

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-

SEPTEMBER 2019

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

443 MKR

DRIFTNETTO:

306 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

113 MKR



JANUARI-SEPTEMBER 2019

(JANUARI-SEPTEMBER 2018 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 443 miljoner kronor (388) och driftnettot ökade med 15 % till 306 miljoner kronor (265).
- Förvaltningsresultatet minskade något till 113 miljoner kronor (142) på grund av finansiella- och administrativa kostnader specifika för perioden.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 85 miljoner kronor (120) motsvarande 3,02 kronor per aktie (4,30).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 127 miljoner kronor (233), huvud-

sakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och justerade avkastningskrav.

- Periodens resultat minskade till 184 miljoner kronor (339) motsvarande 6,52 kronor per aktie (12,15).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER TREDJE KVARTALET

- Stendörren emitterade under kvartalet hybridobligationer till ett nominellt värde om 800 miljoner kronor med evig löptid som redovisas som eget kapital. Samtidigt utnyttjas möjlighet till förtidslösen av utestående obligationslån om 710 miljoner

UTHYRNINGSBAR YTA:

722 000 M²

BELÄNINGSGRAD:

52 %

FASTIGHETSVÄRDE:

8 892 MKR

SOLIDITET:

40 %¹⁾



vars ordinarie slutförfall är i juli 2020 (varav 477 miljoner kronor löstes in i oktober 2019). Dessa åtgärder innebär en väsentlig förstärkning av bolagets soliditet och skapar utrymme för framtida tillväxt. I kombination med de under andra kvartalet erhållna kreditfaciliteterna om ca 600 miljoner kronor har bolaget därmed en bedömd omedelbar investeringskapacitet om cirka 1,2-1,5 miljarder kronor.

- Den nya detaljplanen för kvarteret Tegelbruket i Botkyrka vann laga kraft. Den nya detaljplanen omfattar cirka 800 lägenheter och cirka 10 000 m² kommersiella lokaler.
- Stendörren uppvisar för kvartalet en positiv nettout-

hyrning om 14 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Två fastigheter omfattande cirka 8 300 kvadratmeter lokalyta för lätt industri- och lagerverksamhet i Enköping och Södertälje förvärvades i oktober. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionerna uppgick till knappt 87 miljoner kronor.

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

| | |
|--|----|
| VD:s kommentar | 6 |
| Stendörren Fastigheter i korthet | 8 |
| Nyckeltal | 10 |
| VERKSAMHETEN | |
| Koncernens rapport över totalresultatet | 12 |
| Resultat, intäkter och kostnader | 13 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 14 |
| Finansiell ställning | 15 |
| Förändringar i eget kapital | 16 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 17 |
| Kassaflödesanalys | 18 |
| Fastighetsbeståndet i sammandrag | 20 |
| Fastighetsvärdering | 24 |
| Finansiering | 26 |
| Hållbarhet | 28 |
| Moderbolaget i sammandrag | 30 |
| Aktiekapital och ägarförhållanden | 32 |
| ÖVRIGT | |
| Övrig information | 34 |
| Styrelsen | 35 |
| Revisors granskningsrapport | 36 |
| Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga | 37 |
| Definitioner | 38 |

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

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

VD:S KOMMENTAR

RESULTATET JANUARI TILL SEPTEMBER

Driftnetto fortsätter att utvecklas väl och en stärkt balansräkning och projektorganisation ger oss stora möjligheter inför framtiden.

PERIODENS DRIFNETTO ÖKADE till 306 (265) miljoner kronor, en ökning med 15 %, detta trots att vi under året har haft ökande underhållskostnader samt ökande projektkostnader. Arbetet med att särredovisa förvaltningsfastigheter och projektfastigheter fortgår, men kommer att presenteras först Q1 2020 så att alla jämförelsetal är intakta under verksamhetsåret 2019. Vi har fortsatt ett stort fokus på att tillvarata det värdeskapande som våra vakanta lokaler representerar. Nettouthyrningen under kvartalet var positiv med knappt 14 miljoner kronor vilket fortsatt bidrar till positiv utveckling av det viktiga resultatmålet driftnetto.

Periodens resultat minskade till 184 (339) miljoner kronor. Det minskade resultatet jämfört med föregående år är främst hänförligt till lägre värdeökningar än föregående år samt för perioden specifika finansiella kostnader och centrala administrationskostnader.

FINANSIELL STABILITET

Under kvartalet har bolaget arbetat med såväl finansiering som med balansräkningen med målet att nå våra långsiktiga finansiella mål. Vi har stärkt vår balansräkning genom att emittera en hybridobligation om 800 miljoner kronor. I samband med detta kan vi även förtidslösa en obligation om 710 miljoner kronor med ordinarie förfall i juli 2020. Vår redovisade soliditet steg som en effekt av detta till 40 % per rapportdatumet. Därtill har en betydande förlängning av den genomsnittliga bindningstiden av våra krediter genomförts och tillkommande kreditfaciliteter om cirka 600 miljoner tillförts från våra långgivare. Sammantaget ger detta oss ett mycket gynnsamt läge för tillväxt.

I vår omvärld finns en fortsatt finansiell nervositet även om marknadens förväntan om stigande räntor synes ha avtagit. Detta bekräftas både av Riksbanken, av större analysinstitut och banker. Prognoserna avviker dock något i hur snabbt, eller snarare hur långsamt, framtida räntehöjningar förväntas infalla. Det starka kassaflödet och den höga avkastningen som vårt fastighetsbestånd nu genererar ger oss

finansiell styrka som vi upplever stämmer väl överens med bankernas kriterier för fortsatt kreditgivning. Räntehöjningar, om än måttliga, kommer sannolikt i kombination med stigande inflation. En ökad inflation ger oss motsvarande tillväxt på hyresvärdet och därmed mildras den påverkan som högre finansiella kostnader kan medföra.

TILLVÄXT

Bolaget ska, som tidigare har kommunicerats, växa genom förvärv och projektutveckling. Gemensamt för dessa tillväxtprocesser är att maximera aktieägarvärde över tid. Förvärven kommer att ske där vi bedömer att vi kan tillföra värden såväl ur ett geografiskt perspektiv som ett förvaltningsperspektiv. Att stärka våra positioner i av oss prioriterade områden blir ett tydligt fokus där vi även på sikt kan komma att lansera nya segment och nya geografiska marknader. Vår målsättning kommer också att vara att växa med kunden där vi genom våra befintliga relationer kan utvecklas tillsammans.

En värdeskapande projektutveckling utgör en viktig del i vår affärs- och tillväxtstrategi. Av det skälet har vi stärkt organisationen med en projektutvecklingschef. Projektorganisationen kommer att rapportera direkt till VD och den nya chefen kommer även att sitta i koncernens ledningsgrupp. Alla projektinitiativ kommer även fortsättningsvis utvärderas marknadsmässigt innan de påbörjas. Vårt projekt- och byggrättsinnehav uppgår till en betydande del av vår tillväxtpotential och som över tid kommer generera en hög avkastning på eget kapital.

