

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

DELÅRSRAPPORT JANUARI- SEPTEMBER 2022



Bild: Båglampan 25 i Bromma, Stockholm.

KVARTALET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

541 MKR

DRIFTNETTO:

412 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

232 MKR



JANUARI-SEPTEMBER 2022

(Januari-september 2021 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 541 miljoner kronor (484) och driftnettot ökade med 14 procent till 412 miljoner kronor (361).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 232 miljoner kronor (203).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt ca 36 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 66 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 266 miljoner kronor (200) motsvarande 9,36 kronor per aktie (7,04).
- Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 210 miljoner kronor (779).
- Periodens resultat uppgick till 547 miljoner kronor (788) motsvarande 17,78 kronor per aktie (26,39) före utspädning och 17,75 kronor per aktie (26,36) efter utspädning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Den 5 juli gör Stendörren sitt första förvärv i Finland och förvärvar tre industrifastigheter för totalt 75 miljoner kronor i Helsingforsregionen.
- Den 8 juli erhåller Stendörren bygglov för två byggnader för lätt industri omfattande cirka 11 500 kvm i Stockholm Syd – i Almnäs, Södertälje.
- Den 8 september meddelar EPRA (The European Public Real Estate Association) att Stendörren inkluderas i EPRA index.
- Under kvartalet tecknar Stendörren fyra nya hyresavtal med Myrorna, Beans in Cup, Hedin Bil respektive gop Sverige. Hyresavtalen avser lokaler på totalt cirka 10 900 kvm fördelade i Botkyrka, Södertälje, Bromma och Upplands-Bro.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I början av november förvärvar Stendörren tre lagerfastigheter i Köpenhamnsregionen. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till cirka 142 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 9 852 kvm.

