



STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
**JANUARI-
DECEMBER
2020**

ÅRET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

631 MKR

DRIFTNETTO:

481 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

254 MKR



JANUARI-DECEMBER 2020 (januari-december 2019 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 631 miljoner kronor (591) och driftnettot ökade med 21 % till 481 miljoner kronor (397).
- Förvaltningsresultatet ökade med 88 % till 254 miljoner kronor (135).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 29 % i genomsnitt.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 274 miljoner kronor (143) motsvarande 9,68 kronor per aktie (5,07).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 98 miljoner kronor (237), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden men

även negativt påverkat av engångsposter kopplade till specifika projekt.

- Periodens resultat minskade med 12 % till 256 miljoner kronor (290) motsvarande 7,17 kronor per aktie (9,84).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Stendörren noterar fortsatt begränsade effekter av covid-19. För första kvartalshyran har inga anstånd eller hyresrabatter lämnats.
- Den 30 oktober förvärvades fastigheten Eskilstuna Ljusbågen 7 omfattande ca 7 900 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 66 miljoner kronor.

UTHYRINGSBAR YTA:

742 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

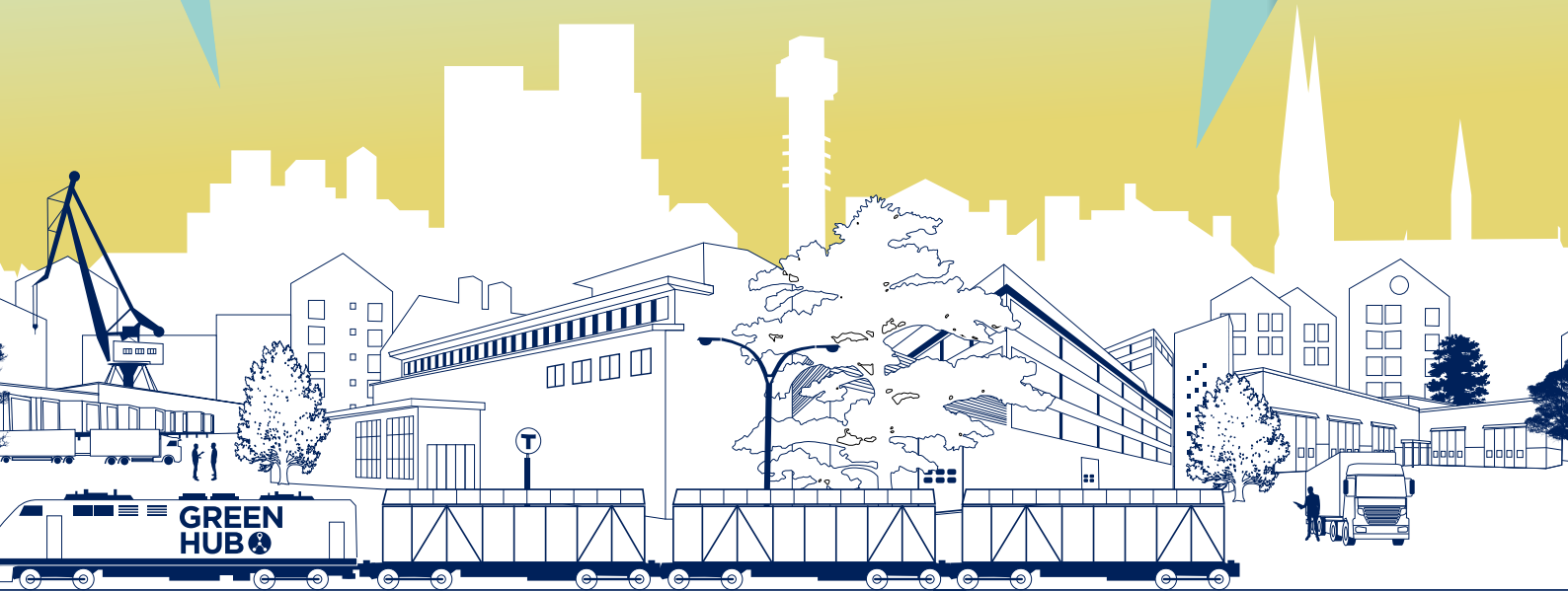
9 533 MKR

BELÄNINGSGRAD:

50 %

SOLIDITET:

40 %¹⁾



- Den 21 oktober avyttrades fastigheten Stenvreten 7:87 till Fortifikationsverket till ett överenskommet värde om 50 miljoner kronor.
- Under fjärde kvartalet har bolagets ledningsgrupp kompletterats med Anders Nilsson som anställts som förvaltningschef och vice VD, Maria Jonsson som utvecklingschef och Linn Johansson som bolagets HR-chef.
- I oktober anskaffades räntetak med en taknivå för Stibor om 1 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 900 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari publicerade Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) sin rating av Stendörren Fastigheter

AB. NCR tilldelade Stendörren betyget BB-, stabila utsikter.

- Stendörren emitterade under januari obligationer till ett nominellt värde om 700 miljoner kronor med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 365 baspunkter. I samband med emissionen erbjöd Stendörren innehavare av utestående obligation, med förfall 18 juni 2021, att delta i ett återköp. Accepterade återköp uppgick till ett totalt nominellt belopp om 483,9 miljoner kronor.
- Under första kvartalet har bolagets ledningsgrupp kompletterats med Fredrik Holmström som bolagets Hållbarhetschef.

