

DELÅRSRAPPORT
**JANUARI -
JUNI 2020**

KVARTALET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

318 MKR

DRIFTNETTO:

233 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

124 MKR



JANUARI-JUNI 2020

(JANUARI-JUNI 2019 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 318 miljoner kronor (297) och driftnettot ökade med 18 % till 233 miljoner kronor (198).
- Förvaltningsresultatet ökade till 124 miljoner kronor (71).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 30 % i genomsnitt.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 70 miljoner kronor (52) motsvarande 2,47 kronor per aktie (1,83).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick

för perioden till 20 miljoner kronor (89), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden.

- Periodens resultat minskade till 109 miljoner kronor (126) motsvarande 3,88 kronor per aktie (4,48).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ANDRA KVARTALET

- Stendörren noterar begränsade effekter av covid-19. För tredje kvartalshyran har Stendörren kommit överens om månatlig hyresbetalning istället för kvartalsvis motsvarande en hyra om 1,4 miljoner kronor för de 2 månadshyrorna som ej erlagts enligt avtal.

UTHYRINGSBAR YTA:

733 000 M²

BELÄNINGSGRAD:

51%

FASTIGHETSVÄRDE:

9 308 MKR

SOLIDITET:

40 %¹⁾



Beviljade anstånd med hyresbetalning för tredje kvartalshyran uppgår till cirka 0,3 miljoner kronor mot en avbetalningsplan på 6 månader. Vad avser beviljade hyresrabatter i enlighet med det statliga stödet uppgår Stendörrens andel till 0,5 miljoner kronor. Dessa hyresrabatter motsvarar knappt 0,4 % av den tredje kvartalshyran. Betalningsinflödet för den tredje kvartalshyran är i övrigt i linje med tidigare kvartal.

- Den 17 april offentliggjordes kallelse till årsstämma som avhölls den 20 maj 2020.
- Den 23 april offentliggjordes Års- och Hållbarhets redovisning för 2019 på bolagets hemsida

- Under kvartalet utsågs Johan Malmberg som Transaktionschef. Johan tillträder tjänsten den 25 augusti 2020.

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





INNEHÅLL

Stendörren i korthet.....	6
Nyckeltal	8
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet.....	10
Resultat, intäkter och kostnader	11
Koncernens rapport över finansiell ställning	12
Finansiell ställning	13
Förändringar i eget kapital	14
Koncernens rapport över kassaflöden.....	15
Kassaflödesanalys.....	16
Fastighetsbeståndet i sammandrag.....	18
Fastighetsvärdering.....	22
Finansiering.....	24
Hållbarhet.....	26
Moderbolaget i sammandrag.....	28
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	30
ÖVRIGT	
Övrig information.....	32
Styrelsens försäkrar	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, logistik och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).

STENDÖRREN I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren", eller "bolaget") är ett fastighetsbolag med lokaler huvudsakligen för lager, logistik och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Stendörren har sitt ursprung i Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"). Den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Som tidigare annonserats utvärderar bolaget även nya marknader.

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har tre uttalade finansiella mål:

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

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2020 av 124 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 308 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för 24 % och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 9 % av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 733 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 66 % 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 601 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 261 miljoner kronor. Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planprocesser beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

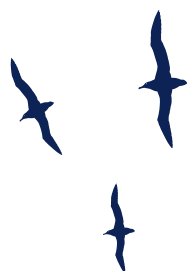
FINANSIERING

Per 30 juni 2020 uppgick koncernens egna kapital till 3 933 miljoner kronor (2 903) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 139 miljoner kronor (5 393) motsvarande en belåningsgrad om 51 % (59). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,8 år (2,2) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,3 år (1,7). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,5 % (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 2,2 % (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

UTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2020 års årsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 9.



NYCKELTAL

	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2019 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	733	721	731
Antal fastigheter	124	122	124
Marknadsvärde, Mkr	9 308	8 754	9 147
Areamässig uthyrningsgrad, %	89%	87%	88%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	87%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,7%	4,7%	4,5%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,6%	5,6%	5,3%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	6,6%	8,4%	7,2%
Hysesduration, år	3,8	4,1	4,0
Snitthyra, kr/m ²	903	871	904
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	318	297	592
Driftnetto, Mkr	233	198	397
Förvaltningsresultat, Mkr	124	71	135
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	70%	66%	67%
Balansomslutning, Mkr	10 002	9 197	9 608
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,5%	2,4%	2,2%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,3	1,7	2,5
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,8	2,2	2,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,2	2,1	1,8
Soliditet vid periodens utgång, %	40%	32%	41%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	8%	13%	9%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	51%	59%	50%
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång, %	48%	46%	46%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	3 419	3 322	4 758
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	120,50	118,00	169,00
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	110,95	103,12	108,48
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 694	3 355	3 556
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	130,21	119,17	126,29
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	3 373	3 068	3 240
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	118,90	108,97	115,06
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	3,88	4,48	10,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,47	1,83	5,07
Antal aktier vid periodens utgång	28 371 441	28 155 641	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 190 027	28 155 641	28 155 641
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	53	55	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie

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

BALANSERAD PORTFÖLJ

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

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

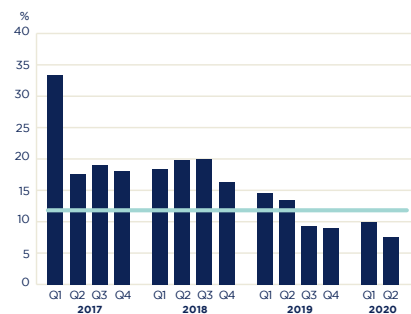
Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning om lägst 12%.

