

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023



STENDÖRREN

KVARTALET I KORTHET

JANUARI-MARS 2023*

- Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 212 miljoner kronor (177) och driftnettot ökade med 21 procent till 157 miljoner kronor (129).
- Förvaltningsresultatet minskade med 12 procent till 63 miljoner kronor (72).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt cirka 0,7 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 34 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 17 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 80 miljoner kronor (123) motsvarande 2,80 kronor per aktie (4,33).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till -3 miljoner kronor (129).
- Periodens resultat uppgick till 44 miljoner kronor (241) motsvarande 0,91 kronor per aktie (8,05) före utspädning och 0,91 kronor per aktie (8,03) efter utspädning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

- I mars 2023 genomfördes ett återköp om 287,5 miljoner kronor i ett frivilligt återköpserbjudande om upp till 300 miljoner kronor av utestående hybridobligationer.
- Tre projekt har färdigställts om tillsammans cirka 12 000 kvm avseende tre större hyresgästanpassningar inom fastigheten Tegelbruket 1.
- Under rapportperioden har kunddriven nybyggnation påbörjats om totalt 2 300 kvm i Almnäs, Södertälje.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Den 10 april tillträdde ABG Sundal Collier som likviditetsgarant för Stendörrens aktier noterade på Nasdaq Stockholm.
- Den 28 april publicerade Stendörren Års- och Hållbarhetsredovisning för 2022.

NYCKELTAL	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	JAN-DEC 2022
Hyresintäkter	212	177	733
Driftnetto	157	129	548
Förvaltningsresultat	63	72	287
Fastighetsvärde	12 534	11 986	12 418
Uthyrningsbar yta	793 000	789 000	795 000
Belåningsgrad, %	49	45	47
Soliditet, %	40	44	41

212

MKR HYRESINTÄKTER

157

MKR DRIFTNETTO

63

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

* (Januari-mars 2022 inom parentes)

INNEHÅLL

INNEHÅLL	SIDA	INNEHÅLL	SIDA
VD har ordet	4	Projektportföljen	18
Stendörren i korthet	6	Fastighetsvärdering	21
Nyckeltal	7	Finansiering	23
		Hållbarhet	25
		Moderbolaget i sammandrag	26
		Aktiekapital och ägarförhållanden	28
VERKSAMHETEN		ÖVRIGT	
Koncernens rapport över totalresultat	9	Övrig information	29
Resultat, intäkter och kostnader	10	Styrelsen	30
Rapport över koncernens finansiella ställning	11	Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	31
Finansiell ställning	12	Definitioner	32
Förändringar av koncernens eget kapital	13		
Rapport över koncernens kassaflöden	14		
Fastighetsbeståndet i sammandrag	15		

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

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.



GOD TILLVÄXT TROTS TUFFARE EKONOMISKT KLIMAT SAMT STARK FRAMDRIFT INOM PROJEKTUTVECKLING

Stendörren har under första kvartalet 2023 haft god operationell utveckling med fortsatt positiv nettouthyrning och fortsatt framdrift i projektportföljen. Vi har därmed fortsatt en god utveckling av vår affär och stabila finanser, trots en avmattad konjunktur och ett högre ränteläge. Vi fortsätter att fokusera på tillväxt men också på stärkt finansiell beredskap så att vi står väl rustade oavsett konjunkturutveckling och klimat på finansieringsmarknaden.

Hysesintäkterna och driftnettot steg med 20 procent respektive 21 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatte att stiga och uppgick till 94% procent vid kvartalets utgång. Vi har under kvartalet fått full effekt av de hyreshöjningar som genomfördes vid årsskiftet genom de indexeringsklausuler kopplat till inflation som hyresavtalen innehåller. Vidare har de hyresavtal som omförhandlats under perioden lett till en ökning av hyresvärdena om 17 procent.

Liksom för de allra flesta i vår bransch påverkades värdet av vårt fastighetsbestånd negativt i slutet av 2022 och början på 2023 på grund av de högre marknadsräntorna eftersom avkastningskravet i värderingsmodellerna har justerats upp. Under rapportperioden påverkades dock fastighetsvärdena endast i ringa omfattning av stigande avkastningskrav tack vare den operationella framdriften i vårt bestånd och



därmed det ökade kassaflödet. Det återstår att se hur fastighetsvärdena utvecklar sig framåt men vi fokuserar vår verksamhet kring det vi kan påverka. Därför fortsätter vi att ta väl avvägda men ändå tydliga steg framåt inom vår fastighetsutvecklingsverksamhet.

FRAMDRIFT I PROJEKTPORTFÖLJEN

Vi har under de senaste åren succesivt adderat projektidéer och är nu tydligt i ett genomförandeskede, från påbörjad projektering till pågående byggnation, avseende en omfattande projektvolym. Av dessa pågående projekt avser 57 000 kvm nyproduktion och 3 400 kvm större ombyggnationer för kunder. Även under rapportperioden har ytterligare nybyggnation påbörjats då takten i uthyrningsarbetet varit god, trots en avmattad konjunktur. Under rapportperioden har tre projekt färdigställts om tillsammans cirka 12 000 kvm.