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





INNEHÅLL

Stendörren i korthet.....	6
Nyckeltal	8
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet.....	10
Resultat, intäkter och kostnader	11
Koncernens rapport över finansiell ställning	12
Finansiell ställning	13
Förändringar i eget kapital	14
Koncernens rapport över kassaflöden.....	15
Kassaflödesanalys.....	16
Fastighetsbeståndet i sammandrag.....	18
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 huvudsakligen för lager, logistik och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).

STENDÖRREN 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 Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"). Bolaget noterades 2014 och den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap.

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och en hög riskjusterad avkastning genom att förvalta, utveckla och förvärva 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.

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 2020 av 123 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 533 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 25 % och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 9 % av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 742 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 67 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa ca 606 000 m² BTA

(total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 363 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 planarbeten beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör ca en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

FINANSIERING

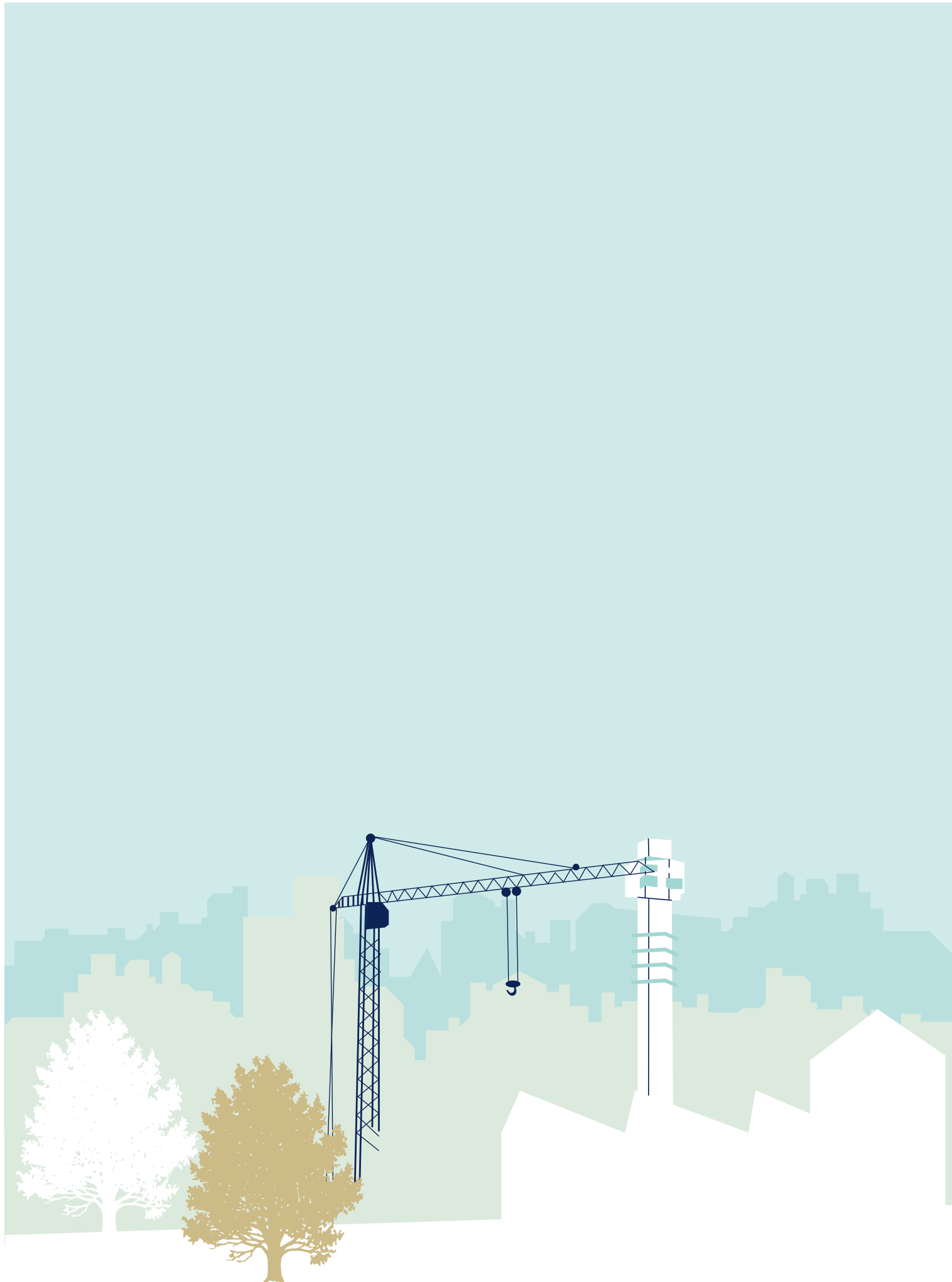
Per 31 december 2020 uppgick koncernens egna kapital till 4 053 miljoner kronor (3 840) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 099 miljoner kronor (4 816) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (50).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,3) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,5 år (2,4). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,2 % (2,2) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,9 % (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

UTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2020 års årsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen. Av samma skäl har styrelsen beslutat att föreslå 2021 års årsstämma att ingen utdelning lämnas.

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 9.