8%

Utfallet om 8% förklaras med att det egna kapitalet, jämfört med föregående år, ökat med 35% på grund av emittering av hybridobligationer under Q3 2019 och en begränsad värdeutveckling av bolagets fastigheter kopplad till engångskostnader för ett antal specifika projekt samt i viss mån även justerade avkastningskrav.

HISTORISKT UTFALL

MÅLNIVA

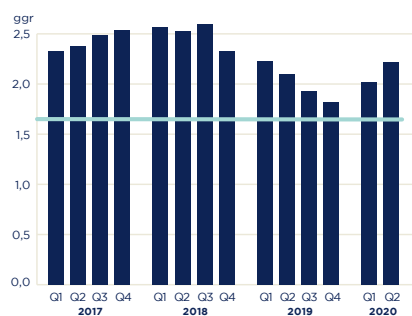


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,2 ggr

Räntetäckningsgraden ligger över målet om 2,0.

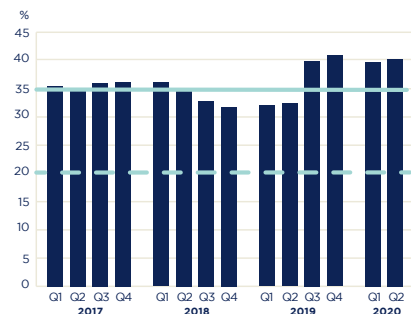


SOLIDITET

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

40%

Soliditeten ligger väl över målet om 35% och är i nivå med föregående kvartal.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 APR-JUN	2019 APR-JUN	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	318	297	160	148	592
Summa intäkter	318	297	160	148	592
Driftskostnader	-52	-67	-23	-28	-122
Underhållskostnader	-21	-23	-16	-17	-50
Fastighetsskatt	-11	-9	-6	-5	-23
Driftnetto	233	198	115	98	397
Central administration	-38	-46	-17	-25	-88
Finansiella intäkter	1	0	1	0	1
Finansiella kostnader	-68	-77	-36	-38	-166
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-5	-4	-2	-2	-9
Förvaltningsresultat	124	71	62	33	135
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	20	89	-29	75	237
Värdeförändring finansiella instrument	-11	-2	-4	0	16
Resultat före skatt	133	158	29	108	388
Uppskjuten skatt	-23	-33	-8	-26	-100
Aktuell skatt	0	1	0	2	2
Periodens resultat	109	126	21	84	290
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	109	126	21	84	290
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	109	126	21	85	290
Resultat per aktie, före utspädning, kr	3,88	4,5	0,74	3,0	10,30
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	3,88	4,5	0,74	3,0	10,26
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,19	28,16	28,22	28,16	28,16
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,19	28,24	28,22	28,26	28,27

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2019 redovisar Stendörren för januari till juni 2020 7 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 18 %. Periodens resultat uppgår till 109 miljoner kronor (126) motsvarande 3,88 kronor per aktie (4,48).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 7 % till 318 miljoner kronor (297). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 2 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2019) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden. Beviljade hyresrabatter i enlighet med det statliga stödet uppgår Stendörrens andel till 0,4 miljoner kronor under perioden. Dessa hyresrabatter motsvarar knappt 0,1 % av hyresintäkterna under perioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade med 14 % till 85 miljoner kronor (99). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med 22 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 23 %. Det är främst mild och snöfattig vinter samt lägre elpriser och större fokus på energibesparing som har bidragit till minskningen.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 38 miljoner kronor (46) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader minskade under perioden med 12 % till -71 miljoner kronor (-81) medan den genomsnittliga räntebärande skulden under rapportperioden mins-