De pågående projekten uppskattas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftsnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.

STARK FINANSIELL BEREDSKAP

Under kvartalet har vi fortsatt att genomföra finansiellt riskreducerande åtgärder, såsom ett frivilligt återköpserbjudande om upp till 300 miljoner kronor av våra utestående hybridobligationer – ett program som nådde cirka 95 procent i anslutning. Det gör att vi fortsätter in i 2023 med lägre kapitalkostnader, en stärkt finansiell ställning men också en god likviditet, trots återköpen av obligationer. Vi kommer även under resterande delen av året lägga stor vikt vid bibehållen finansiell beredskap, givet en tuffare finansieringsmarknad. Det kommer ge oss förutsättningar att fortsätta växa och att utnyttja de möjligheter till goda affärer som alltid dyker upp när marknadsförutsättningarna förändras.

Stendörren befinner sig på en del av fastighetsmarknaden som hittills i begränsad omfattning påverkats av en svagare konjunktur. Våra hyresgäster är som bekant inom logistik, lager och lätt industri och de grundläggande makrotrenderna avseende urbanisering, e-handel och effektiv distribution ger en stabilitet till dessa verksamheter och därmed även till Stendörren.

Stockholm den 5 maj 2023

Erik Ranje, VD

STENDÖRREN I KORTHET

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2023 av 148 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 534 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 20 procent av den samlade årshyran, varav bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerade ca 9 procent.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 793 000 kvm lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid periodens slut 30 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa ca 657 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt utvecklingsbart), huvudsakligen för logistik, lager, lätt industri och bostäder. Marknadsvärdet på byggrättssportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 595 miljoner kronor (1 696).

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Utvecklings- och planarbeten är i olika stadier och beräknas vid färdigställandet 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 byggrättssportföljen.

FINANSIERING

Per 31 mars 2023 uppgick koncernens egna kapital till 5 168 miljoner kronor (5 445) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 510 miljoner kronor (5 667), motsvarande en belåningsgrad om 49 procent (45).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (2,3) och inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 2,3 år (3,5). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick till 4,1 procent. Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent, vilket förfaller till återbetalning i april 2024, ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025 samt en hybridobligation om 513 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

UTDELNING

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

NYCKELTAL

	2023 JAN-MAR	2022 JAN-MAR	2022 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	793	789	795
Antal fastigheter	148	136	148
Marknadsvärde, Mkr	12 534	11 986	12 418
Areamässig uthyrningsgrad, %	92	89	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	90	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,6	4,9	4,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,7	6,0	5,5
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	2,5	15,5	3,3
Hyresduration, år	3,9	3,7	3,8
Snitthyra, kr/m ²	1 182	1 019	1 069
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	212	177	733
Driftnetto, Mkr	157	129	548
Förvaltningsresultat, Mkr	63	72	287
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	75	75	75
Balansomslutning, Mkr	13 319	12 703	13 344
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	4,1	2,3	4,0
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,3	3,5	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,3	2,9
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	3,2	2,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49	45	47
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	42	36	40
Soliditet vid periodens utgång, %	40	44	41
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	1	26	5
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	4 924	7 718	5 453
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	173,20	271,50	191,80
Eget kapital per aktie, kr ¹	164,28	163,89	163,35
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 421	5 500	5 377
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	190,70	193,46	189,14
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 966	5 032	4 918
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	174,68	177,01	173,01
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	0,91	8,05	7,42
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	0,91	8,03	7,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,80	4,33	13,02
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 428 265	28 428 265
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	55	55	54
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sida 32. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

MÅL

FINANSIELLA MÅL

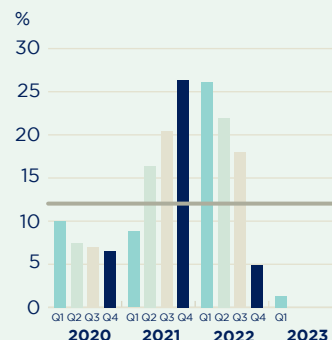
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

I %

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 1 procent.

HISTORISKT UTFALL

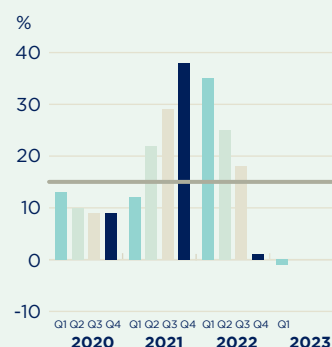


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

-I %

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) till -1 procent.

