

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

DELÅRSRAPPORT

**JANUARI -
JUNI 2019**

STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

297 MKR

DRIFTNETTO:

198 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

71 MKR



JANUARI-JUNI 2019

(JANUARI-JUNI 2018 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 297 miljoner kronor (249) och driftnettot ökade med 19 % till 198 miljoner kronor (166).
- Förvaltningsresultatet minskade något till 71 miljoner kronor (77).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 52 miljoner kronor (330) motsvarande 1,83 kronor per aktie (11,89).

- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 89 miljoner kronor (121), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden.
- Periodens resultat minskade till 126 miljoner kronor (175) motsvarande 4,48 kronor per aktie (6,30).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- Den 19 juni antog Botkyrka kommunfullmäktige en ny detaljplan som medger byggnation av cirka

UTHYRINGSBAR YTA:

721 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

8 754 MKR

BELÄNINGSGRAD:

59%

SOLIDITET:

32%¹⁾



800 lägenheter, kvarterscentrum samt lagerhotell på Stendörrens fastighet Tegelbruket 1 i Botkyrka. Den del av fastigheten som omfattas av den förändrade detaljplanen utgörs i dagsläget huvudsakligen av parkeringsytor. Om den nya planen inte överklagas kommer den att vinna laga kraft under tredje kvartalet 2019.

- Bindande kreditlöfte erhöles från bolagets banker avseende förlängning av 978 miljoner kronor i befintliga krediter vilka förfaller under fjärde

kvartalet 2019. Bolagets genomsnittliga kapitalbindningstid beräknas efter förlängningen öka med cirka 0,7 år. I tillägg till förlängningen av befintliga krediter har även bindande kreditlöften mottagits om utökad av belåning av fastighetsportföljen om totalt drygt 600 miljoner kronor, medel som kan användas antingen som delfinansiering av tillkommande förvärv eller för omstrukturering av skuldportföljen.

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





INNEHÅLL

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

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

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

VD:S KOMMENTAR

RESULTATET FÖRSTA HALVÅRET

Under kvartal två har vi haft fokus på förvaltning. Under första halvåret ökade intäkterna till 297 (249) miljoner kronor en ökning med 19 %.

PERIODENS DRIFTNETTO ÖKADE till 198 (166) miljoner kronor, en ökning med 19 %, detta trots att det under halvåret, efter en genomlysning av projektportföljen, skrivits av olönsamma projekt till ett värde av totalt 7 MSEK. Under kvartal tre kommer vi att redovisa förvaltningsfastigheter och projektfastigheter separat för att tydliggöra för våra ägare avkastning, resursallokering och andra betydelsefulla parametrar.

Periodens resultat minskade till 126 (175) miljoner kronor. Det minskade resultatet jämfört med föregående år om 49 miljoner kronor är främst hänförligt till lägre värdeökningar än föregående år.

En stor del av vårt arbete framöver kommer läggas på att minska våra vakanser så att vi ytterligare kan förbättra vårt driftnetto. Ett starkt driftnetto är ett mycket viktigt mål för verksamheten. Under kvartal tre kommer förvaltningsorganisationen vara komplett med egen personal vilket underlättar vårt fortsatta fokus på driftnettoutvecklingen.

TILLVÄXT

Under kvartal två har bolaget identifierat och formulerat framtida målsättningar och tillväxtpotentialer. Bolaget kommer, precis som tidigare kommunicerats, att växa genom förvärv och projektutveckling. Gemensamt för dessa tillväxtprocesser är att maximera aktieägarvärde över tid. Inför denna framtida tillväxt har bolaget även säkerställt en utökad kreditfacilitet från våra kreditgivare om totalt 609 miljoner kronor. 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 tillväxtutveckling. Alla projektinitiativ skall utvärderas marknadsmässigt innan de påbörjas. Inom värdeskapande projektutveckling är planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden centrala funktioner. Ett exempel på att vi nått framgång med detta är att vårt arbete med den nya detaljplanen för projektet Tegelbruket där detaljplanen antagits av Botkyrka kommun. Vi bedömer att detaljplanen bör vinna laga kraft under kvartal tre. Tegelbruket omfattar i huvudsak mark i anslutning till vår förvaltningsenhet. Den nya detaljplanen omfattar cirka 800 lägenheter och cirka 10 000 m² kommersiella lokaler. Under det kommande kvartalet kommer en genomförandestudie för hela projektet göras och utifrån den fattas beslut om hur vi uppnår största möjliga aktieägarvärde.