NYCKELTAL

	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE		
Uthyrningsbar area, tusental m ²	742	731
Antal fastigheter	123	124
Marknadsvärde, Mkr	9 533	9 147
Areamässig uthyrningsgrad, %	87 %	88 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87 %	88 %
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,2 %	4,5 %
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,3 %	5,4 %
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	6,2 %	7,2 %
Hysesduration, år	3,8	4,0
Snitthyra, kr/m ²	910	904
FINANSIELLA		
Totala intäkter, Mkr	651	592
Driftnetto, Mkr	481	397
Förvaltningsresultat, Mkr	254	135
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	74 %	67 %
Balansomslutning, Mkr	10 233	9 608
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,2 %	2,2 %
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,5	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,9	1,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50 %	50 %
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång, %	47 %	46 %
Soliditet vid periodens utgång, %	40 %	41 %
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader	6,5 %	9,0 %
AKTIERELATERADE		
Börsvärde, Mkr	4 327	4 758
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	152,50	169,00
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	115,16	108,91
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 875	3 556
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	136,59	126,29
Aktuellt substansvärde, Mkr	3 533	3 218
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	124,53	114,30
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	7,17	9,84
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	9,68	5,07
Antal aktier vid periodens utgång	28 371 441	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 281 230	28 155 641
ÖVRIGA		
Antal anställda vid periodens utgång	54	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

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

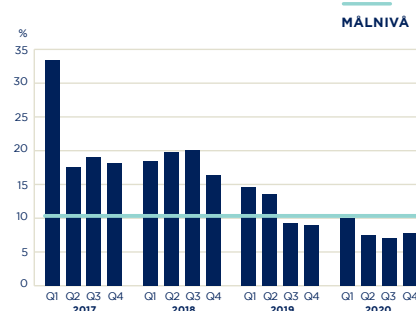
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

7%

Utfallet om 7% förklaras av att det egna kapitalet ökat på grund av emittering av hybridobligationer kombinerat med en begränsad värdeutveckling av bolagets fastigheter kopplad till engångskostnader för ett antal specifika projekt.

HISTORISKT UTFALL

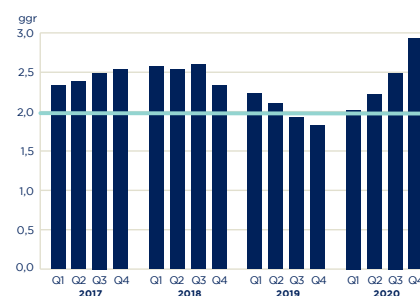


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,9 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0.



SOLIDITET

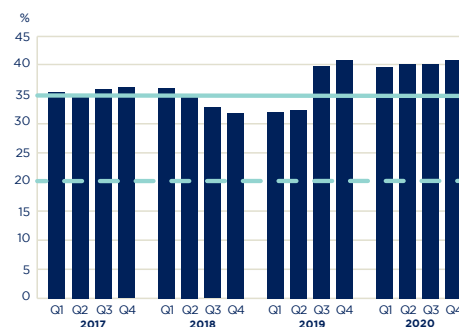
Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35% (och aldrig understiga 20%).

40 %¹⁾

Soliditeten ligger väl över målet om 35%.



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



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC
Hysesintäkter	631	591	162	148
Övriga intäkter	20	1	9	1
Summa intäkter	651	592	171	148
Driftskostnader	-114	-122	-36	-38
Underhållskostnader	-36	-50	-10	-21
Fastighetsskatt	-21	-23	-4	-6
Driftnetto	481	397	121	83
Central administration	-86	-88	-23	-24
Finansiella intäkter	2	1	0	0
Finansiella kostnader	-134	-166	-32	-44
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-9	-9	-2	-2
Förvaltningsresultat	254	135	64	14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	98	237	66	118
Värdeförändring finansiella instrument	-10	16	1	18
Resultat före skatt	342	388	131	150
Uppskjuten skatt	-84	-100	-38	-44
Aktuell skatt	-1	2	-1	0
Periodens resultat	256	290	92	106
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	256	290	92	106
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	256	290	92	106
Resultat per aktie, före utspädning, kr	7,17	9,84	2,79	3,32
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	7,17	9,80	2,79	3,30
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,28	28,16	28,37	28,16
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,31	28,27	28,38	28,32

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2019 redovisar Stendörren för januari till december 2020 ca 10 % högre intäkter och inkluderar såväl engångsersättning om 5 miljoner kronor till följd av förtida lösen av hyresavtal som en försäkringsersättning om 15 miljoner kronor. Driftnettot steg med ca 21 %. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 254 miljoner kronor (135) vilket är 88 % högre än föregående år. Periodens resultat uppgår till 256 miljoner kronor (290) motsvarande 7,17 kronor per aktie (9,84).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under perioden med ca 7 % till 631 miljoner kronor (591). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 3 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2019) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden. Beviljade hyresrabatter i enlighet med det statliga stödet uppgår Stendörrens andel till 0,4 miljoner kronor under perioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade med 13 % till 170 miljoner kronor (195). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med 51 miljoner kronor vilket motsvarar ca 29 %. Det är främst mild och snöfattig vinter och större fokus på energibesparing som har bidragit till minskningen, men även lägre underhålls- och reparationskostnader jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 86 miljoner kronor (88) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader minskade under perioden med 20 % till -132 miljoner kronor (-165), främst förklarat av en engångspost 2019 hänförlig till förtida återlösen av ett obligationslån. För detaljer angående räntenivåer, se sidorna 24-25

