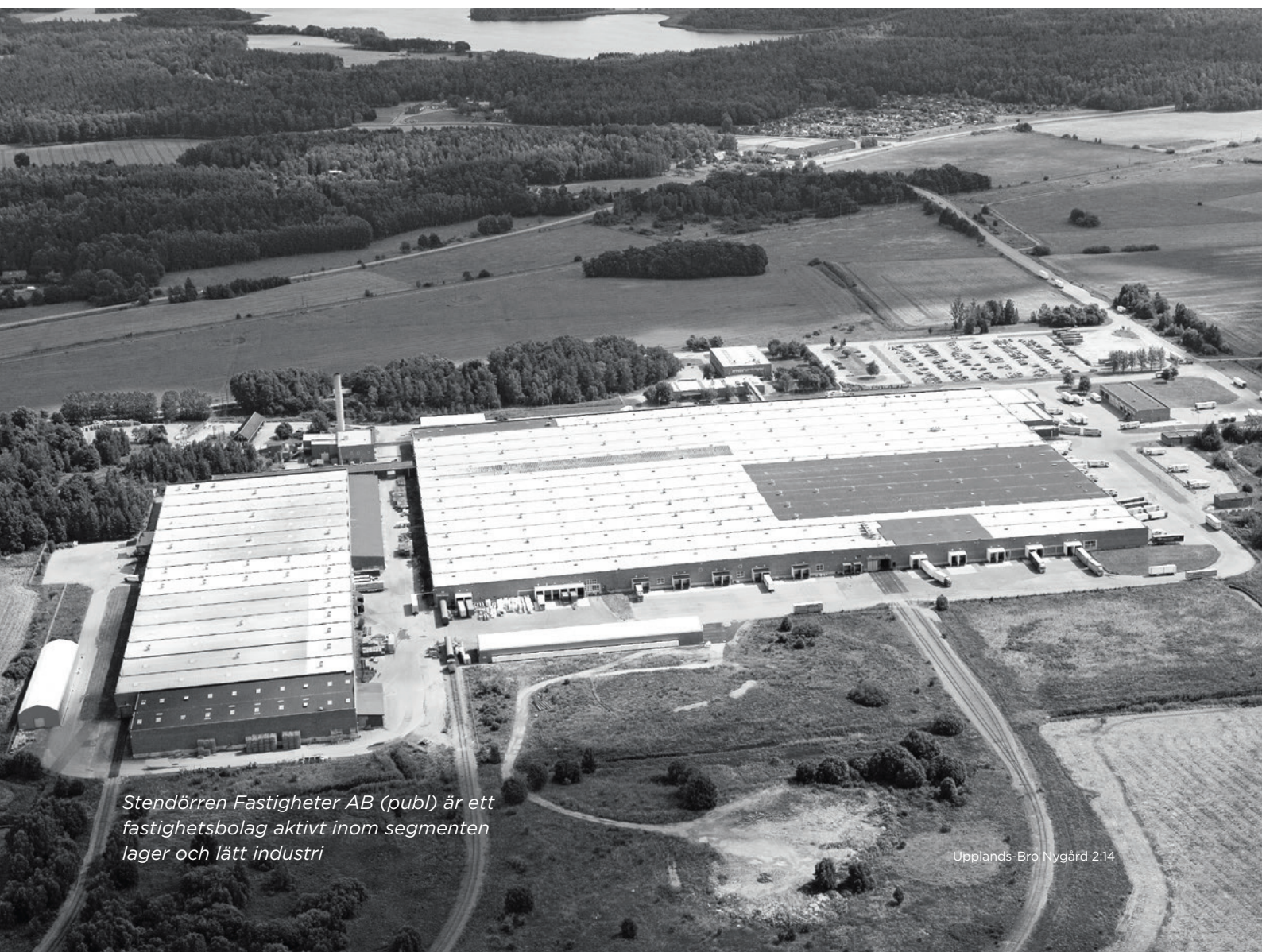


DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2015



Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2015

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)

Januari-mars 2015*

- Hyresintäkterna uppgick till 56,2 (-) miljoner kronor.
- Driftnettot uppgick till 35,2 miljoner kronor (-).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,1 miljoner kronor (-0,7).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 6,7 miljoner kronor (-) och av räntederivat till -12,9 miljoner kronor (0).
- Resultatet efter skatt uppgick till 5,6 miljoner kronor (0,9).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,27 kronor (0,82).

Väsentliga händelser under perioden

- Under det första kvartalet tillträdde Bolaget fastigheter om totalt cirka 252 000 kvadratmeter.
- Under det första kvartalet emitterade Bolaget totalt 8,6 miljoner B-aktier som delbetalning vid förvärven. Därmed avslutades serien av tidigare aviserade förvärv där nyemitterade B-aktier använts som delbetalning.
- I februari emitterade Bolaget ett treårigt, icke säkerställt, obligationslån om 575 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång förvärvade bolaget ytterligare fem fastigheter om totalt cirka 13 600 kvm och sålde en fastighet efter en kort innehavstid då den inte bedömdes vara långsiktigt strategisk för Bolaget.
- Stendörren Fastigheter godkändes för handel på First North Premier från den 7 maj 2015.
- Efter periodens utgång har räntebärande skulder om ytterligare cirka 600 miljoner kronor räntesäkrats. Totalt har Bolaget därmed, via derivatavtal, räntesäkrat 1 200 miljoner kronor med en genomsnittlig löptid om 6,3 år.

*Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i denna delårsrapport redovisas som avyttrad verksamhet i jämförelsetal för 2014.

Driftnetto

35,2 Mkr

Resultat efter skatt

5,6 Mkr

Hyresintäkter

56,2 Mkr

Uthyrningsbar yta

532 000 m²

Fastighetsvärde

4 129 Mkr

Belåningsgrad

68,3%

Vd:s kommentar



Stendörren Fastigheter presenterar idag sin rapport för första kvartalet 2015. Rapporten är komplex då Stendörren Fastigheter under perioden, via ett stort antal transaktioner, har förvärvat förvaltningsfastigheter för knappa 2 miljarder kronor i fastighetsvärde, vilket

nästan fördubblat bolagets balansräkning. Som ett led i dessa förvärv har Stendörren Fastigheter emitterat 8,6 miljoner nya B-aktier. Läsaren bör vid analys av denna rapport vara uppmärksam på detta.

Stendörren Fastigheter har organisationen i fokus och har under perioden väsentligen ökat antalet anställda nyckelpersoner. Med en stärkt organisation går Bolagets fortsatta utveckling nu in i en ny fas med utveckling av de förvärvade fastigheterna med fullt fokus på att ytterligare stärka kassaflöden och relationer med nya hyresgäster. Fortsatta förvärv utvärderas löpande då marknadsförutsättningarna är fortsatt gynnsamma i den växande Stockholmsregionen.

Stockholmsregionen är en av EUs starkast växande storstadsregioner. Tillväxten förväntas fortsätta vara mycket stark de närmaste 15 åren, avseende såväl befolkningsökning som ekonomisk tillväxt. Tillväxten skapar ökad efterfrågan på bostäder och lokaler inom regionen. Vi ser en utveckling där regionens centrala delar får ett högre markvärde genom att centralt belägna industriområden planläggs för bostäder, handel och kontor. Lager- och industrifastigheter förläggs längre från centrala Stockholm i anslutning till större infartsleder och järnvägar.

Utvecklingen är gynnsam för Stendörren Fastigheter som äger fastigheter såväl centralt som mer perifert inom regionen. De centrala områden som blir kvar får stigande hyror med följden att starka etablerade hyresgäster flyttar in, ofta med inslag av sällanköpshandel. Industriområden i stadens ytterområden växer. Utifrån denna dynamik har vi alltid varit noga med att välja områden med goda kommunikationer, vilket skapar goda förutsättningar för våra hyresgäster och deras personal.

Kategorin fastigheter för lager och lätt industri nyttjas av regionens snabbt växande servicesektor.

Servicesektorn är väl diversifierad och relativt okänslig för konjunktursvängningar, vilket gör att fastigheterna får en hög riskjusterad avkastning. I kombination med historiskt låga räntor, såväl med kort som lång bindningstid, ger detta en hög avkastning på bolagets egna kapital.

Långsiktigt ägarperspektiv

Stendörren Fastigheters huvudstrategi är att äga fastigheter med stabila kassaflöden och långa hyresavtal med ett mycket långsiktigt förvaltnings- och ägarperspektiv. Hyresavtalen är standardiserade och följer branschpraxis, innebärande att hyresgästerna står för merparten av driftskostnaden avseende mediakonsumtion (dvs. kostnader för el, vatten och avlopp mm.). Hyresavtalen indexeras normalt med KPI som bas.

Stendörren Fastigheters fastighetsinnehav kompletteras med projektfastigheter och byggrätter. Denna kategori fastigheter utgör cirka 10 procent av fastighetsportföljen, vilket ligger i linje med Bolagets målsättning. Bolagets projektfastigheter och byggrätter har låg eller ingen belåningsgrad.

Stendörren Fastigheter har sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North genomfört den aviserade expansionen, innebärande att bolagets totala fastighetstillgångar vid periodens utgång uppgår till 4,1 miljarder kronor. Förvärven har finansierats med ett i februari månad upptaget treårigt, icke säkerställt, obligationslån om 575 miljoner kronor samt emission av 9,2 miljoner B-aktier. Bottenfinansiering har erhållits i svenska affärsbanker.

Direktavkastningen på Bolagets fastighetsportfölj är cirka 7 procent och finansieringen löper med STIBOR 3 månader som bas. Ränteläget är för närvarande historiskt lågt varför Bolaget sedan januari månad räntesäkrat 1,2 miljarder av lånestocken. Det gynnsamma ränteläget, med historiskt sett mycket låga långa räntor, kommer Stendörren Fastigheter att utnyttja genom att teckna ytterligare räntederivat. Kombinationen av en hög direktavkastning och låg ränta medför att Stendörren Fastigheter har en mycket god räntetäckningsgrad som uppgår till knappt 3 gånger bolagets förvaltningsresultat före finansieringskostnader.

