vidare under eget kapital på sidan 16). Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter). Av de kortfristiga räntebärande skulderna om 1 281 miljoner kronor vid rapportperiodens utgång har efter rapportperiodens utgång kortfristiga räntebärande skulder om 603 miljoner kronor återbetalats i samband med fastighetsförsäljningar samt refinansieringar.



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
2020	1 293		27 %	1 206	25 %
2021	600		12 %	1 056	22 %
2022	855		18 %	790	16 %
2023	1 034		21 %	1 522	32 %
2024	1 050		22 %	111	2 %
>2024	0		0 %	146	3 %
Summa/genomsnitt	4 832	2,20 %	100 %	4 832	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	MARKNADS-VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00 %	1,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,13
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00 %	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	3,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	3,13
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	3,75
Swedbank	Räntetak	250	0,1	2,25 %	4,75
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	2,75
Nordea	Räntetak	184	0,1	1,50 %	3,97
Summa		2 734	0,3	2,25 %	2,70

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS-VÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	17,1	-0,0875 %	4,72
Summa		800	17,1	-0,0875 %	4,72

HÅLLBARHET

VÅR HÅLLBARHETSRESA

Sedan starten 2014 har Stendörren haft en ambition att driva 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 utvecklades en omfattande hållbarhetsstrategi i syfte att integrera hållbarhet i bolagets affär. Arbetet mynnade ut i fyra strategiska fokusområden, se nedan.

Stendörrens 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 samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan bli hållbara och framtidsinriktade föredömen
- Genom nära dialog skapar Stendörren, tillsammans med sina kunder, hållbara lokallösningar för sina hyresgäster
- Stendörren söker partnerskap med transportföretag och infrastrukturbyggare för att skapa smarta service- och logistiklösningar för bolagets fastigheter
- Stendörren ska samarbeta med branschorganisationer som delar bolagets syn på en mer hållbar och effektivare industri, lager och logistik



FOKUS

Under 2018 togs en implementeringsplan fram som sträcker sig över 3 faser mellan 2018–2020. Stendörren bildade ett hållbarhetsråd under 2018 med

representanter från olika delar i organisationen. Rådet träffas kontinuerligt för att koordinera implementeringsarbetet.

2018

FAS 1

MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN GRUNDEN

Polycs och uppförandekod internt och mot leverantörer
Etablera ett hållbarhetsråd för styrning av hållbarhetsfrågor
Hållbarhetskonferens 2018 för att introducera strategi internt
Inkludera medarbetarna i frågor kring förbättrad arbetsmiljö och arbetssätt
Börja mäta medarbetarnöjdhet
Integrera de globala målen i hållbarhetsstrategin

2019

FAS 2

BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD GRUND

Organisation och styrning
Utbildning
Extern Kommunikation
Ansvarsfull leverantörskedja
Arbetsmiljö, kultur och ledarskap

2020

FAS 3

INTEGRERA I AFFÄREN

Strategiska partnerskap
Extern kommunikation
Organisation och styrning – nästa steg
Integrera och paketera hållbarhet i värdeerbjudandet "Lokaler som gör skillnad" tydligare

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

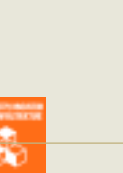
Världens nationer skrev 2015 under Agenda 2030, vilket inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). För att uppnå dessa mål krävs en gemensam insats på internationell, nationell och lokal nivå. Därför uppmanas alla företag att inkludera de globala målen i både strategi och rapportering. Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat sju globala mål som direkt och indirekt har koppling till vår hållbarhetsstrategi och uppdrag, och där vår verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:



UTVECKLINGEN I SAMHÄLLET går allt snabbare och digitalisering och ny teknik innebär spännande möjligheter. Men framtiden ställer också ökade krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Logistikbranschens behov av hållbara transporter ökar, och strategisk placering av lager och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare. Ett av Stendörrens strategiska fokusområden handlar om att vara Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen tillsammans med strategiska partners kan vi skapa moderna och hållbara förutsättningar för våra hyresgäster och deras kunder och vara med och utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik.



Vår slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan ligger i att äga och förvalta sina fastigheter. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag för att minska sin klimatpåverkan.



Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för våra medarbetare. Det handlar även om att skapa detta värde för våra hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnitt Attraktiv arbetsgivare.



Andra globala mål som har indirekt koppling till Stendörrens hållbarhetsstrategi och verksamhet.

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 102 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto av debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Under kvartalet emitterades en hybridobligation som i enlighet med IFRS redovisas som eget kapital. Emissionen omfattade totalt 800 miljoner kronor. Efter avdrag för 14 miljoner kronor i emissionskostnader tillfördes således moderbolagets eget kapital 786 miljoner kronor. Likvida medel uppgick per 31 december 2019 till 39 miljoner kronor (42) och det egna kapitalet uppgick till 1 714 miljoner kronor (964).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC
Nettoomsättning	102	91	28	32
Rörelsens kostnader	-102	-93	-27	-33
Resultat före finansiella poster	0	-2	0	-1
<i>Finansiella poster</i>				
Finansnetto	-16	12	-6	17
Resultat efter finansiella poster	-16	10	-6	16
Bokslutsdispositioner	-5	-83	-5	-83
Resultat före skatt	-21	-73	-11	-67
Uppskjuten skatt	1	12	1	12
Aktuell skatt	0	0	0	0
Periodens resultat	-20	-61	-10	-55

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2019	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	4	6
Inventarier	5	2
Andelar i koncernföretag	875	870
Fordringar hos koncernföretag	2 039	1 594
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0
Uppskjuten skattefordran	16	15
Summa anläggningstillgångar	2 939	2 487
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	173	517
Kortfristiga fordringar	4	5
Likvida medel	39	42
Summa omsättningstillgångar	216	564
SUMMA TILLGÅNGAR	3 155	3 051
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 714	964
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	645	1 344
Skulder till koncernföretag	717	518
Summa långfristiga skulder	1 362	1 862
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	54	147
Övriga kortfristiga skulder	25	78
Summa kortfristiga skulder	79	225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 155	3 051

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren 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 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 bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 22 maj 2019 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, 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 bestämelse 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.

