

STENDÖRREN

*Lokaler som gör skillnad.*

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

# JANUARI- DECEMBER 2022

# ÅRET I KORTHET

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

**287 MKR**

HYRESINTÄKTER:

**733 MKR**

DRIFNETTO:

**548 MKR**



## JANUARI-DECEMBER 2022

(Januari – december 2021 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 733 miljoner kronor (653) och driftnettot ökade med 12 procent till 548 miljoner kronor (488).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 287 miljoner kronor (267).
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt ca 40 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 84 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 370 miljoner kronor (223) motsvarande 13,02 kronor per aktie (7,87).
- Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -143 miljoner kronor (1 235).
- Årets resultat uppgick till 268 miljoner kronor (1 209) motsvarande 7,42 kronor per aktie (40,75) före utspädning och 7,41 kronor per aktie (40,67) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER FJÄRDE KVARTALET

- 1 november förvärvade Stendörren två lagerfastigheter i Köpenhamnsregionen för 73 miljoner kronor.
- 3 november förvärvade Stendörren en lagerfastighet i Köpenhamnsregionen för 69 miljoner kronor.
- 22 december avyttrade Stendörren en industrifastighet i Täby, Stockholm, för 203 miljoner kronor.
- 30 december frånträdde Stendörren en fastighet i Vilsta industriområde, Eskilstuna.
- Under fjärde kvartalet sökte och erhöll Stendörren bygglov för fyra nya byggnader, varav två för logistik och två för lätt industri.
- I fjärde kvartalet färdigställdes och tillträdades en lagerfastighet i Eskilstuna. Total uthyrningsbar yta uppgår till ca 5 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd under 10 år från tillträdesdagen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Januari 2023 tecknades ett 5-årigt hyresavtal, med möjlighet till fem års förlängning, avseende en logistiklokal om 2 200 kvm i Brunna, Upplands-Bro, med tillträde i februari 2023.

SVERIGE  
DANMARK  
NORGE  
FINLAND

UTHYRINGSBAR YTA:

795 000 KVM

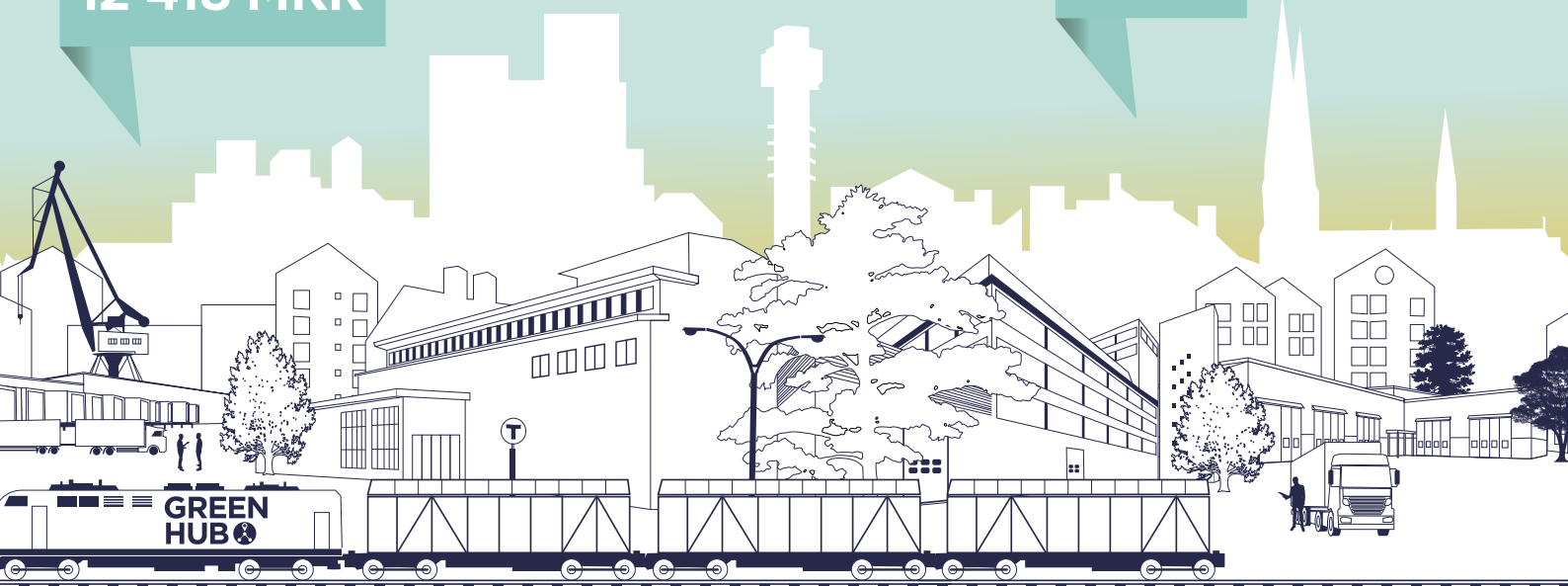
SOLIDITET:  
41%<sup>1</sup>

FASTIGHETSVÄRDE:

12 418 MKR

BELÄNINGSGRAD:

47%



<sup>1</sup>) Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingkuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,8 procent.

## INNEHÅLL

VD-ord .....	4
Stendörren i korthet.....	6
Nyckeltal .....	7
<b>VERKSAMHETEN</b>	
Koncernens rapport över totalresultatet .....	9
Resultat, intäkter och kostnader .....	10
Koncernens rapport över finansiell ställning .....	11
Finansiell ställning .....	12
Förändringar i eget kapital .....	13
Koncernens rapport över kassaflöden.....	14
Fastighetsbeståndet i sammandrag .....	15

Projektportföljen .....	18
Fastighetsvärdering .....	20
Finansiering .....	21
Hållbarhet .....	22
Moderbolaget i sammandrag.....	24
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	26

### ÖVRIGT

Övrig information.....	27
Styrelsen .....	28
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga.....	29
Definitioner .....	30

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

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

# VD-ORD

## STABIL TILLVÄXT TROTS UTMANANDE OMVÄRLD

*Stendörren har haft god operationell utveckling under det fjärde kvartalet med fortsatt positiv nettouthyrning, fortsatt framdrift i projektportföljen och stärkt närvaro på nya marknader. Samtidigt har vi liksom många andra i vår bransch påverkats av en avmattad konjunktur, högre räntor samt högre avkastningskrav vilket påverkat värdet på vårt fastighetsbestånd. Vi går dock in i 2023 med stabila finanser och bra balans i vår affär. Vi kommer fortsätta fokusera på tillväxt men också på stärkt finansiell beredskap så att vi står väl rustade oavsett konjunkturutveckling och klimat på finansieringsmarknaden.*

Stendörrens fjärde kvartal visade på fortsatt tillväxt i hyresintäkter och driftnetto, trots försämrade yttre förutsättningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden steg ytterligare till 92 procent vid årets utgång. Beaktar man kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande 12 månader från rapportperiodens utgång ökar den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent. När vi summerar 2022 som helhet kan vi konstatera att hyresintäkterna, driftnettot och förvaltningsresultatet steg med 12 procent, 12 procent respektive 7 procent. Vi har därmed en fortsatt stark och solid utveckling av vår verksamhet.