Stockholm den 22 maj 2015

Fredrik Brodin
Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

Stendörren Fastigheter i korthet

Bakgrund

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Per den 31 mars 2015 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 129,2 miljoner kronor fördelat på 66 fastigheter. Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena via en så kallad baklängesnotering. I samband med en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattades beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Fastigheter AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) ("Effnetplattformen") delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter. B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm och på First North Premier, Nasdaq Stockholm sedan 7 maj 2015.

Affärsidé

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

Mål

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 procent och aldrig understiga 20 procent.

Strategi

Stendörren Fastigheter skall uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom att:

FÖRVÄRV

- förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri som bedöms kunna generera en hög riskjusterad avkastning
- förvärva fastigheter i industriområden i Stockholmsregionen och närliggande städer med stark tillväxt
- förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.

FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

- kontinuerligt utveckla och förvalta fastighetsportföljen, företrädesvis i egen regi
- arbeta med långsiktig och effektiv förvaltning
- teckna långa hyresavtal med välnommerade hyresgäster
- fokusera på fastigheter i Storstockholm som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar men även exploatering i form av nybyggnation.

EKONOMI OCH FINANS

- bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden
- arbeta nära nuvarande och presumtiva kunder i syfte att säkerställa kundnöjdhet, lojalitet och i slutändan en hög riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare
- agera proaktivt med Bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerat för nya förvärv.

Utdelningspolicy

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.

Resultat, intäkter och kostnader

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i jämförelsetal för 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

Resultat

Driftnettot uppgick till 35,2 miljoner kronor (-). Då merparten av kvartalets förvärvade fastigheter tillträtts under senare delen av kvartalet har de endast haft en begränsad effekt på periodens intjäning.

Förvaltningsresultatet uppgick till 13,1 miljoner kronor (-0,7).

Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 5,6 miljoner kronor (-0,7). Periodens resultat uppgick till 5,6 miljoner kronor (0,9).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 56,2 miljoner kronor (-).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 21,0 miljoner kronor (-).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 5,1 miljoner kronor (0,7) och utgörs huvudsakligen av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Kostnader för central administration under första kvartalet 2014 avser moderbolagskostnader när Bolaget bedrev annan verksamhet under firman Header Compression Sweden Holding AB (publ).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -17,0 miljoner kronor (0).

Värdeförändringar

Fastigheterna redovisas baserat på externa marknadsvärderingar, vilket medförde att fastighetsbeståndet under perioden omvärderades med totalt en ökning om 6,7 miljoner kronor främst hänförlig till förändring i marknadsmässiga avkastningskrav. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -12,9 miljoner kronor och avser orealiserade värdeförändringar på räntederivat. Riksbankens sänkning av styrräntan under första kvartalet har medfört att marknadsräntorna i Sverige har sjunkit under perioden, vilket påverkar värdet av Bolagets räntederivat negativt.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av uppskjuten skatt om 1,3 miljoner kronor hänförlig till periodens resultat samt nettoförändringen av orealiserade värdeförändringar. Den uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent.



Upplands-Väsby Skälby 2:2

Koncernens rapport över totalresultatet

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2015 jan - mars	2014 jan - mars	2014 jan - dec
Hysesintäkter	56,1	-	22,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	-	-
Summa intäkter	56,2	-	22,2
Driftskostnader	-15,9	-	-6,8
Underhållskostnader	-2,5	-	-1,3
Fastighetsskatt	-1,7	-	-0,7
Tomträttsavgäld	-0,9	-	-0,5
Driftnetto	35,2	-	12,8
Central administration	-5,1	-0,7	-3,2
Finansiella intäkter	0,0	-	-
Finansiella kostnader	-17,0	-	-12,4
Förvaltningsresultat	13,1	-0,7	-2,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6,7	-	34,6
Värdeförändring finansiella instrument	-12,9	-	-
Resultat före skatt	7,0	-0,7	31,8
Skatt på periodens resultat	-1,3	-	-7,1
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	5,6	-0,7	24,7
Periodens resultat för avyttrad verksamhet (netto)	-	1,6	4,0
Periodens resultat	5,6	0,9	28,7
<i>Övrigt totalresultat</i>	-	-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	5,6	0,9	28,7
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	5,6	0,9	28,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	5,6	0,9	28,7
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr	0,27	-0,67	7,92
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,27	0,82	9,21

Finansiell ställning

Anläggningstillgångar

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2015 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 4 129,2 miljoner kronor (-). Totala anläggningstillgångar uppgick till 4 130,9 miljoner kronor (1,1). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 mars 2015.