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med 88 % till 254 miljoner kronor (135), tack vare högre hyresintäkter, lägre fastighetskostnader och lägre räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 98 miljoner kronor (237) vilket motsvarar 1,1 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång (värdeförändringen under motsvarande period 2019 uppgick till 2,8 %). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal och ändrade marknadshyresantaganden dels av justerade avkastningskrav (se vidare på sidan 22). Ökade anpassnings- och projektkostnader har påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Räntederivatens marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -10 miljoner kronor (16).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljoner kronor (2) och uppskjuten skatt om -84 miljoner kronor (-100).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2020	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	4	4
Förvaltningsfastigheter	9 533	9 147
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	225
Inventarier	6	7
Långfristiga fordringar	3	3
Räntederivat	6	17
Summa anläggningstillgångar	9 777	9 403
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	95	67
Likvida medel	361	138
Summa omsättningstillgångar	456	205
SUMMA TILLGÅNGAR	10 233	9 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 053	3 840
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 081	3 535
Övriga långfristiga skulder	12	14
Leasingskuld tomträtt	225	225
Uppskjuten skatteskuld	613	519
Övriga avsättningar	4	4
Summa långfristiga skulder	4 935	4 297
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 018	1 281
Övriga kortfristiga skulder	227	190
Summa kortfristiga skulder	1 245	1 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 233	9 608
<i>Eget kapital hänförligt till</i>		
Moderbolagets ägare	4 053	3 840
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2020 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 9 533 miljoner kronor (9 147). För analys och kommentarer, se sidorna 18-21.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 456 miljoner kronor (205) bestående av likvida medel om 361 miljoner kronor (138) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 95 miljoner kronor (67).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2020 uppgick koncernens egna kapital till 4 053 miljoner kronor (3 840) och soliditeten till 40 % (40).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 099 miljoner kronor (4 816) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 455 miljoner kronor (4 171), ett obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (11). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgår till 16 miljoner kronor (16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 018 miljoner kronor (1 281) 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 613 miljoner kronor (519) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, 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 227 miljoner kronor (190).



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2020 till 4 053 miljoner kronor (3 840).

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 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
Ingående eget kapital per 2019-01-01	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justering			-1		-1
Återköp personaloptioner		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Ränta/utdelning hybridobligation			-13		-13
Totalresultat januari-december 2019			290		290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Ränta/utdelning hybridobligation			-54		-54
Totalresultat januari-dec, 2020			256		256
Utgående eget kapital per 2020-12-31	17	1 175	2 075	786	4 053

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	254	135	64	22
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	-10	-1	-6
Betald inkomstskatt	-2	-2	13	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	254	123	76	16
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-11	17	12	53
Förändring av rörelseskulder	30	3	12	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274	143	99	58
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-200	-267	-85	-53
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-4	-3	-3
Förvärv av fastigheter	-150	-156	-64	-85
Försäljning av fastigheter	62	-	37	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-288	-427	-114	-141
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	10	-2	0	0
Emission Hybridobligation	-	786	-	1
Utdelning Hybridobligation	-54	-13	-13	-13
Upptagna räntebärande skulder	1 793	632	89	301
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 509	-1 114	-108	-442
Räntederivat, netto	-	-	-	0
Depositioner	-2	2	0	-1
Utdelning	0	-32	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	238	259	-32	-154
Periodens kassaflöde	224	-25	-47	-237
Likvida medel vid periodens ingång	138	163	407	375
Periodens kassaflöde	224	-25	-47	-237
Likvida medel vid periodens utgång	361	138	361	138

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 254 miljoner kronor (123). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 20 miljoner kronor (20) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 274 miljoner kronor (143).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -288 miljoner kronor (-427) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -150 miljoner kronor (-156), samt investeringar i befintliga fastigheter om -200 miljoner kronor (-267). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 62 miljoner kronor (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 238 miljoner kronor (259) bestående av upptagande av fastighetslån om 1 793 miljoner kronor (632) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -1 509 miljoner kronor (-1 114).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 224 miljoner kronor (-25) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 361 miljoner kronor (138).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2020 av 123 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 533 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång om året. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på bland annat uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet ca 742 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för ca 67 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (22 % 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 eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 84 % 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 året ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 386 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 150 miljoner kronor och fastighetsförsäljningar uppgående till -62 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 200 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 98 miljoner kronor 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. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs 67 % 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

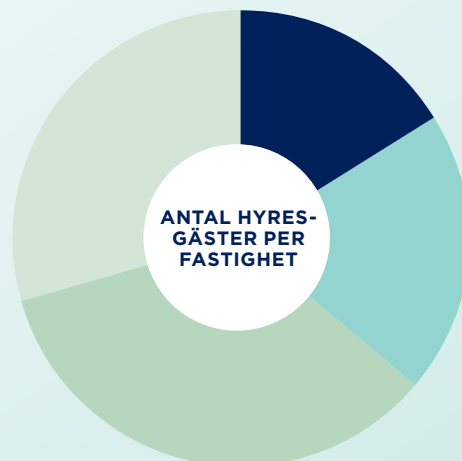
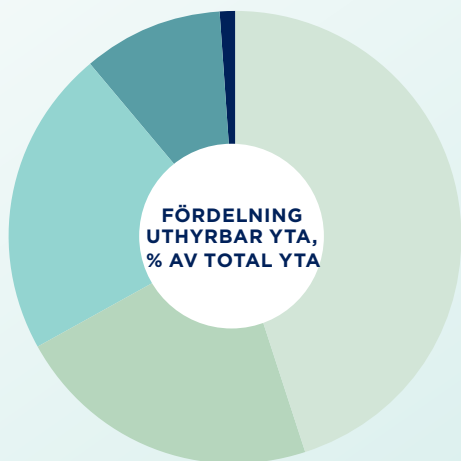
medför effektiv förvaltning. Vissa områden i Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare 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 19).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 31 december svarade de tio största hyresavtalen för 25 % 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 bokslutsdatum till 3,8 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster.