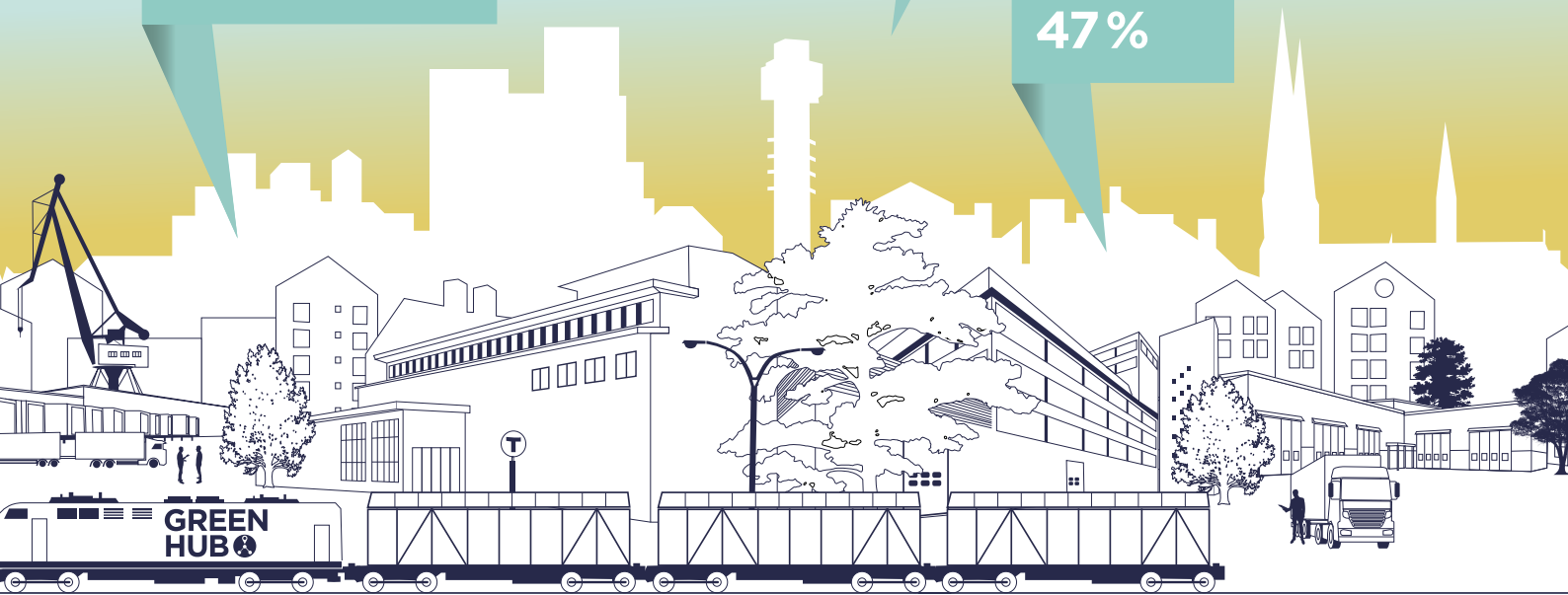
SVERIGE
DANMARK
NORGE
FINLAND

SOLIDITET:
42%¹

UTHYRINGSBAR YTA:
810 000 KVM

FASTIGHETSVÄRDE:
12 728 MKR

BELÄNINGSGRAD:
47%



1) Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför.
Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,7 procent.

INNEHÅLL

VD-ord.....	4
Stendörren i korthet.....	6
Nyckeltal.....	7

VERKSAMHETEN

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

STARK OPERATIONELL UTVECKLING OCH VIDTAGNA RISKREDUCERANDE ÅTGÄRDER

Trots ökad osäkerhet i vår omvärld har Stendörren haft god operationell utveckling under kvartalet med fortsatt stark nettouthyrning, fortsatt positiv utveckling inom vår projektportfölj och etablering i Finland. Våra nyckeltal har fortsatt att stärkas och Stendörren-aktien har tagits med i det för branschen väletablerade EPRA-index. Med facit i hand är vi också mycket nöjda med att redan i slutet av förra året samt i början av detta år ha reducerat risken i bolaget genom refinansieringar av lån som bland annat inneburit stärkt likviditet samt förlängda lånelöptider, utökad räntesäkring och säkrat elavtal till prisnivåer som är betydligt lägre än vad som gäller på marknaden i dagsläget.

Värdet på vår fastighetsportfölj uppgick i slutet av perioden till 12,7 miljarder kronor, vilket är något högre jämfört med årets ingång. Fastighetsvärdet har påverkats positivt av stärkta kassaflöden men negativt av något högre avkastningskrav.

Stendörren befinner sig på en del av fastighetsmarknaden som hittills påverkats i begränsad omfattning av svagare konjunktur. Våra hyresgäster är som bekant inom logistik, lager och lätt industri och de grundläggande makrotrenderna avseende urbanisering, e-handel och effektiv distribution ger en stabilitet till dessa verksamheter och därmed även till Stendörren. Därutöver är våra hyresavtal i allt väsentligt fullt inflationsindexerade vilket gör att ökad inflation leder till ökade hyresintäkter. Högre hyra, tillsammans med stigande energikostnader, kan dock vara en utmaning för många hyresgäster men vår uppfattning är att vi inte desto mindre kommer att kunna genomföra dessa kontraktuella hyreshöjningar för 2023. Därutöver är nettouthyrningen fortsatt stark och den ekonomiska uthyrningsgraden steg till 91 procent och beaktar man kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande 12 månader från rapportperiodens utgång uppgår den till 93 procent. Hyresintäkterna, driftnettot och förvaltningsresultatet steg under perioden med 12 procent, 14 procent respektive 14 procent. Vi har därmed en fortsatt stark och solid utveckling av vår verksamhet.

Vi har också passerat en ny strategisk milstolpe genom vår etablering i Helsingfors under kvartalet. Vi har därmed inom loppet av mindre än ett år etablerat oss i samtliga nordiska huvudstäder – delmarknader som drivs av samma makrotrender som Stockholm/Mälardalen. Och givetvis ser vi fortsatt potential i samtliga dessa marknader.

FASTIGHETSUTVECKLING MED POTENTIAL

Vi fortsätter också ta tydliga steg framåt inom vår fastighetsutveckling. Det som skiljer Stendörren från många branschkollegor är att vi utöver 800 000 kvm uthyrningsbar area också har en omfattande byggrättsportfölj med ca 600 000 kvm byggrätter inom logistik, lager, lätt industri och bostäder. Vi ser stor potential i vår affärsmodell där till exempel en förtätning av stadsmiljöer öppnar utvecklingsmöjligheter både inom verksamhetsfastigheter och bostäder. Vår byggrättsportfölj är därmed en unik tillgång.

