



STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS
2019

STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

149 MKR

DRIFTNETTO:

99 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

36 MKR



JANUARI-MARS 2019 (januari-mars 2018 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 17 % till 149 miljoner kronor (127) och driftnettot ökade med 26 % till 99 miljoner kronor (79).
- Förvaltningsresultatet ökade till 36 miljoner (34).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 34 miljoner kronor (68) motsvarande 1,22 kronor per aktie (2,5).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 6 miljoner kronor (50), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden.

- Periodens resultat minskade till 34 miljoner kronor (65) motsvarande 1,21 kronor per aktie (2,37).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Den 23 januari avhölls en extra bolagstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid två nya styrelseledamöter, Henrik Orrbeck och Anders Tägt, tillträdde som ledamöter och Jenny Wärmé, Hans Runesten och Knut Pousette lämnade styrelsen. Seth Lieberman utsågs till ny styrelseordförande och efterträder därmed Knut Pousette på den

UTHYRINGSBAR YTA:

722 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

8 610 MKR

BELÄNINGSGRAD:

59%

SOLIDITET:

32 %¹⁾



positionen.

- Den 29 januari utsåg den nya styrelsen Mikael Nicander till ny VD i Stendörren. Nicander efterträdde därmed Fredrik Brodin som varit bolagets VD sedan börsnoteringen i november 2014.
- Stendörren växer ytterligare i Albybergs verksamhetsområde i Haninge kommun genom förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:23. Överenskommet fastighetsvärde var 75 miljoner kronor och årshyresvärdet i den fullt uthyrda fastigheten uppgår till drygt 5 miljoner kronor.
- Den 26 februari löpte den förlängda budfristen ut avseende EQT Real Estates bud på samtliga

utestående aktier i Stendörren Fastigheter AB. EQT offentliggjorde den 28 februari att man kontrollerade 40,67 % av aktierna och 58,14 % av rösterna i bolaget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 17 april offentliggjordes kallelse till årsstämma som kommer avhållas den 22 maj 2019.
- Den 23 april offentliggjordes Års- och Hållbarhetsredovisning för 2018 på bolagets hemsida.

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





INNEHÅLL

VD:s kommentar	6
Stendörren Fastigheter i korthet	8
Nyckeltal	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet	12
Resultat, intäkter och kostnader	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Finansiell ställning	15
Förändringar i eget kapital	16
Koncernens rapport över kassaflöden	17
Kassaflödesanalys	18
Fastighetsbeståndet i sammandrag	20
Fastighetsvärdering	24
Finansiering	25
Hållbarhet	26
Moderbolaget i sammandrag	28
Aktiekapital och ägarförhållanden	30
ÖVRIGT	
Övrig information	32
Styrelsen	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	34
Definitioner	35

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

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

VD:S KOMMENTAR

FOKUS PÅ TILLVÄXT MED BRA RESULTAT

Periodens driftnetto ökade till 99 (79) miljoner kronor, en ökning med 26 % och periodens resultat minskade till 34 (65) miljoner kronor, detta främst hänförligt till lägre värdeförändringar än förra året.

VÅRT STARKA RESULTAT är en effekt av det ökade driftnettot som uppgick till 99 (79) miljoner kronor en ökning med 26 %. Värdeförändringen uppgick till 6 miljoner för perioden, där främst fördyringar i några av våra projekt dämpade värdeökningen. Omförhandlade avtal under perioden medförde en genomsnittlig hyreshöjning om 44% varvid hyrestillväxten i jämförbart bestånd ökade med 6%.

DET LÖPANDE ARBETET

Under kvartalet har endast ett kompletterande fastighetsförvärv gjorts och fokus har inriktats på att integrera de fastigheter vi förvärvade under andra halvåret 2018 i vår förvaltningsorganisation. Det löpande förvaltningsarbetet, att öka hyresintäkterna samtidigt som driften effektiviseras är viktiga bidrag till vårt över tid förbättrade driftnetto. Det fortsatta arbetet med att förbättra driftnetto och förvaltningsresultat bygger på en organisation som kan tillvarata alla de möjligheter som det innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter inom vår prioriterade geografiska region.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling utgör en viktig del i vår affärsutveckling där till exempel planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden är centrala funktioner. I genomförandefasen är projektkompetensen helt central för kostnadskontroll och leveranssäkerhet. Vårt projektinnehav uppgår till cirka 14 % av balansräkningen vilket över tid genererar hög avkastning på eget kapital och står för en betydande del av vår tillväxtpotential. Projektinnehavet är till största delen mark för nya logistik- lager- och lätt industri-fastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser fortsatt hög efterfrågan och stark ekonomisk tillväxt. Denna ökade efterfrågan på logistiklokaler är till stor del hänförlig till Stockholmsregionens befolkningsök-

ning och ekonomiska tillväxt samt den snabbt växande e-handeln. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan. Bolaget ser stora möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektsportföljen med betydande potential att generera avkastning överstigande bolagets långsiktiga avkastningskrav. Därför har styrelsen beslutat att föreslå årsstämman att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

FINANSIELL STABILITET

I vår omvärld finns en fortsatt finansiell nervositet även om marknadens förväntan om stigande räntor verkar ha avtagit på senaste tiden. Detta bekräftas både av Riksbanken och av våra större banker där förväntan om stigande marknadsräntor verkar skjutas ytterligare på framtiden. Prognoserna avviker dock något i hur snabbt, eller snarare hur långsamt, framtida räntehöjningar förväntas infalla. Det starka kassaflödet och den höga avkastningen som vårt fastighetsbestånd genererar ger oss finansiell styrka och vi upplever att det stämmer väl överens med bankernas kriterier för fortsatt kreditgivning. Räntehöjningar, om än måttliga, kommer sannolikt i kombination med stigande inflation vilket ger oss motsvarande tillväxt på hyresvärdet och därmed mildras den påverkan som högre finansiella kostnader kan medföra. Sammanfattningsvis står Stendörren väl rustat för kommande expansion och med en ny aktiv huvudägare i ryggen ser jag fram emot att, tillsammans med våra engagerade medarbetare, bygga vidare på Stendörrens framgångar.