Förändring redovisat värde fastigheter

Orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under det första kvartalet 2015 till 6,7 miljoner kronor, se tabell nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter	Mkr
Fastighetsbestånd vid periodens början	2 186,0
Nya förvärv av fastigheter	1 859,6
Försäljning av fastigheter	-
Investeringar i befintliga fastigheter	76,9
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	6,7
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 129,2

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick till 125,5 miljoner kronor (2,7), huvudsakligen bestående av hyresfordringar och övriga kundfordringar (35,0 miljoner kronor), momsfordringar för pågående projektfastigheter och övriga fordringar (55,8 miljoner kronor) och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (20,0 miljoner kronor). Likvida medel uppgick per rapporteringsdatum till 218,6 miljoner kronor (26,9).

Eget kapital

Per den 31 mars 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 185,6 miljoner kronor (28,0) och soliditeten till 26,5 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens hypotekskrediter från kreditinstitut uppgick till 2 233,7 miljoner kronor (0). Övriga räntebärande skulder uppgick till 822,8 miljoner kronor (0), varav 575 miljoner kronor avsåg obligationslån, 156,8 miljoner kronor säljarreverser och 91 miljoner kronor utgörs av byggnadskreditiv (89) och checkräkningskredit (1,7). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick därmed till 3 056,6 miljoner kronor (0) motsvarande en belåningsgrad brutto om 68,3 procent och netto (efter avdrag för likvida medel) om 63,4 procent (0). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 12,1 miljoner

kronor av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars 2015 till 11,1 miljoner kronor (-) och avser nettoskillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 219,2 miljoner kronor (2,6) och bestod huvudsakligen av upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter 96,0 miljoner kronor, leverantörsskulder 55,8 miljoner kronor, skatteskulder om 17,9 miljoner kronor samt övriga kortfristiga skulder om 50,3 miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning

Ränte- och kapitalbindning

Per 31 mars 2015 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,8 år. Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 1,6 år. I syfte att minska ränterisken och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Bolagets styrelse beslutat att via derivatavtal räntesäkra minst 40 och högst 75 procent av lån från kreditinstitut med en genomsnittlig räntebindning om cirka 5 år. Vid rapportperiodens utgång hade ränteswapavtal om 600 miljoner kronor tecknats (se tabell nedan). Arbetet med räntesäkring- en är fortgående och efter rapportperiodens slut har Bolaget ingått ytterligare ränteswapavtal med Swedbank varefter cirka 54 procent av lån från kreditinstitut räntesäkrats. Inklusiv dessa ytterligare räntederivat uppgår den genomsnittliga räntebindningen till 3,6 år och den genomsnittliga räntan till 2,79 procent.

Den genomsnittliga räntemarginalen på Bolagets bottenfinansiering uppgick per 31 mars 2015 till 1,91 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 5,0 procent.

Kapitalbindningsstruktur, lån från kreditinstitut

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2015	707,6	32%
2016	447,8	20%
2017	421,2	19%
2018	-	0%
2019	344,5	15%
>2019	312,6	14%
Summa	2 233,7	100%

Räntederivat, per 31 mars 2015

Mkr	Nomi- nella belopp	Mark- nads- värde	Antal	Snitt- swap, Mkr
Ränteswappar	600,0	-12,9	6	100
Summa	600,0	-12,9	6	100



Nacka Sicklaön 107:3

Koncernens rapport över finansiell ställning

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2015-03-31	2014-12-31	2014-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	1,1
Förvaltningsfastigheter	4 129,2	2 186,0	-
Inventarier	1,6	1,4	-
Långfristiga fordringar	0,2	0,5	-
Summa anläggningstillgångar	4 130,9	2 187,9	1,1
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	125,5	69,7	2,7
Likvida medel	218,6	31,5	26,9
Summa omsättningstillgångar	344,1	101,1	29,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 475,0	2 289,1	30,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 185,6	819,4	28,0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 780,2	1 188,4	-
Övriga långfristiga skulder	1,7	1,5	-
Uppskjuten skatteskuld	11,1	7,8	-
Räntederivat	12,9	-	-
Summa långfristiga skulder	2 805,9	1 197,7	-
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	264,3	156,4	-
Övriga kortfristiga skulder	219,2	115,6	2,6
Summa kortfristiga skulder	483,5	272,0	2,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 475,0	2 289,1	30,6
Eget kapital hänförligt till			
Moderbolagets ägare	1 185,6	819,4	28,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

Förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2015 till 1 185,6 miljoner kronor (28,0). Under perioden har eget kapital tillskjutits genom nyemissioner. I samband fastighetsförvärv har nyemissioner om

totalt 360,5 miljoner kronor genomförts. Samtliga emissioner har genomförts med stöd av det bemyndigande som erhöles vid extra bolagsstämma den 5 november 2014.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0,5	0,7	4,4	5,6	5,6
Totalresultat januari-mars 2014			0,9	0,9	0,9
Nyemission	0,8	20,7		21,5	21,5
Utgående eget kapital per 2014-03-31	1,3	21,4	5,3	28,0	28,0
Totalresultat april-december 2014			27,8	27,8	27,8
Övrigt tillskjutet kapital		-0,6	0,6	0,0	0,0
Nyemission	10,1	767,9		778,0	778,0
Noteringsutgifter		-5,7		-5,7	-5,7
Skatt på noteringsutgifter		1,3		1,3	1,3
Utdelning			-10,0	-10,0	-10,0
Utgående eget kapital per 2014-12-31	11,4	784,3	23,7	819,4	819,4
Totalresultat januari-mars 2015			5,6	5,6	5,6
Nyemission*	5,2	355,4		360,5	360,5
Utdelning				0,0	0,0
Utgående eget kapital per 2015-03-31	16,6	1 139,7	29,3	1 185,6	1 185,6

*Av totalt 8 595 000 nyemitterade B-aktier under första kvartalet 2015, har 3 020 000 st inregistrerats hos Euroclear efter periodens utgång.

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till mars 2015 till 13,1 miljoner kronor (-0,7). Efter en förändring av rörelsekapitalet på 17,4 miljoner kronor (0,9) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 30,5 miljoner kronor (-0,2).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -368,4 miljoner kronor (0) och utgjordes primärt av förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt bolagsförvärv. De genomförda nyemissionerna har ej påverkat kassaflödet då de

uteslutande utgjordes av kvittningsemissioner.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under januari till mars 2015 till 525,1 miljoner kronor (0) vilket uppdelas på upptagande av nya krediter i samband med fastighetsförvärv om 561,3 miljoner kronor (0) och amorteringar på existerande lån om 36,3 miljoner kronor (0).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 187,1 miljoner kronor (20,9) och likvida medel uppgick till 218,6 miljoner kronor (26,9) per 31 mars 2015.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2015 jan – mars	2014 jan – mars	2014 jan – dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	13,1	-0,7	-2,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,2		0,6
Betald inkomstskatt	-0,2	-0,3	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	13,1	-1,0	-2,0
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	7,0	0,6	-22,0
Förändring av rörelseskulder	10,4	0,3	-8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,5	-0,2	-32,6
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter m m	-76,9		-26,3
Övriga investeringar och avyttringar	-0,3		-0,1
Förvärv av koncernföretag	-291,2		3,7
Utdelning			-10,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368,4	0,0	-33,3
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		21,5	20,7
Upptagna räntebärande skulder	561,3		71,6
Amortering av räntebärande skulder	-36,3		-5,0
Depositioner	0,0		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	525,1	21,5	87,3
Periodens kassaflöde för kvarvarande verksamhet	187,1	21,3	21,5
Periodens kassaflöde för avyttrad verksamhet		-0,4	4,0
Periodens kassaflöde	187,1	20,9	25,5
Likvida medel vid periodens ingång	31,5	6,0	6,0
Periodens kassaflöde	187,1	20,9	25,5
Likvida medel vid periodens utgång	218,6	26,9	31,5

Fastighetsbeståndet i sammandrag

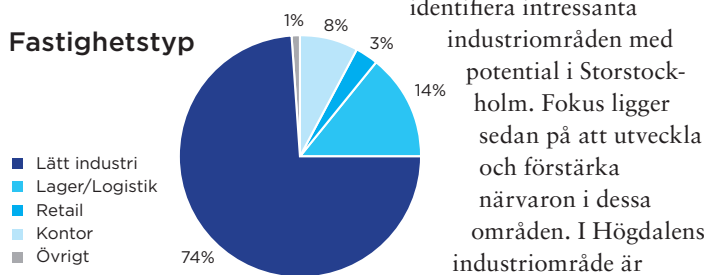
Fastighetsbeståndet per 31 mars 2015

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2015 av 66 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 129 Mkr. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Nordier, DTZ, Newsec, Savills, Forum och CBRE.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt drygt 532 000 kvadratmeter. Segmenten lager/logistik och lätt industri svarade tillsammans med Bolagets logistikkunder för 88 procent av Bolagets årliga hyresintäkt (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (8 procent av de årliga hyresintäkterna) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på uthyrbar area skulle ge en marginellt lägre andel lager då snitthyran för detta ytslag är lägre än portföljen i övrigt.

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta

Fastighetstyp



Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren.

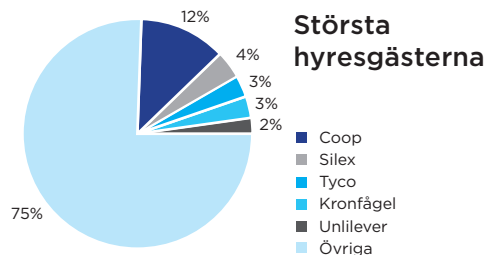
Hyresgäster och hyresavtal

Per 31 mars 2015 hade Stendörren Fastigheters drygt 500 hyresgäster. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Per 31 mars 2015 svarade de fem största hyresavtalen för cirka 25 procent av Bolagets årliga hyresintäkt. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 12 procent av Bolagets årliga hyresintäkt (se diagram).

Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga

hyresdurationen uppgick per 31 mars 2015 till 4,7 år.

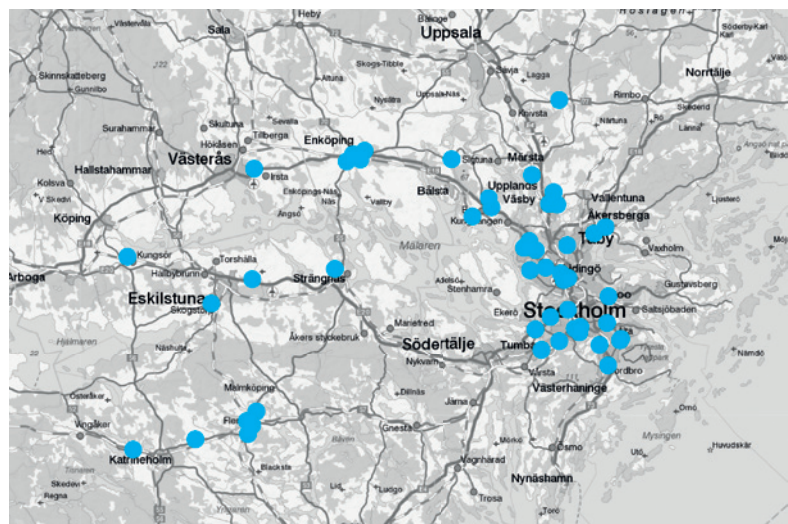
Bolagets fastigheter har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 89,1 procent.



Byggrätter och projektfastigheter

Stendörren Fastigheter innehade per 31 mars 2015 potentiella byggrätter om totalt drygt 70 000 kvadratmeter. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda, Västerhaninge söder om Stockholm och Enköping. 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. 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 dessa fastigheter. Bolagets största pågående projekt är fastigheten Veddesta 2:53 med en projektbudget om drygt 100 miljoner kronor.

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet



FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet skall externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, vilka även kompletteras av ortsprisanalyser. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 12 i Bolagets årsredovisning avseende 2014 (Förvaltningsfastigheter). Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att

utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden. Stendörren Fastigheter hade per 31 mars 2015 3 stycken fastigheter som inte var hyresbärande (endast byggrätter). Dessa är redovisade till det av värderingsföretag bedömda marknadsvärdet om 79,2 miljoner kronor utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser. Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 4 129 miljoner kronor har 35 fastigheter externvärderats i början av eller under kvartalet till sammanlagt 1 861 miljoner kronor och övriga 31 fastigheter har internvärderats till sammanlagt 2 268 miljoner kronor. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum, Nordier, Newsec, och, CBRE. En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

Sammanfattning av externa värderingar

Värdetidpunkt	31 december 2014 eller första kvartalet 2015
Externt värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi, Newsec Sweden, CBRE
Kalkylperiod	5, 10 eller år, 8,8 år i genomsnitt
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för år 2015
Långsiktigt vakansantagande	3-11 procent. Viktat genomsnitt 5,5 procent
Direktavkastningskrav	6,8-10,5 procent. Viktat genomsnitt 7,6 procent
Kalkylränta kassaflöde	7,7-12,7 procent. Viktat genomsnitt 9,5 procent.

Moderbolaget i sammandrag

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 3,7 miljoner kronor (0).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -0,8 miljoner kronor (-0,7). Likvida medel uppgick per 31 mars 2015 till 130,1 miljoner kronor (5,0).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	2015 jan - mars	2014 jan - mars	2014 jan - dec
Nettoomsättning	3,7	-	-
Rörelsens kostnader	-5,0	-0,7	-2,5
Resultat före finansiella poster	-1,3	-0,7	-2,5
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-3,0
Räntenetto	0,3	-	-0,3
Resultat efter finansiella poster	-1,0	-0,7	-5,8
Bokslutsdispositioner	-	-	0,3
Resultat före skatt	-1,0	-0,7	-5,5
Skatt på periodens resultat	0,2	-	0,5
Periodens resultat	-0,8	-0,7	-4,9

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	2015-03-31	2014-12-31	2014-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 012,5	815,4	2,1
Fordringar hos koncernföretag	706,8		
Andra långfristiga fordringar		0,5	
Uppskjuten skattefordran	1,9	1,8	
Summa anläggningstillgångar	1 721,2	817,6	2,1
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	35,7	10,5	
Kortfristiga fordringar	12,2	0,8	0,9
Kassa och bank	130,1	5,0	21,4
Summa omsättningstillgångar	178,1	16,4	22,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 899,4	834,0	24,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	1 152,3	792,6	23,7
Obeskattade reserver	0,0		0,3
Summa eget kapital	1 152,3	792,6	24,0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	565,3		
Summa långfristiga skulder	565,3	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		21,6	
Övriga skulder reverslån	120,2		
Skulder till koncernföretag	25,8	11,1	
Övriga skulder	35,7	8,7	0,5
Summa kortfristiga skulder	181,8	41,4	0,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 899,4	834,0	24,4