Ett bra exempel är fastigheten Viby 19:66 i Brunna, Upplands-Bro, där vi under kvartalet tecknade ett 7-årigt hyresavtal med gop Sverige AB avseende en lokal på 2 700 kvm i logistikbyggnad om totalt ca 5 800 kvm. Initialt startade vi projektet på spekulation, men den snabba uthyrningen visar att vi har ett starkt erbjudande då vi bygger hållbara och flexibla lokaler som i slutfasen anpassas efter kundernas önskemål.

Marknadsutvecklingen och den ökade inflationen gör att vi just nu prioriterar projekt med inriktning på lager och logistik framför de bostadsprojekt vi har i pipeline. Men bostadssidan är fortfarande intressant givet den bostadsbrist som råder. Ett spännande exempel inom bostadsutveckling är vårt initiativ på fastigheten Skrubba 1:2 i södra Stockholm med utsikt över natursköna sjön Drevviken i söder. Vårt förslag om ändring av detaljplan, från verksamhetsområde till bostadsområde, och som vi presenterade för Stockholms stad har nyligen resulterat i ett positivt planbesked. Detaljplanearbete är bedömt att starta 2023 och förväntas kunna tillskapa omkring 30 000 kvm BTA för bostadsändamål.



STABILA FINANSER OCH SÄNKT RISK

Stendörren fortsätter att ha en stabil och solid finansiell ställning. Soliditeten vid periodens slut uppgick till 42 procent. I slutet på förra året och under årets första halva valde vi att ta ned den finansiella risken i bolaget, vilket så här i efterhand så klart känns väldigt bra. Vi har genomfört refinansieringar med flertalet av bolagets banker, vilket har lett till en väsentlig förstärkning av likviditeten och även en tydligt förlängd genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Vi utökade därutöver våra räntesäkringar och cirka 80 procent av räntebärande skulder är därmed räntesäkrade. Likaså valde vi att prissäkra cirka 80 procent av förväntad elförbrukning under innevarande år samt för år 2023 samt 50 procent av förväntad elförbrukning för år 2024 till förmånliga elpriser.

BALANSERAD TILLVÄXT

Tack vare god tillväxt och stärkta finanser de senaste två åren har Stendörren även börjat uppmärksammas internationellt. I början av september meddelande den i branschen erkända organisationen EPRA att Stendörrens aktie inkluderats i EPRA-index. Det har gjort att bolaget fått ett ökat intresse från internationella investerare.

Vi har, trots ökad osäkerhet i vår omvärld, bra möjligheter att fortsätta på inslagen väg med god aktivitet inom uthyrning, fastighetsutveckling och förvärv. Vi kommer givetvis följa marknadsutvecklingen noga och vara flexibla i våra prioriteringar med fokus på en bra balans mellan operationell framdrift och tillväxt i den ena vågskålen och risk i den andra. En stabil finansiell ställning ger oss goda möjligheter att göra goda affärer oavsett konjunkturläge.

Stockholm den 8 november 2022

Erik Ranje
Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

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 30 september 2022 av 146 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 728 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 22 procent och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 10 procent av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 810 000 kvm lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid kvartalsskiftet 27 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa ca 615 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart), huvudsakligen för

logistik, lager och lätt industri, men också för bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 662 miljoner kronor (1 609). 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 30 september 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 722 miljoner kronor (4 807) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 484 miljoner kronor (5 170), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,0 år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,7 år (2,5). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick till 3,7 procent (2,1) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 3,7 procent (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet 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-SEP	2021 JAN-SEP	2021 JAN-DEC
Uthyrningsbar area, tusental kvm	810	768	793
Antal fastigheter	146	127	135
Marknadsvärde, Mkr	12 728	10 803	11 693
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	88	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,5	4,8	4,7
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,5	5,8	5,6
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	10,1	13,3	16,5
Hysesduration, år	3,7	3,6	3,7
Snitthyra, kr/kvm	1 045	978	992
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	541	484	656
Driftnetto, Mkr	412	361	488
Förvaltningsresultat, Mkr	232	203	267
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	75	74	74
Balansomslutning, Mkr	13 794	11 235	12 290
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	3,7	2,1	2,3
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,7	2,5	3,7
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,0	2,4	2,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,0	3,0	3,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47	46	46
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	41	41	37
Soliditet vid periodens utgång, %	42	44	43
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	18	20	26
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	4 918	6 554	8 656
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	173,00	231,00	304,50
Eget kapital per aktie, kr ¹	173,66	141,76	155,84
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 713	4 829	5 310
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	200,96	170,20	186,80
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 219	4 419	4 852
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	183,58	155,74	170,67
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	17,78	26,39	40,75
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	17,75	26,36	40,67
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	9,36	7,04	7,87
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 371 441	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 371 441	28 385 141
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	53	54	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 30. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