Mikael Nicander

VD Stendörren Fastigheter AB



STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

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

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

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

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

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

AFFÄRSIDÉ

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager, logistik och lätt industri.

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har tre uttalade finansiella mål:

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

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2019 av 122 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 610 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka en fjärdedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar knappt 10 % av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka

722 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 67 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid kvartalsskiftet 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 620 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men

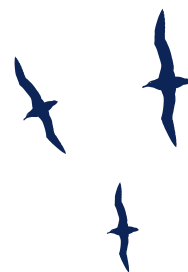
också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 054 miljoner kronor.

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

FINANSIERING

Per 31 mars 2019 uppgick koncernens egna kapital till 2 811 miljoner kronor (2 464) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 309 miljoner kronor (3 819) motsvarande en belåningsgrad om 59 % (56).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,4 år (2,7) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,9 år (2,0). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,4 % (2,2) och räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 1,9 % (1,8). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 710 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 % vilket förfaller till återbetalning i juli 2020, samt ett obligationslån om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.



UTDELNING

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

tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolaget långsiktiga avkastningskrav har dock styrelsen beslutat att föreslå 2019 års årsstämma att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

”Fortsatt fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt”

MIKAEL NICANDER, VD



NYCKELTAL

	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	722	609	718
Antal fastigheter	122	101	121
Marknadsvärde, Mkr	8 610	6 659	8 476
Areamässig uthyrningsgrad, %	88%	90%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88%	90%	89%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,9%	5,2%	4,9%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,7%	6,0%	5,7%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	8,5%	11,5%	9,3%
Hysesduration, år	4,2	4,8	4,0
Snitthyra, kr/m ²	872	823	846
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	149	127	537
Driftnetto, Mkr	99	79	355
Förvaltningsresultat, Mkr	36	34	174
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	67%	69%	66%
Balansomslutning, Mkr	8 995	6 820	8 735
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,4%	2,2%	2,4%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,9	2,0	2,0
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,4	2,7	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,2	2,6	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	32%	36%	32%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	15%	18%	16%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59%	56%	61%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46%	47%	46%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	3 153	2 182	2 816
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	112,00	79,00	100,00
Eget kapital per aktie, kr	99,85	89,21	98,74
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 235	2 803	3 195
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	114,89	101,48	113,47
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 955	2 572	2 920
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	104,95	93,12	103,73
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	1,21	2,37	15,00
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,22	2,48	5,18
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	27 619 986	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 155 641	27 619 986	27 950 184
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	53	41	51
Genomsnittligt antal anställda under perioden	52	40	45

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

STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Den starka måluppfyllelsen ger en diversifierad finansiell risk med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och motståndskraft vid eventuella ekonomiska nedgångar.

BALANSERAD PORTFÖLJ

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

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

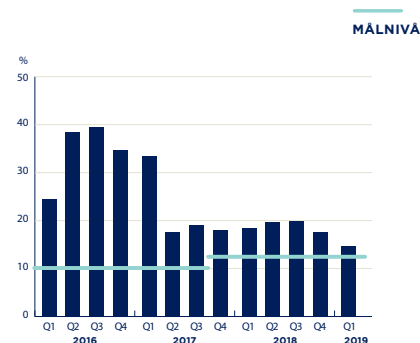
UTFALL Q1 2019

15%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital till 15%.



HISTORISKT UTFALL

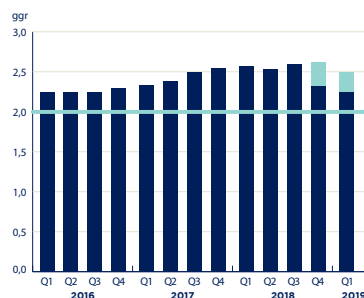


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,2 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0. Tabellen till höger visar dels det faktiska utfallet (beräknat som 12-månaders släpande genomsnitt) som var 2,3, samt utfallet exklusive engångskostnader hänförliga till budprocessen under fjärde kvartalet 2018 (ljusgrön del av stapeln) som var 2,5.



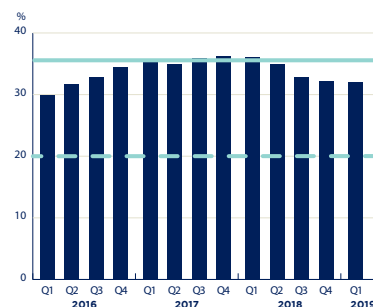
SOLIDITET

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

32%¹⁾

Efter 6 kvartal med soliditet på eller över det långsiktiga målet sjunker soliditeten något från tredje kvartalet 2018 som följd av större, skuldfinansierade förvärv.

¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskulld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpост medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,8%.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter	149	127	537
Summa intäkter	149	127	537
Driftskostnader	-39	-38	-127
Underhållskostnader	-6	-5	-33
Fastighetsskatt	-5	-4	-15
Tomträttsavgäld	-	-2	-7
Driftnetto	99	79	362
Central administration	-21	-19	-49
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-40	-26	-140
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-2	-	-
Förvaltningsresultat	36	34	174
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6	50	326
Värdeförändring finansiella instrument	-2	-1	-12
Resultat före skatt	40	82	488
Uppskjuten skatt	-6	-17	-68
Aktuell skatt	0	0	-1
Periodens resultat	34	65	419
Övrigt totalresultat	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	34	65	419
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare	34	65	419
Resultat per aktie, kr	1,2	2,4	15,00
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	1,2	2,3	14,92
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,16	27,62	27,95
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,24	27,80	28,09

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med första kvartalet 2018 redovisar Sten-dörren för januari till mars 2019 17 % högre hyresin-täkter och driftnettot steg med cirka 26 %.

Efter avdrag för stigande finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till drygt 36 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning om cirka 8 % jämfört med samma kvartal 2018.

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under kvartalet med cirka 17 % till 149 miljoner kronor (127). De redovisade intäkterna påverkas av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 6 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2018) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och sålts efter utgången av första kvartalet 2018. Här står försäljningen av fastigheten Veddesta 2:43 för en väsentlig del av intäktsbortfallet jämfört med första kvartalet 2018 då denna fastighet bidrog med cirka 19 miljoner kronor i intäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna steg marginellt med 2 % till 50 miljoner kronor (50). Även på kostnadssidan påverkas jämförelsen med första kvartalet 2018 väsentligt av försäljningen av Veddesta 2:43 som svarade för cirka 13 miljoner kronor i driftkostnader under jämförelseperioden 2018. Ökningen av fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgår till cirka 8,7 % där en kostnadsförd underhållsåtgärd om 1,4 miljoner kronor i fastigheten Eskilstuna Kälby 1:55 utgör den enskilt största posten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 21 miljoner kronor (19) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader ökade under perioden med 57 % till -41 miljoner kronor (-26) medan den genomsnittliga räntebärande skulden under rapportperioden ökade med 41 % jämfört med samma period 2018. Den högre ökningstakten av de finansiella kostnaderna förklaras bland annat av att cirka 2 miljoner kronor i tomrättsavgäld redovisas som en finansiell kostnad (i enlighet med IFRS 16). För detaljer angående ränteni-vår, se sidan 25.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg under rapportperioden med ca 8 % till 36 miljoner kronor (34). Rensat för den ovan nämnda felperiodiserade räntekostnaden ligger ökningstakten i linje med ökningen av driftnettot.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För kvartalet redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 6 miljoner kronor (50) vilket motsvarar 0,1 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av förändrade kassa-flöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader. I viss mån har även ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -2 miljoner kronor (-1).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (0) och uppskjuten skatt om -6 miljoner kronor (-17).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 MAR 2019	31 MAR 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	6	1	6
Förvaltningsfastigheter	8 610	6 659	8 476
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	–	–
Inventarier	3	2	3
Räntederivat	1	11	4
Summa anläggningstillgångar	8 845	6 674	8 489
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	88	77	83
Likvida medel	62	69	163
Summa omsättningstillgångar	150	146	246
SUMMA TILLGÅNGAR	8 995	6 820	8 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 811	2 464	2 780
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 123	3 396	4 251
Övriga långfristiga skulder	13	4	11
Leasingskuld tomträtt	225	–	–
Uppskjuten skatteskuld	425	341	419
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	4 790	3 745	4 685
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 187	423	1 037
Övriga kortfristiga skulder	207	188	233
Summa kortfristiga skulder	1 394	611	1 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 995	6 820	8 735
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 811	2 464	2 780
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består negativt med av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2019 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 8 610 miljoner kronor (6 659). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 mars 2019. Den 1 januari 2019 trädde redovisningsstandarden IFRS 16 i kraft. I enlighet med denna standard redovisar Stendörren värdet av den nyttjanderätt som bolagets fastigheter upplåtna med tomträtt ger (för en mer detaljerad beskrivning hänvisas till årsredovisningen för 2018, not 1). Detta värde har beräknats till 225 miljoner kronor. En motsvarande skuld tas upp under långfristiga skulder. För analys och kommentarer, se sidorna 20-23.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 150 miljoner kronor (146) bestående av likvida medel om 62 miljoner kronor (69) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 88 miljoner kronor (77).

EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2019 uppgick koncernens egna kapital till 2 811 miljoner kronor (2 464) och soliditeten till 31 % (36). Exklusive den leasingskuld om 225 miljoner kronor som tillämpningen av IFRS 16 medför uppgår soliditeten per 31 mars 2019 till 32 %.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 309 miljoner kronor (3 819) motsvarande en

belåningsgrad om 59 % (56). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 947 miljoner kronor (3 066), två obligationslån om totalt 1 360 miljoner kronor (710) samt säljarreverser om 14 miljoner kronor (43). –11 miljoner kronor (–19) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 037 miljoner kronor (423) 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 mars till 425 miljoner kronor (341) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