kade med 7 % jämfört med samma period 2019. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 25.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med 75 % till 124 miljoner kronor (71), främst på grund av lägre fastighetskostnader och räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 20 miljoner kronor (89) vilket motsvarar 0,2 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång (värdeförändringen under första halvåret 2019 uppgick till 1,1 %). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade marknadshyresantaganden samt även av justerade avkastningskrav (se vidare på sidan 24). Vidare har ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -11 miljoner kronor (-2).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljon kronor (1) och uppskjuten skatt om -23 miljoner kronor (-33).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2020	30 JUN 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	5	4
Förvaltningsfastigheter	9 308	8 754	9 147
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	225	225
Inventarier	7	3	7
Långfristiga fordringar	3	0	3
Räntederivat	4	1	17
Summa anläggningstillgångar	9 551	8 988	9 403
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	67	113	67
Likvida medel	384	96	138
Summa omsättningstillgångar	451	209	205
SUMMA TILLGÅNGAR	10 002	9 197	9 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 933	2 903	3 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 380	4 033	3 535
Övriga långfristiga skulder	13	13	14
Leasingskuld tomträtt	225	225	225
Uppskjuten skatteskuld	542	452	519
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	5 164	4 727	4 297
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	759	1 360	1 281
Övriga kortfristiga skulder	146	207	190
Summa kortfristiga skulder	905	1 567	1 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 002	9 197	9 608
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	3 932	2 903	3 840
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2020 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 9 308 miljoner kronor (8 754). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 juni 2020. För analys och kommentarer, se sidorna 18-21.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 451 miljoner kronor (209) bestående av likvida medel om 384 miljoner kronor (96) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 67 miljoner kronor (113).

EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2020 uppgick koncernens egna kapital till 3 933 miljoner kronor (2 903) och soliditeten till 40,2 % (32,4).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 139 miljoner kronor (5 393) motsvarande en belåningsgrad om 51 % (59). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 500 miljoner kronor (4 043), ett obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (1 360) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (12). -21 miljoner kronor (-22) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 759 miljoner kronor (1 360) 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 30 juni till 542 miljoner kronor (452) 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 146 miljoner kronor (207).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2020 till 3 933 miljoner kronor (2 903).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2018-01-01	17	1 144	1 239	-	2 399
Utdelning			-62		-62
Personaloptionsprogram		1			1
Nyemission	0	22			22
Totalresultat januari-december 2018			419		419
Ingående eget kapital per 2019-01-01	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justering			-1		-1
Återköp personaloptioner		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Utdelning hybridobligation				-13	-13
Totalresultat januari-december 2019			277	13	290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Utdelning hybridobligation				-27	-27
Totalresultat januari-juni 2020			82	27	110
Utgående eget kapital per 2020-06-30	17	1 175	1 954	785	3 933



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 APR-JUN	2019 APR-JUN	2019 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	124	71	62	35	135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	9	-2	-1	-10
Betald inkomstskatt	-2	-2	0	0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	125	78	59	34	123
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	0	-20	14	-14	17
Förändring av rörelseskulder	-55	-6	-55	-2	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70	52	18	18	143
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-80	-115	-36	-61	-267
Övriga investeringar och avyttringar	1	0	1	0	-4
Förvärv av fastigheter	-79	-71	0	0	-156
Försäljning av fastigheter	25	-	25	0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133	-186	-10	-61	-427
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission	10	-2	18	-1	-2
Emission Hybridobligation	-	-	-	-	786
Utdelning Hybridobligation	-27	-	-14	-	-13
Upptagna räntebärande skulder	1 703	229	0	119	632
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 376	-129	-26	-25	-1 114
Räntederivat, netto	-	-	-	0	-
Depositioner	-1	1	-	0	2
Utdelning	-	-32	0	-16	-32
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	309	67	-22	77	259
Periodens kassaflöde	245	-67	-14	34	-25
Likvida medel vid periodens ingång	138	163	398	62	163
Periodens kassaflöde	245	-67	-14	34	-25
Likvida medel vid periodens utgång	384	96	384	96	138

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 125 miljoner kronor (78). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på –55 miljoner kronor (–26) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 70 miljoner kronor (52).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –133 miljoner kronor (–186) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv och försäljning av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till –79 miljoner kronor (–71), samt investeringar i befintliga fastigheter om –79 miljoner kronor (–115). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 25 miljoner kronor (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 309 miljoner kronor (67) bestående av upptagande av fastighetslån om 1 703 miljoner kronor (229) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till –1 376 miljoner kronor (–129).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 245 miljoner kronor (–67) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 384 miljoner kronor (96).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2020 av 124 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 308 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 733 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (22 % av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 79 % 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 161 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 82 miljoner kronor och fastighetsförsäljningar uppgående till -21 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 80 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 20 miljoner kronor redovisats. (se tabell på sidan 22).

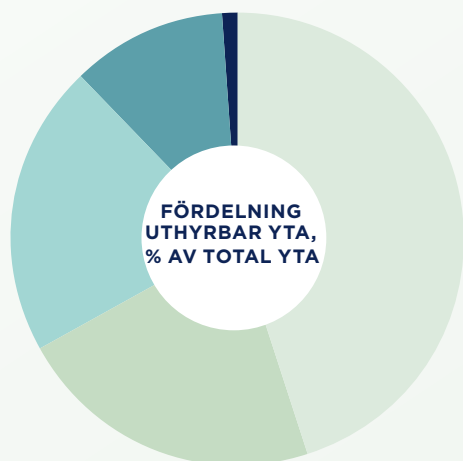
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Stor-