Under projektens genomförandefas är projektkompetensen helt central för kostnadskontroll och leveranssäkerhet. Arbetet med att stärka vår organisation inom detta område kommer att intensifieras under sista halvåret 2019 för att säkerställa hög leveranssäkerhet gällande såväl kvalitet, tid och resultat. Vårt projekt- och byggrättsinnehav uppgår idag till cirka 17 % av balansräkningen vilket redan nu står för en betydande del av vår tillväxtpotential och som över tid kommer generera en hög avkastning på eget kapital. Innehavet är till största delen mark för nya logistik-, lager- och lätt industrifastigheter i Stockholmsområdet. Inom Stockholm ser vi en fortsatt hög efterfrågan inom dessa områden. Detta är till stor del hänförligt till Stockholmsregionens befolkningstillväxt och ekonomiska tillväxt samt den fortsatt snabbt växande e-handeln. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan. Vi ser med vår befintliga projektportfölj även stora möjligheter till tilläggsinvesteringar med betydande potential att generera avkastning i linje med eller

överstigande bolagets långsiktiga avkastningskrav. Årsstämman har därför beslutat att ingen utdelning ska lämnas till aktieägarna utan istället återinvesteras i projektportföljen. Detta för att maximera aktieägarnas kapital över tid.

FINANSIELL STABILITET

I vår omvärld finns en fortsatt finansiell nervositet även om marknadens förväntan om stigande räntor synes ha avtagit på senaste tiden. 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.

SAMMANFATTNINGSVIS

Sammanfattningsvis kan sägas att Stendörren inför framtiden nu står väl rustat, såväl vad gäller förvaltning, framtida tillväxt och finansiell position. Med en ny aktiv huvudägare ser jag fram emot att tillsammans med våra engagerade medarbetare bygga ett framgångsrikt Stendörren.

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 rëntetäckningsgraden 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 juni 2019 av 122 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 754 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka en fjärdedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 10 % av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka

721 000 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

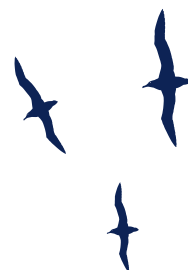
också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 050 miljoner kronor.

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 juni 2019 uppgick koncernens egna kapital till 2 903 miljoner kronor (2 534) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 393 miljoner kronor (4 122) motsvarande en belåningsgrad om 59 % (57). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,2 år (2,5) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,7 år (1,7). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,4 % (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 1,9 % (1,8). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 710 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 % vilket förfaller till återbetalning i juli 2020, samt ett obligationslån om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

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



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.

”Fortsatt fokus på förvaltning, kas-saflöde och lönsam tillväxt”

MIKAEL NICANDER, VD



NYCKELTAL

	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2018 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	721	613	718
Antal fastigheter	122	102	121
Marknadsvärde, Mkr	8 754	6 868	8 476
Areamässig uthyrningsgrad, %	87%	89%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	90%	89%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,7%	5,2%	4,9%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,6%	6,1%	5,7%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	8,4%	11,4%	9,3%
Hysesduration, år	4,1	4,8	4,0
Snitthyra, kr/m ²	871	846	846
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	297	249	537
Driftnetto, Mkr	198	166	355
Förvaltningsresultat, Mkr	71	77	174
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	66%	69%	66%
Balansomslutning, Mkr	9 197	7 244	8 735
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,4%	2,4%	2,4%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,7	1,7	2,0
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,2	2,5	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,1	2,5	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	32%	35%	32%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	13%	20%	16%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59%	57%	61%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46%	45%	46%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	3 322	2 421	2 816
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	118,00	86,00	100,00
Eget kapital per aktie, kr	103,12	90,02	98,74
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 355	2 879	3 195
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	119,17	102,24	113,47
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	3 068	2 654	2 920
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	108,97	94,27	103,71
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	4,48	6,30	15,00
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,83	11,89	5,18
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	28 155 641	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 155 641	27 744 282	27 950 746
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	55	43	51
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	41	45

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

STARK FINANSIELL 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.

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

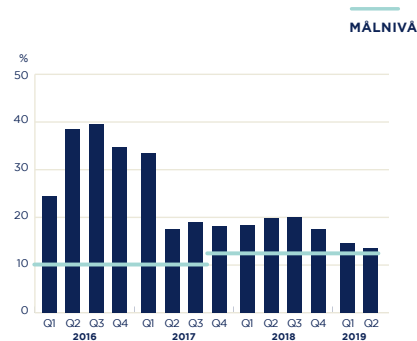
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

13%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital till 13,5%.