FINANSIELLA MÅL

UTFALL Q3 2022

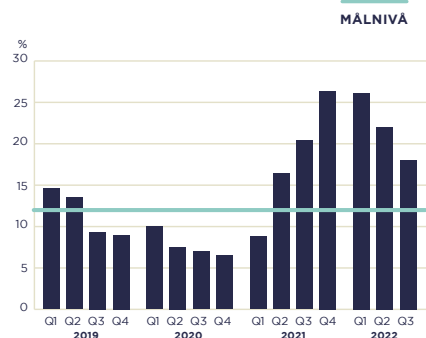
HISTORISKT UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

18 %

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 18 procent.

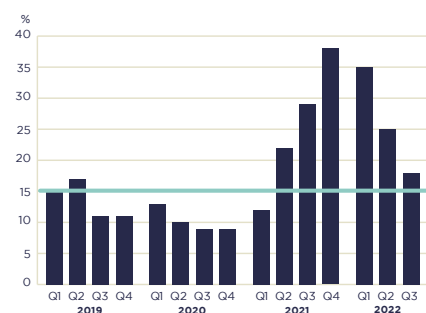


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

18 %

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde till 18 procent.

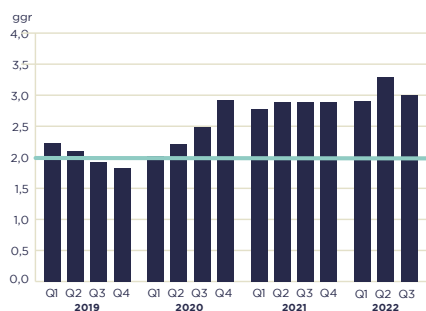


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

3,0 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 gånger.

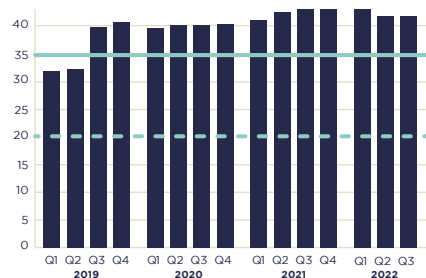


SOLIDITET

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

42 %¹

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 42 procent.



¹) Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,7 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-SEP	2021 JAN-SEP	2022 JUL-SEP	2021 JUL-SEP	2021 JAN-DEC
Hysesintäkter	541	484	184	158	653
Övriga rörelseintäkter	0	1	0	1	3
Summa intäkter	541	484	184	159	656
Driftskostnader	-96	-88	-27	-20	-123
Underhållskostnader	-15	-20	-5	-7	-27
Fastighetsskatt	-19	-14	-8	-4	-18
Driftnetto	412	361	144	127	488
Central administration	-57	-50	-20	-12	-77
Finansiella intäkter	21	0	12	0	1
Finansiella kostnader	-136	-102	-60	-32	-135
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-7	-7	-2	-2	-9
Förvaltningsresultat	232	203	73	82	267
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	210	779	3	240	1 235
Värdeförändring finansiella instrument	250	8	66	2	20
Resultat före skatt	693	990	142	324	1 523
Uppskjuten skatt	-144	-202	-28	-70	-311
Aktuell skatt	-2	0	0	0	-2
Periodens resultat	547	788	114	254	1 209
Omräkningsdifferenser	2	-	2	-	-
Övrigt totalresultat	2	-	2	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	548	788	115	254	1 209
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	548	788	115	254	1 209
Resultat per aktie, före utspädning, kr	17,78	26,39	3,48	8,49	40,75
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	17,75	26,36	3,48	8,46	40,67
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,37	28,43	28,37	28,39
Genomsnittligt antal under perioden efter utspädning, miljoner	28,48	28,41	28,44	28,48	28,44