Under kvartalet har Stendörren flyttat sitt huvudkontor till nya, moderna och effektiva lokaler på Linnégatan vilket ytterligare kommer underlätta personalens dagliga arbete

Sammanfattningsvis kan sägas att Stendörren även under detta kvartal fortsatt fokusera på tillväxtmöjligheter inför framtiden. Vi står väl rustade och känner oss redo för kommande expansion.



Mikael Nicander
VD Stendörren Fastigheter AB

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

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

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

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

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

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

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har tre uttalade finansiella mål:

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

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2019 av 122 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 892 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka en fjärdedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 9 % av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka

722 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan. Bolaget hade vid kvartalsskiftet 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 627 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men

också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 050 miljoner kronor.

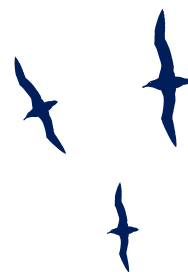
Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående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

FINANSIERING

Per 30 september 2019 uppgick koncernens egna kapital till 3 746 miljoner kronor (2 699), varav 785 miljoner utgörs av hybridkapital som emitterats under kvartalet. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 955 miljoner kronor (4 912) motsvarande en belåningsgrad om 52 % (60).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,4 år (2,7) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,8 år (2,1). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,4 % (2,3) och räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 1,9 % (1,8). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 477 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 % för vilket förtida återlösen påkallats med likviddag den 11 oktober 2019 samt obligationslån

**SAMTLIGA VÅRA
FASTIGHETER
ÄR BELÄGNA INOM
STOCKHOLMSREGIONEN
OCH MÄLARDALEN.**



om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

UTDELNING

Bolagets utdelningspolicy har hittills varit att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablon-

skatt. Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolaget långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2019 års årsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

”Stendörren är mycket väl positionerat för framtida tillväxt”

MIKAEL NICANDER, VD



NYCKELTAL

| | 2019 JAN-SEP | 2018 JAN-SEP | 2018 JAN-DEC |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| FASTIGHETSRELATERADE | | | |
| Uthyrningsbar area, tusental m ² | 722 | 680 | 718 |
| Antal fastigheter | 122 | 111 | 121 |
| Marknadsvärde, Mkr | 8 892 | 8 027 | 8 476 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 88% | 90% | 90% |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 88% | 90% | 89% |
| Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, % | 4,6% | 5,1% | 4,9% |
| Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, % | 5,5% | 6,0% | 5,7% |
| Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, % | 7,2% | 11,0% | 9,3% |
| Hysesduration, år | 4,1 | 4,4 | 4,0 |
| Snitthyra, kr/m ² | 890 | 893 | 846 |
| FINANSIELLA | | | |
| Hysesintäkter, Mkr | 443 | 388 | 537 |
| Driftnetto, Mkr | 306 | 265 | 355 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 113 | 142 | 174 |
| Överskottsgrad rullande 12 månader, % | 67% | 69% | 66% |
| Balansomslutning, Mkr | 9 617 | 8 232 | 8 735 |
| Genomsnittlig ränta totala skulder, % | 2,4% | 2,3% | 2,4% |
| Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år | 1,8 | 2,1 | 2,0 |
| Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år | 2,4 | 2,7 | 2,6 |
| Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 1,9 | 2,6 | 2,3 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 52% | 60% | 61% |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, % | 43% | 48% | 46% |
| Soliditet vid periodens utgång, % | 40% | 33% | 32% |
| Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, % | 9% | 20% | 16% |
| AKTIERELATERADE | | | |
| Börsvärde, Mkr | 3 885 | 2 585 | 2 816 |
| Aktiekurs vid periodens utgång, kr | 138,00 | 91,80 | 100,00 |
| Eget kapital per aktie, kr ¹⁾ | 105,16 | 95,86 | 98,74 |
| Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr | 3 436 | 3 086 | 3 195 |
| Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr | 122,02 | 109,62 | 113,47 |
| Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr | 3 141 | 2 815 | 2 920 |
| Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr | 111,55 | 99,99 | 103,71 |
| Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr | 6,52 | 12,15 | 15,00 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr | 3,02 | 4,30 | 5,18 |
| Antal aktier vid periodens utgång | 28 155 641 | 28 155 641 | 28 155 641 |
| Genomsnittligt antal aktier | 28 155 641 | 27 880 946 | 27 950 746 |
| ÖVRIGA | | | |
| Antal anställda vid periodens utgång | 54 | 48 | 51 |
| Genomsnittligt antal anställda under perioden | 54 | 43 | 45 |

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 38. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

TILLFÄLLIG NEDGÅNG I MÅLUPPFYLLELSE

De finansiella målen är satta för att ge en diversifierad finansiell risk med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och motståndskraft vid eventuella ekonomiska nedgångar. Måluppfyllelsen ligger väsentligt över målet för ett av de tre målen medan de andra två belastas av poster av engångskaraktär (se sid 13).

BALANSERAD PORTFÖLJ

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

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

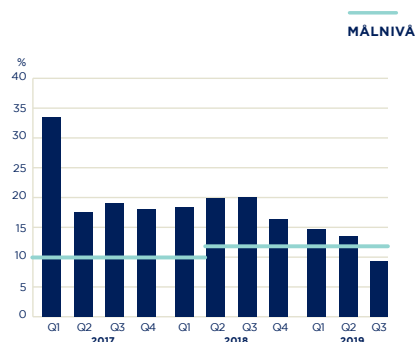
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 %.

UTFALL Q3 2019

9,3%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders släpande genomsnitt) till 9,3% vilket är under det långsiktiga målet, huvudsakligen drivet av fördröjade projekt vilket dämpat värdeförändringen under perioden.

HISTORISKT UTFALL

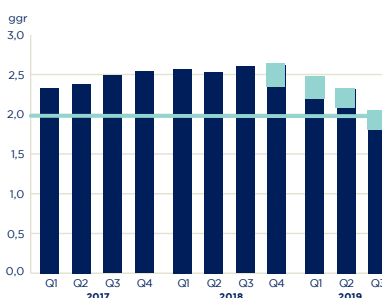


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

1,9 ggr

Räntetäckningsgraden är tillfälligt precis under det långsiktiga målet om 2,0. Tabellen till höger visar dels det faktiska utfallet (beräknat som 12-månaders släpande genomsnitt) som var 1,9x, samt utfallet exklusive engångskostnader hänförliga till budprocessen under fjärde kvartalet 2018 (ljusblå del av stapeln) som var 2,0x.



SOLIDITET

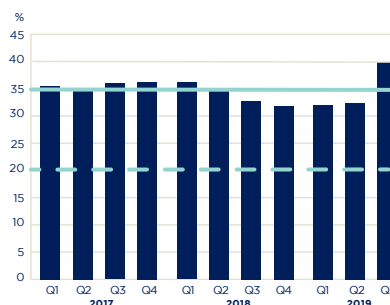
Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 % (och aldrig understiga 20 %).