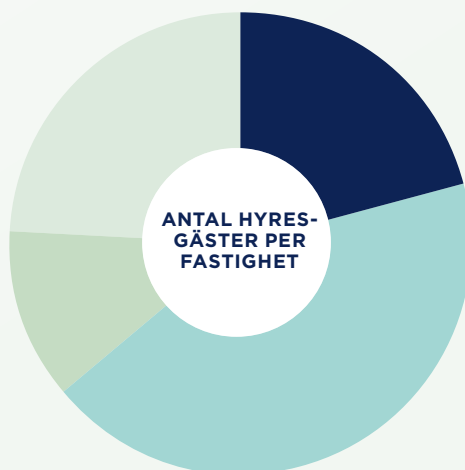
stockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs 68 % av hyresintäkter från fastigheter i Storstockholm. I Högdalens industriområde är Stendörren största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Vissa områden i Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram på över geografisk fördelning på sidan 19).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små de senaste åren. Under rapportperioden har konstaterade hyresförluster uppgående till 0,5 miljoner kronor redovisats. Under perioden har dock reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 3,7 miljoner kronor. Per 30 juni svarade de tio största hyresavtalen för 24 % av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 9 % av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 3,8 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. ➤

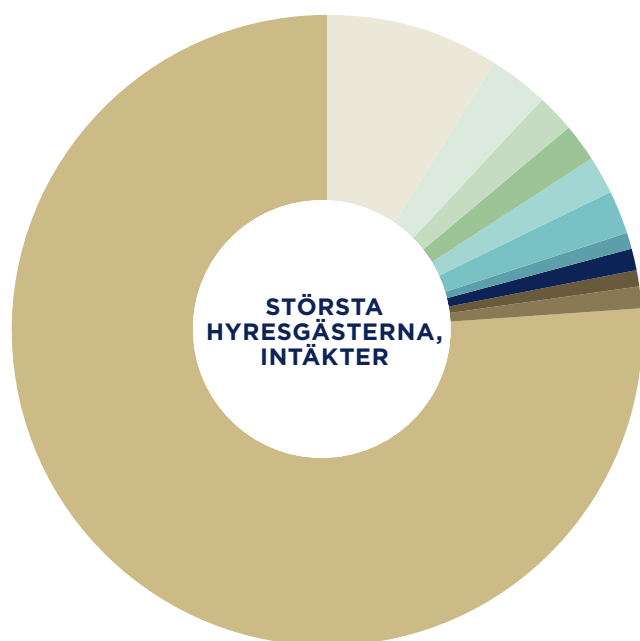


- Lager och logistik, 45%
- Kontor, 22%
- Lätt industri, 21%
- Sällanköpshandel, 11%
- Övrigt, 1%

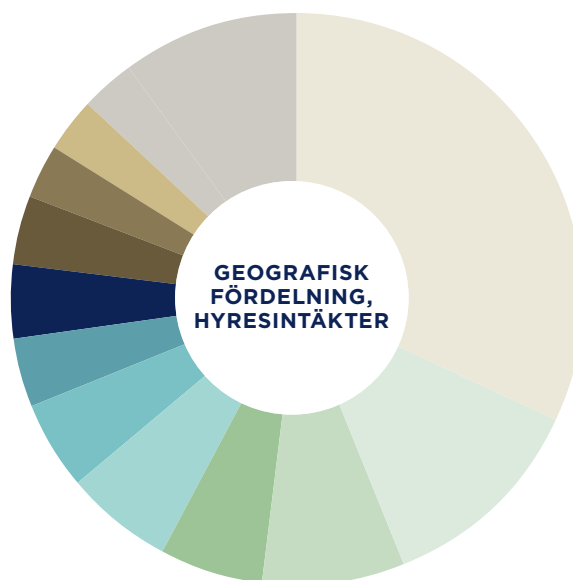


Hyresgäster/fastighet
(areabaserat)