Nyckeltal

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental kvm	531,9	-	275,0	-	-
Antal fastigheter	66	-	31	-	-
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,3%	-	93,5%	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1%	-	88,9%	-	-
Hyresduration, år	4,7	-	5,2	-	-
Snitthyra, kr/kvm	768	-	724	-	-
Finansiella					
Nettoomsättning/hyresintäkter kvarvarande verksamhet, Mkr	56,2	2,7	22,2	-	-
Nettoomsättning avyttrad verksamhet, Mkr	-	-	7,0	6,0	5,2
Resultat efter finansiella poster kvarvarande verksamhet, Mkr	7,0	-0,7	31,8	-	-
Resultat efter finansiella poster avyttrad verksamhet, Mkr	-	1,8	4,8	2,1	1,4
Balansomslutning, Mkr	4 475,0	30,6	2 289,1	7,5	5,9
Genomsnittligt antal anställda	4,0	5,0	3,6	4,0	4,0
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	3,12%	-	2,72%	-	-
Räntebindning lån i kreditinstitut, år	1,6	-	0,25	-	-
Kapitalbindning lån i kreditinstitut, år	2,8	-	2,8	-	-
Soliditet, %	26,5%	91,5%	35,8%	75,0%	66,0%
Belåningsgrad, %	68,3%	-	58,7%	-	-
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	-	1,1	-	-
Räntetäckningsgrad rensad för poster av engångskaraktär, ggr*	2,0	-	2,1	-	-
Aktierelaterade					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	49,9	79,6	43,5	95,0	13,6
Eget kapital per aktie, kr	42,9	21,7	43,1	6,5	4,5
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr**	0,27	0,82	9,21	1,97	1,12
Antal aktier vid periodens utgång, före och efter utspädning***	27 619 986	1 291 250	19 024 986	860 766	860 766
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	21 171 819	1 076 008	3 116 883	860 766	860 766
Börsvärde, Mkr	1 378,2	102,8	827,6	81,8	11,7

* Förvaltningsresultat justerat för poster relaterade till avyttrad verksamhet i relation till finansiella kostnader justerade för kostnadsförda pantbrevskostnader

** Resultat per aktie baserat på medelantalet utestående aktier under perioden

*** justerat för split 1:2 under 2014 och omvänd split 4:1 under 2014

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter 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 föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

Bemyndiganden

Vid extra bolagsstämma i Stendörren Fastigheter den 5 november 2014 beslutades 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 extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan

koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2014. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen efter offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018. I syfte att täcka Bolagets åtagande att leverera aktier av serie B till deltagarna i programmet beslutade den extra bolagsstämman att emittera teckningsoptioner, vilka under förutsättning av fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som emitteras i anledning av personaloptionsprogrammet kommer att öka Bolagets aktiekapital med 582 450 kronor, motsvarande en utspädning om cirka 3,4 procent av aktierna och cirka 1,9 procent av rösterna.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Handelsplats

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North Premier, Nasdaq Stockholm. För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat skall utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Största ägare per 31 mars 2015

Ägare	Antal aktier A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
Kvalitena AB	2 500 000	8 203 824	10 703 824	38,8%	66,2%
Vassen Fastigheter (Lantmännen)		2 080 000	2 080 000	7,5%	4,2%
Länsförsäkringar		2 070 000	2 070 000	7,5%	4,1%
Altira		1 300 000	1 300 000	4,7%	2,6%
Klövern AB		1 000 000	1 000 000	3,6%	2,0%
Sofieberg Invest		942 722	942 722	3,4%	1,9%
JN Marketing AB		614 794	614 794	2,2%	1,2%
Sädesärlan Fastigheter (Kilenkryssset)		600 000	600 000	2,2%	1,2%
Staffan Rasjö		580 000	580 000	2,1%	1,2%
Property Dynamics AB		548 880	548 880	2,0%	1,1%
Övriga Ägare	-	7 179 766	7 179 766	26,0%	14,3%
Total	2 500 000	25 119 986	27 619 986	100,0%	100,0%

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden

Den 7 januari 2015 offentliggjordes information om att Stendörren Fastigheter fullbordar fastighetsförvärv genom nyemission av totalt 425 000 B-aktier.*

Den 8 januari 2015 meddelades att Stendörren Fastigheter genom bolagsaffär förvärvat fastigheten Rapsbaggen 3 i Västerås och som delikvid emitterat 155 000 B-aktier.*

Den 21 januari 2015 meddelades att bolaget upprättat en bolagsbeskrivning som godkänts av Nasdaq Stockholm AB.

Den 27 januari 2015 offentliggjorde bolaget bedömning om löpande intjäningsförmåga och ytterligare information bl a angående avtalade ännu icke tillträdna fastighetsförvärv.

Den 12 februari 2015 offentliggjordes att bolaget har emitterat ett icke säkerställt treårigt obligationslån om 575 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 5,00 procentenheter. Investerarintresset var mycket starkt och emissionen övertecknades trots en utökning av indikerad volym.