40 %¹⁾

Soliditeten stiger från föregående kvartal, huvudsakligen drivet av emissionen av hybridkapital och uppgår till 40 %.



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 %.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

| BELOPP I MILJONER KRONOR | 2019 JAN-SEP | 2018 JAN-SEP | 2019 JUL-SEP | 2018 JUL-SEP | 2018 JAN-DEC |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 443 | 388 | 146 | 138 | 537 |
| Summa intäkter | 443 | 388 | 146 | 138 | 537 |
| Driftskostnader | -84 | -90 | -17 | -27 | -127 |
| Underhållskostnader | -36 | -17 | -14 | -7 | -33 |
| Fastighetsskatt | -17 | -11 | -8 | -3 | -15 |
| Tomträttsavgäld | - | -5 | 0 | -2 | -7 |
| Driftnetto | 306 | 265 | 107 | 98 | 355 |
| Central administration | -64 | -39 | -18 | -4 | -51 |
| Finansiella intäkter | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Finansiella kostnader | -123 | -85 | -45 | -30 | -131 |
| Nyttjanderättskostnader, tomträter | -7 | - | -3 | 0 | - |
| Förvaltningsresultat | 113 | 142 | 42 | 65 | 174 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 127 | 233 | 37 | 112 | 326 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -2 | -2 | 1 | 0 | -12 |
| Resultat före skatt | 238 | 373 | 80 | 175 | 488 |
| Uppskjuten skatt | -56 | -34 | -23 | -12 | -68 |
| Aktuell skatt | 2 | 0 | 0 | 0 | -1 |
| Periodens resultat | 184 | 339 | 57 | 163 | 419 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | 184 | 339 | 57 | 163 | 419 |
| <i>Periodens totalresultat hänförligt till</i> | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 184 | 339 | 57 | 163 | 419 |
| Resultat per aktie, före utspädning, kr | 6,52 | 12,15 | 2,04 | 5,83 | 15,00 |
| Resultat per aktie, efter utspädning, kr | 6,50 | 12,10 | 2,03 | 5,82 | 14,92 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner | 28,16 | 27,89 | 28,16 | 28,16 | 27,95 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner | 28,25 | 28,01 | 28,29 | 28,19 | 28,09 |

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med motsvarande period 2018 redovisar Stendörren för januari till september 2019 14 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med 15 %. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 113 miljoner kronor vilket är lägre än föregående år till följd av extra finansieringskostnader och centrala administrationskostnader.

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med 14 % till 443 miljoner kronor (388). I jämförbart bestånd ökade den redovisade hyresintäkten med 15 miljoner kronor (vilket motsvarar 5 %). Resterande ökning av hyresintäkterna förklaras av nettoökningen av fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade 12 % till 138 miljoner kronor (123) jämfört med samma period året innan (om effekten av att tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad fr o m 2019 är ökningstakten av fastighetskostnaderna 17 %). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 26 miljoner kronor vilket motsvarar 37 %. Väsentliga poster som driver denna kostnadsökning utgörs av större underhålls- och reparationskostnader (exempelvis två större vattenskadorna), avslutade och kostnadsförda projekt men också högre fastighets-skatt i beståndet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 64 miljoner kronor (39) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Jämförelsen med föregående år påverkas bl. a. av att bolagets personalstyrka ökat med 26 % i genomsnitt samt att utdebiteringen av transaktions- och utyrningsarvoden har minskat med 10 miljoner kronor på grund av lägre transaktionsvolym. Under perioden har även kostnader om cirka 8 miljoner kronor tagits avseende VD byte och andra personalförändringar, rekrytering, flytt av huvudkontoret samt

andra kostnader hänförliga till ägar- och styrelseförändringar.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader ökade under perioden med 54 % till -129 miljoner kronor (-84) medan den genomsnittliga räntebärande skulden under rapportperioden ökade med 19 % jämfört med samma period 2018. Den högre ökningstakten av de finansiella kostnaderna förklaras bland annat av att cirka 7 miljoner kronor i tomträttsavgäld vilka från 1 januari 2019 redovisas som en finansiell kostnad (i enlighet med IFRS 16). Perioden belastas även av kostnader för förtidslösen av obligationslån om cirka 7 miljoner kronor. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 25.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgår under perioden till 113 miljoner kronor (142) där minskningen i allt väsentligt är hänförlig till de förklaringsposter som nämns under fastighetskostnader, central administration samt finansnetto ovan.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 127 miljoner kronor (233) vilket motsvarar 1,5 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång (värdeförändringen under motsvarande period 2018 uppgick till 3,8 %).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal, dels av något justerade avkastningskrav. Ökade anpassnings- och projektkostnader har påverkat enskilda fastigheters värdering negativt (se även sidan 24 för ytterligare information om fastighetsvärderingarna). Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -2 miljoner kronor (-2).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 2 miljoner kronor (0) och uppskjuten skatt om -56 miljoner kronor (-34).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

| BELOPP I MILJONER KRONOR | 30 SEP 2019 | 30 SEP 2018 | 31 DEC 2018 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 5 | 1 | 6 |
| Förvaltningsfastigheter | 8 892 | 8 027 | 8 476 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 225 | - | - |
| Inventarier | 2 | 2 | 3 |
| Långfristiga fordringar | 0 | 0 | 0 |
| Räntederivat | 0 | 13 | 4 |
| Summa anläggningstillgångar | 9 124 | 8 044 | 8 489 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | 118 | 83 | 83 |
| Likvida medel | 375 | 104 | 163 |
| Summa omsättningstillgångar | 493 | 187 | 246 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 9 617 | 8 232 | 8 735 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 3 746 | 2 699 | 2 780 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 3 676 | 4 367 | 4 251 |
| Övriga långfristiga skulder | 14 | 7 | 11 |
| Leasingskuld tomträtt | 225 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld | 475 | 389 | 419 |
| Övriga avsättningar | 4 | 4 | 4 |
| Summa långfristiga skulder | 4 394 | 4 767 | 4 685 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 1 279 | 545 | 1 037 |
| Övriga kortfristiga skulder | 198 | 220 | 233 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 477 | 765 | 1 270 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 9 617 | 8 232 | 8 735 |
| <i>Eget kapital hänförligt till</i> | | | |
| Moderbolagets ägare | 3 746 | 2 699 | 2 780 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - |

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2019 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 8 892 miljoner kronor (8 027). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 september 2019. Den 1 januari 2019 trädde redovisningsstandard IFRS 16 i kraft. I enlighet med denna standard redovisar Stendörren värdet av den nyttjanderätt som bolagets fastigheter upplåtna med tomträtt ger (för en mer detaljerad beskrivning hänvisas till årsredovisningen för 2018, not 1). Detta värde har beräknats till 225 miljoner kronor. En motsvarande skuld tas upp under långfristiga skulder. För analys och kommentarer, se sidorna 20-23.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 493 miljoner kronor (187) bestående av likvida medel om 375 miljoner kronor (104) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 118 miljoner kronor (83). Den väsentliga ökningen i kassabehållning påverkas bl a av den emission av hybridkapital som genomfördes i slutet av perioden (se även nedan under eget kapital).