- 1 st, 21%
- 2-5 st, 43%
- 6-10 st, 12%
- 11- st, 24%

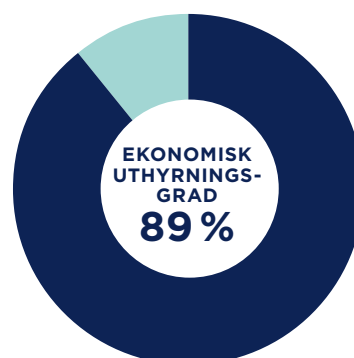
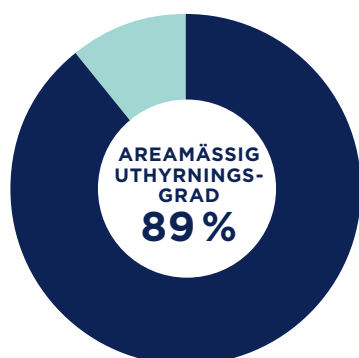
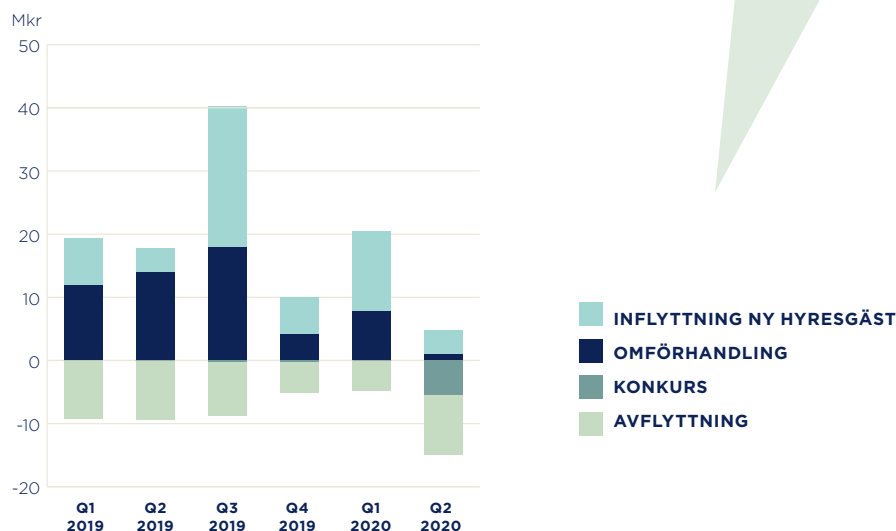


- COOP Logistics AB, 9%
- Exploria AB, 3%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Unilever Europe BV, 2%
- Stockholm Vatten AB, 2%
- Alfa Laval Tumba AB, 2%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 1%
- Bactiguard AB, 1%
- Enköpings kommun, 1%
- PostNord Sverige AB, 1%
- Övrigt, 76%



- Stockholm, 32%
- Upplands-Bro, 12%
- Botkyrka, 8%
- Västerås, 6%
- Enköping, 6%
- Täby, 5%
- Södertälje, 4%
- Uppsala, 4%
- Eskilstuna, 4%
- Nacka, 3%
- Järfälla, 3%
- Flen, 3%
- Övrigt, 10%

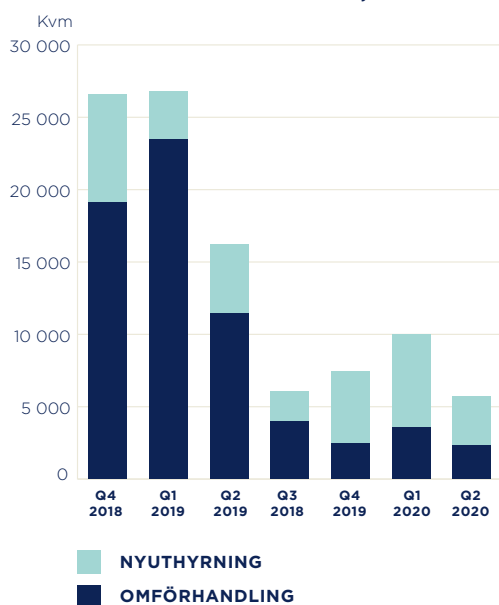
NETTOUTHYRNING



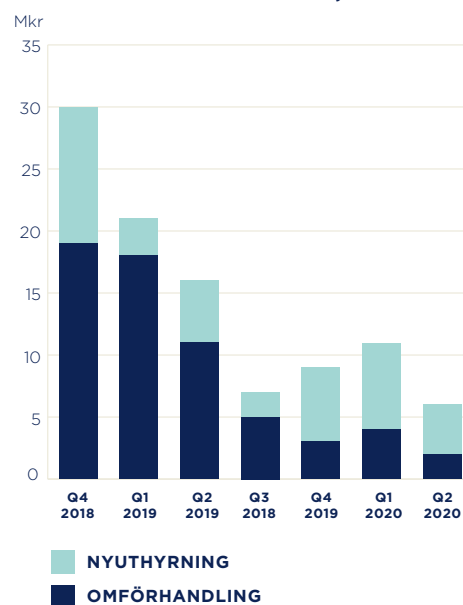
► Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Bolaget har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 juni 2020 till 89 % (87) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 % (87). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningssvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark. Av den totala vakansen utgörs ca 478 m² (motsvarande cirka 0,1 % 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 30 % i genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 5 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder. Under året är nettouthyrningen 5,2 miljoner. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt -10,3 miljoner kronor.

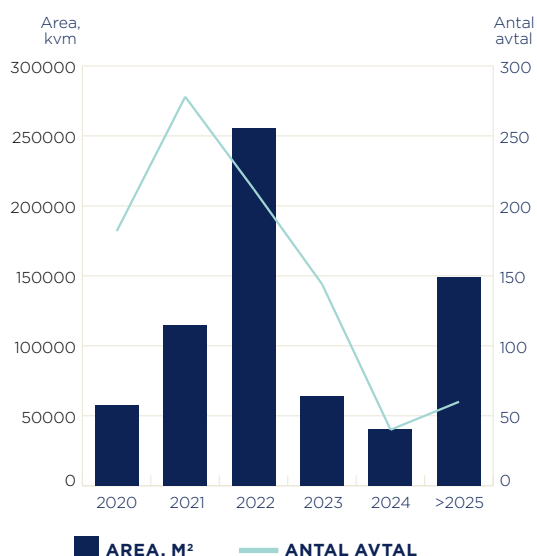
NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