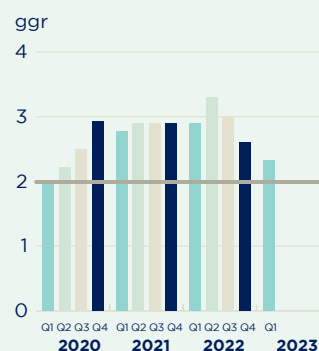


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,3 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger.



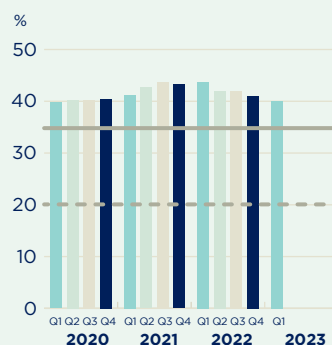
SOLIDITET

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

40%¹

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 40 procent.

1) Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,8 procent.



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	JAN-DEC 2022
Hysesintäkter	212	177	733
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
Summa intäkter	212	177	733
Driftskostnader	-44	-39	-137
Underhållskostnader	-5	-4	-22
Fastighetsskatt	-6	-5	-26
Driftnetto	157	129	548
Central administration	-20	-19	-76
Finansiella intäkter	16	0	32
Finansiella kostnader	-87	-36	-208
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-2	-2	-10
FÖRVALTNINGSRESULTAT	63	72	287
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3	129	-143
Värdeförändring finansiella instrument	-23	108	223
Resultat före skatt	38	309	367
Uppskjuten skatt	6	-68	-75
Aktuell skatt	1	0	-23
Periodens resultat	44	241	268
Omräkningsdifferenser	0	-	3
Summa övrigt totalresultat	0	-	3
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	44	241	271
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	44	241	271
Resultat per aktie, före utspädning, kr	0,91	8,05	7,42
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	0,91	8,03	7,41
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,43	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	28,45	28,51	28,47

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2022 redovisar Stendörren för januari till mars 2023 cirka 35 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 27 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 63 miljoner kronor (72), vilket är ca 12 procent lägre än föregående år. Periodens resultat uppgår till 44 miljoner kronor (241), motsvarande 0,91 kronor per aktie (8,05).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under året med cirka 20 procent till 212 miljoner kronor (177). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (cirka 14 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2022) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts sedan utgången av jämförelseperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade till 56 miljoner kronor (48). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med ca 3 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 9 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre energipriser och ökad energiförbrukning till följd av ett kallare kvartal jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 20 miljoner kronor (19) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till -71 miljoner kronor (-36). Den kraftiga ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av stigande räntenivåer. Finansiella kostnader (inklusive leasingkostnad) har ökat med 52 miljoner kronor i jämförelse med föregående år. I perioden redovisas även finansiella intäkter om 16 miljoner kronor (0), främst relaterade till valutakursvinster och räntederivat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet minskade under rapportperioden med ca 12 procent till 63 miljoner kronor (72), främst på grund av högre räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt -3 miljoner kronor (129). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden, för detaljer se sida 21. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -23 miljoner kronor (108).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 1 miljon kronor (0) och uppskjuten skatt om 6 miljoner kronor (-68).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	JAN-DEC 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	2
Förvaltningsfastigheter	12 534	11 986	12 418
Nyttjanderättstillgångar	254	238	254
Inventarier	2	3	2
Långfristiga fordringar	2	2	2
Räntederivat	245	152	268
Summa anläggningstillgångar	13 039	12 384	12 947
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	93	168	83
Likvida medel	187	151	315
Summa omsättningstillgångar	280	319	397
SUMMA TILLGÅNGAR	13 319	12 703	13 344
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 168	5 445	5 429
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 693	4 483	5 469
Övriga långfristiga skulder	37	21	36
Leasingskuld	254	238	254
Uppskjuten skatteskuld	996	993	1 001
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	6 984	5 739	6 674
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	817	1 184	821
Övriga kortfristiga skulder	349	335	330
Summa kortfristiga skulder	1 167	1 519	1 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 319	12 703	13 344
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	5 168	5 445	5 429
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2023 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 534 miljoner kronor (11 986). För analys och kommentarer, se sida 15-17.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 280 miljoner kronor (319), bestående av likvida medel om 187 miljoner kronor (151) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 93 miljoner kronor (168). Per bokslutsdatumet fanns därutöver outnyttjade och tillgängliga kreditramar om totalt 360 miljoner kronor. Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 187 miljoner kronor samt tillgängliga kreditramar om totalt 360 miljoner kronor, uppgick således vid rapportperiodens utgång till 547 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2023 uppgick koncernens egna kapital till 5 168 miljoner kronor (5 445) och soliditeten till 40 procent (44).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 510 miljoner kronor (5 667), motsvarande en belåningsgrad om 49 procent (45). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 235 miljoner kronor

(4 380), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -30 miljoner kronor (-23). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 817 miljoner kronor (1 184) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalskaffningsrisker 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 sida 23.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars till 996 miljoner kronor (993) och avser skatten på fastigheter, derivat, 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 349 miljoner kronor (335).



FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor

	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OMRÄKNINGS- DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID- OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄN- FÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2021-01-01	17	1 175	-	2 075	786	4 053
Personaloptionsprogram	-	6	-	-	-	6
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-52	-	-52
Totalresultat januari – december 2021	-	-	-	1 209	-	1 209
Utgående eget kapital per 2021-12-31	17	1 181	-	3 232	786	5 216
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-58	-	-58
Totalresultat januari – december 2022	-	-	3	268	-	271
Utgående eget kapital per 2022-12-31	17	1 181	3	3 442	786	5 429
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-18	-	-18
Återköp hybridobligation	-	-	-	-	-288	-288
Totalresultat januari – mars 2023	-	-	-	44	-	44
Utgående eget kapital per 2023-03-31	17	1 181	3	3 468	498	5 168

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2023 till 5 168 miljoner kronor (5 445).

Vid årsstämman 2022 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	JAN-DEC 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	63	72	287
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet	1	-2	-5
Betald inkomstskatt	-5	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	59	72	281
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-10	-21	42
Förändring av rörelseskulder	30	75	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80	123	370
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-120	-115	-624
Övriga investeringar och avyttringar	0	-	1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-	-44	-581
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	-	386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120	-159	-818
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning hybridobligation	-18	-12	-58
Återköp hybridobligation	-288	-	-
Upptagna räntebärande skulder	251	69	2 566
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-34	-28	-1 919
Depositioner	1	-1	13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87	27	603
Periodens kassaflöde	-128	-8	155
Likvida medel vid periodens ingång	315	160	160
Periodens kassaflöde	-128	-8	155
Likvida medel vid periodens utgång	187	151	315

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2023 av 148 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 534 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång om året. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

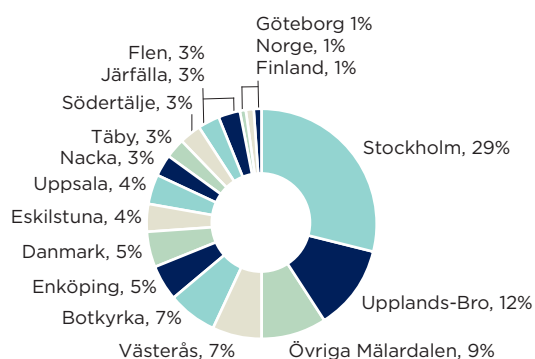
Vid rapportperiodens utgång omfattade totala fastighetsbeståndet cirka 793 000 kvm uthyrbar lokalarea. Motsvarande yta för beståndet av fastigheter i förvaltning uppgick till 759 000 kvm, där projektfastigheter exkluderats. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 68 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (21 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 86 procent 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 115 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 120 miljoner kronor medan valutakurseffekter om -2 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt -3 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 22).

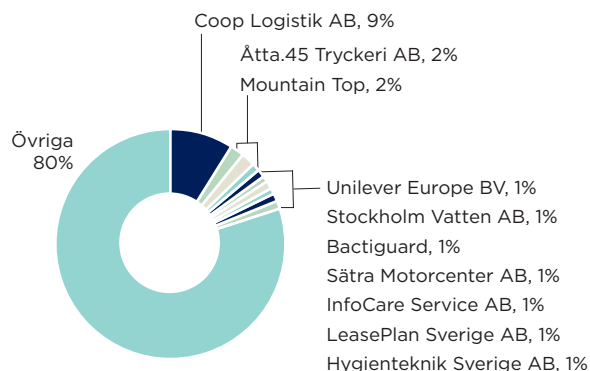
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta geografiska verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs ca 65 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunnåsa i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är 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. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpoten-

GEOGRAFISK FÖRDELNING, HYRESINTÄKTER



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA, INTÄKTER



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

tial såsom Göteborgsregionen, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.

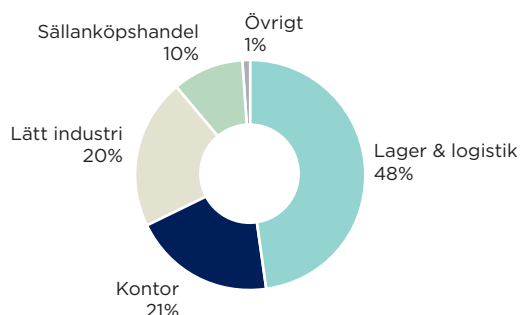
HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera sektorer och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag inom flera sektorer. Per 31 mars 2023 svarade de tio största hyresavtalen för 20 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 9 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 3,9 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