EGET KAPITAL

Per den 30 september 2019 uppgick koncernens eget kapital till 3 746 miljoner kronor (2 699) och soliditeten till 40 % (33). Ökningen inkluderar den emission av hybridkapital om 785 miljoner kronor (netto efter transaktionskostnader) som genomförts under perioden.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 955 miljoner kronor (4 912) motsvarande en belåningsgrad om 52 % (60). Skulderna utgörs av lån

från kreditinstitut om 3 834 miljoner kronor (3 837), två obligationslån om totalt 1 127 miljoner kronor (1 060) samt säljarreverser om 12 miljoner kronor (40). –21 miljoner kronor (–17) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 279 miljoner kronor (545) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Av de kortfristiga lånen har 830 miljoner kronor antingen återbetalats efter rapportperiodens utgång, eller omfattas av kreditlöfte om förlängning på nya 4- och 5-åriga löptider. Den genomsnittliga räntan på samtliga räntebärande lån uppgick vid rapportdatumet till 2,4 % (2,4).

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 september till 475 miljoner kronor (389) 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 (förlustavdragen uppgår till 83 miljoner kronor).

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 198 miljoner kronor (220).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2019 till 3 746 miljoner kronor (2 699). Under kvartalet emitterades en hybridobligation som i enlighet med IFRS redovisas som eget kapital. Emissionen omfattade totalt 800 miljoner kronor. Efter avdrag för 15 miljoner kronor i emissionskostnader tillfördes således koncernens eget kapital 785 miljoner kronor.

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 2017-01-01 | 17 | 1 140 | 898 | - | 2 054 |
| Utdelning | | | -55 | | -55 |
| Personaloptionsprogram | | 4 | | | 4 |
| Totalresultat januari-december 2017 | | | 396 | | 396 |
| Ingående eget kapital per 2018-01-01 | 17 | 1 144 | 1 239 | - | 2 399 |
| Utdelning | | | -62 | | -62 |
| Personaloptionsprogram | | 1 | | | 1 |
| Nyemission | 0 | 22 | | | 22 |
| Totalresultat januari-december 2018 | | | 419 | | 419 |
| Utgående eget kapital per 2018-12-31 | 17 | 1 167 | 1 596 | - | 2 780 |
| Personaloptionsprogram | | -2 | -1 | | -3 |
| Emission hybridobligation | | | | 800 | 800 |
| Emissionskostnader hybridobligation | | | | -15 | -15 |
| Totalresultat januari-september 2019 | | | 184 | | 184 |
| Utgående eget kapital per 2019-09-30 | 17 | 1 165 | 1 779 | 785 | 3 746 |



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

| BELOPP I MILJONER KRONOR | 2019 JAN-SEP | 2018 JAN-SEP | 2019 JUL-SEP | 2018 JUL-SEP | 2018 JAN-DEC |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 113 | 142 | 42 | 65 | 174 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | -4 | -2 | -13 | 7 | 16 |
| Betald inkomstskatt | -2 | -33 | 0 | -22 | -15 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | 107 | 107 | 29 | 50 | 175 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -36 | -5 | -16 | 9 | 10 |
| Förändring av rörelseskulder | 14 | 18 | 19 | -34 | -42 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 85 | 120 | 32 | 25 | 143 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | | | |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter | -214 | -216 | -99 | -60 | -296 |
| Övriga investeringar och avyttringar | -1 | -1 | 0 | -1 | -2 |
| Förvärv av fastigheter | -71 | -1 029 | 0 | -941 | -1 626 |
| Försäljning av fastigheter | - | - | 0 | 0 | 349 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -286 | -1 247 | -99 | -1 002 | -1 575 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | | | |
| Nyemission | -2 | 23 | 0 | 1 | 24 |
| Emission Hybridobligation | 785 | - | 785 | | |
| Upptagna räntebärande skulder | 331 | 2 045 | 102 | 749 | 2 690 |
| Amortering och lösen av räntebärande skulder | -672 | -831 | 543 | 75 | -1 099 |
| Räntederivat, netto | - | -4 | - | -4 | -6 |
| Depositioner | 3 | 3 | 2 | 3 | 7 |
| Utdelning | -32 | -43 | 0 | -16 | -59 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 413 | 1 193 | 346 | 809 | 1 557 |
| Periodens kassaflöde | 212 | 66 | 279 | -169 | 125 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 163 | 38 | 96 | 273 | 38 |
| Periodens kassaflöde | 212 | 66 | 279 | -169 | 125 |
| Likvida medel vid periodens utgång | 375 | 104 | 375 | 104 | 163 |

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 107 miljoner kronor (190). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -22 miljoner kronor (-70) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 85 miljoner kronor (120).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -286 miljoner kronor (-1 247) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv och försäljning av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -71 miljoner kronor (-1 029), samt investeringar i befintliga fastigheter om -214 miljoner kronor (-216). Inga fastigheter såldes under perioden (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 413 miljoner kronor (1 193) bestående av upptagande av fastighetslån om 331 miljoner kronor (2 109) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -672 miljoner kronor (-895). Därtill har 785 miljoner kronor (efter avdrag för transaktionskostnader) tillförts bolaget genom emissionen av hybridobligationer som genomfördes under september. Aktieutdelning om -32 miljoner kronor har utbetalats och avser de två sista kvartalsvisa utbetalningarna som beslutades av årsstämman 2018. Vid årsstämman 2019 beslutades att ställa in utdelningen varför ingen ytterligare aktieutdelning kommer ske under 2019.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 212 miljoner kronor (66) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 375 miljoner kronor (104).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2019 av 122 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 892 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter internvärderas kvartalsvis baserat på bland annat uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Alla fastigheter externvärderas minst en gång om året.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 722 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (23 % av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 78 % 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 415 miljoner kronor (1 533). Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 74 miljoner kronor (1 085), investeringar i befintliga fastigheter om 214 miljoner kronor (216) medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 127 miljoner kronor (233) redovisats. (se tabell på sidan 24).