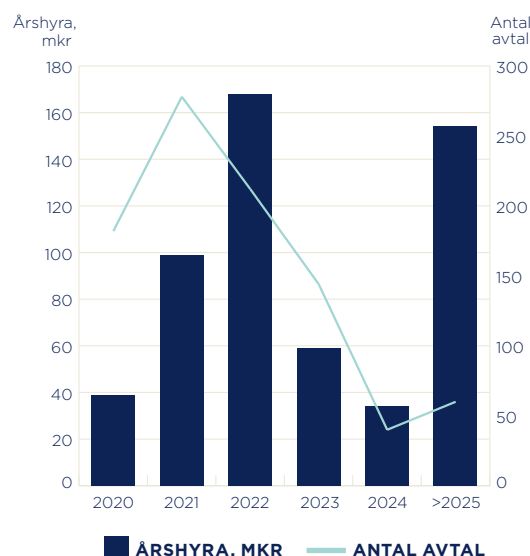
NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 30 JUNI 2020



FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRA 30 JUNI 2020



BYGGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 30 juni 2020 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 601 000 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 eftersom 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 lig-

ger 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

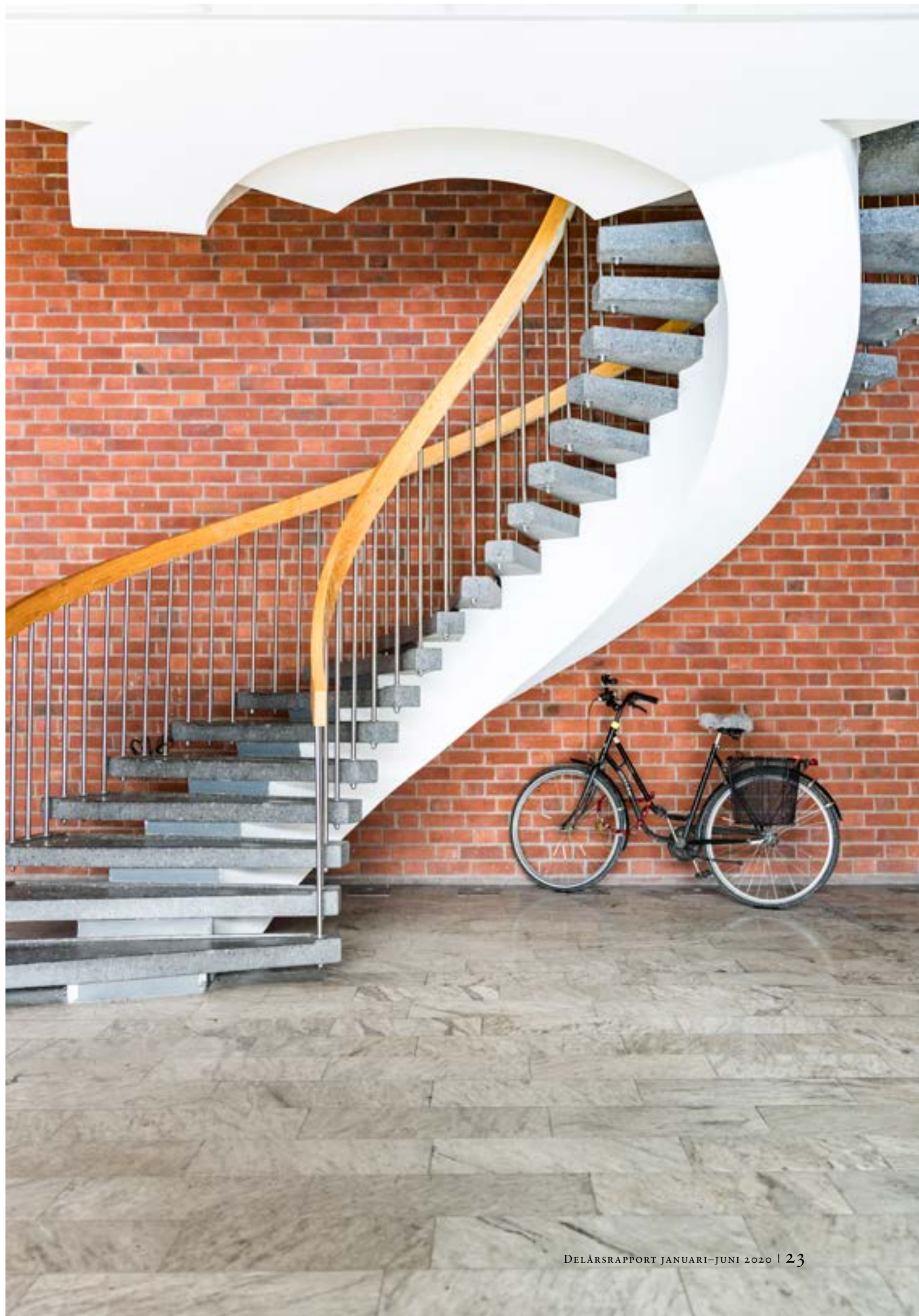
STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100 % av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 % externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna 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 2019. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av bolagets 124 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden juli 2019 till juni 2020. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2020 uppgår till 9 308 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 1 261 miljoner kronor (1 049), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 20 miljoner kronor (89) motsvarande 0,2 % av marknadsvärdet vid periodens början. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav. I viss mån har även ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Genomsnittligt avkastningskrav har sänkts något jämfört med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2020 till 6,1 % (se tabell med värderingsparametrar nedan).