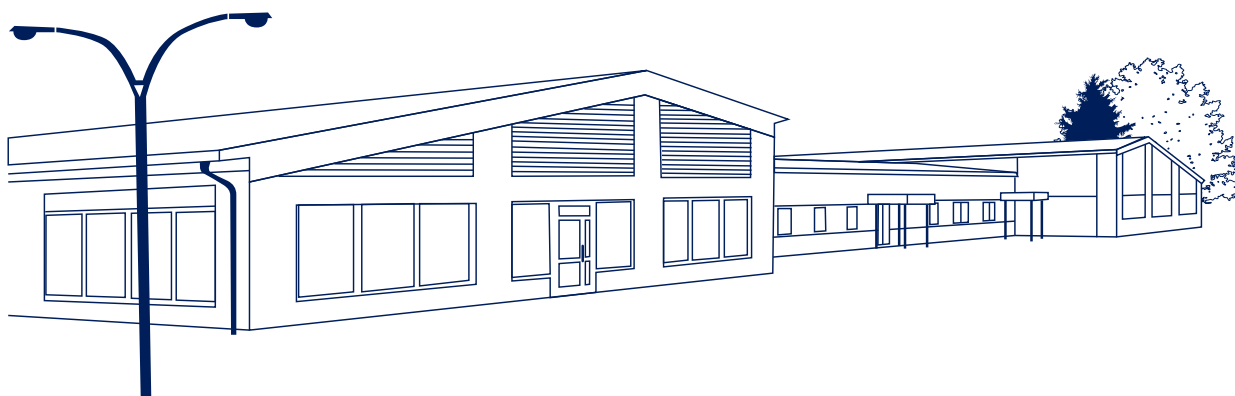
Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 207 miljoner kronor (188).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2019 till 2 811 miljoner kronor (2 464).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2017-01-01	17	1 140	898	2 054
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Ingående eget kapital per 2018-01-01	17	1 144	1 239	2 399
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram		1		1
Nyemission	0	22		22
Totalresultat januari-december 2018			419	419
Utgående eget kapital per 2018-12-31	17	1 167	1 596	2 780
Personaloptionsprogram		-2	-1	-3
Totalresultat januari-mars 2019			34	34
Utgående eget kapital per 2019-03-31	17	1 165	1 629	2 811



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	36	34	174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	-9	16
Betald inkomstskatt	-2	22	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	44	47	175
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	-6	-1	10
Förändring av rörelseskulder	-4	23	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34	68	143
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-54	-57	-296
Övriga investeringar och avyttringar	0	0	-2
Förvärv av fastigheter	-71	-58	-1 626
Försäljning av fastigheter	-	0	349
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125	-115	-1 575
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission	-1	-	24
Upptagna räntebärande skulder	110	862	2 690
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-104	-771	-1 099
Räntederivat, netto	-	0	-6
Depositioner	1	0	7
Utdelning	-16	-14	-59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10	77	1 557
Periodens kassaflöde	-101	-31	125
Likvida medel vid periodens ingång	163	38	38
Periodens kassaflöde	-101	31	125
Likvida medel vid periodens utgång	62	69	163

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 44 miljoner kronor (47). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på –10 miljoner kronor (22) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 34 miljoner kronor (68).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –125 miljoner kronor (–115) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till –71 miljoner kronor (–58), samt investeringar i befintliga fastigheter om –54 miljoner kronor (–57). Inga fastigheter såldes under kvartalet (0).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 10 miljoner kronor (77) bestående av upptagande av fastighets- och obligationslån om 110 miljoner kronor (862). Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgick till –104 miljoner kronor (–771) med en amortering om 90 miljoner kronor av bolagets säkerställda revolverande kreditfacilitet som den enskilt största posten. Denna facilitet uppgår totalt till 250 miljoner kronor och vid periodens utgång uppgick det outnyttjade utrymmet till 150 miljoner kronor. Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har en utbetalning om 16 miljoner kronor genomförts.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till –101 miljoner kronor (31) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 62 miljoner kronor (69).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2019 av 122 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 610 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter internvärderas kvartalsvis baserat på bland annat uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Alla fastigheter externvärderas minst en gång om året.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 722 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 67 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (23 % av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 80 % 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 135 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 75 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 54 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 6 miljoner kronor redovisats. (se tabell på sidan 24).

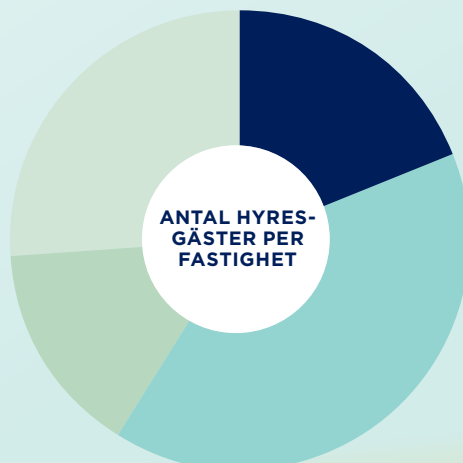
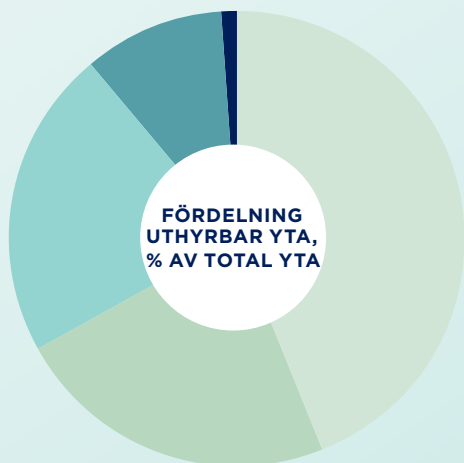
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Stockholm 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, Brunnåsa i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram på över geografisk fördelning på sidan 21).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