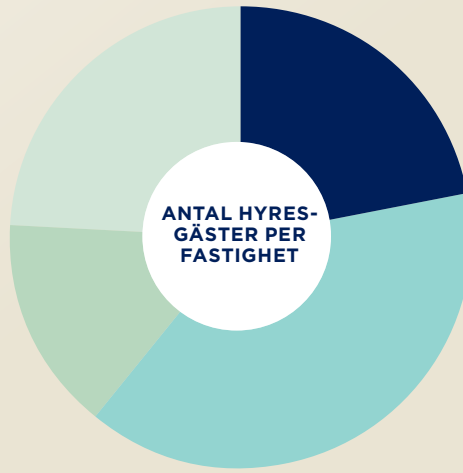
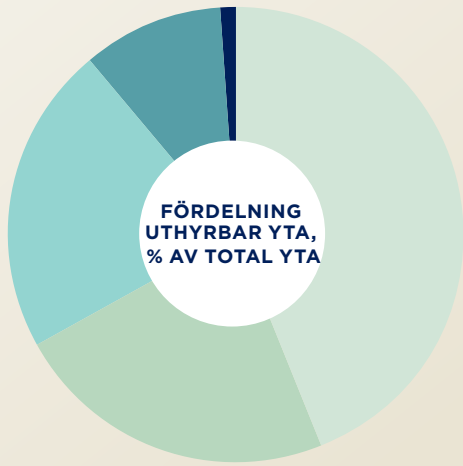
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa

områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs 67 % av hyresintäkter från fastigheter i Storstockholm. I Högdalens industriområde är Stendörren största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också ger 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 21).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

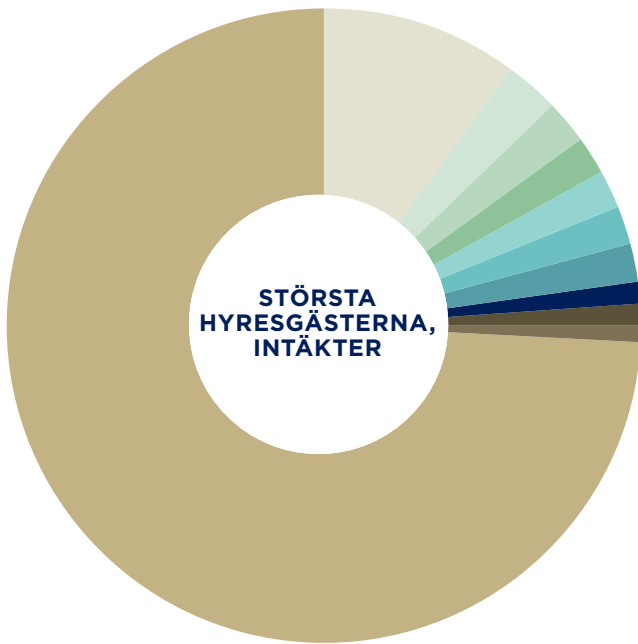
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små. Under rapportperioden har endast marginella hyresförluster redovisats. Under perioden har dock reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 6,6 miljoner kronor. Per 30 september svarade de tio största hyresavtalen för ca en fjärdedel 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 bolslutsdatum till 4,1 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. ➤



Hyresgäster/fastighet
(areabaserat)

- 1 st, 22 %
- 2-5 st, 39 %
- 6-10 st, 15 %
- 11- st, 24 %

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

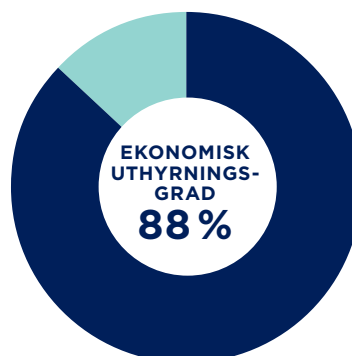
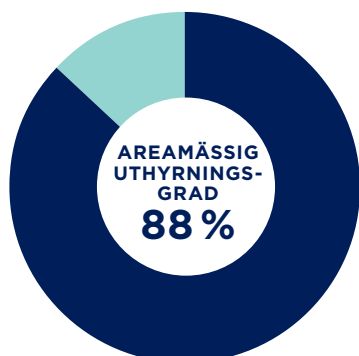
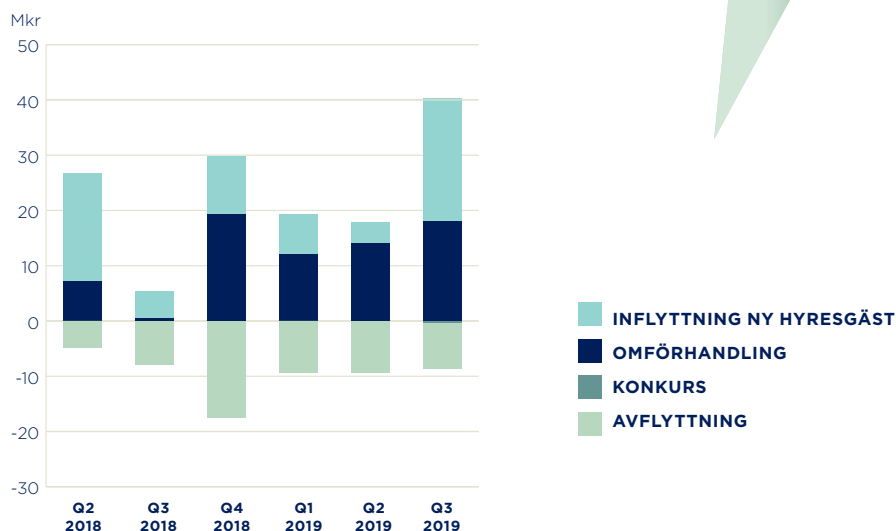


- COOP Logistics AB, 9 %
- Exploria AB, 3 %
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2 %
- Unilever Europe BV, 2 %
- Stockholm Vatten AB, 2 %
- Alfa Laval Tumba AB, 2 %
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 2 %
- Bactiguard AB, 2 %
- Enköpings kommun, 1 %
- PostNord Sverige AB, 1 %
- Övrigt, 75 %



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

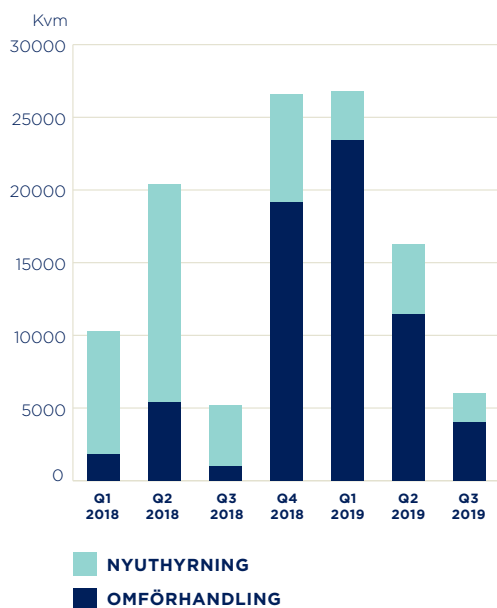
NETTOURTHYRNING:

13,6 MKR**NETTOURTHYRNING**

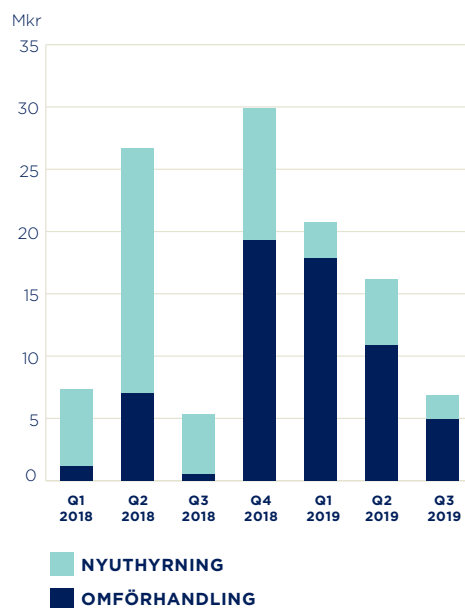
► Bolaget har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2019 till 88 % (90) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 % (90). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark. Av den totala vakansen utgörs ca 2 675 m² (motsvarande cirka 0,4 % 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 8 % i genomsnitt. Motsvarande siffra för hela perioden uppgår till 30 %. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 40 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder. De två största nytillträdde hyresavtalen utgörs av Nacka Vatten och Avfall AB och LeasePlan Sverige AB. Nettoourthyrningen (inflyttning av nya hyresgäster minus avflyttningar och konkurser) uppgår under kvartalet till 13,6 miljoner kronor.

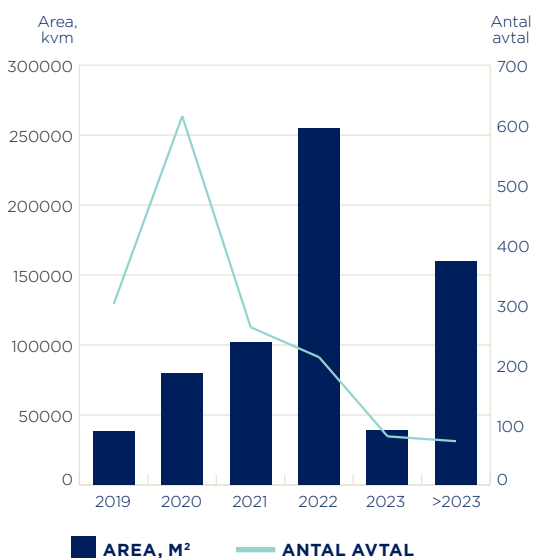
NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



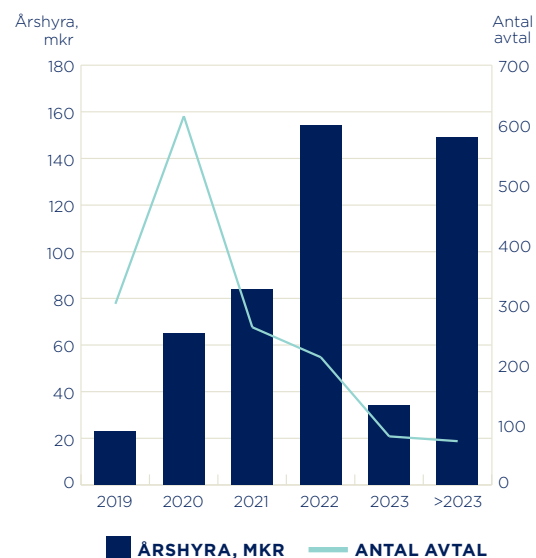
NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 30 SEPTEMBER 2019



FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRA 30 SEPTEMBER 2019



BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 30 september 2019 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 627 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I några av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Upplands-Bro och Solentuna. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att

hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. Förhandlingar pågår löpande med potentiella hyresgäster för bolagets projektfastigheter. Dialogerna förs i positiv anda med olika tänkbara intressenter och bolaget ser positivt på den framtida potentialen som dessa områden har. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERING

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

Av bolagets 122 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden juli 2018 till september 2019. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2019 uppgår till 8 892 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 1 049 miljoner kronor (1 028),

är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 127 miljoner kronor (233) motsvarande 1,5 procent av marknadsvärdet vid periodens början. Rensat för värdeförändringar i projektportföljen (se nedan) motsvarar värdeförändringarna under rapportperioden cirka 3,0 %.

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. Ökade anpassnings- och projektkostnader har påverkat enskilda fastigheters värdering negativt där de två projektfastigheterna Upplands Väsby Skälby 2:2 och Nacka Sicklaön 107:3 tillsammans svarar för cirka 112 miljoner kronor i värdedämpande projektfördyring under perioden. Förklaringen till dessa substantiella projektfördyringar hänförs i allt väsentligt till att det är gamla fastigheter med bristfällig dokumentation av tidigare installationer och grundförhållanden. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna har sänkts något jämfört med föregående kvartal och uppgår per 30 september 2019 till 6,2 % (se tabell med värderingsparametrar nedan).

| VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES) | MIN | MAX | VIKTAT SNITT |
|---|---------------|-----------------|---------------|
| Direktavkastningskrav | 5,0 % (5,2 %) | 13,8 % (10,0 %) | 6,2 % (6,3 %) |
| Kalkylränta kassaflöde | 5,0 % (5,0 %) | 16,0 % (12,2 %) | 8,2 % (8,2 %) |
| Kalkylränta restvärde | 7,1 % (7,3 %) | 16,0 % (12,2 %) | 8,3 % (8,4 %) |
| Långsiktigt vakansantagande | 3,0 % (3,0 %) | 25,0 % (20,0 %) | 6,1 % (6,2 %) |

| FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER | JAN-SEP 2019 | JAN-DEC 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Fastighetsbestånd vid årets början | 8 476 | 6 494 |
| Förvärv av fastigheter | 75 | 1 687 |
| Försäljning av fastigheter | – | –367 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 214 | 296 |
| Värdeförändringar i befintliga fastigheter | 127 | 366 |
| Fastighetsbestånd vid periodens slut | 8 892 | 8 476 |



FINANSIERING

Per 30 september 2019 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,8 år (2,6). Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år (2,5). Stendorren räntesäkras 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. Inklusive effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 1,8 år (2,1) år. Efter periodens utgång har bolaget även ingått ett 5-årigt ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 %.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 september 2019 till 1,9 % (1,8) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,4 % (2,3). Stendorren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017-2020) uppgår till

totalt 477 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 % för vilket förtida återlösen påkallats med likviddag den 11 oktober 2019. Det andra obligationslånet (2018-2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Vid periodens utgång fanns bindande kreditlöften och outnyttjade kreditlinor om totalt drygt 800 miljoner kronor vilket dels kan användas som delfinansiering av tillkommande förvärv och för att omstrukturera skuldportföljen. Efter periodens utgång har den ovan nämnda förtidslösen av obligationslån även genomförts.