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

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-JUN 2020	JAN-DEC 2019
Fastighetsbestånd vid årets början	9 147	8 476
Förvärv av fastigheter	82	160
Försäljning av fastigheter	–21	–
Investeringar i befintliga fastigheter	80	267
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	20	243
Fastighetsbestånd vid periodens slut	9 308	9 147



FINANSIERING

Per 30 juni 2020 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,1 år (2,4). Inkluderas även obligationslånet uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,8 år (2,2). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,25 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 734 miljoner kronor. Under 2019 ingick bolaget även ett 5-årigt ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 %. Inklusiv effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,3 år (1,7) år.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni 2020 till 2,2 % (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,5 % (2,4). Stendörrens obligationslån (2018-2021) uppgår till 650 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Under tredje kvartalet 2019 emitterade bolaget hybridobligationer om totalt 800 miljoner kronor i nominellt värde vilka under IFRS redovisas som eget kapital (se vidare under eget kapital på sidan 16). 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
2020	1 621		31 %	5	0 %
2021	600		12 %	929	18 %
2022	855		17 %	780	15 %
2023	1 034		20 %	1 502	29 %
2024	1 050		20 %	704	14 %
>2024	0		0 %	1 241	24 %
Summa/genomsnitt	5 160	2,50 %	100 %	5 160	100 %

1) Räntebindningen för 2020 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS- VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00 %	0,63
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,50 %	1,63
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00 %	0,63
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	1,63
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,63
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,63
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	3,25
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	4,25
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	2,25
Nordea	Räntetak	184	0,0	1,50 %	3,47
Summa		2 734	0,1	2,25 %	2,20

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS- VÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	4,3	-0,0875 %	4,22
Summa		800	4,3	-0,0875 %	4,22

HÅLLBARHET

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

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

verksamheten.

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

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

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

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



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



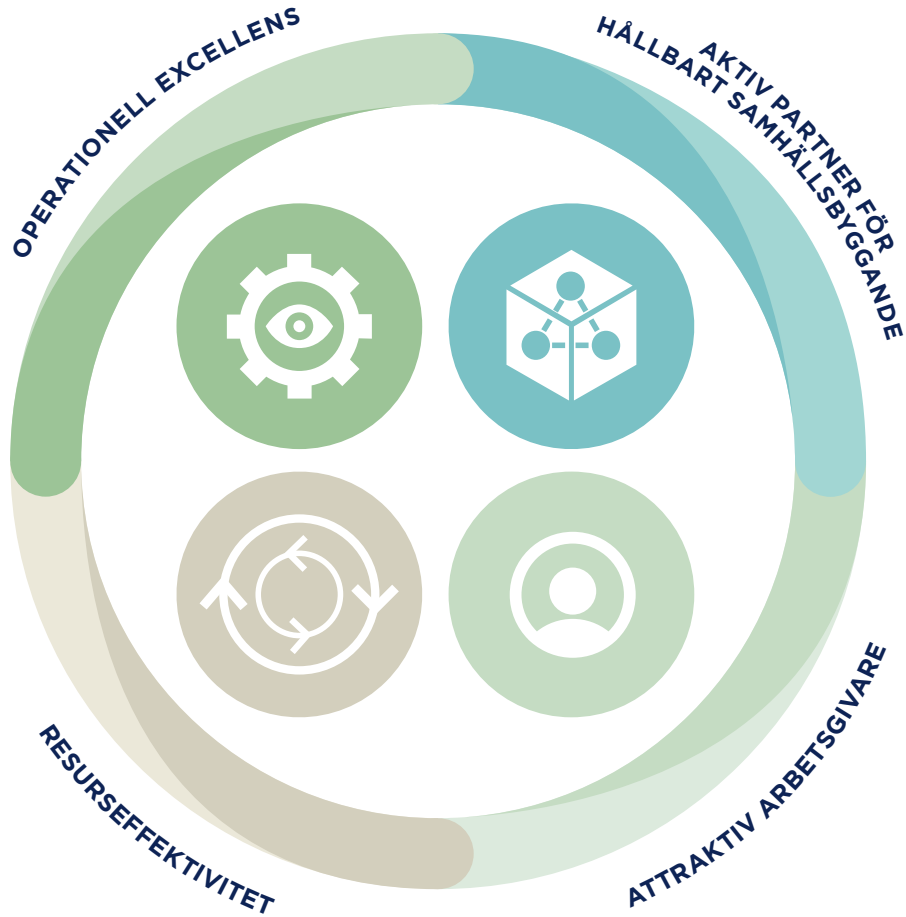
Vår slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan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