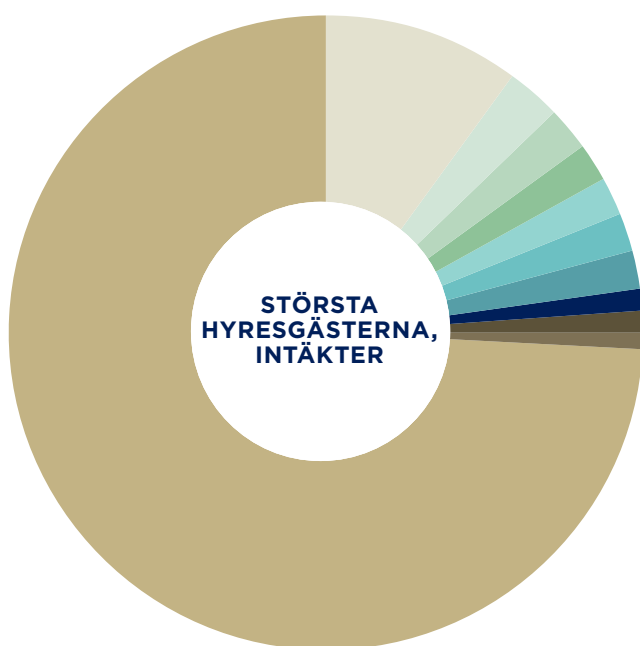
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små de senaste åren. Under rapportperioden har konstaterade hyresförluster uppgående till 0,1 miljoner kronor redovisats. Under perioden har dock reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 1,5 miljoner kronor. Per 31 mars svarade de tio största hyresavtalen för drygt en femtedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 10 % av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bolagslutsdatum till 4,2 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. ➤



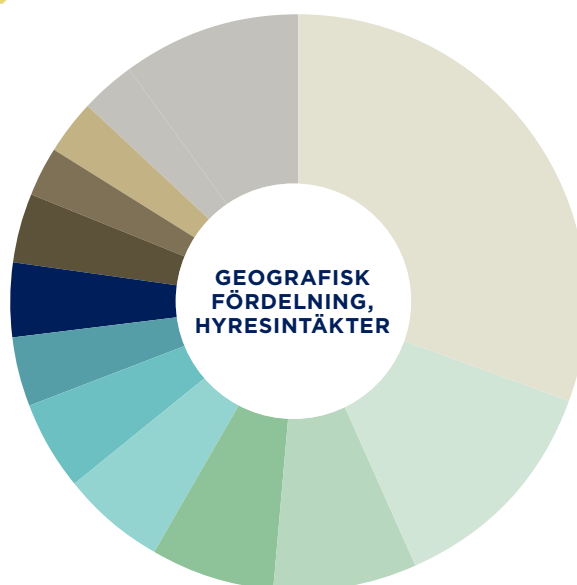
Hyresgäster/fastighet
(areabaserat)

- 1 st, 19%
- 2-5 st, 40%
- 6-10 st, 15%
- 11- st, 26%

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

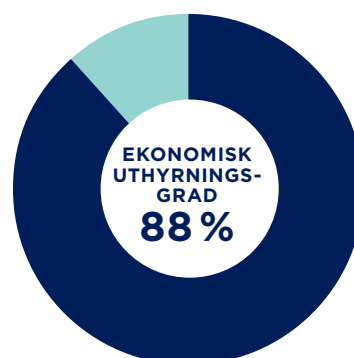
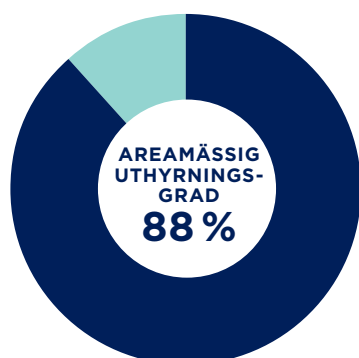
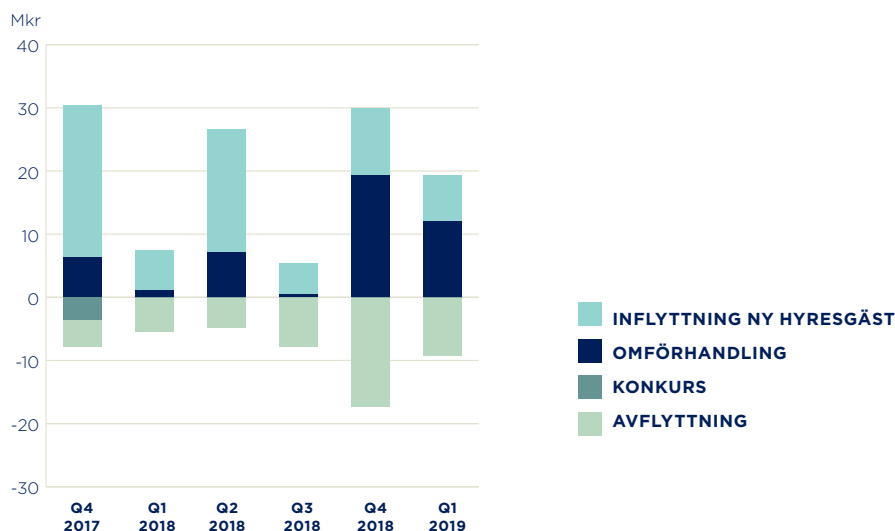