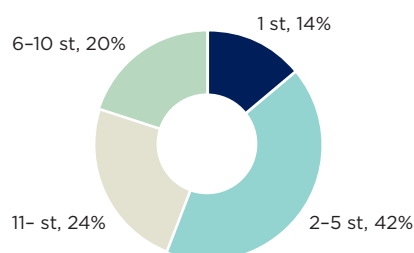
I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 2,3 miljoner kronor redovisats.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2023 till 94 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per 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 Stendörrens lokaler fortsatt god. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt cirka 0,7 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 17 procent i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 34 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA, PROCENT AV TOTAL YTA

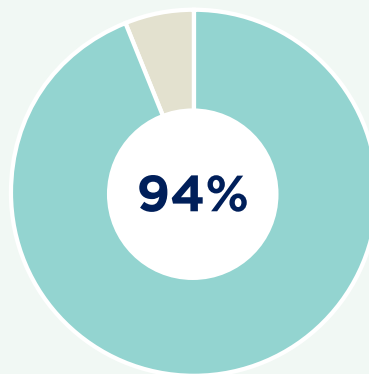


ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

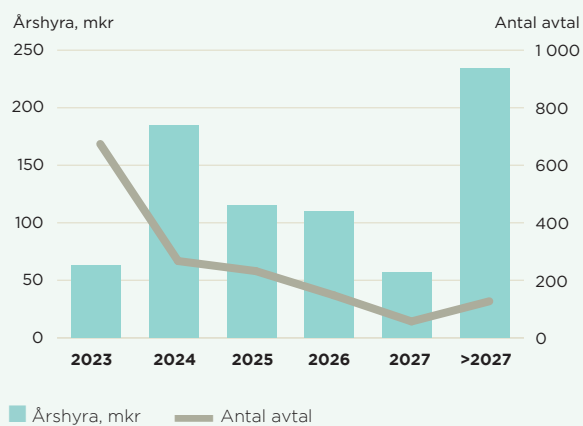


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

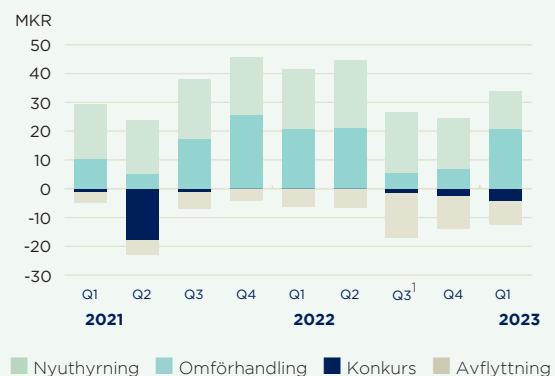
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL



KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



1) Exkluderar uthyrningen i nybyggnadsprojektet Viby 19:66 till Gop Sverige AB omfattande cirka 2 700 kvm och preliminärt tillträde 2023-07-01.

PROJEKTPORTFÖLJEN

INLEDNING

Stendörren hade per 31 mars 2023 totalt 30 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 657 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. I förekommande fall drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning. Detta i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Förändringar i antalet kvadratmetrar byggrätt är hänförligt till att ytterligare potential i

byggrättsportföljen identifierats men också att vissa byggrätter övergår till fastighetsarea i samband med att projekt färdigställs. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter.

Takten på nya byggstarter påverkas både med anledning av höga byggpriser men potentiellt även av lägre efterfrågan som följd av ett sämre konjunkturläge.

De pågående projekten uppskattas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftsnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.



Bild: Almnäs, Södertälje

PROJEKT

KOMMANDE PROJEKT

Stendörrens utveckling av byggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren mot att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Bolaget erbjuder marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler samt kommer kunna tillföra hållbara bostäder i attraktiva miljöer.

Översiktsplanen för Stockholm stad men också andra kommuner skapar goda förutsättningar för att initiera och starta fler planprocesser för bostäder. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till en befintlig byggnad eller genom att konvertera befintliga byggnader. Under kvartalet har arbetet med detaljplan för bostäder avseende Traversen 14 & 15 löpt på med ett bedömt antagande av ny plan första kvartalet 2025. Stendörren erhöll under 2022 ett positivt planbesked gällande detaljplan för bostadsändamål avseende Skrubba 1:2 i Stockholms stad. Förhoppningen är att ett formellt planarbete kan starta under 2023.

KOMMANDE PROJEKT PER 2023-03-31

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART ²
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2023-2024
Södertälje	Logistik	44 500	Inom detaljplan	2023-2024
Nynäshamn	Lätt industri	10 000	Inom detaljplan	2023-2024
Enköping	Logistik	8 000	Inom detaljplan	2023-2024
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	2 500	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Logistik	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2024-2025
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2024-2025
Frederikssund	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2024-2025
Uppsala	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Egedal	Lätt industri	3 300	Inom detaljplan	2024-2025
Stockholm	Bostäder	30 000	Planändring krävs	2026-2027

1) BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart.

2) Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktisk byggstart beror på tidpunkt för uthyrning.

PROJEKT

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 57 000 kvm avser nyproduktion och 3 400 kvm avser ombyggnation för kunder. Projekten är i skeden från startad projektering till pågående byggnation. Under andra kvartalet 2022 erhöles bygglov avseende två byggnader för lätt industri inom Almnäs 5:24 i Södertälje och byggnation av en av de två byggnaderna startades. Nu har även uppförandet av byggnad nummer två avropats då takten i uthyrningsarbetet varit god. Därutöver erhöles Stendörren under fjärde kvartalet 2022 bygglov för fyra nya byggnader, varav två logistikbyggnader och två byggnader för lätt industri. Byggloven för logistik ger möjlighet att bygga ytterligare en etapp i Almnäs, Södertälje om ca 17 000 kvm BTA och den andra etappen av två på fastigheten Viby 19:66 i Brunna, Upplands-Bro om ca 5 200 kvm BTA. Byggloven för lätt industri är i

attraktiva lägen i Mälardalen. På fastigheten Romberga 23:17 i centrala Enköping finns möjlighet att uppföra en ny byggnad om ca 2 700 kvm BTA. I Ulvsunda i Stockholm har bygglov erhållits för ca 4 300 kvm BTA. Pågående projekt för nyproduktion av logistik, lager och lätt industri där produktion pågår eller lagakraftvunna bygglov har erhållits omfattar tillsammans 57 000 kvm. Uthyrningsarbete pågår, med ett antal nytecknade hyresavtal under andra halvåret 2022 och första kvartalet 2023. Samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Med bygglovsklara projekt-idéer är det möjligt att snabbt starta en byggnation och tillgodose kundernas behov.

AVSLUTADE PROJEKT

Under perioden har tre projekt färdigställts. Samtliga är hyresgäst Anpassningar för nya kunder i fastigheten Tegelbruket 1.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2023-03-31

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUTDATUM ¹	STORLEK KVM ²	ESTIMERAD INVESTERING ³ MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2023	11 900	175	Pågående byggnation
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q2 2023	2 700	48	Pågående byggnation
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	44	Pågående byggnation
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2023	6 300	116	Pågående byggnation
Elementet 1	Hyresgäst Anpassning	Q3 2023	3 400	44	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	44	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	44	Pågående byggnation
Båglampan 25	Ny lätt industri	Q3 2024	4 300	97	Projektering ⁴
Viby 19:66	Ny logistik	Q3 2024	5 200	104	Projektering ⁴
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q4 2024	17 000	324	Projektering ⁴
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q3 2024	2 700	47	Projektering ⁴
Totalt pågående projekt			60 400	>1087	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar			57 000	1 043	

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT PER 2023-03-31

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM ²	ESTIMERAD INVESTERING ³ MKR
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q1 2023	3 700	48
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q1 2023	5 100	44
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q1 2023	3 000	31
Totalt färdigställda projekt			11 800	>123

1) Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att bedömd tidpunkt för färdigställande beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

2) BTA (nyproduktion), LOA (hyresgäst Anpassning).

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

4) Bygglov har erhållits.

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt ca 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2022. 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.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2023 uppgår till 12 534 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastig-

hetsportföljen, totalt värderade till 1 595 miljoner kronor (1 564 per 31 december 2022), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som sålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras av ett aktivt utvecklingsarbete i form av identifierad ökning av projektpotential i byggrättsportföljen samt gjorda investeringar under kvartalet som delvis motverkas av sjunkande byggrättsvärden. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till -3 miljoner kronor (129).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom indexering, nytecknade och omförhandlade hyresavtal, samt ändrade antaganden om marknadshyror. Genomsnittligt avkastningskrav har ökat med ca 0,1 procentenheter från föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 mars 2023 till 6,0 procent (se tabell med värderingsparametrar nedan).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-MAR 2023
Förändrade avkastningskrav	-191
Kassaflöde	158
Byggrätter	31
Totalt	-2

KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettot och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 0,25 eller 0,5 procentenheter.

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO		- 5,0 %	- 2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	- 0,50 %	383	681	978	1 276	1 574
	- 0,25 %	-102	183	468	753	1 039
	0,00 %	-547	-273	0	273	547
	0,25 %	-957	-694	-431	-169	94
	0,50 %	-1 335	-1 083	-830	-577	-325

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indicativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav, %	4,6 (4,7)	8,6 (8,0)	6,0 (5,5)
Kalkylränta kassaflöde, %	6,1 (6,4)	10,6 (10,0)	8,1 (7,5)
Kalkylränta restvärde, %	7,0 (6,8)	10,6 (10,9)	8,1 (7,6)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (3,0)	30,0 (30,0)	6,0 (6,2)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-MAR 2023	JAN-DEC 2022
Fastighetsbestånd vid årets början	12 418	11 693
Nya förvärv av fastigheter	–	581
Försäljning av fastigheter	–	-370
Investeringar i befintliga fastigheter	120	624
Valutakurseffekter	-2	33
Realiserade värdeförändringar	-1	16
Orealiserade värdeförändringar	-2	-160
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 534	12 418



Bild: Almnäs, Södertälje

FINANSIERING

Per 31 mars 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,0 år (2,2). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år (2,3). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,80 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 284 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen - 0,1 procent. Vid rapportperiodens utgång var cirka 80 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,3 år (3,5).

Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,1 procent.

Stendörrens ena obligationslån, med förfall 2024-04-28, uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och Stendörrens andra obligationslån, med förfall 2025-08-18, uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent.

Per 31 mars fanns tillgänglig likviditet om 547 miljoner kronor, i form av likvida medel om 187 miljoner kronor samt tillgängliga kreditramar om totalt 360 miljoner kronor.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter). Stendörren har även en hybridobligation om 513 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹			KAPITALBINDNING	
	MKR	%	%	MKR	%
2023	1 890		29	705	11
2024	1 050		16	1 357	21
2025	900		14	1 773	27
2026	2 700		41	335	5
2027	0		0	2 310	35
>2027	0		0	61	1

**Summa/
genomsnitt** **6 540** **4,1** **100** **6 540** **100**

1) Räntebindningen för 2023 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M och NIBOR 3M) ökar eller minskar med 1, 2 eller 3 procentenheter.

FÖRÄNDRING RÄNTEBAS	(+) FÖRÄNDRING MSEK	(-) FÖRÄNDRING MSEK
+ / - 1,00%	-13	13
+ / - 2,00%	-26	47
+ / - 3,00%	-38	98

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

FINANSIERING

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS- VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	14,8	2,00	3,43
Danske Bank	Räntetak	600	38,1	1,00	2,52
Danske Bank	Räntetak	300	19,0	1,00	2,52
Swedbank	Räntetak	1100	56,0	2,00	3,71
Swedbank	Räntetak	750	38,1	2,00	3,73
Swedbank	Räntetak	250	1,6	2,25	0,50
Swedbank	Räntetak	250	5,2	2,25	1,50
Swedbank	Räntetak	550	26,2	2,00	3,43
Nordea	Räntetak	184	2,9	1,50	0,72
Summa		4 284	202,0	1,80	2,96

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS- VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	43,0	-0,0875	1,47
Summa		800	43,0	-0,0875	1,47



Bild: Brunna, Stockholm

HÅLLBARHET FÖR STENDÖRREN

Stendörrens hållbarhetsstrategi innebär att bolaget ska bedriva en verksamhet som bidrar till hållbar utveckling och som engagerar såväl internt som externt. Bolagets styrning av arbetssätt, rutiner och processer ska säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar samt regulatoriska riktlinjer och krav. Bolaget har fem fokusområden för sitt hållbarhetsarbete med tydligt kopplade mål till respektive område.

OPERATIONELL EXCELLENS



MÅL:

Stora leverantörer ska underteckna bolagets uppförandekod

100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende år 2025

Undvika flygresor när det är praktiskt möjligt

RESURS-EFFEKTIVITET



MÅL:

Minska energiintensiteten (kwh/kvm) med minst 20 procent till 2030 från basåret 2020

70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025

Nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras

Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästernas avfall och minimera byggavfall i samband med större ny- och ombyggnationer

Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (gäller energi som köps av Stendörren)

Minska koldioxidavtrycket i nyproduktionsprojekt i syfte att nå nettonollsläpp till 2030

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



MÅL:

Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och sikta på att ha en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar senast 2025

Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering

Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 20 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen

Samtliga anställda ska genomgå utbildning i uppförandekoden

FRAMTIDS-SÄKRING



MÅL:

TCFD-rapportering (task force on climate related financial disclosure) från 2023

SOCIALT ANSVAR



MÅL:

Skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden

-16,5%

Minskning av energiintensiteten (kwh/kvm) per 31 mars 2023 jämfört med basår 2020

Mål om 20% minskning från basår 2020 till år 2030

44,3%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd Per 31 mars 2023

Mål 70% certifierad area till år 2025

Stendörren stödjer Agenda 2030 och FN:s globala mål samt har identifierat sju av dem som direkt eller indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi och där verksamheten kommer att ha en grundläggande inverkan.



MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 29 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 mars 2023 till 29 miljoner kronor (27) och det egna kapitalet uppgick till 1 400 miljoner kronor (1 704).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	2023 JAN-MARS	2022 JAN-MARS	2022 JAN-DEC
Nettoomsättning	29	27	125
Rörelsens kostnader	-29	-27	-123
Resultat före finansiella poster	0	0	2
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1
Finansnetto	14	8	41
Resultat efter finansiella poster	14	8	42
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	14	8	42
Uppskjuten skatt	-	0	-1
Periodens resultat	14	8	41

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	31 MAR 2023	31 MAR 2022	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	2
Inventarier	10	7	9
Andelar i koncernföretag	970	931	964
Fordringar hos koncernföretag	3 348	2 894	3 348
Uppskjuten skattefordran	0	1	0
Summa anläggningstillgångar	4 330	3 835	4 323
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	185	191	142
Kortfristiga fordringar	4	4	5
Likvida medel	29	27	21
Summa omsättningstillgångar	218	222	168
SUMMA TILLGÅNGAR	4 547	4 056	4 492
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 400	1 704	1 692
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 293	1 288	1 291
Skulder till koncernföretag	1 592	886	1 292
Summa långfristiga skulder	2 884	2 174	2 583
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	219	148	178
Övriga kortfristiga skulder	45	29	35
Summa kortfristiga skulder	263	178	217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 547	4 056	4 492

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 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 24 maj 2022 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, 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 2022. 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 möjlig-

göra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har ett incitamentsprogram vilket beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020. Programmet var riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari –30 september 2025, till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 0,9 procent av kapitalet och 0,5 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatum.

HANDELSPLATS

Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2023

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	2 550 000	500 000	2 050 000	9,0	13,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 936 540	0	2 936 540	10,3	5,8
Seb Investment Management	2 633 998	0	2 633 998	9,3	5,2
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 076 300	0	1 076 300	3,8	2,1
Tredje AP-Fonden	990 000	0	990 000	3,5	1,9
Handelsbanken Fonder	876 577	0	876 577	3,1	1,7
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	600 000	0	600 000	2,1	1,2
SEB Luxembourg Branch	551 600	0	551 600	1,9	1,1
Malmer, Staffan	323 604	0	323 604	1,1	0,6
Övriga ägare	4 357 040	0	4 357 040	15,3	8,5
Total	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,00	100,00

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 466.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Årsstämma 23 maj 2023
- Delårsrapport jan-juni 2023, 20 juli 2023
- Delårsrapport jan-sep 2023, 8 november 2023
- Bokslutskommuniké jan-dec 2023, 23 februari 2024

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av två garageplatser. 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 under 2023.

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

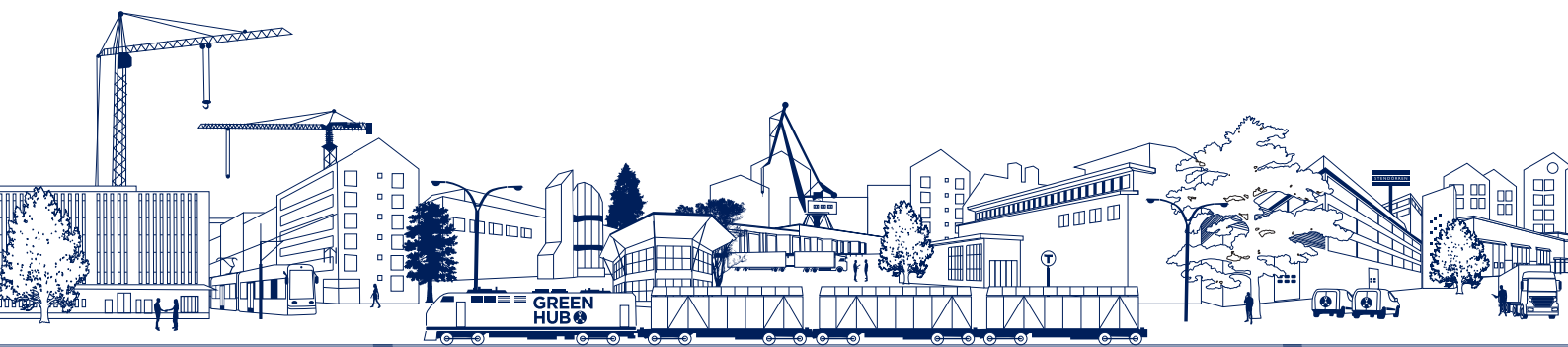
slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sida 74–77 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i VD-ordet på sida 4–5 och känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sida 21.

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 2022. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. 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.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport 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 den 5 maj 2023

Andreas Philipson
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 maj 2023 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 846 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 180 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 666 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 1 april 2023 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt

eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller de pågående projekten, som i takt med uthyrning och färdigställande, kommer kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftsnetto.

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.

1) Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 april 2023.



Bild: Bäckby, Västerås

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 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

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 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.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader samt leasingkostnader.

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 före utspädning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

NAV TILLVÄXT

Procentuella förändringen i långsiktigt substansvärde de senaste 12 månaderna.

NETTOUTHYRNING

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

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 (exklusive leasingkostnad enligt IFRS 16) under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasing-skuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

**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 00

STENDÖRREN

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