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



HÅLLBARHETSSTRATEGI



MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 50 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 30 juni 2020 till 140 miljoner kronor (28) och det egna kapitalet uppgick till 1 708 miljoner kronor (960).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 APR-JUN	2019 APR-JUN	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	50	53	26	29	102
Rörelsens kostnader	-48	-53	-23	-29	-102
Resultat före finansiella poster	2	0	3	0	0
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto	9	-2	4	-1	-16
Resultat efter finansiella poster	11	-2	7	-1	-16
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-5
Resultat före skatt	11	-2	7	-1	-21
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	1
Aktuell skatt	-	-	-	-	0
Periodens resultat	11	-2	7	-1	-20

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2020	30 JUN 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	5	4
Inventarier	5	2	5
Andelar i koncernföretag	923	884	875
Fordringar hos koncernföretag	2 073	1 511	2 039
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	16	15	16
Summa anläggningstillgångar	3 021	2 417	2 939
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	171	314	173
Kortfristiga fordringar	3	4	4
Likvida medel	140	28	39
Summa omsättningstillgångar	314	346	216
SUMMA TILLGÅNGAR	3 335	2 388	3 155
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 708	960	1 714
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	647	1 348	645
Skulder till koncernföretag	717	0	717
Summa långfristiga skulder	1 364	1 348	1 362
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	245	49	54
Övriga kortfristiga skulder	18	31	25
Summa kortfristiga skulder	263	80	79
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 335	2 388	3 155

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 022 864,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 871 441 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

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

Årsstämman 2020 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av egna aktier. Förvärv av egna aktier ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris per aktie inom det gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Överlåtelse av egna aktier

får ske både på Nasdaq Stockholm och på annat sätt (vilket beskrivs närmare i kallelsen till årsstämman). Bemyndigandet att förvärva egna aktier syftar till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och skapa flexibilitet beträffande bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna. Bemyndigandet att överlåta egna aktier syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren hade vid rapportperiodens början två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämorna 2017 och 2018. Båda programmen är riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. I det första av de två programmen fanns 215 800 teckningsoptioner som samtliga innehavare, under perioden 1-31 maj 2020 valde att inlösa mot samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear. I det andra programmet finns 68 746 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 15-30 september 2021, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 111,60 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 15-22 augusti 2018.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 41 248 kronor genom utgivande av 68 746 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,2 % av kapitalet och 0,1 % 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 30 JUNI 2020**

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL AK A	ANTAL AK B	INNEHAV(%)	RÖSTER(%)
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,65	58,05
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 453 941	0	4 453 941	15,7	8,76
Altira AB	3 050 000	500 000	2 550 000	10,75	14,84
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 393 845	0	1 393 845	4,91	2,74
SEB Sverigefond Småbolag	904 651	0	904 651	3,19	1,78
Humle Småbolagsfond	636 379	0	636 379	2,24	1,25
SEB SV Småbol Chans/Risk	592 840	0	592 840	2,09	1,17
Carnegie Fastighetsfond Norden	467 213	0	467 213	1,65	0,92
Anders Ivarsson Aktiebolag	463 349	0	463 349	1,63	0,91
Banque Degroof Petercam Luxem- bourg Sa sub Ucits	459 411	0	459 411	1,62	0,9
Övriga ägare	4 417 206	0	4 417 206	15,57	8,68
SUMMA	28 371 441	2 500 000	25 871 441	100	100

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 512.



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Delårsrapport jan-sep 2020, 6 november 2020
- Bokslutskommuniké 2020, 23 februari 2021

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har varit part i ett konsultavtal avseende projektrådgivning med TamGroup AB, som är ett till styrelseledamoten Andreas Philipson närstående bolag. Den konsult som utför arbetet för TamGroup AB:s räkning är även närstående till Andreas Philipson. Avtalet sades upp under Q2 2020. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 97-99 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Avseende covid-19 har Stendörren hittills sett endast begränsade konsekvenser men följer utvecklingen noggrant. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2019. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och använder den förenklade metoden (inte retroaktiv). Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingskulden per den 30 juni 2020.

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 19 JULI 2020

Anders Tägt
Styrelseordförande

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande Direktör

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 juli 2020 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 30 JUNI 2020 omfattade bolagets fastighetsportfölj 124 helägda fastigheter med cirka 733 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 648 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka –166 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 482 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning

om den förevarande intjäningsförmågan per 30 juni 2020 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

** Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 30 juni 2020.*



DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNAV

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart område vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

JUSTERAD SOLIDITET

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industri-fastigheter. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B).

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

ERIK RANJE, VD

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

**PER-HENRIK KARLSSON,
EKONOMIDIREKTÖR**

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

STENDÖRREN

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