Årsstämman 2019 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av egna aktier. Förvärv av egna aktier ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris per aktie inom det gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Överlåtelse av egna aktier får ske både på Nasdaq Stockholm och på annat sätt (vilket beskrivs närmare i kallelsen till årsstämman).

Bemyndigandet att förvärva egna aktier syftar till

att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och skapa flexibilitet beträffande bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna. Bemyndigandet att överlåta egna aktier syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämmorna 2017 och 2018. Båda programmen är riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. I det första av de två programmen finns 345 800 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 1-31 maj 2020 äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 83,87 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 9-22 maj 2017. I det andra programmet finns 87 608 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 15-30 september 2021, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 111,60 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 15-22 augusti 2018.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 260 045 kronor genom utgivande av 433 408 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,5 % av kapitalet och 0,9 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

Stendörrens 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.

**STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 31 DECEMBER 2019**

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL AK A	ANTAL AK B	INNEHAV	RÖSTER
Stendörren Real Estate AB	11 451 606	2 000 000	9 451 606	40,67%	58,14%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	4 453 941	–	4 453 941	15,82%	8,79%
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	10,31%	14,61%
SEB Investment Management	1 558 286	–	1 558 286	5,53%	3,08%
Verdipapirfond Odin Ejendom	999 036	–	999 036	3,55%	1,97%
Humle Kapitalförvaltning AB	636 379	–	636 379	2,26%	1,26%
Jp Morgan Bank Luxembourg S.a.	613 551	–	613 551	2,18%	1,21%
Anders Ivarsson Aktiebolag	463 349	–	463 349	1,65%	0,91%
Alfred Berg	367 213	–	367 213	1,3%	0,72%
Skagen M2 Verdipapirfondet	353 194	–	353 194	1,25%	0,7%
Övriga ägare	4 305 766	–	4 305 766	15,29%	8,50%
SUMMA	28 155 641	2 500 000	25 655 641	100,00%	100,00%

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 509.



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Års- och Hållbarhetsredovisning 2019, v. 17 april 2020
- Delårsrapport jan-mar 2020, 7 maj 2020
- Årsstämma 2020, 20 maj 2020
- Delårsrapport jan-jun 2020, 20 juli 2020
- Delårsrapport jan-sep 2020, 6 november 2020
- Bokslutskommuniké 2020, 23 februari 2021

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med Kvalitena AB varvid en rättighet till ett framtida kompletteringsförvärv av en fastighet förvärvades. Förvärvspriset avseende denna rättighet bestämdes efter extern värdering till 2,5 miljoner kronor. Utöver detta har bolaget hyrt lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena. Den 21 oktober flyttade Stendörren kontoret till nya ändamålsenliga lokaler i Garnisonen. Bolaget har ingått ett konsultavtal avseende projektrådgivning med TamGroup AB. TamGroup AB är ett till styrelseledamoten Andreas Philipson närstående bolag. Den konsult som utför arbetet för TamGroup AB:s räkning är gift med Andreas Philipson. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda öknings i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 97-99 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

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 2018. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, 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. Bolaget tillämpar IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och använder den förenklade metoden (inte retroaktiv). Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 31 december 2019. En detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal (där Stendörren är leasetagare) har gjorts, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Leasingkulden per 31 december 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 225 miljoner kronor där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Bolaget redovisar nyttjanderättstillgången avseende tomträttsavtalen till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av hur leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid bolaget konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

REVISORS GRANSKNING

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 22 januari 2020 avhölls en extra bolagstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid Nisha Raghavan utsågs till ny styrelseledamot och Anders Tägt utsågs till ny styrelseordförande, medan tidigare styrelseordföranden Seth Lieberman tog positionen som styrelseledamot. Vidare beslutade stämman om ett högre styrelsearvode.

Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersätter Mikael Nicaner som varit bolagets VD sedan början av 2019.

UTDELNING

Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelningen inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

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 20 FEBRUARI 2020

Anders Tägt
Styrelseordförande

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande Direktör

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

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 21 februari 2020 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 DECEMBER 2019 omfattade bolagets fastighetsportfölj 124 helägda fastigheter med cirka 731 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 635 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka –170 miljoner kronor⁽¹⁾ på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 460 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast

bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2019 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. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

** Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2019.*

(1) Bedömda fastighetskostnader på årsbasis inklusive justering om 9 miljoner kronor avseende tomträttsavgälder i enlighet med IFRS 16.

DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNNAV

Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9% skattesats.

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 exklusive hybridkapital 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.

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:**

ERIK RANJE, VD

erik.ranje@stendorren.se
08-518 331 00

**PER-HENRIK KARLSSON,
EKONOMIDIREKTÖR**

per-henrik.karlsson@stendorren.se
08-518 331 21

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Linnégatan 87B
115 23 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se