HISTORISKT UTFALL

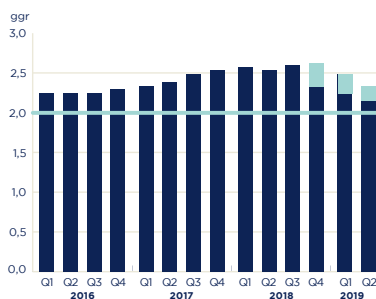


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,1 ggr

Räntetäckningsgraden ligger över målet om 2,0. Tabellen till höger visar dels det faktiska utfallet (beräknat som 12-månaders släpande genomsnitt) som var 2,1x, samt utfallet exklusive engångskostnader hänförliga till budprocessen under fjärde kvartalet 2018 (ljusblå del av stapeln) som var 2,3x.



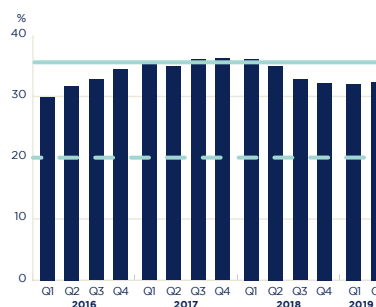
SOLIDITET

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

32%¹⁾

Soliditeten stiger något från föregående kvartal och uppgår till 32%.

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



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter	297	249	148	122	537
Summa intäkter	297	249	148	122	537
Driftskostnader	-67	-63	-28	-25	-127
Underhållskostnader	-23	-10	-17	-5	-33
Fastighetsskatt	-9	-7	-5	-3	-15
Tomträttsavgäld	0	-3	0	-1	-7
Driftnetto	198	166	98	88	355
Central administration	-46	-34	-25	-16	-51
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1
Finansiella kostnader	-77	-55	-38	-29	-131
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-4	-	-2	-	-
Förvaltningsresultat	71	77	33	43	174
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	89	121	75	72	326
Värdeförändring finansiella instrument	-2	-2	0	-1	-12
Resultat före skatt	158	197	108	114	488
Uppskjuten skatt	-33	-22	-26	-5	-68
Aktuell skatt	1	0	2	0	-1
Periodens resultat	126	175	84	110	419
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	126	175	84	110	419
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	126	175	85	110	419
Resultat per aktie, kr	4,5	6,3	3,0	4,0	15,00
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	4,5	6,3	3,0	3,9	14,92
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,16	27,74	28,16	27,89	27,95
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,24	27,94	28,26	28,02	28,09

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med första halvåret 2018 redovisar Stendörren för januari till juni 2019 19 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 19 %. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till ca 71 miljoner kronor vilket motsvarar en minskning med ca 6 miljoner kronor jämfört med samma period 2018. Såsom kommenterades i bolagets delårsrapport för första kvartalet påverkas jämförelsen mot föregående år väsentligt av försäljningen av fastigheten Veddesta 2:43 (såldes under fjärde kvartalet 2018). Om den fastigheten räknas bort från jämförelseperioden 2018 är det bedömmingen att redovisade hyresintäkter under innevarande period skulle visat en tillväxt om cirka 36 %, driftnettot ökat med 26 % och förvaltningsresultatet skulle ökat med 4 %.

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 19 % till 297 miljoner kronor (249). I jämförbart bestånd ökade den redovisade hyresintäkten med cirka 5 % under det andra kvartalet (motsvarande siffra under första kvartalet var 6 %). För delårsperioden motsvarar denna hyresökning i jämförbart bestånd cirka 11 miljoner kronor. Resterande ökning av hyresintäkterna förklaras av nettoökningen av fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna steg 19 % till 99 miljoner kronor (83). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökar med cirka 18 miljoner kronor under andra kvartalet jämfört med samma kvartal året innan. Under första kvartalet var motsvarande ökning cirka 3 miljoner kronor. Ökningen under andra kvartalet drivs i allt väsentligt av att dels cirka 7 miljoner kronor i avslutade projekt kostnadsförts som driftkostnad och cirka 13 miljoner kronor i planerade och löpande underhållsåtgärder kostnadsförts under andra kvartalet vilket är klart högre än föregående år och även högre än förväntat.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 46 miljoner kronor (34) 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 cirka 32 % i genomsnitt samt att utdebiteringen av transaktions- och uthyrningsarvoden har minskat med ca 1,5 miljoner kronor. Under perioden har även kostnader om cirka 2 miljoner kronor tagits avseende VD byte och andra personalförändringar.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader ökade under perioden med 48 % till -81 miljoner kronor (-55) medan den genomsnittliga räntebärande skulden under rapportperioden ökade med 31 % jämfört med samma period 2018. Den högre ökningstakten av de finansiella kostnaderna förklaras bland annat av att cirka 4 miljoner kronor i tomträttsavgäld vilka från 1 januari 2019 redovisas som en finansiell kostnad (i enlighet med IFRS 16). Perioden belastas även av en felperiodiserad räntekostnad om 3 miljoner kronor hänförlig till 2018. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 25.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgår under perioden till 71 miljoner kronor (77) där minskningen i allt väsentligt är hänförlig till de ökade projekt- och underhållskostnader som kostnadsförts under perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 89 miljoner kronor (121) vilket motsvarar 1,1 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång (värdeförändringen under första halvåret 2018 uppgick till 1,9 %). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade marknads-hyresantaganden samt även av justerade avkastningskrav (se vidare på sidan 24). I viss mån har ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -2 miljoner kronor (-2).

SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 1 miljon kronor (0) och uppskjuten skatt om -33 miljoner kronor (-22).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2019	30 JUN 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	5	1	6
Förvaltningsfastigheter	8 754	6 868	8 476
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	-	-
Inventarier	3	2	3
Räntederivat	1	10	4
Summa anläggningstillgångar	8 988	6 882	8 489
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	113	90	83
Likvida medel	96	273	163
Summa omsättningstillgångar	209	363	246
SUMMA TILLGÅNGAR	9 197	7 244	8 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 903	2 534	2 780
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 033	3 756	4 251
Övriga långfristiga skulder	13	5	11
Leasingskuld tomträtt	225	-	-
Uppskjuten skatteskuld	452	345	419
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	4 727	4 110	4 685
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 360	366	1 037
Övriga kortfristiga skulder	207	234	233
Summa kortfristiga skulder	1 567	600	1 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 197	7 244	8 735
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 903	2 534	2 780
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2019 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 8 754 miljoner kronor (6 868). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 juni 2019. Den 1 januari 2019 trädde redovisningsstandarden IFRS 16 i kraft. I enlighet med denna standard redovisar Stendörren värdet av den nyttjanderätt som bolagets fastigheter upplåtna med tomträtt ger (för en mer detaljerad beskrivning hänvisas till årsredovisningen för 2018, not 1). Detta värde har beräknats till 225 miljoner kronor. En motsvarande skuld tas upp under långfristiga skulder. För analys och kommentarer, se sidorna 20-23.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 209 miljoner kronor (363) bestående av likvida medel om 96 miljoner kronor (273) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 113 miljoner kronor (90).

EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2019 uppgick koncernens egna kapital till 2 903 miljoner kronor (2 534) och soliditeten till 31,6% (35). Exklusive den leasingskuld om 225 miljoner kronor som tillämpningen av IFRS 16 medför uppgår soliditeten per 30 juni 2019 till 32,4%.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 393 miljoner kronor (4 122) motsvarande en belåningsgrad om 59% (57). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 043 miljoner kronor (3 066), två

obligationslån om totalt 1 360 miljoner kronor (710) samt säljarreverser om 12 miljoner kronor (43). –22 miljoner kronor (–19) utgörs av lånevgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 360 miljoner kronor (366) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Av de kortfristiga lånen finns bindande kreditlöften om förlängning av 978 miljoner på i genomsnitt 4,4 års förlängd löptid. 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 juni till 452 miljoner kronor (345) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 207 miljoner kronor (234).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2019 till 2 903 miljoner kronor (2 534).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2017-01-01	17	1 140	898	2 054
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Ingående eget kapital per 2018-01-01	17	1 144	1 239	2 399
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram		1		1
Nyemission	0	22		22
Totalresultat januari-december 2018			419	419
Utgående eget kapital per 2018-12-31	17	1 167	1 596	2 780
Personaloptionsprogram		-2	-1	-3
Totalresultat januari-juni 2019			126	126
Utgående eget kapital per 2019-06-30	17	1 165	1 722	2 903