### **STARK UTHYRINGSVERKSAMHET**

Det vi särskilt tar med oss från det gångna kvartalet är att vi, trots tuffare omvärldsförutsättningar, lyckats väl med både nyuthyrningar och omförhandlingar av hyreskontrakt. Vi har dessutom framgångsrikt genomfört de hyreshöjningar som följer av ökad inflation genom de indexeringsklausuler som hyresavtalen innehåller. Stendörren befinner sig på en del av fastighetsmarknaden som hittills i begränsad omfattning påverkats av en svagare konjunktur. Våra hyresgäster är som bekant inom logistik, lager och lätt industri och de grundläggande makrotrenderna avseende



Erik Ranje, Verkställande direktör

urbanisering, e-handel och effektiv distribution ger en stabilitet till dessa verksamheter och därmed även till Stendörren.

#### **STRATEGISKA TRANSAKTIONER**

Aktiviteten på transaktionsmarknaden mattades av under senare delen av 2022 och även vi har varit mer restriktiva i vår förvärvstakt. Dock genomförde vi kompletterande förvärv i Köpenhamn av fastigheter i strategiska lägen, vilket gör att vi närmar oss en kritisk massa på denna delmarknad. Vi har också sålt en fastighet i Stockholmsområdet väl över bokfört värde, vilket också stärkt vår likviditet.

#### **NEDJUSTERAT FASTIGHETSVÄRDE MEN STÄRKT PROJEKTPORTFÖLJ**

Liksom för de allra flesta i vår bransch har värdet av vårt fastighetsbestånd påverkats negativt på grund av de högre marknadsräntorna eftersom avkastningskravet i värderingsmodellerna har justerats upp. Det återstår att se hur fastighetsvärdena utvecklar sig framåt men vi fokuserar vår verksamhet kring det vi kan påverka. Därför fortsätter vi att ta väl avvägda men ändå tydliga steg framåt inom vår fastighetsutvecklingsverksamhet genom att söka och erhålla bygglov. Därmed kan vi marknadsföra tydliga projektidéer med kortad startsträcka till byggstart. Det som skiljer Stendörren från många branschkollegor är att vi utöver 795 000 kvm uthyrningsbar area också har en omfattande byggrätts-

portfölj med ca 657 000 kvm byggrätter inom logistik, lager, lätt industri och bostäder. Vår byggrättsportfölj är därmed en unik tillgång.

#### **STARK FINANSIELL BEREDSKAP INFÖR 2023**

Under slutet av 2021 och under 2022 genomförde vi ett flertal riskreducerande åtgärder såsom refinansieringar, räntesäkringar och prissäkringar av förväntad elförbrukning. Det gör att vi går in i 2023 med en stark finansiell ställning och en bra balans i verksamheten. Ett tydligt bevis på detta var att vi nu i januari erhöll en bibehållen rating från ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) med betyget BB-, stabila utsikter. Vi kommer även under det kommande året lägga stor vikt vid bibehållen finansiell beredskap, givet det mer utmanande läget på finansieringsmarknaden. Det kommer ge oss förutsättningar att fortsätta växa och att utnyttja möjligheter till goda affärer som alltid dyker upp när marknadsförutsättningarna förändras.

Stockholm den 22 februari 2023

Erik Ranje  
Verkställande direktör

# STENDÖRREN I KORTHET

## AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

## FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

## FASTIGHETSBESTÄND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2022 av 148 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 418 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 21 procent av den samlade årshyran, varav bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerade ca 10 procent.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 795 000 kvm lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa ca 657 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt utvecklingsbart), huvudsakligen för logistik, lager, lätt industri och bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till 1 564 miljoner kronor (1 634).

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Utvecklings- och planarbeten är i olika stadier och beräknas vid färdigställandet kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planarbeten beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör ca en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

## FINANSIERING

Per 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 429 miljoner kronor (5 216) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 290 miljoner kronor (5 624), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,9 år (2,5) och inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 2,6 år (3,7). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick till 4,0 procent (2,3). Bolaget hade per rapportdatum dels ett utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent, vilket förfaller till återbetalning i april 2024, ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025 samt en hybridobligation om 800 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

## UTDELNING

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

# NYCKELTAL

	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC
Uthyrningsbar area, tusental kvm	795	793
Antal fastigheter	148	135
Marknadsvärde, Mkr	12 418	11 693
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,5	4,7
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,5	5,6
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	3,3	16,5
Hysesduration, år	3,8	3,7
Snitthyra, kr/kvm	1 069	992
<b>FINANSIELLA</b>		
Totala intäkter, Mkr	733	656
Driftnetto, Mkr	548	488
Förvaltningsresultat, Mkr	287	267
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	75	74
Balansomslutning, Mkr	13 344	12 290
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	4,0	2,3
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,6	3,7
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,9	2,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	3,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47	46
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	40	37
Soliditet vid periodens utgång, %	41	43
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	5	26
<b>AKTIERELATERADE</b>		
Börsvärde, Mkr	5 453	8 656
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	191,80	304,50
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	163,35	155,84
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 377	5 310
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	189,14	186,80
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 918	4 852
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	173,01	170,67
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	7,42	40,75
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	7,41	40,67
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	13,02	7,87
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 385 141
<b>ÖVRIGA</b>		
Antal anställda vid periodens utgång	54	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54

<sup>1)</sup> Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sida 30. Förklaringar till nyckeltalen finns även på [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se).