Under tredje kvartalet har bolaget emitterat 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 |
| 2019 | 1 303 | | 26 % | 353 | 7 % |
| 2020 | 931 | | 19 % | 1 085 | 22 % |
| 2021 | 600 | | 12 % | 1 008 | 20 % |
| 2022 | 855 | | 17 % | 795 | 16 % |
| 2023 | 1 034 | | 21 % | 1 529 | 31 % |
| >2023 | 250 | | 5 % | 202 | 4 % |
| Summa/genomsnitt | 4 973 | 2,39 % | 100 % | 4 973 | 100 % |

1) Räntebindningen för 2019 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

| MOTPART | TYP | NOMINELLT, Mkr | MARKNADS- VÄRDE, Mkr | TAKNIVÅ | ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År |
|-------------------------|----------|----------------|-------------------------|---------------|---------------------------|
| Danske Bank | Räntetak | 300 | 0,0 | 2,00 % | 1,38 |
| Danske Bank | Räntetak | 300 | 0,0 | 2,50 % | 2,38 |
| Danske Bank | Räntetak | 300 | 0,0 | 2,00 % | 1,38 |
| Swedbank | Räntetak | 300 | 0,0 | 2,50 % | 2,38 |
| Swedbank | Räntetak | 300 | 0,0 | 2,50 % | 3,38 |
| Swedbank | Räntetak | 300 | 0,0 | 2,50 % | 3,38 |
| Swedbank | Räntetak | 250 | 0,0 | 2,25 % | 4,00 |
| Swedbank | Räntetak | 250 | 0,1 | 2,25 % | 5,00 |
| Swedbank | Räntetak | 250 | 0,0 | 2,25 % | 3,00 |
| Nordea | Räntetak | 184 | 0,1 | 1,50 % | 4,22 |
| Summa/genomsnitt | | 2 734 | 0,2 | 2,25 % | 2,95 |



HÅLLBARHET

VÅR HÅLLBARHETSRESA

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

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

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

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



FOKUS

Under 2018 togs en implementeringsplan fram som sträcker sig över 3 faser mellan 2018–2020. Stendörren bildade ett hållbarhetsråd under 2018 med

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

2018

FAS 1

MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN GRUNDEN

Polycys och uppförandekod internt och mot leverantörer

Etablera ett hållbarhetsråd för styrning av hållbarhetsfrågor

Hållbarhetskonferens 2018 för att introducera strategi internt

Inkludera medarbetarna i frågor kring förbättrad arbetsmiljö och arbetssätt

Börja mäta medarbetarnöjdhet

Integrera de globala målen i hållbarhetsstrategin

2019

FAS 2

BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD GRUND

Organisation och styrning

Utbildning

Extern Kommunikation

Ansvarsfull leverantörskedja

Arbetsmiljö, kultur och ledarskap

2020

FAS 3

INTEGRERA I AFFÄREN

Strategiska partnerskap

Extern kommunikation

Organisation och styrning
- nästa steg

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

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

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



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



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



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



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

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 75 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Under kvartalet emitterades en hybridobligation som i enlighet med IFRS redovisas som eget kapital. Emissionen omfattade totalt 800 miljoner kronor. Efter avdrag för 15 miljoner kronor i emissionskostnader tillfördes således moderbolagets eget kapital 785 miljoner kronor. Likvida medel uppgick per 30 september 2019 till 209 miljoner kronor (21) och det egna kapitalet uppgick till 1 738 miljoner kronor (1 005).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| BELOPP I MILJONER KRONOR | 2019 JAN-SEP | 2018 JAN-SEP | 2019 JUL-SEP | 2018 JUL-SEP | 2018 JAN-DEC |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 75 | 59 | 22 | 15 | 91 |
| Rörelsens kostnader | -75 | -60 | -22 | -17 | -93 |
| Resultat före finansiella poster | - | -1 | - | -2 | -2 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | | | |
| Finansnetto | -9 | -5 | -8 | 1 | 12 |
| Resultat efter finansiella poster | -9 | -6 | -8 | -1 | 10 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | -83 |
| Resultat före skatt | -9 | -6 | -8 | -1 | -73 |
| Uppskjuten skatt | - | - | - | - | 12 |
| Aktuell skatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Periodens resultat | -9 | -6 | -8 | -1 | -61 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| BELOPP I MILJONER KRONOR | 30 SEP 2019 | 30 SEP 2018 | 31 DEC 2018 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 5 | 1 | 6 |
| Inventarier | 2 | 2 | 2 |
| Andelar i koncernföretag | 875 | 911 | 870 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 442 | 1 444 | 1 594 |
| Långsiktiga fordringar och värdepapper | 0 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran | 15 | 3 | 15 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 339 | 2 362 | 2 487 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 940 | 358 | 517 |
| Kortfristiga fordringar | 4 | 11 | 5 |
| Likvida medel | 209 | 21 | 42 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 153 | 390 | 564 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 492 | 2 752 | 3 051 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 738 | 1 005 | 964 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 642 | 1 045 | 1 344 |
| Skulder till koncernföretag | 461 | 456 | 518 |
| Summa långfristiga skulder | 1 103 | 1 502 | 1 862 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 477 | - | - |
| Skulder till koncernföretag | 145 | 175 | 147 |
| Övriga kortfristiga skulder | 29 | 71 | 78 |
| Summa kortfristiga skulder | 651 | 246 | 225 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 3 492 | 2 752 | 3 051 |

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

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

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 22 maj 2019 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser 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 bolagsordningsgränser för aktiekapital och antal aktier. Årsstämman 2019 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 % 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 har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämmorna 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 finns 345 800 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 1-31 maj 2020 äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 83,87 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 9-22 maj 2017. I det andra programmet finns 87 608 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 båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 260 045 kronor genom utgivande av 433 408 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,5 % av kapitalet och 0,9 % av rösttalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