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2018 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	71	77	35	43	174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	-9	-1	-	16
Betald inkomstskatt	-2	22	0	0	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	78	90	34	43	175
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-20	-14	-14	-13	10
Förändring av rörelseskulder	-6	254	-2	231	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52	330	18	261	143
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-115	-156	-61	-99	-296
Övriga investeringar och avyttringar	0	0	0	0	-2
Förvärv av fastigheter	-71	-89	0	-31	-1 626
Försäljning av fastigheter	-	-	0	0	349
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186	-245	-61	-130	-1 575
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission	-2	23	-1	23	24
Upptagna räntebärande skulder	229	1 762	119	899	2 690
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-129	-1 607	-25	-836	-1 099
Räntederivat, netto	-	-	0	-	-6
Depositioner	1	0	0	0	7
Utdelning	-32	-28	-16	-14	-59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67	150	77	72	1 557
Periodens kassaflöde	-67	235	34	204	125
Likvida medel vid periodens ingång	163	38	62	69	38
Periodens kassaflöde	-67	235	34	204	125
Likvida medel vid periodens utgång	96	273	96	273	163

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 78 miljoner kronor (90). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -26 miljoner kronor (240) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 52 miljoner kronor (330).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -186 miljoner kronor (-245) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv och försäljning av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -71 miljoner kronor (-89), samt investeringar i befintliga fastigheter om -115 miljoner kronor (-156). Inga fastigheter såldes under perioden (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 67 miljoner kronor (150) bestående av upptagande av fastighetslån om 229 miljoner kronor (1 762) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -129 miljoner kronor (-1 607). Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har aktieutdelning om totalt 32 miljoner kronor utbetalats. De utbetalade aktieutdelningarna 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 -67 miljoner kronor (235) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 96 miljoner kronor (273).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2019 av 122 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 754 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 721 000 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 80% av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 278 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 74 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 115 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 89 miljoner kronor redovisats. (se tabell på sidan 24).

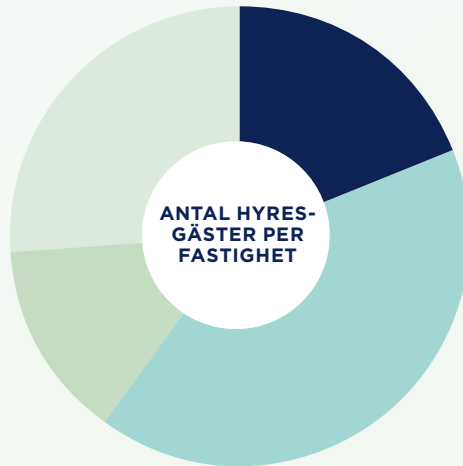
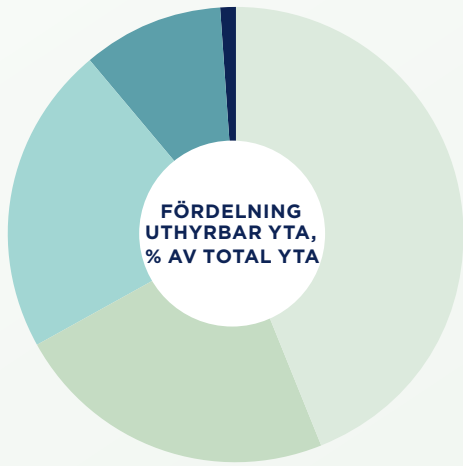
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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

stockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs 66% av hyresintäkter från fastigheter i Storstockholm. I Högdalens industriområde är Stendörren största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Vissa områden i Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram på över geografisk fördelning på sidan 21).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

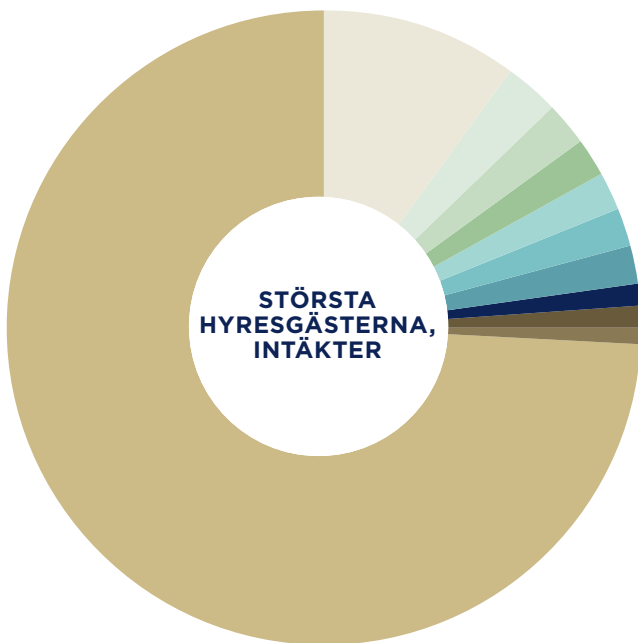
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små de senaste åren. Under rapportperioden har inga konstaterade hyresförluster redovisats. Under perioden har dock reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 3,5 miljoner kronor. Per 30 juni svarade de tio största hyresavtalen för drygt en femtedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 10% av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 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. ➤