## FINANSIELLA MÅL

## UTFALL Q4 2022

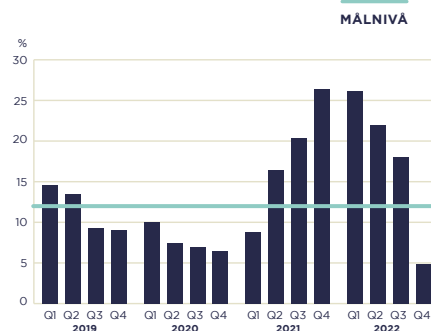
## HISTORISKT UTFALL

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

# 5 %

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 5 procent.

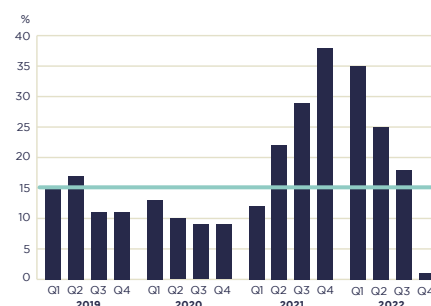


### NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

# 1 %

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) till 1 procent.

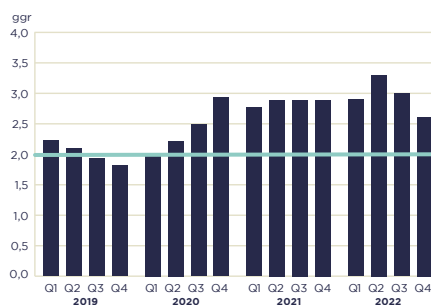


### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

# 2,6 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 gånger.

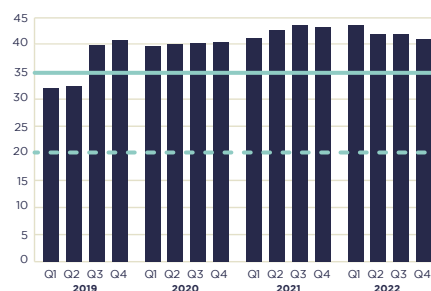


### SOLIDITET

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

# 41 %<sup>1</sup>

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 41 procent.



<sup>1</sup>) Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,8 procent.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC	2022 OKT-DEC	2021 OKT-DEC
Hysesintäkter	733	653	192	169
Övriga rörelseintäkter	0	3	0	2
<b>Summa intäkter</b>	<b>733</b>	<b>656</b>	<b>192</b>	<b>172</b>
Driftskostnader	-137	-123	-42	-35
Underhållskostnader	-22	-27	-7	-7
Fastighetsskatt	-26	-18	-7	-3
<b>Driftnetto</b>	<b>548</b>	<b>488</b>	<b>136</b>	<b>126</b>
Central administration	-76	-77	-19	-27
Finansiella intäkter	32	1	12	1
Finansiella kostnader	-208	-135	-71	-34
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10	-9	-3	-2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>287</b>	<b>267</b>	<b>55</b>	<b>64</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-143	1 235	-354	457
Värdeförändring finansiella instrument	223	20	-27	12
<b>Resultat före skatt</b>	<b>367</b>	<b>1 523</b>	<b>-326</b>	<b>533</b>
Uppskjuten skatt	-75	-311	70	-110
Aktuell skatt	-23	-2	-22	-2
<b>Periodens resultat</b>	<b>268</b>	<b>1 209</b>	<b>-278</b>	<b>421</b>
Omräkningsdifferenser	3	-	1	-
Övrigt totalresultat	3	-	1	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>271</b>	<b>1 209</b>	<b>-277</b>	<b>421</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	271	1 209	-277	421
Resultat per aktie, före utspädning, kr	7,42	40,75	-10,36	14,35
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	7,41	40,67	-10,35	14,30
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,39	28,43	28,43
Genomsnittligt antal under perioden efter utspädning, miljoner	28,47	28,44	28,46	28,53

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Jämfört med 2021 redovisar Stendörren för januari till december 2022 ca 77 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med ca 60 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 287 miljoner kronor (267), vilket är ca 7 procent högre än föregående år. Årets resultat uppgår till 268 miljoner kronor (1 209), motsvarande 7,42 kronor per aktie (40,75).

## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under året med ca 12 procent till 733 miljoner kronor (653). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 6 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2021) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

## FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade till 185 miljoner kronor (168). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med ca 9 miljoner kronor, vilket motsvarar ca 6 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre energipriser, även om lägre underhållskostnader och stort fokus på energioptimeringsåtgärder begränsat kostnadsökningen. Under föregående år genomfördes retroaktiva omtaxeringar, vilket är främsta förklaringen till att fastighetsskatten i jämförbart bestånd är ca 6 miljoner kronor högre i år.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 76 miljoner kronor (77) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

## FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till -176 miljoner kronor (-134). Förändringen (31 procent) jämfört med samma period föregående år förklaras främst av ökad belåning och stigande räntenivåer. Finansiella kostnader (inklusive leasingkostnad) har ökat med 73 miljoner kronor i jämförelse med föregående år. I perioden redovisas även finansiella intäkter om 32 miljoner kronor (1), främst relaterade till valutakursvinster och räntederivat.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med ca 7 procent till 287 miljoner kronor (267), främst tack vare högre hyresintäkter.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdenedgång på förvaltningsfastigheterna om -143 miljoner kronor (1 235) vilket motsvarar -1 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden, för detaljer se sida 20. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 223 miljoner kronor (20). De positiva värdeförändringarna förklaras främst av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

## SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -23 miljoner kronor (-2) och uppskjuten skatt om -75 miljoner kronor (-311).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2022	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	2	3
Förvaltningsfastigheter	12 418	11 693
Nyttjanderättstillgång tomträtt	254	238
Inventarier	2	3
Långfristiga fordringar	2	2
Räntederivat	268	45
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 947</b>	<b>11 984</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	83	146
Likvida medel	315	160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>397</b>	<b>306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 344</b>	<b>12 290</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>5 429</b>	<b>5 216</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	5 469	4 868
Övriga långfristiga skulder	36	22
Leasingskuld tomträtt	254	238
Uppskjuten skatteskuld	1 001	925
Övriga avsättningar	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 764</b>	<b>6 058</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	821	755
Övriga kortfristiga skulder	330	261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 151</b>	<b>1 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 344</b>	<b>12 290</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>	5 429	5 216
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2022 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 418 miljoner kronor (11 693). För analys och kommentarer, se sidorna 15-17.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 397 miljoner kronor (306), bestående av likvida medel om 315 miljoner kronor (160) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 83 miljoner kronor (146). Per bokslutsdatumet fanns även outnyttjade och tillgängliga kreditramar om totalt 560 miljoner kronor.