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2021 redovisar Stendörren för januari till september 2022 ca 57 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med ca 51 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 232 miljoner kronor (203), vilket är ca 14 procent högre än föregående år. Periodens resultat uppgår till 547 miljoner kronor (788), motsvarande 17,78 kronor per aktie (26,39).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under perioden med ca 12 procent till 541 miljoner kronor (484). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 5 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 något till 129 miljoner kronor (123). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med ca 2 miljoner kronor, vilket motsvarar ca 1 procent. Kostnader för högre energipriser motverkar effekten av större fokus på energibesparing tillsammans med lägre underhållskostnader i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 57 miljoner kronor (50) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till -123 miljoner kronor (-108). Förändringen (14 procent) jämfört med samma period föregående år förklaras främst av ökad belåning och stigande räntenivåer. Räntekostnader (inklusive leasingkostnad) har ökat med 34 miljoner kronor i jämförelse med motsvarande period föregående år. I perioden redovisas även finansiella intäkter om 21 miljoner kronor (0), främst relaterade till valutakursvinster.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med ca 14 procent till 232 miljoner kronor (203), främst tack vare högre hyresintäkter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 210 miljoner kronor (779) vilket motsvarar 1,8 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden av förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden och av justerade avkastningskrav, för detaljer se sidan 21. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 250 miljoner kronor (8). De positiva värdeförändringarna förklaras främst av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -2 miljoner kronor (0) och uppskjuten skatt om -144 miljoner kronor (-202).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEP 2022	30 SEP 2021	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	2	3
Förvaltningsfastigheter	12 728	10 803	11 693
Nyttjanderättstillgång tomträtt	238	225	238
Inventarier	2	7	3
Långfristiga fordringar	4	3	2
Räntederivat	295	14	45
Summa anläggningstillgångar	13 269	11 054	11 984
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	76	65	146
Likvida medel	448	117	160
Summa omsättningstillgångar	525	182	306
SUMMA TILLGÅNGAR	13 794	11 235	12 290
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 722	4 807	5 216
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 728	4 256	4 868
Övriga långfristiga skulder	31	20	22
Leasingskuld tomträtt	238	225	238
Uppskjuten skatteskuld	1 071	815	925
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	7 072	5 320	6 058
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	756	913	755
Övriga kortfristiga skulder	243	195	261
Summa kortfristiga skulder	1 000	1 108	1 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 794	11 235	12 290
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	5 722	4 807	5 216
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2022 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 728 miljoner kronor (10 803). För analys och kommentarer, se sidorna 15–17.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 525 miljoner kronor (182), bestående av likvida medel om 448 miljoner kronor (117) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 76 miljoner kronor (65).

EGET KAPITAL

Per den 30 september 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 722 miljoner kronor (4 807) och soliditeten till 42 procent (44).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 484 miljoner kronor (5 170), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 214 miljoner kronor (4 480), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (700) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets

redovisningsprinciper uppgår till -35 miljoner kronor (-20). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 756 miljoner kronor (913) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 1 071 miljoner kronor (815) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, obeskattade reserver och utnyttjade 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 243 miljoner kronor (195).



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2022 till 5 722 miljoner kronor (4 807).

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 ÄGARE
Ingående eget kapital per 2020-01-01	17	1 165	-	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8				-8
Personaloptionsprogram		18				18
Ränta/utdelning hybridobligation				-54		-54
Totalresultat januari-december 2020				256		256
Utgående kapital per 2020-12-31	17	1 175	-	2 075	786	4 053
Personaloptionsprogram		6				6
Ränta/utdelning hybridobligation				-52		-52
Totalresultat januari-december 2021				1 209		1 209
Utgående eget kapital per 2021-12-31	17	1 181	-	3 232	786	5 216
Ränta/utdelning hybridobligation				-41		-41
Totalresultat januari-september 2022			2	547		548
Utgående eget kapital per 2022-09-30	17	1 181	2	3 738	786	5 722