Under rapportperioden har konstaterade hyresförluster uppgående till 1,0 miljoner kronor redovisats. Under perioden har även reserveringar för några osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 15,4 miljoner kronor.

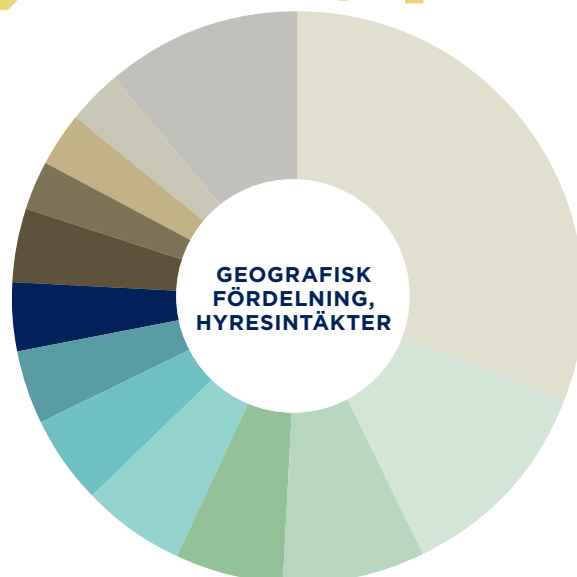
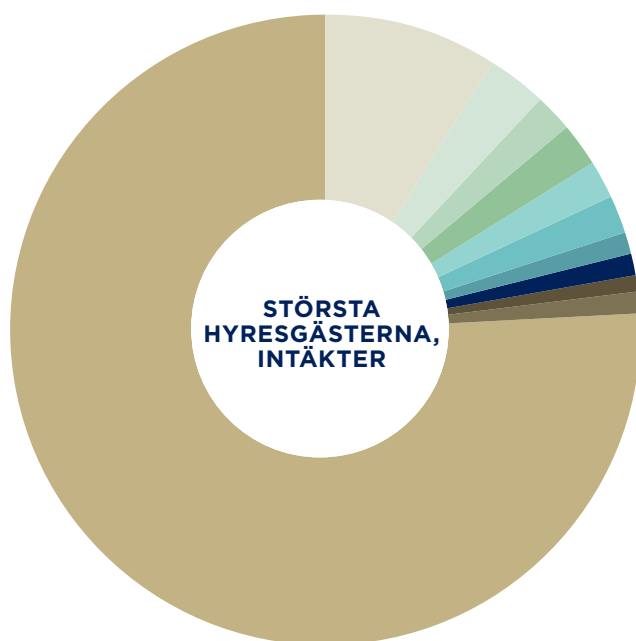
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till ca 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2020 till 87 % (88) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 % (88). Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. ➤



Hyresgäster/fastighet
(areabaserat)

- 1 st, 16%
- 2-5 st, 20%
- 6-10 st, 34%
- 11- st, 30%

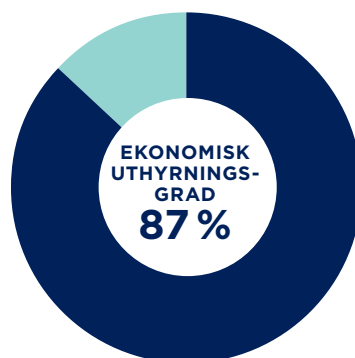
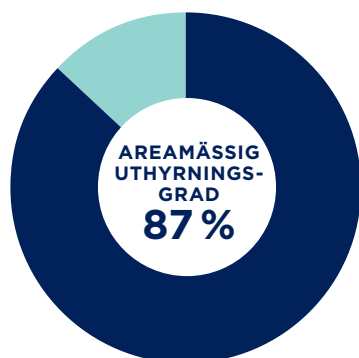
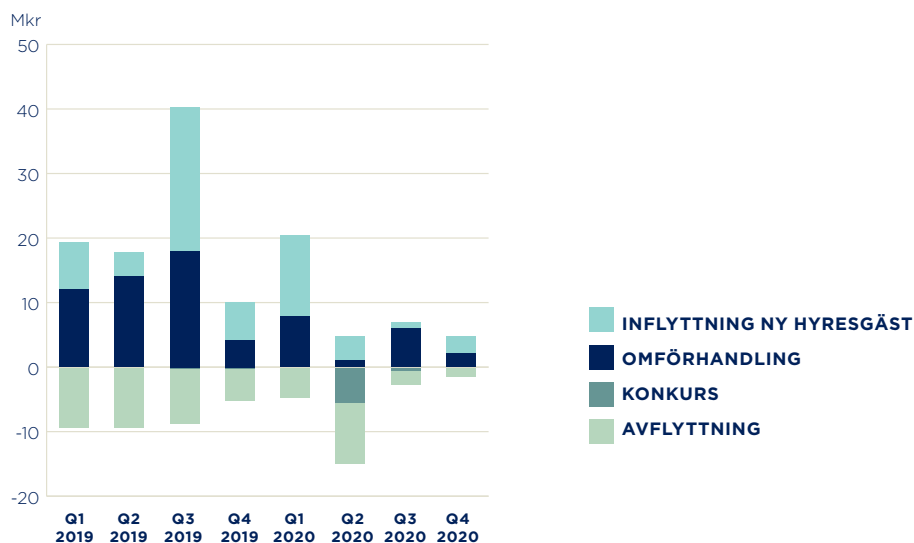
- Lager och logistik, 45%
- Lätt industri, 22%
- Kontor, 22%
- Sällanköpshandel, 10%
- Övrigt, 1%