Hyresgäster/fastighet (areabaserat)

- 1 st, 19%
- 2-5 st, 41%
- 6-10 st, 14%
- 11- st, 26%

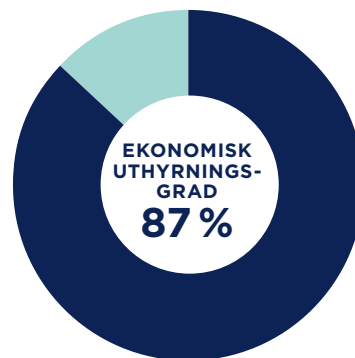
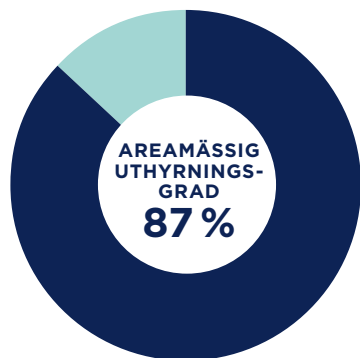
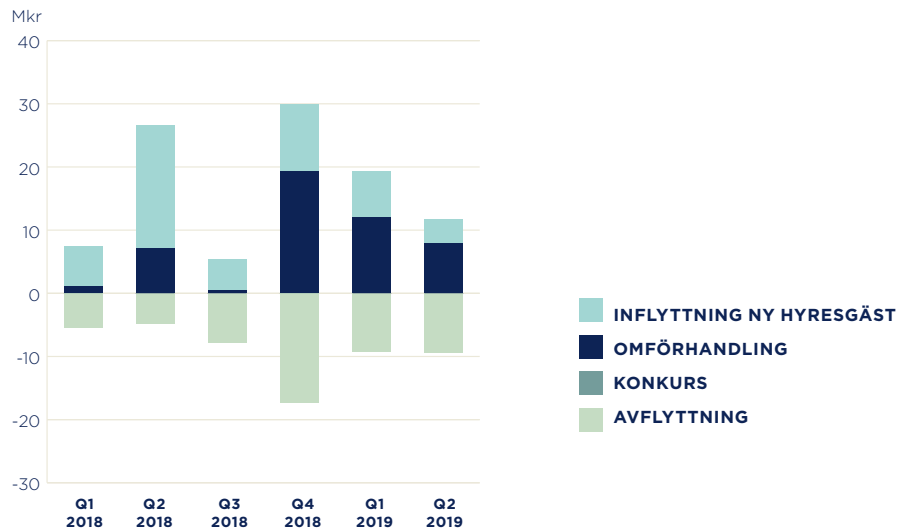
- Lager och logistik, 44%
- Kontor, 23%
- Lätt industri, 22%
- Sällanköpshandel, 10%
- Övrigt, 1%