## EGET KAPITAL

Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 429 miljoner kronor (5 216) och soliditeten till 41 procent (43).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 290 miljoner kronor (5 624), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 018 miljoner kronor (4 339), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (10).

Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -33 miljoner kronor (-25). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 821 miljoner kronor (755) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sida 21.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 1 001 miljoner kronor (925) och avser skatten på fastigheter, derivat, 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 330 miljoner kronor (261).



# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2022 till 5 429 miljoner kronor (5 216).

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OMRÄKNINGS- DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID- OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÅGARE
<b>Ingående eget kapital per 2020-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 165</b>	<b>-</b>	<b>1 872</b>	<b>786</b>	<b>3 840</b>
Återköp personaloptioner		-8				-8
Personaloptionsprogram		18				18
Ränta/utdelning hybridobligation				-54		-54
Totalresultat januari-december 2020				256		256
<b>Utgående kapital per 2020-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 175</b>	<b>-</b>	<b>2 075</b>	<b>786</b>	<b>4 053</b>
Personaloptionsprogram		6				6
Ränta/utdelning hybridobligation				-52		-52
Totalresultat januari-december 2021				1 209		1 209
<b>Utgående eget kapital per 2021-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 181</b>	<b>-</b>	<b>3 232</b>	<b>786</b>	<b>5 216</b>
Ränta/utdelning hybridobligation				-58		-58
Totalresultat januari-december 2022			3	268		271
<b>Utgående eget kapital per 2022-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 181</b>	<b>3</b>	<b>3 442</b>	<b>786</b>	<b>5 429</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC	2022 OKT-DEC	2021 OKT-DEC
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	287	267	55	64
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5	20	-22	9
Betald inkomstskatt	-1	-1	3	12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>281</b>	<b>287</b>	<b>36</b>	<b>86</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar	42	-52	-22	-81
Förändring av rörelseskulder	47	-12	91	18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>370</b>	<b>223</b>	<b>105</b>	<b>23</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-624	-256	-196	-68
Övriga investeringar och avyttringar	1	2	1	4
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-581	-668	-215	-365
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	386	-	386	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-818</b>	<b>-922</b>	<b>-24</b>	<b>-429</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission personaloptioner	-	6	-	-
Utdelning Hybridobligation	-58	-52	-17	-12
Upptagna räntebärande skulder	2 566	1 635	104	780
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 919	-1 101	-306	-321
Depositioner	13	10	4	3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>603</b>	<b>498</b>	<b>-214</b>	<b>450</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>155</b>	<b>-201</b>	<b>-133</b>	<b>43</b>
Likvida medel vid periodens ingång	160	361	448	117
Periodens kassaflöde	155	-201	-133	43
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>315</b>	<b>160</b>	<b>315</b>	<b>160</b>

# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

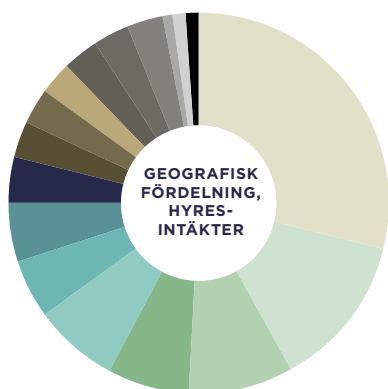
## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2022 av 148 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 418 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång om året. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

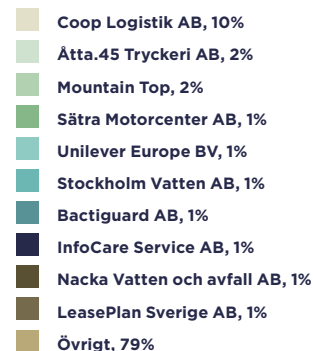
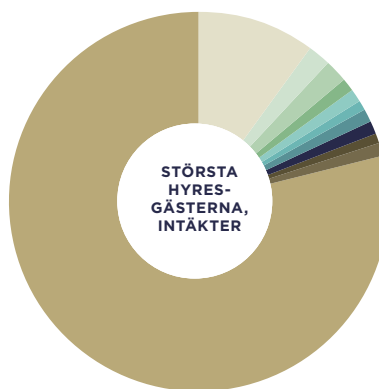
Vid rapportperiodens utgång omfattade totala fastighetsbeståndet ca 795 000 kvm uthyrbar lokalarea. Motsvarande yta för beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till 762 000 kvm, där projektfastigheter exkluderats. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (21 procent 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 eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 87 procent 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 725 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 581 miljoner kronor och fastighetsförsäljningar uppgående till 370 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 624 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan valutakurseffekter om 33 miljoner kronor och värdeförändringar uppgående till totalt -143 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 20).



## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

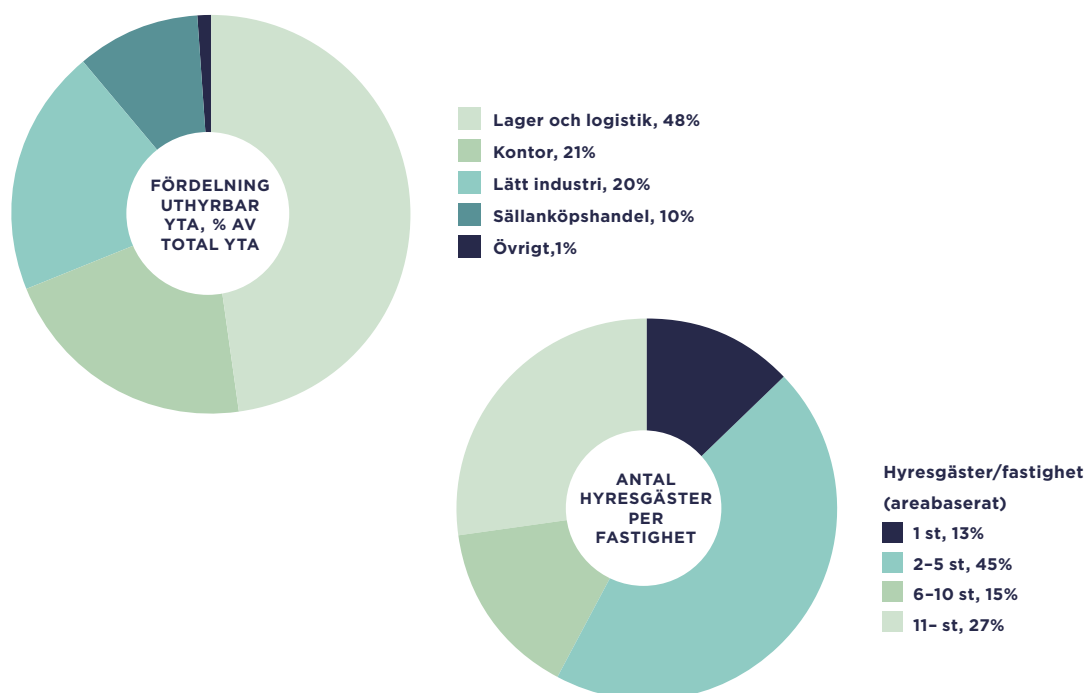
Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta geografiska verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs ca 65 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är 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. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborgsregionen, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.



## HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

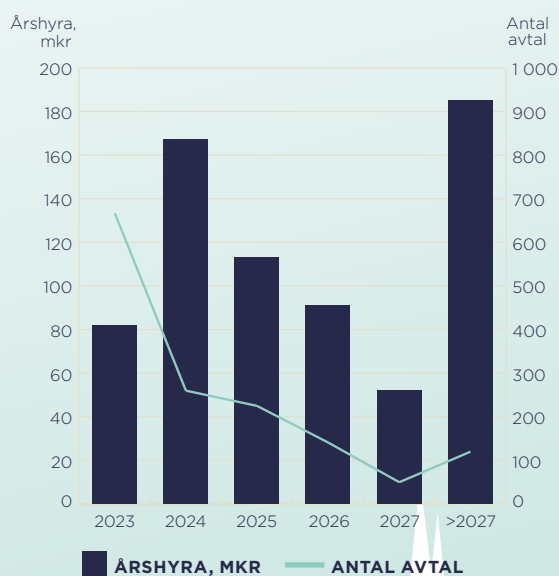
Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera sektorer och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag inom flera sektorer. Per 31 december 2022 svarade de tio största hyresavtalen för 21 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 10 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 3,8 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 3,3 miljoner kronor redovisats.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2022 till 92 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Beaktas kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande 12 månader från rapportdatumet uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca 4 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 procent i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 25 miljoner kronor undertecknats. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.



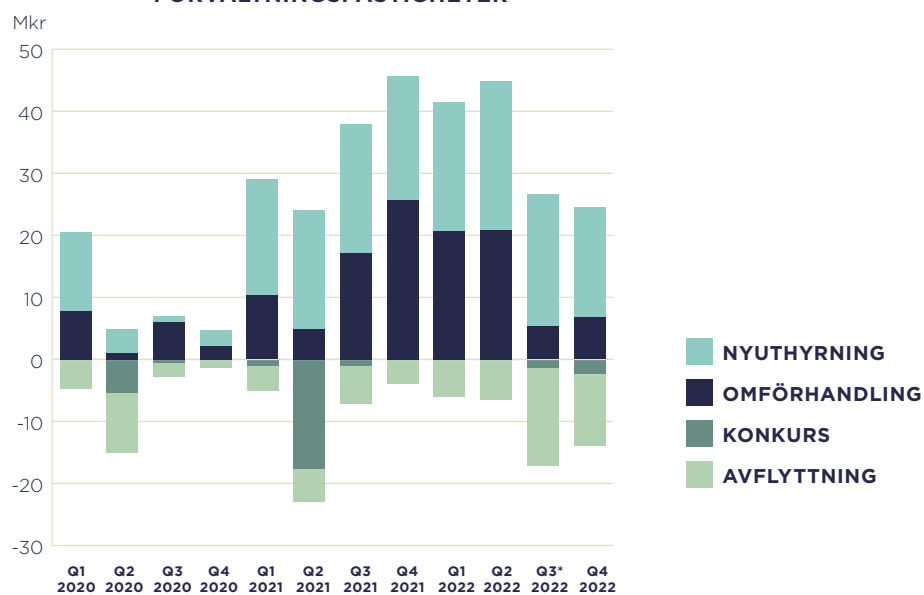


## FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DECEMBER 2022



1) Beaktar man kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande 12 månader från rapportperiodens utgång uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent.

## KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



\* Exkluderar uthyrningen i nybyggnadsprojektet Viby 19:66 till Gop Sverige AB omfattande cirka 2 700 kvm och preliminärt tillträde 2023-07-01.

# PROJEKTPORTFÖLJEN

## INLEDNING

Stendörren hade per 31 december 2022 totalt 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 657 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. I förekommande fall drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning. Detta i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Förändringar i antalet kvadratmetrar byggrätt är hänförligt till att ytterligare potential i byggrättsportföljen identifierats men också att vissa byggrätter övergår till fastighetsarea i samband med att projekt färdigställs. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter.

Under 2022 har pandemin, det pågående kriget i Ukraina och omvärldsläget i stort påverkat förutsättningarna för fastighetsutveckling. Byggekostnaderna

är och har varit onormalt höga och det förekommer leveransproblem på material. Stendörrens pågående och planerade projekt påverkas på olika sätt och i olika omfattning. Påverkan på Stendörrens pågående projekt som redan är i produktion är begränsad. Avseende planerade projekt påverkas takten på byggstarter både med anledning av höga byggpriser men potentiellt även av lägre efterfrågan som följd av ett sämre konjunkturläge. Dock finns det positiva signaler som visar på viss nedgång av byggpriserna.

## KOMMANDE PROJEKT

Stendörrens utveckling av byggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren mot att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Bolaget erbjuder marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler samt kommer kunna tillföra hållbara bostäder i attraktiva miljöer.