- Stockholm, 31%
- Upplands-Bro, 12%
- Botkyrka, 8%
- Västerås, 6%
- Enköping, 6%
- Täby, 5%
- Södertälje, 4%
- Uppsala, 4%
- Eskilstuna, 4%
- Nacka, 3%
- Järfälla, 3%
- Flen, 3%
- Övrigt, 11%

- 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, 1%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 1%
- Enköpings kommun, 1%
- Nacka Vatten och Avfall, 1%
- Övrigt, 75%

NETTOUTHYRNING

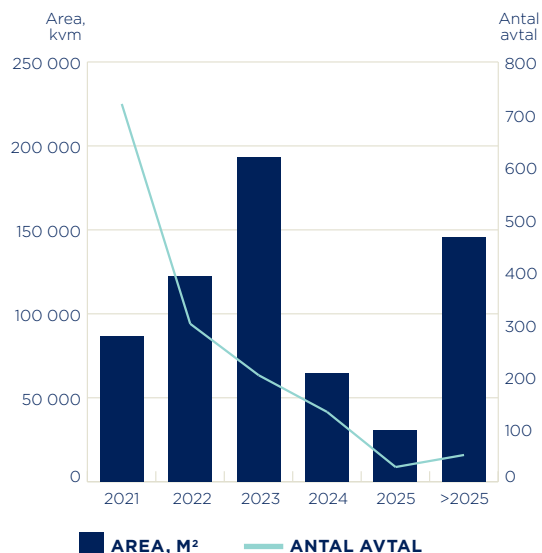


- Under året är nettouthyrningen 12,9 miljoner. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca 3,4 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 29% i genomsnitt och under fjärde kvartalet 16%. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 4,8 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder.

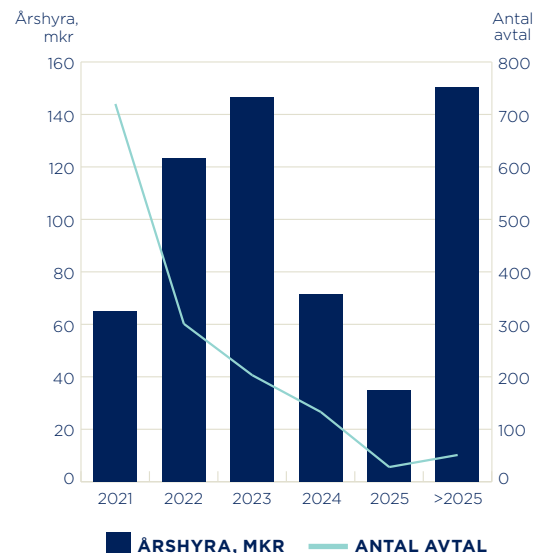
BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 31 december 2020 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att 606 000 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.

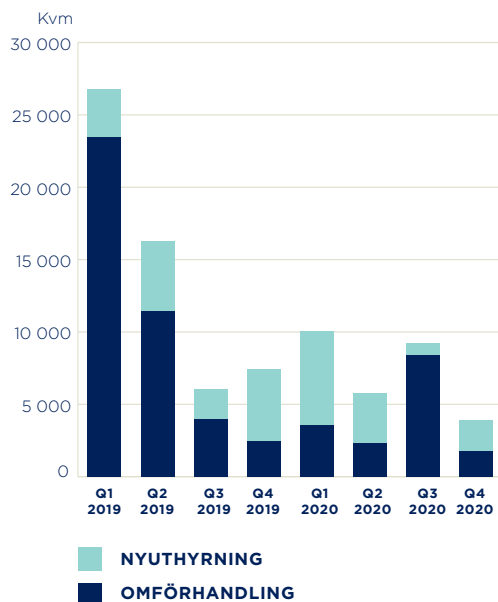
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 DEC 2020



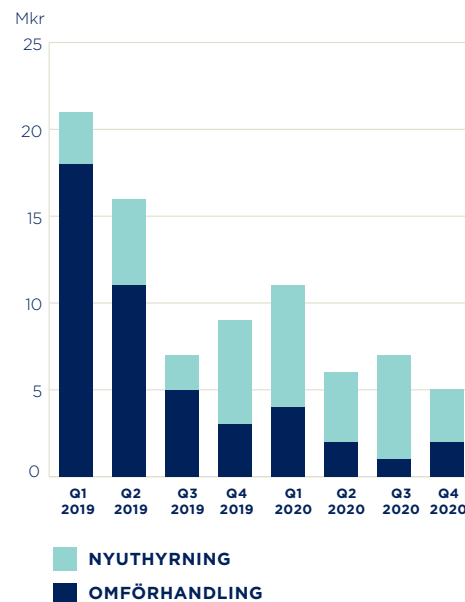
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DEC 2020



NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda eftersom de är koncentrerade till flera av Storstockholms attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro och Sollentuna. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alterna-

tivt 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 2019. 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 123 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden december 2019 till december 2020. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2020 uppgår till 9 533 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 1 363 miljoner kronor (1 282), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 98 miljoner kronor (237) motsvarande 1,1 % av marknadsvärdet vid periodens början.