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

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

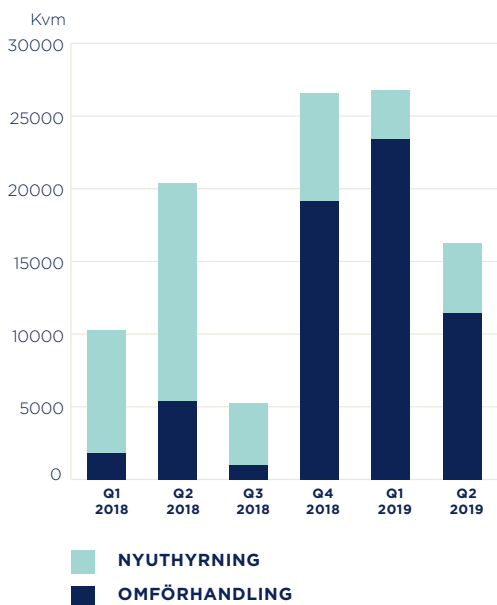
NETTOUTHYRNING



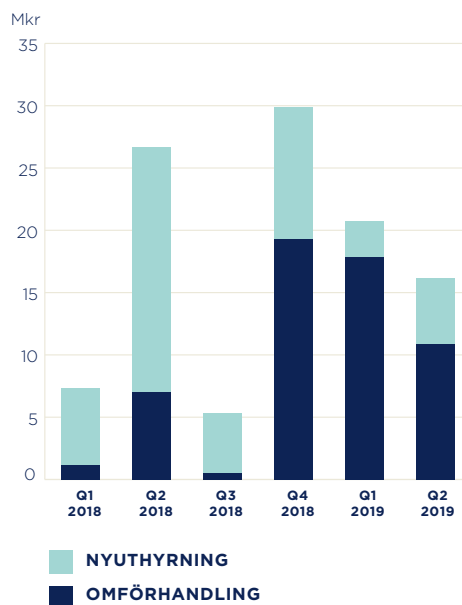
► Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Bolaget har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90%. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 juni 2019 till 87% (89) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87% (90). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Uthyrningsgraden

sjunker något under det andra kvartalet, till stor del till följd av en större avflyttning i fastigheten Almnäs 5:2 i Södertälje. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark. Av den totala vakansen utgörs ca 9 235 m² (motsvarande cirka 1,3 % 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 17% i genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 12 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca 2,4 miljoner kronor.

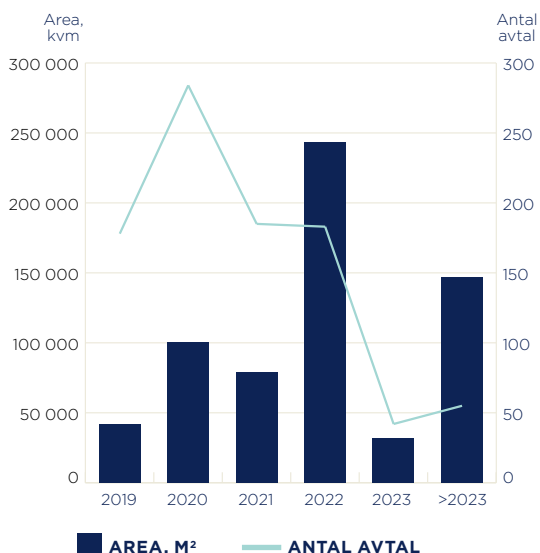
NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



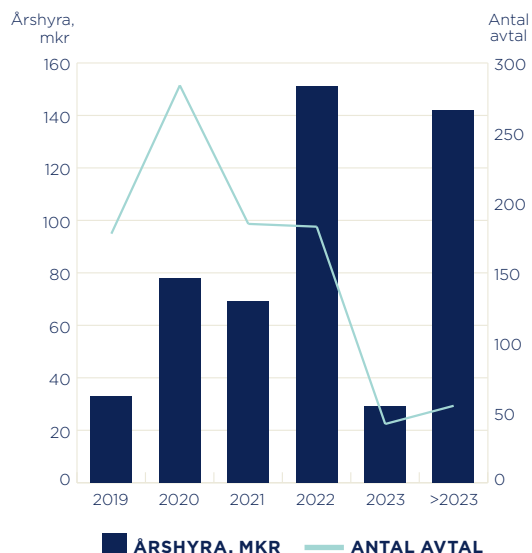
NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 30 JUNI 2019



FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRA 30 JUNI 2019



BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 30 juni 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), Västerhaninge, Upplands-Bro och Sollentuna. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus lig-

ger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundpassade 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 juni 2019. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2019 uppgår till 8 754 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 (890), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 89 miljoner kronor (121) motsvarande 1,1 procent av marknadsvärdet vid periodens början.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav. I viss mån har även ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Genomsnittligt avkastningskrav har sänkts något jämfört med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2019 till 6,2 % (se tabell med värderingsparametrar nedan).

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

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2018
Fastighetsbestånd vid årets början	8 476	6 494
Förvärv av fastigheter	74	1 687
Försäljning av fastigheter	-	-367
Investeringar i befintliga fastigheter	115	296
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	89	366
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 754	8 476