Den 20 februari 2015 fullbordades, genom bolagsaffärer, fem fastighetsförvärv om totalt 51 809 kvm. Affärerna finansierades med kontanta medel samt via nyemission av totalt 1 200 000 B-aktier.*

Den 2 mars 2015 fullbordades ytterligare sju fastighetsförvärv genom nyemission av totalt 960 000 B-aktier. Dessa fastigheter omfattar sammantaget en uthyrningsbar yta om cirka 33 445 kvadratmeter lätt industri- och kontorslokaler.*

Den 9 mars 2015 pressmeddelades att Bolaget samma dag fullbordat tre fastighetsförvärv om en total uthyrningsbar area om cirka 23 200 kvadratmeter via nyemission av totalt 1 300 000 B-aktier.*

Den 19 mars 2015 fullbordades, i två separata transaktioner, förvärv av tre fastigheter och en tomträtt via nyemission av totalt 515 000 B-aktier. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 50 600 kvadratmeter.*

Den 27 mars 2015 fullbordades, via nyemission av totalt 1 600 000 B-aktier, förvärv av en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 16 000 kvadratmeter lokaler för lätt industri.*

Den 31 mars 2015 fullbordades, via nyemission av totalt 1 350 000 B-aktier, förvärv av tomträtter och fastighet med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 200 miljoner kronor och en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 31 000 kvadratmeter lokaler för kontor och lätt industri.*

* Dessa affärer ingick i de förvärv som annonserades den 24 oktober och 6 november. Totalt antal utestående aktier av serie A och B uppgår efter transaktionernas slutförande till 27,6 miljoner.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 24 april 2015 offentliggjorde bolaget bedömd intjäningsförmåga per 31 mars 2015.

Den 30 april 2015 tillträdde Bolaget, i två separata transaktioner och via bolagsaffärer, fem fastigheter i Upplands-Bro, Täby och Vallentuna om totalt cirka 13 600 kvadratmeter lokaler för lätt industri. Det samlade förvärvsvärdet i dessa transaktioner var 139 miljoner kronor.

Den 7 maj 2015 godkändes Stendörren Fastigheter för handel på Nasdaq First North Premier från den 7 maj, 2015.

Den 8 maj 2015 sålde Stendörren Fastigheter en fastighet, via bolagsaffär, efter en kort innehavstid då den inte bedömdes vara långsiktigt strategisk för Bolaget. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 87 miljoner kronor, och försäljningspriset översteg anskaffningsvärdet med 13 procent.



Sigtuna Rosersberg 11:101

Övrig information

Transaktioner med närstående

Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB, sköter fastighetsförvaltningen för Stendörren Fastigheter. Bolaget rekryterar under 2015 en egen förvaltningsorganisation vilken bedöms vara på plats under årets tredje kvartal. Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, tillhandahåller byggtjänster i de pågående projekten på fastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53. Härtill hyr Stendörren Fastigheter ett mindre kontor för bolagets ledning av ett dotterbolag till Kvalitena. Tidigare erhållna lån från Kvalitena har under det första kvartalet 2015 återbetalats i sin helhet. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter 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 kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att långi-

varna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetsförvärv är vidare en löpande del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och vissa risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 64–65 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

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 årsredovisning 2014 sidorna 46–50. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den nya tolkningen av IFRIC 21: Levies tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.

Revisors granskning

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan–jun 2015
Delårsrapport jan–sep 2015
Bokslutskommuniké jan–dec 2015

21 augusti 2015
23 november 2015
23 februari 2016

KONTAKT

För mer information, vänligen kontakta:

Fredrik Brodin, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
070-888 66 65

Magnus Sundell, CFO
magnus.sundell@stendorren.se
070-602 76 75

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Per den 31 mars 2015 omfattade fastighetsportföljen totalt 66 fastigheter och tomträtter med en total uthyrbar yta om cirka 532 000 kvadratmeter. Det totala bedömda hyresvärdet vid full uthyrning uppgår per detta datum till cirka 414 miljoner kronor och den

ekonomiska vakansen till cirka 41 miljoner kronor (uttryckt i årshyra). Den bedömda årliga driftkostnaden uppgår till drygt 100 miljoner kronor (exklusive central administration) och driftnettot bedöms således uppgå till cirka 270 miljoner kronor på årsbasis.*

*Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 mars 2015

DEFINITIONER

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Belåningsgrad

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Genomsnittlig ränta

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

Kassaflöde per aktie

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

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt utestående antal aktier.

Räntebindning inklusive derivat

Genomsnittlig räntebindning på räntebärande skulder till kreditinstitut med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Triple-netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år. I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.



Times Square, New York, 5 november 2014

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag
aktivt inom segmentet lager och lätt industri.
Stendörren är noterat på Nasdaq First North Premier (Ticker: STEF B).
Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com).



STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)
Strandvägen 5a 114 51 Stockholm tel 08-121 317 00 www.stendorren.se