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. I viss mån har ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Genomsnittligt avkastningskrav har sänkts något jämfört med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 december 2020 till 6,0 % (se tabell med värderingsparametrar nedan).

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

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
Fastighetsbestånd vid årets början	9 147	8 476
Förvärv av fastigheter	150	160
Försäljning av fastigheter	-62	-
Investeringar i befintliga fastigheter	200	268
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	98	243
Fastighetsbestånd vid periodens slut	9 533	9 147



FINANSIERING

Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,0 år (2,4). Inkluderas även obligationslånet uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år (2,3). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,93 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 3 034 000 miljoner kronor. Stendörren har även 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 2,5 år (2,7) år.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2020 till 1,9 % (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,2 % (2,2). Stendörrens obligationslån (2018-2021) uppgår till 650 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %.

Under 2019 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 14). Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).



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
2021	1 276		25 %	919	18 %
2022	855		17 %	859	17 %
2023	1 034		20 %	1 511	30 %
2024	1 050		21 %	694	14 %
2025	900		18 %	1 122	22 %
>2025	0		0 %	10	0 %
Summa/genomsnitt	5 115	2,18 %	100 %	5 115	100 %

1) Räntebindningen för 2021 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	–	2,50 %	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0	2,50 %	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0	2,50 %	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0	2,50 %	2,13
Swedbank	Räntetak	250	0	2,25 %	2,74
Swedbank	Räntetak	250	0	2,25 %	3,75
Swedbank	Räntetak	250	0	2,25 %	1,74
Nordea	Räntetak	184	0	1,50 %	2,96
Danske Bank	Räntetak	600	1	1,00 %	4,77
Danske Bank	Räntetak	300	1	1,00 %	4,77
Summa		3 034	2	1,93 %	2,92

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS- VÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	4,4	–0,0875 %	3,72
Summa		800	4,4	–0,0875 %	3,72

HÅLLBARHET

Stendörrens hållbarhetsstrategi genomsyrar två kompletterande perspektiv. Det ena perspektivet handlar om att säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningarna och krav. Det andra kompletterande perspektivet handlar om att bidra till hållbar utveckling på ett sätt som engagerar internt som externt och samtidigt stärker Stendörrens långsiktiga mål.

SOM I ETT LED I ARBETET MED att systematisera och formulera Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv, samt hur dessa och möjligheter på samma nivå omsätts i betydelse för bolaget och dess marknad. Ett annat steg var att titta på hur fastighetsbranschen svarade på dessa frågor, samt hur bolagets konkurrenter arbetade. Utifrån-och-in perspektivet tillsammans med intressentdialogen och väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för Stendörrens hållbarhetsstrategi, som integreras i hela

verksamheten.

Under 2020 har fokus fortsatt legat på att medvetandegöra och initiera implementeringen av hållbarhetsstrategin internt i organisationen. *Läs mer i Hållbarhetsredovisning 2019 på www.stendorren.se*

En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes 2017 och utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Årsredovisningen 2019 sid 88-89. Utvärdering av hållbarhetsarbetet görs på kontinuerlig basis.

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.



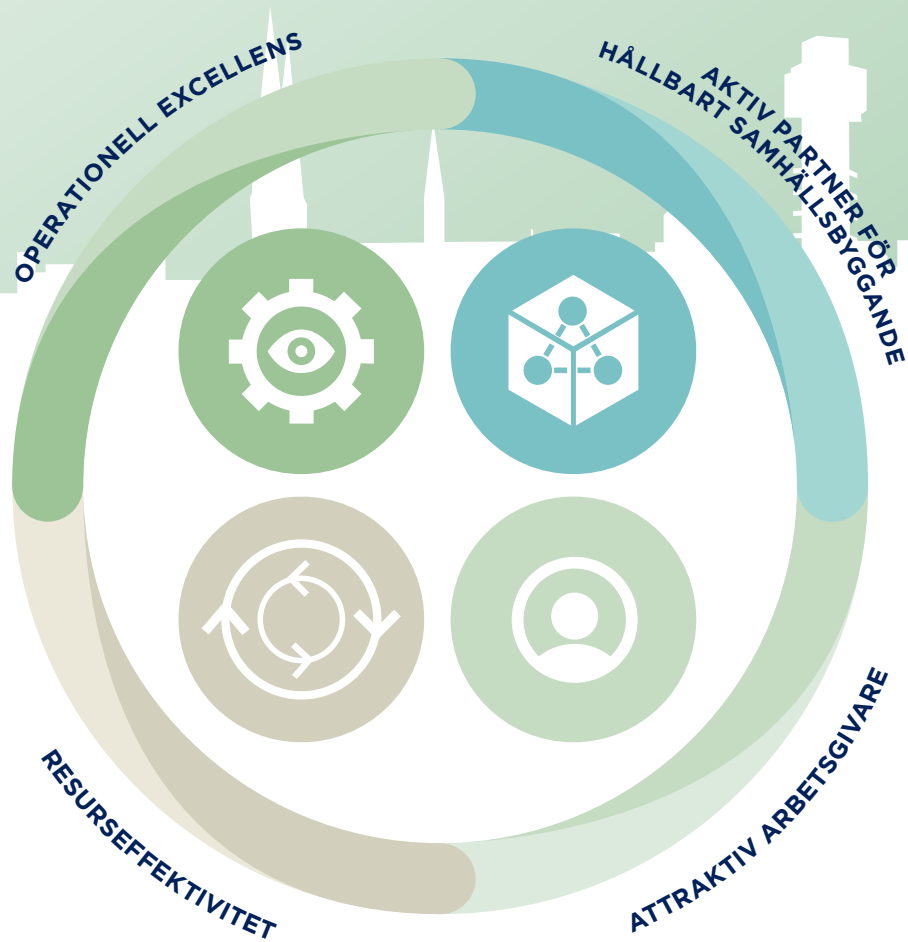
Vår slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan 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.