FINANSIERING

Per 30 juni 2019 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,4 år (2,6). Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,2 år (2,5). Bindande kreditlöften finns avseende förlängning av banklån som förfaller under andra halvåret 2019 vilka bedöms förlänga den genomsnittliga kapitalbindningstiden med cirka 0,7 år. Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,25 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 734 miljoner kronor. Inklusive effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 1,7 år (1,7) år. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni 2019 till 1,9 % (1,8) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld

uppgick till 2,4 % (2,4). Stendörren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017–2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 %. Det andra obligationslånet (2018–2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 3,0 %. Bindande kreditlöften från två av bolagets banker finns om utökad belåning av den befintliga fastighetsportföljen om drygt 600 miljoner kronor vilket kan användas både som delfinansiering av tillkommande förvärv och för att omstrukturera skuldportföljen. Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2019	2 669		49%	978	18%
2020	7		0%	1 324	24%
2021	600		11%	1 013	19%
2022	855		16%	1 021	19%
2023	1 034		19%	921	17%
>2023	250		5%	157	3%
Summa/genomsnitt	5 415	2,44 %	100 %	5 415	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	MÄRKNADSVÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,00%	1,64
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,50%	2,64
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,00%	1,64
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	2,64
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	3,64
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	3,64
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25%	4,25
Swedbank	Räntetak	250	0,2	2,25%	5,25
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25%	3,25
Nordea	Räntetak	184	0,3	1,50%	4,47
		2 734	0,5	2,25%	3,20

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 53 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. Likvida medel uppgick per 30 juni 2019 till 28 miljoner kronor (86) och det egna kapitalet uppgick till 960 miljoner kronor (1 020).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2018 JAN-DEC
Nettoomsättning	53	43	29	21	91
Rörelsens kostnader	-53	-43	-29	-21	-93
Resultat före finansiella poster	0	0	0	0	-2
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto	-2	9	-1	13	12
Resultat efter finansiella poster	-2	9	-1	13	10
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-83
Resultat före skatt	-2	9	-1	13	-73
Uppskjuten skatt	-	0	0	-1	12
Aktuell skatt	-	-	0	-	0
Periodens resultat	-2	10	-1	12	-61

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2019	30 JUN 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	5	1	6
Inventarier	2	3	2
Andelar i koncernföretag	884	870	870
Fordringar hos koncernföretag	1 511	1 426	1 594
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	15	3	15
Summa anläggningstillgångar	2 417	2 303	2 487
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	314	718	517
Kortfristiga fordringar	4	29	5
Likvida medel	28	86	42
Summa omsättningstillgångar	346	833	564
SUMMA TILLGÅNGAR	2 388	3 136	3 051
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	960	1 020	964
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 348	1 043	1 344
Skulder till koncernföretag	0	458	518
Summa långfristiga skulder	1 348	1 501	1 862
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	49	528	147
Övriga kortfristiga skulder	31	87	78
Summa kortfristiga skulder	80	615	225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 388	3 136	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, 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 röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

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

**STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 JUNI 2019**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	KAPIT- TAL I %	RÖSTER I %
STENDÖRREN REAL ESTATE AB	11 451 606	2 000 000	9 451 606	40,67%	58,14%
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	10,31%	14,61%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	4 453 941	-	4 453 941	15,82%	8,79%
SEB Investment Management	1 817 629	-	1 817 629	6,46%	3,59%
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM	949 271	-	949 271	3,37%	1,87%
JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.	606 844	-	606 844	2,16%	1,20%
Humle Kapitalförvaltning AB	581 379	-	581 379	2,06%	1,15%
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	463 349	-	463 349	1,65%	0,91%
WARMLAND, BODIL	282 716	-	282 716	1,00%	0,56%
RBC INVESTOR SERVICES BANK S.A.	281 971	-	281 971	1,00%	0,56%
Övriga ägare, 3 424 st.	4 365 215	-	4 365 215	15,50%	8,62%
SUMMA	28 155 641	2 500 000	25 655 641	100,00%	100,00%



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Delårsrapport jan-sep 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med Kvalitena AB varvid en rättighet till ett framtida kompletteringsförvärv av en fastighet förvärvades. Förvärvspriset avseende denna rättighet bestämdes efter extern värdering till 2,5 miljoner kronor. Utöver detta hyr bolaget lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena. 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 ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 97-99 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är uppräddad 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 juni 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 juni 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 drifts- överskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av hur leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid bolaget konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

REVISORS GRANSKNING

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

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 18 JULI 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 19 juli 2019 kl. 07.00 CET.

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 30 JUNI 2019 omfattade bolagets fastighetsportfölj 122 helägda fastigheter med cirka 721 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 592 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka –156 miljoner kronor⁽¹⁾ på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 436 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning

om den förevarande intjäningsförmågan per 30 juni 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 juni 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 NNNAV

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

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

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

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

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

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

MIKAEL NICANDER, VD

mikael.nicander@stendorren.se
08-518 331 01

MAGNUS SUNDELL, CFO, vVD

magnus.sundell@stendorren.se
08-518 331 02

STENDÖRREN

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