- COOP Logistics AB, 10%
- Exploria AB, 3%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Unilever Europe BV, 2%
- Alfa Laval Tumba AB, 2%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 2%
- Bactiguard AB, 2%
- Enköpings kommun, 1%
- PostNord Sverige AB, 1%
- Sätra Motorcenter AB, 1%
- Övrigt, 74%



- Stockholm, 31%
- Upplands-Bro, 13%
- Botkyrka, 8%
- Västerås, 7%
- Enköping, 6%
- Täby, 5%
- Södertälje, 4%
- Uppsala, 4%
- Eskilstuna, 4%
- Nacka, 3%
- Järfälla, 3%
- Flen, 3%
- Övrigt, 10%

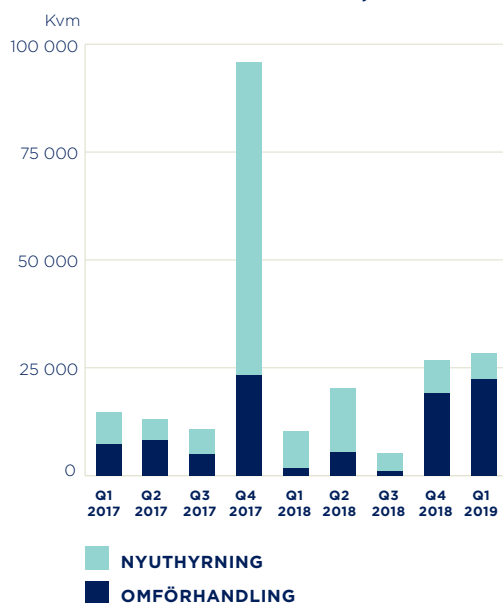
NETTOUTHYRNING



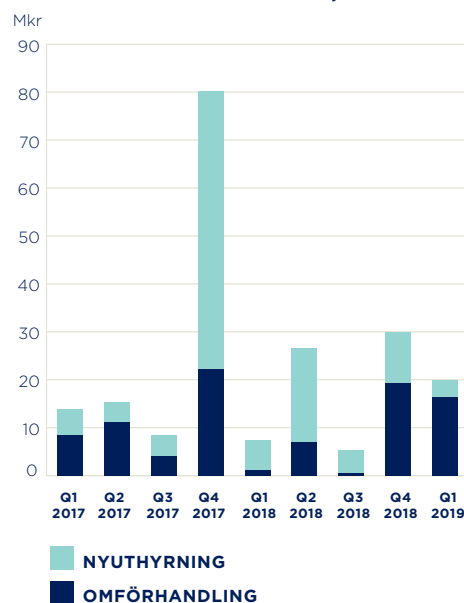
➤ Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Bolaget har trots detta en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2019 till 88 % (92) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 % (91). Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningssvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark. Av den totala vakansen utgörs ca 7 803 m² (motsvarande cirka 1,1 % av total uthyrbar area) av yta som är kontrakterad med nya hyresgäster men där de nya hyresgästerna ännu inte tillträtt lokalerna. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 44 % i genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 21 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder. Nettouthyrningen uppgår till sammanlagt cirka 10 miljoner kronor, exkluderas omförhandlade hyresavtal ur beräkningen uppgår nettot till - 1,9 miljoner kronor.

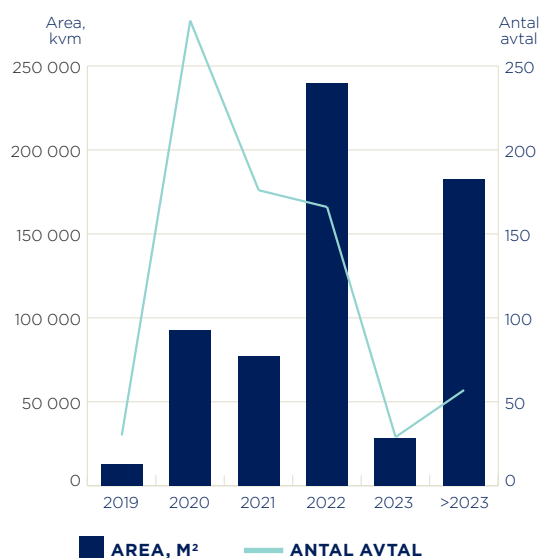
NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



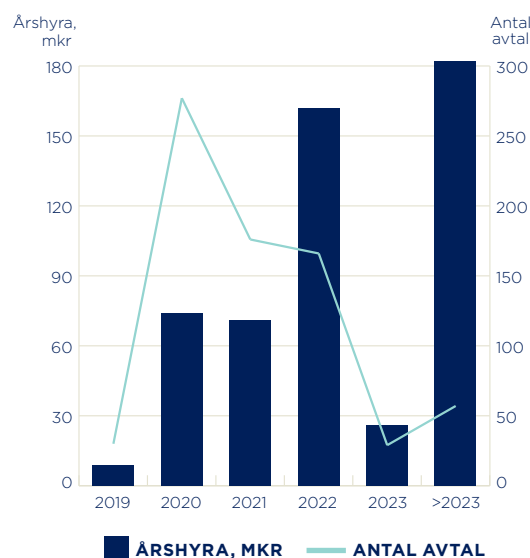
NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 MAR 2019



FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 MAR 2019



BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 31 mars 2019 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 620 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I några av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), 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 alternativt genomföra nybyggnation. Förhandlingar pågår löpande med potentiella hyresgäster för bolagets projektfastigheter. Dialogerna förs i positiv anda med olika tänkbara intressenter och bolaget ser positivt på den framtida potentialen som dessa områden har. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERING

STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100 % av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 % externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2018. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av bolagets 122 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden april 2018 till mars 2019. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2019 uppgår till 8 610 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 1 054 miljoner kronor (876), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Värdeökningen av byggrätterna under det senaste året förklaras i stor utsträckning av den starka utvecklingen av området ”GreenHub Bro” där Stendörren har väsentliga byggrätter för logistik.

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 6 miljoner kronor.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader. I viss mån har även ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Bedömningen av marknadsmässiga avkastningskrav är oförändrad jämfört med föregående kvartal. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 mars 2019 var 6,4 %.

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,2 % (5,3 %)	13,8 % (10,0 %)	6,4 % (6,6 %)
Kalkylränta kassaflöde	5,0 % (5,8 %)	16,0 % (12,2 %)	8,4 % (8,3 %)
Kalkylränta restvärde	7,3 % (7,4 %)	16,0 % (12,2 %)	8,6 % (8,8 %)
Längsiktigt vakansantagande	3,0 % (3,0 %)	25,0 % (25,0 %)	6,2 % (6,3 %)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2018
Fastighetsbestånd vid årets början	8 476	6 494
Förvärv av fastigheter	74	1 687
Försäljning av fastigheter	–	–367
Investeringar i befintliga fastigheter	54	296
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	6	366
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 610	8 476

FINANSIERING

Per 31 mars 2019 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,6 år. Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år. Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,3 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 734 miljoner kronor. Inklusive effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 1,9 år (2,0) år.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 mars 2019 till 1,9 % (1,8)

och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,4 % (2,2). Stendörren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017–2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 %. Det andra obligationslånet (2018–2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,6 %.

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
2019	2 573		48 %	954	18 %
2020	8		0 %	1 359	26 %
2021	600		11 %	1 015	19 %
2022	855		16 %	906	17 %
2023	1 034		19 %	928	17 %
>2023	250		5 %	158	3 %
Summa/genomsnitt	5 320	2,44 %	100 %	5 320	100 %

1) Räntebindningen för 2019 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	0,0	2,00 %	1,88
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,88
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,00 %	1,88
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,88
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	3,88
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	3,88
Swedbank	Räntetak	250	0,2	2,25 %	4,50
Swedbank	Räntetak	250	0,4	2,25 %	5,50
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	3,50
Nordea	Räntetak	184	0,5	1,50 %	4,72
Summa		2 734	1,2	2,25 %	3,5

HÅLLBARHET

VÅR HÅLLBARHETSRESA

Sedan starten 2014 har Stendörren haft en ambition att driva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver bolaget möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 utvecklades en omfattande hållbarhetsstrategi i syfte att integrera hållbarhet i bolagets affär. Arbetet mynnade ut i fyra strategiska fokusområden, se nedan.

Stendörrens mål med hållbarhetsarbetet är inte bara att möta förväntningar från olika grupper av intressenter. Bolaget vill även ligga i framkant när det gäller att skapa hållbara lösningar för de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och därigenom bidra till att lösa de utmaningar samhället

står inför. Därför har bolaget utvecklat en strategi för proaktivitet och positivt värdeskapande som utgår från vårt fokusområde Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande:

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



FOKUS

Under 2018 har en implementeringsplan tagits fram som sträcker sig över 3 faser mellan 2018–2020. Stendörren har också under 2018 bildat ett håll-

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

2018

FAS 1

MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN GRUNDEN

Polycys och uppförandekod internt och mot leverantörer

Etablera ett hållbarhetsråd för styrning av hållbarhetsfrågor

Hållbarhetskonferens 2018 för att introducera strategi internt

Inkludera medarbetarna i frågor kring förbättrad arbetsmiljö och arbetssätt

Börja mäta medarbetarnöjdhet

Integrera de globala målen i hållbarhetsstrategin

2019

FAS 2

BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD GRUND

Organisation och styrning

Utbildning

Extern Kommunikation

Ansvarsfull leverantörskedja

Arbetsmiljö, kultur och ledarskap

2020

FAS 3

INTEGRERA I AFFÄREN

Strategiska partnerskap

Extern kommunikation

Organisation och styrning – nästa steg

Integrera och paketera hållbarhet i värdeerbjudandet "Lokaler som gör skillnad" tydligare

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

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



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



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



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



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

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 24 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 2019 till 28 miljoner kronor (14) och det egna kapitalet uppgick till 961 miljoner kronor (1 047).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 JAN-DEC
Nettoomsättning	24	22	91
Rörelsens kostnader	-24	-22	-93
Resultat före finansiella poster	0	0	-2
<i>Finansiella poster</i>			
Finansnetto	-1	-4	12
Resultat efter finansiella poster	-1	-4	10
Bokslutsdispositioner	-	-	-83
Resultat före skatt	-1	-4	-73
Uppskjuten skatt	-	1	12
Aktuell skatt	-	-	0
Periodens resultat	-1	-3	-61