Översiktsplanen för Stockholm stad men också andra kommuner skapar goda förutsättningar för

## KOMMANDE PROJEKT

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART <sup>2</sup>
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2023-2024
Södertälje	Logistik	44 500	Inom detaljplan	2023-2024
Nynäshamn	Lätt industri	10 000	Inom detaljplan	2023-2024
Enköping	Logistik	8 000	Inom detaljplan	2023-2024
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	2 500	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Logistik	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Bostäder	54 500	Inom detaljplan	2024-2025
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2024-2025
Frederikssund	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2024-2025
Uppsala	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Stockholm	Bostäder	30 000	Planändring krävs	2026-2027

1) BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart.

2) Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktisk byggstart beror på tidpunkt för uthyrning.

att initiera och starta fler planprocesser för bostäder. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till en befintlig byggnad eller genom att konvertera befintliga byggnader. Under 2022 har Stendörren haft en förändrad detaljplan för bostadsändamål på samråd. Planförslaget avser fastigheterna Traversen 14 & 15 i Sollentuna och möjligt antagande är bedömt till första kvartalet 2024. Under 2022 erhöles även ett positivt planbesked från Stockholm Stad avseende fastigheten Skrubba 1:2. Fastigheten är belägen i södra Stockholm och ligger med utsikt över natursköna sjön Drevviken i söder. Detaljplanearbete är bedömt att starta 2023 och förväntas kunna tillskapa omkring 30 000 kvm BTA byggrätt för bostadsändamål.

### PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 82 500 kvm avser nyproduktion och 15 200 kvm avser ombyggnation för kunder. Projekten är i skeden från startad projektering till pågående byggnation. Under andra kvartalet 2022 erhöles bygglov avseende två byggnader för lätt industri inom Almnäs 5:23 i Södertälje och byggnation av en av de två byggnaderna har startat. Därutöver har Stendörren under fjärde kvartalet

erhållit bygglov för fyra nya byggnader, varav två logistikbyggnader och två byggnader för lätt industri. Byggloven för logistik ger möjlighet att bygga ytterligare en etapp i Almnäs, Södertälje om ca 17 000 kvm BTA och den andra etappen av två på fastigheten Viby 19:66 i Brunna, Upplands-Bro om ca 5 200 kvm BTA. Byggloven för lätt industri är i attraktiva lägen i Mälardalen. På fastigheten Romberga 23:17 i centrala Enköping finns möjlighet att uppföra en ny byggnad om ca 2 700 kvm BTA. I Ulvsunda i Stockholm har bygglov erhållits för ca 4 300 kvm BTA. Pågående projekt för nyproduktion av logistik, lager och lätt industri där produktion pågår eller lagakraftvunna bygglov har erhållits omfattar tillsammans 57 000 kvm. Uthyrningsarbete pågår, med ett antal nytecknade hyresavtal under andra halvåret 2022. Samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Med bygglovsklara projekt-idéer är det möjligt att snabbt starta en byggnation och tillgodose kundernas behov. På grund av rådande förutsättningar för bostadsutveckling avser inte Stendörren att i närtid påbörja byggnation av bostäder på fastigheten Tegelbruket 1.

### AVSLUTADE PROJEKT

Inget projekt överstigande 25 mkr har avslutats under perioden.

### PÅGÅENDE PROJEKT

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUTDATUM <sup>1</sup>	STORLEK KVM <sup>2</sup>	ESTIMERAD INVESTERING <sup>3</sup> MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q1 2023	11 900	175	Pågående byggnation
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q1 2023	2 700	48	Pågående byggnation
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q2 2023	2 300	44	Pågående byggnation
Viby 19:66	Ny logistik	Q1 2023	6 300	116	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 700	48	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	5 100	44	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 000	31	Pågående byggnation
Elementet 1	Hyresgästanpassning	Q3 2023	3 400	41	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	44	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	44	Pågående byggnation
Båglampan 25	Ny lätt industri	Q3 2024	4 300	109	Projektering <sup>4</sup>
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2024	5 200	104	Projektering <sup>4</sup>
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q4 2024	17 000	324	Projektering <sup>4</sup>
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q3 2024	2 700	47	Projektering <sup>4</sup>
Tegelbruket 1	Nya bostäder	-	25 500	-	Projektering <sup>4</sup>
<b>Totalt pågående projekt</b>			<b>97 700</b>	<b>&gt;1 219</b>	
<b>Totalt exklusive hyresgästanpassningar</b>			<b>82 500</b>	<b>1 055</b>	

1) Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att bedömd tidpunkt för färdigställande beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

2) BTA (nyproduktion), LOA (hyresgästanpassning).

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion. Estimerad investering för Tegelbruket visas ej på grund av planerad upphandlingsprocess

4) Bygglov har erhållits.

# FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt ca 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2021. 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.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2022 uppgår till 12 418 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av

huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 564 miljoner kronor (1 662 per 30 september 2022), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som sålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av sjunkande byggrättsvärden och att byggrättsvärden i pågående projekt nära färdigställande nu värderats som fastighet, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sid 18. Värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till -143 miljoner kronor (1 235). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom indexering, nytecknade och omförhandlade hyresavtal, samt ändrade antaganden om marknadshyror. Genomsnittligt avkastningskrav har ökat med ca 0,2 procentenheter från föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 december 2022 till 5,9 procent (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-DEC 2022
Förändrade avkastningskrav	-602
Kassaflöde	512
Byggrätter	-69
<b>Totalt</b>	<b>-160</b>

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav, %	4,6 (4,8)	8,5 (8,0)	5,9 (5,7)
Kalkylränta kassaflöde, %	6,2 (6,0)	10,9 (10,2)	8,0 (7,6)
Kalkylränta restvärde, %	7,0 (6,8)	10,9 (10,2)	8,0 (7,7)
Långsiktigt vakansantagande, %	2,0 (3,0)	29,4 (30,0)	6,0 (6,1)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-DEC 2022	JAN-DEC 2021
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>11 693</b>	<b>9 533</b>
Nya förvärv av fastigheter	581	668
Försäljning av fastigheter	-370	-
Investeringar i befintliga fastigheter	624	256
Valutakurseffekter	33	0
Realiserade värdeförändringar	16	-
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-160	1 235
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>12 418</b>	<b>11 693</b>

# FINANSIERING

Per 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,1 år (2,4). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,9 år (2,5). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,80 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 284 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen – 0,1 procent. Vid rapportperiodens utgång var cirka 80 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via swap och räntetak var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,6 år (3,7).

Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,0 procent (2,3). Stendörrens ena obligationslån (2021–2024) uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och Stendörrens andra obligationslån (2021–2025) uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent. Per 31 december fanns även outnyttjade och tillgängliga kreditramar om totalt 560 miljoner kronor. Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter). Stendörren har även en hybridobligation om 800 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR <sup>1</sup>			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA %	ANDEL %	MKR	ANDEL %
2023	1 239		20	712	11
2024	434		7	1 364	22
2025	1 050		17	1 780	28
2026	900		14	335	5
2027	2 700		43	2 122	34
>2027	0		0	10	0
<b>Summa/ genomsnitt</b>	<b>6 323</b>	<b>4,0</b>	<b>100</b>	<b>6 323</b>	<b>100</b>

1) Räntebindningen för 2023 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

## KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M och NIBOR 3M) ökar eller minskar med 1, 2 eller 3 procentenheter.

FÖRÄNDRING RÄNTEBAS	(+) FÖRÄNDRING MSEK	(-) FÖRÄNDRING MSEK
+ / - 1,00%	-10	21
+ / - 2,00%	-21	67
+ / - 3,00%	-31	106

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

## RÄNTEDERIVAT

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	16,3	2,00	3,68
Danske Bank	Räntetak	600	39,8	1,00	2,77
Danske Bank	Räntetak	300	19,9	1,00	2,77
Swedbank	Räntetak	1 100	61,8	2,00	3,96
Swedbank	Räntetak	750	42,4	2,00	3,98
Swedbank	Räntetak	250	1,9	2,25	0,74
Swedbank	Räntetak	250	5,3	2,25	1,75
Swedbank	Räntetak	550	28,9	2,00	3,68
Nordea	Räntetak	184	3,3	1,50	0,96
<b>Summa</b>		<b>4 284</b>	<b>219,7</b>	<b>1,80</b>	<b>3,21</b>

## RÄNTEDERIVAT

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	RÄNTA, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	48,0	-0,0875%	1,72
<b>Summa</b>		<b>800</b>	<b>48,0</b>	<b>-0,0875%</b>	<b>1,72</b>

# HÅLLBARHET

Som ett led i Stendörrens hållbarhetsarbete utformades 2017 en hållbarhetsstrategi som därefter implementerats i verksamheten. Bolaget har successivt utvecklat sitt hållbarhetsarbete och under 2021 genomfördes en rad aktiviteter som flyttat fram bolagets positioner inom området. Bolaget har fortsatt fokusera på energieffektivisering, accelererat arbetet med certifiering av fastigheter och erhållit hållbarhetslänkad finansiering. Nya fokusområden och hållbarhetsmål med än högre ambitioner beslutades i början av 2022.

Under 2021 genomförde bolaget en ny intressentdialog och väsentlighetsanalys som utmynnade i nya fokusområden och hållbarhetsmål som beslutades i början av 2022. Väsentlighetsanalysen mynnade ut i fem fokusområden för Stendörren med ett antal nya mål inom varje fokusområde. De fem fokusområdena är; Operationell excellens, Resurseffektivitet, Attraktiv arbetsgivare, Framtidssäkring samt Socialt ansvar. Läs mer om Stendörrens nya hållbarhetsstrategi och

mål i bolagets hållbarhetsrapport i Årsredovisningen för 2021.

Rapporteringen av bolagets hållbarhetsarbete sker i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) standards, ett ramverk som vägleder företag och organisationer i vad som ska ingå i rapporteringen. I rapporteringen inkluderas även hur Stendörrens hållbarhetsarbete förhåller sig till FN:s 17 mål för hållbar utveckling (SDG).

## 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 åtta globala mål som direkt och indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi, och där verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:



Bolagets slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens lokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och hållbara logistiklösningar. Stendörrens största klimatpåverkan ligger i att utveckla 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.

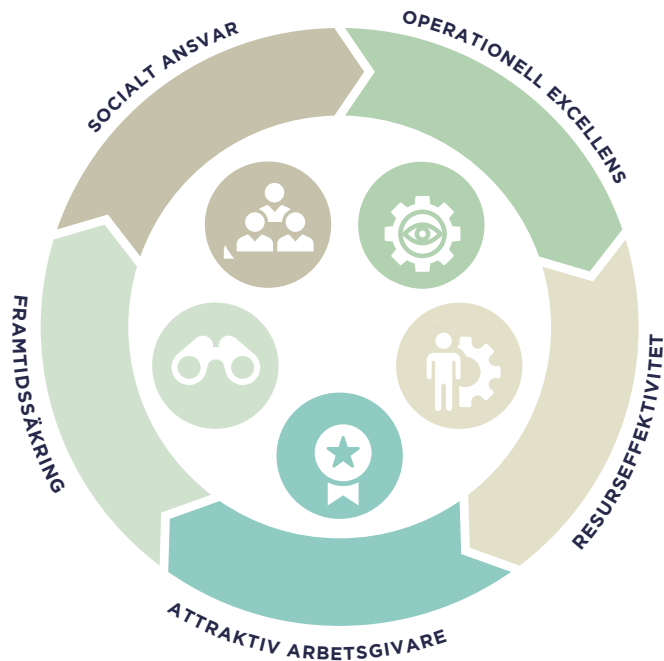


Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna. Det handlar även om att skapa detta värde för hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnittet Attraktiv arbetsgivare.



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

# FOKUSOMRÅDEN



## OPERATIONELL EXCELLENS



### MÅL:

STORA LEVERANTÖRER SKA UNDERTECKNA BOLAGETS UPPFÖRANDEKOD

100 PROCENT AV ALLA FORDON SKA VARA FOSSILOBEROENDE TILL 2025

UNDVIKA FLYGRESOR NÄR DET ÄR PRAKTISKT MÖJLIGT

## RESURSEFFEKTIVITET



### MÅL:

MINSKA ENERGIINTENSITETEN (KWH/KVIM) MED MINST 20 PROCENT TILL 2030 FRÅN BASÅRET 2020

70 PROCENT AV FASTIGHETSBESTÄNDET I KVM SKA MILJÖCERTIFIERAS TILL 2025

NYBYGGNATIONER OCH STÖRRE OMBYGGNINGER SKA MILJÖCERTIFIERAS

MÖJLIGGÖRA ÖKAD ÅTERVINNING AV HYRESGÄSTERNAS AVFALL OCH MINIMERA BYGGAVFALL I SAMBAND MED STÖRRE NY-, TILL- OCH OMBYGGNINGER

MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET GENOM 100 PROCENT FOSSILFRI ENERGI TILL 2030 (GÄLLER ENERGI SOM KÖPS AV STENDÖRREN)

MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET I NYPRODUKTIONSPROJEKT I SYFTE ATT NÅ NETTO-NOLL UTSLÄPP TILL 2030

## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



### MÅL:

STRÄVA EFTER JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD BLAND ALLA YRKESKATEGORIER OCH SIKTA PÅ ATT HA EN KÖNSFÖRDELNING INOM GRÄNSERNA 40/60 PÅ CHEFSBEFATTNINGAR SENAST 2025

ÅRLIG UPPFÖLJNING OCH ÅTERKOPPLING GÄLLANDE JÄMSTÄLLDHET OCH ICKE-DISKRIMINERING

UPPNÅ EN eNPS-SIFFRA PÅ MINST 20 I DEN HALVÅRSVISA MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN

100 PROCENT AV DE ANSTÄLLDA SKA GENOMGÅ UTBILDNING I UPPFÖRANDEKODEN

## FRAMTIDSÄKRING



### MÅL:

TCFD (TASK FORCE ON CLIMATE RELATED FINANCIAL DISCLOSURE) RAPPORTERING FRÅN 2023

## SOCIALT ANSVAR



### MÅL:

SKAPA JOBBMÖJLIGHETER FÖR MÄNNISKOR SOM STÅR LÄNGT IFRÅN ARBETSMARKNADEN

# MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 125 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 31 december 2022 till 21 miljoner kronor (54) och det egna kapitalet uppgick till 1 692 miljoner kronor (1 709).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC	2022 OKT-DEC	2021 OKT-DEC
Nettoomsättning	125	109	34	38
Rörelsens kostnader	-123	-114	-35	-40
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>2</b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-1	-	-1	-
Finansnetto	41	20	14	7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>5</b>
Bokslutsdispositioner	-	4	-	4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
Uppskjuten skatt	-1	0	-1	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>41</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>9</b>



**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2022	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	2	3
Inventarier	9	4
Andelar i koncernföretag	964	929
Fordringar hos koncernföretag	3 348	2 894
Uppskjuten skattefordran	0	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 323</b>	<b>3 831</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	142	124
Kortfristiga fordringar	5	4
Likvida medel	21	54
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>168</b>	<b>182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 492</b>	<b>4 013</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>1 692</b>	<b>1 709</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 291	1 286
Skulder till koncernföretag	1 292	886
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 583</b>	<b>2 173</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	178	97
Övriga kortfristiga skulder	38	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>217</b>	<b>132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 492</b>	<b>4 013</b>

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 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 24 maj 2022 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman 2022. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan

avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

## INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har ett incitamentsprogram vilket beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020. Programmet var riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2025, till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 0,9 procent av kapitalet och 0,5 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatum.

## HANDELSPLATS

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

## STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DEC 2022

AKTIEÄGARE	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV, %	RÖSTER, %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	2 551 720	500 000	2 050 000	9,0	13,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 938 134	0	2 938 134	10,3	5,8
SEB Investment Management	2 593 909	0	2 593 909	9,1	5,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 077 914	0	1 077 914	3,8	2,1
Tredje AP-Fonden	990 000	0	990 000	3,5	1,9
Handelsbanken Fonder	823 543	0	823 543	2,9	1,6
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	600 000	0	600 000	2,1	1,2
Carnegie Fonder	346 024	0	346 024	1,2	0,7
SEB Luxembourg Branch	310 000	0	310 000	1,1	0,6
Övriga ägare	4 664 415	0	4 666 135	16,4	9,2
	<b>28 428 265</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 928 265</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 576.

# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIUM

- Årsredovisning 2022, 28 april 2023
- Delårsrapport jan-mars 2023, 5 maj 2023
- Årsstämma 23 maj 2023
- Delårsrapport jan-juni 2023, 20 juli 2023
- Delårsrapport jan-sep 2023 8 november 2023
- Bokslutskommuniké jan-dec 2023, 23 februari 2024

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av två garageplatser. 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 under 2022.

## 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 71–73 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i VD-ordet på sid 4–5 och känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sid 21.

## 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 2021. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. 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.

## REVISORS GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké 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 22 FEBRUARI 2023**

Andreas Philipson  
*Styrelseordförande*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Helena Levander  
*Styrelseledamot*

Henrik Orrbeck  
*Styrelseledamot*

Seth Lieberman  
*Styrelseledamot*

Nisha Raghavan  
*Styrelseledamot*

Erik Ranje  
*Verkställande Direktör*

*Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2023 kl. 07.00 CET.*

## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA<sup>1</sup>

Tidigare har Stendörren utgått från bokslutsdagen (motsvarande 31 december 2022 i denna rapport) vid bedömning av intjäningsförmågan. För att ge en mer relevant bedömning av intjäningsförmågan har Stendörren i denna rapport valt att utgå från den första dagen i innevarande 12-månadersperiod (1 januari 2023) och därmed inkludera de indexrelaterade hyreshöjningar, till följd av ökad inflation, som genomförts per samma datum. Per 1 januari 2023 omfattade bolagets fastighetsportfölj 148 helägda fastigheter med ca 795 000 kvm uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 824 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att

löpande fastighetskostnader uppgår till ca 179 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 645 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 1 januari 2023 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt 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.

<sup>1</sup>) Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 januari 2023.



# 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**

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

## **AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD**

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

## **AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL**

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

## **BELÄNINGSGRAD**

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

## **BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER**

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

## **DIREKTAVKASTNING**

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

## **DRIFTNETTO**

Totala intäkter 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.

## **FINANSNETTO**

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader samt leasingkostnader.

## **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 före utspädning.

## **LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE**

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

## **NAV TILLVÄXT**

Procentuella förändringen i långsiktigt substansvärde de senaste 12 månaderna.

## **NETTOUTHYRNING**

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

## **RESULTAT PER AKTIE**

Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen 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 finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

## **SOLIDITET**

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingkund enligt 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 dividerat med totala intäkter under samma period.

*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.*

**FÖR MER INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

**ERIK RANJE, VD**

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

**PER-HENRIK KARLSSON,**

**EKONOMIDIREKTÖR**

per-henrik.karlsson@stendorren.se  
08-518 331 00

**STENDÖRREN**

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