HÅLLBARHETSSTRATEGI



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 106 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2020 till 101 miljoner kronor (39) och det egna kapitalet uppgick till 1 751 miljoner kronor (1 714).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC
Nettoomsättning	106	102	33	28
Rörelsens kostnader	-106	-102	-33	-27
Resultat före finansiella poster	0	0	0	0
<i>Finansiella poster</i>				
Finansnetto	0	-16	-15	-6
Resultat efter finansiella poster	0	-16	-15	-6
Bokslutsdispositioner	75	-5	75	-5
Resultat före skatt	75	-21	60	-11
Uppskjuten skatt	-	-	-	1
Aktuell skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	75	-21	60	-10

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2020	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	4	4
Inventarier	4	5
Andelar i koncernföretag	975	875
Fordringar hos koncernföretag	2 171	2 039
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0
Uppskjuten skattefordran	16	16
Summa anläggningstillgångar	3 171	2 940
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	33	173
Kortfristiga fordringar	4	4
Likvida medel	101	39
Summa omsättningstillgångar	138	216
SUMMA TILLGÅNGAR	3 308	3 156
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 751	1 714
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	649	645
Skulder till koncernföretag	717	717
Summa långfristiga skulder	1 366	1 363
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	169	54
Övriga kortfristiga skulder	23	26
Summa kortfristiga skulder	192	79
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 308	3 156

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 022 864,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 871 441 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 20 maj 2020 om att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman 2020. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

Årsstämman 2020 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 procent 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 2020). 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 hade vid rapportperiodens början två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämmorna 2017 respektive 2018. Båda programmen var 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.

Bolagets incitamentsprogram 2017 – 2020 löpte ut under våren 2020. Vid den tidpunkten fanns 215 800 teckningsoptioner utestående som samtliga innehavare, under perioden 1–31 maj 2020, valde att inlösa mot samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear.

I incitamentsprogram 2018 – 2021 fanns vid räkenskapsårets utgång 64 772 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 en extra bolagsstämma i september 2020 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram till anställda i form av teckningsoptioner (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren för incitamentsprogram 2020 – 2025). Teckningsberättigade är bolagets anställda och incitamentsprogrammet innebär att anställda erbjuds att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i Stendörren Fastigheter AB (publ) till en teckningskurs om 175 kronor.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 191 263 kronor genom utgivande av 318 772 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,1 % av kapitalet och 0,6 % 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 2020

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL AK A	ANTAL AK B	INNEHAV(%)	RÖSTER(%)
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,65	58,05
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 638 904	0	4 638 904	16,35	9,12
Altira AB	3 050 000	500 000	2 550 000	10,75	14,84
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 255 136	0	1 255 136	4,42	2,47
SEB Sverigefond Småbolag	1 002 151	0	1 002 151	3,53	1,97
SEB SV Småbol Chans/Risk	827 340	0	827 340	2,92	1,63
Tredje Ap-Fonden	750 000	0	750 000	2,64	1,47
Carnegie Fastighetsfond Norden	467 213	0	467 213	1,65	0,92
Anders Ivarsson Aktiebolag	313 349	0	313 349	1,1	0,62
Malmer, Staffan	286 201	0	286 201	1,01	0,56
Övriga ägare	4 248 541	0	4 248 541	14,98	8,35
SUMMA	28 371 441	2 500 000	25 871 441	100	100

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 342.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Års- och Hållbarhetsredovisning 2020, v. 17 april 2021
- Delårsrapport jan-mar 2021, 7 maj 2021
- Årsstämma 2021, 20 maj 2021
- Delårsrapport jan-jun 2021, 20 juli 2021
- Delårsrapport jan-sep 2021, 9 november 2021
- Bokslutskommuniké 2021, 23 februari 2022

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har varit part i ett konsultavtal avseende projektrådgivning med TamGroup AB, som är ett till styrelseledamoten Andreas Philipson närstående bolag. Den konsult som utför arbetet för TamGroup AB:s räkning är även närstående till Andreas Philipson. Avtalet sades upp under Q2 2020. 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 ökningar 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 2019. Avseende covid-19

har Stendörren hittills sett endast begränsade konsekvenser men följer utvecklingen noggrant. 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 2019. 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 sätts samma värde som den redovisade leasingskulden per den 31 december 2020.

REVISORS GRANSKNING

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

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 22 FEBRUARI 2021

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 23 februari 2021 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 DECEMBER 2020 omfattade bolagets fastighetsportfölj 123 helägda fastigheter med ca 742 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 628 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till ca –152 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 476 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen be-

dömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2020 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 2020.*

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

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 % skattesats och återläggning av räntederivat.

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 intäkter 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.

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

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

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen 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 finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital exklusive leasingskuld enligt IFRS 16 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