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 MAR 2019	31 MAR 2018	31 MAR 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	6	1	6
Inventarier	2	3	2
Andelar i koncernföretag	884	870	870
Fordringar hos koncernföretag	1 529	1 426	1 594
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	15	4	15
Summa anläggningstillgångar	2 436	2 304	2 487
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	410	342	517
Kortfristiga fordringar	5	31	5
Likvida medel	28	14	42
Summa omsättningstillgångar	443	387	564
SUMMA TILLGÅNGAR	2 879	2 692	3 051
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	961	1 047	964
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 346	696	1 344
Skulder till koncernföretag	393	458	518
Summa långfristiga skulder	1 739	1 154	1 862
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	–	–	–
Skulder till koncernföretag	131	438	147
Övriga kortfristiga skulder	48	52	78
Summa kortfristiga skulder	179	490	225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 879	2 692	3 051

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 16 893 384,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 23 maj 2018 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes

värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017.

Vid årsstämman i maj 2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren).

Baserat på en teckningskurs om 125 % av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets stamaktie av serie B under perioden 13-22 augusti 2018 erbjöds bolagets anställda personal att förvärva optioner inom programmet. Efter teckningsperiodens utgång hade totalt 91 582 optioner förvärvats.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 292 429 kronor genom utgivande av 487 382 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,7 % av kapitalet och 1,0 % 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 MARS 2019**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	KAPI- TAL I %	RÖSTER I %
STENDÖRREN REAL ESTATE AB	11 451 606	2 000 000	9 451 606	40,67%	58,14%
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	10,31%	14,61%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	4 453 941	-	4 453 941	15,82%	8,79%
SEB Investment Management	1 799 313	-	1 799 313	6,39%	3,55%
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM	790 712	-	790 712	2,81%	1,56%
Humle Kapitalförvaltning AB	740 379	-	740 379	2,63%	1,46%
JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.	606 844	-	606 844	2,16%	1,20%
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	463 349	-	463 349	1,65%	0,91%
RBC INVESTOR SERVICES BANK S.A.	296 127	-	296 127	1,05%	0,58%
WARMLAND, BODIL	282 716	-	282 716	1,00%	0,56%
Övriga ägare, 3 454 st.	4 368 934	-	4 368 934	15,51%	8,64%
SUMMA	28 155 641	2 500 000	25 655 641	100,00%	100,00%



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Årsstämma 2019, 22 maj 2019
- Delårsrapport jan-jun 2019, 19 juli 2019
- Delårsrapport jan-sep 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med Kvalitena AB varvid en rättighet till ett framtida kompletteringsförvärv av en fastighet förvärvades. Förvärvspriset avseende denna rättighet bestämdes efter extern värdering till 2,5 miljoner kronor. Utöver detta hyr bolaget lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena.

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller 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 2018. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2018. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

REVISORS GRANSKNING

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

UTDELNING

Styrelsen föreslår att aktieutdelningen slopas och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

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 6 MAJ 2019

Seth Lieberman
Styrelseordförande

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Anders Tägt
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Verkställande Direktör

Helena Levander
Styrelseledamot

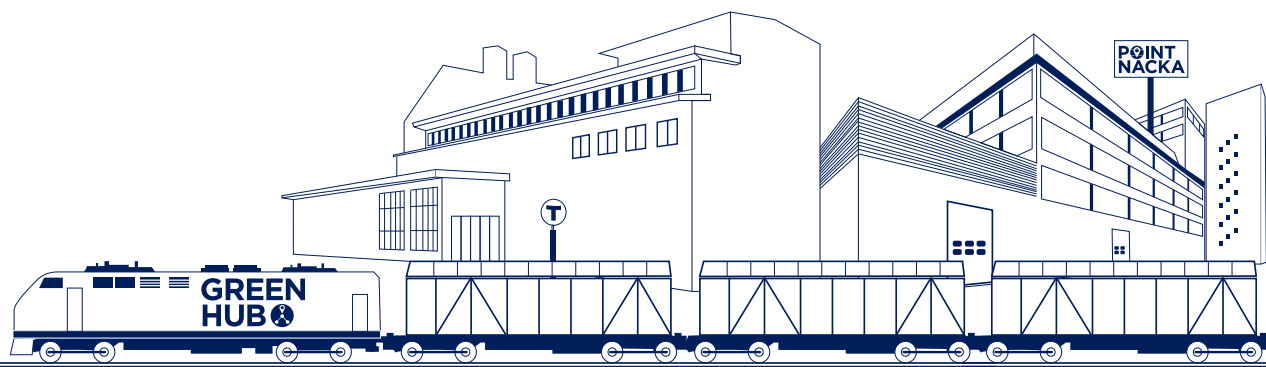
Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 maj 2019 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 MARS 2019 omfattade bolagets fastighetsportfölj 122 helägda fastigheter med cirka 722 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 595 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftskostnader uppgår till cirka –166 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 429 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning

om den förevarande intjäningsförmågan per 31 mars 2019 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

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



DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNNAV

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart 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.

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

JUSTERAD SOLIDITET

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader (exklusive nyttjanderättskostnader som i enlighet med IFRS 16 redovisas som finansiella kostnader) den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med 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 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:**

MIKAEL NICANDER, VD
mikael.nicander@stendorren.se
08-518 331 01

MAGNUS SUNDELL, CFO, vVD
magnus.sundell@stendorren.se
08-518 331 02

STENDÖRREN

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