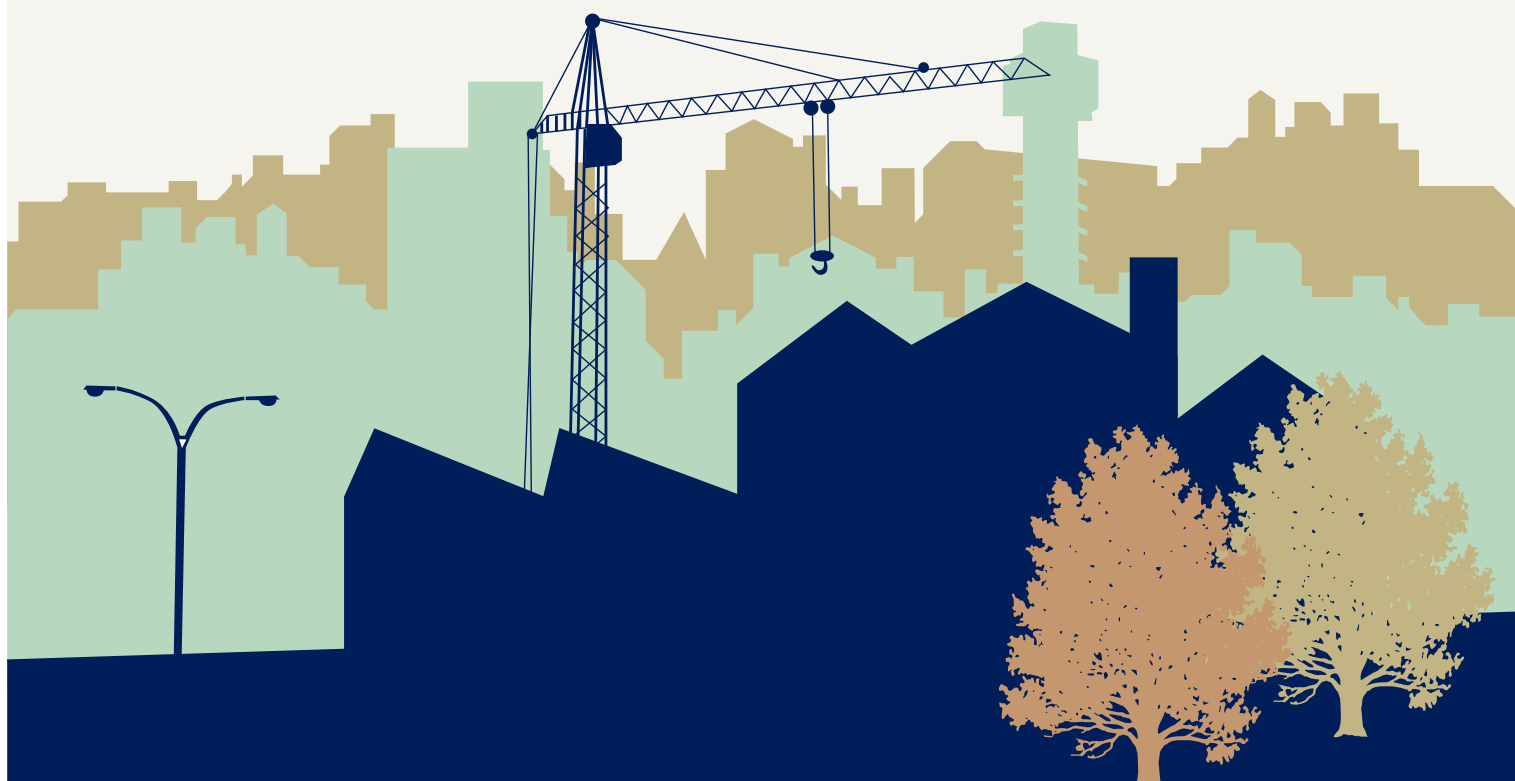
HANDELSPLATS

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 SEPTEMBER 2019**

| AKTIEÄGARE ¹⁾ | INNEHAV | ANTAL AK A | ANTAL AK B | INNEHAV | RÖSTER |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Stendörren Real Estate AB | 11 451 606 | 2 000 000 | 9 451 606 | 40,67% | 58,14% |
| Altira AB | 2 901 720 | 500 000 | 2 401 720 | 10,31% | 14,61% |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | 4 453 941 | - | 4 453 941 | 15,82% | 8,79% |
| SEB Investment Management | 1 734 133 | - | 1 734 133 | 6,16% | 3,42% |
| Verdipapirfond Odin Ejendom | 929 889 | - | 929 889 | 3,30% | 1,84% |
| JP Morgan Bank Luxembourg S.a. | 613 451 | - | 613 451 | 2,18% | 1,21% |
| Humle Kapitalförvaltning AB | 581 379 | - | 581 379 | 2,06% | 1,15% |
| Anders Ivarsson Aktiebolag | 463 349 | - | 463 349 | 1,65% | 0,91% |
| Alfred Berg | 367 213 | - | 367 213 | 1,30% | 0,72% |
| Skagen M2 Verdipapirfondet | 353 194 | - | 353 194 | 1,25% | 0,70% |
| Övriga ägare | 4 305 766 | - | 4 305 766 | 15,29% | 8,50% |
| SUMMA | 28 155 641 | 2 500 000 | 25 655 641 | 100,00% | 100,00% |

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 521.



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020
- Års- och Hållbarhetsredovisning 2019, april 2020
- Delårsrapport jan-mar 2020, 7 maj 2020
- Årsstämma 2020, 20 maj 2020
- Delårsrapport jan-jun 2020, 20 juli 2020
- Delårsrapport jan-sep 2020, 6 november 2020
- Bokslutskommuniké 2020, 23 februari 2021

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med Kvalitena AB varvid en rättighet till ett framtida kompletteringsförvärv av en fastighet förvärvades. Förvärvspriset avseende denna rättighet bestämdes efter extern värdering till 2,5 miljoner kronor. Utöver detta har bolaget hyrt lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena. Bolaget har ingått ett konsultavtal avseende projektrådgivning med TamGroup AB. TamGroup AB är ett till styrelseledamoten Andreas Philipson närstående bolag. Den konsult som utför arbetet för TamGroup AB:s räkning är gift med Andreas Philipson.

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 öknings i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 97-99 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2018. Förvaltningsfastigheter redovisas 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 leasingkulden per den 30 september 2019. En detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal (där Stendörren är leasetagare) har gjorts, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Leasingkulden per 30 september 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 225 miljoner kronor där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Bolaget redovisar nyttjanderättstillgången avseende tomträttsavtalen till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av hur leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid bolaget konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 36)

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Utöver de förvärv som beskrivs på sidan 3 samt fullföljandet av förtidslösen av obligationslån som beskrivs på sidan 26 har inga väsentliga händelser inträffat efter rapportperiodens utgång.

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 5 NOVEMBER 2019

Seth Lieberman
Styrelseordförande

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Anders Tägt
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Verkställande Direktör

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 6 november 2019 kl. 07.00 CET.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL), ORG.NR 556825-4741

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

STOCKHOLM 5 NOVEMBER 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 30 SEPTEMBER 2019 omfattade bolagets fastighetsportfölj 122 helägda fastigheter med cirka 722 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 600 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka -160 miljoner kronor⁽¹⁾ på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 440 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast

bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 september 2019 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

** Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 30 september 2019.*

(1) Bedömda fastighetskostnader på årsbasis inklusive justering om 9 miljoner kronor avseende tomträttsavgifter i enlighet med IFRS 16.



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.

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 (exklusive nyttjanderättskostnader som i enlighet med IFRS 16 redovisas som finansiella kostnader) den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

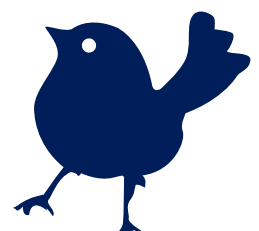
Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

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



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

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

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

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

STENDÖRREN

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