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

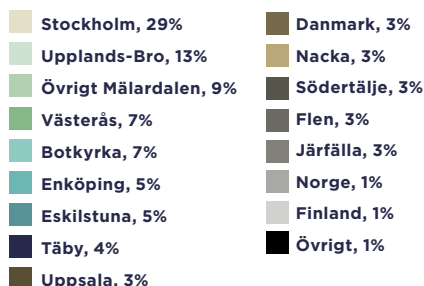
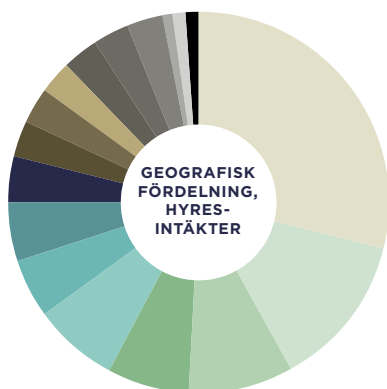
BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-SEP	2021 JAN-SEP	2022 JUL-SEP	2021 JUL-SEP	2021 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	232	203	73	82	267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	11	7	-4	20
Betald inkomstskatt	-4	-13	-2	-8	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	245	201	79	70	287
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	65	30	122	3	-52
Förändring av rörelseskulder	-44	-31	-42	-1	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266	200	159	72	223
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-428	-188	-171	-81	-256
Övriga investeringar och avyttringar	0	-2	1	-4	2
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-366	-303	-143	-126	-668
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-794	-493	-313	-211	-922
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission personaloptioner	-	6	-	6	6
Utdelning Hybridobligation	-41	-40	-15	-14	-52
Upptagna räntebärande skulder	2 463	855	80	50	1 635
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 614	-780	-	-30	-1 101
Depositioner	9	7	8	2	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	817	48	73	13	498
Periodens kassaflöde	289	-245	-81	-125	-201
Likvida medel vid periodens ingång	160	361	530	242	361
Periodens kassaflöde	289	245	-81	-125	-201
Likvida medel vid periodens utgång	448	117	448	117	160

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2022 av 146 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 728 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas 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.

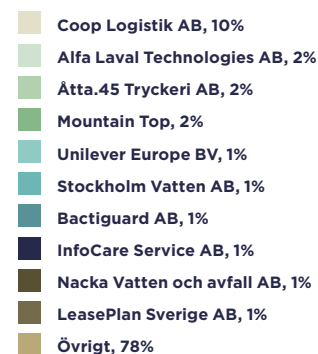
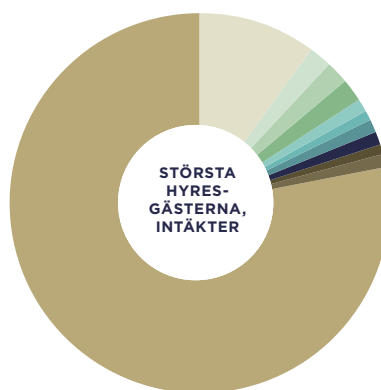
Vid rapportperiodens utgång omfattade totala fastighetsbeståndet ca 810 000 kvm uthyrbar lokalarea. Motsvarande yta för beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till 777 000 kvm, där projektfastigheter exkluderas. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för ca 68 procent 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 86 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 1 035 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 366 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 428 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan valutakurseffekter om 30 miljoner kronor och värdeförändringar uppgående till totalt 210 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 20).



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs ca 66 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen.

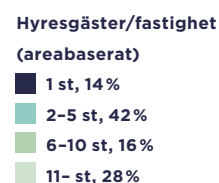
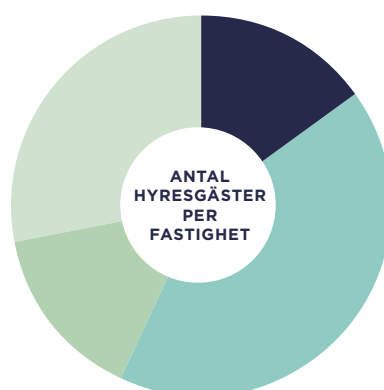
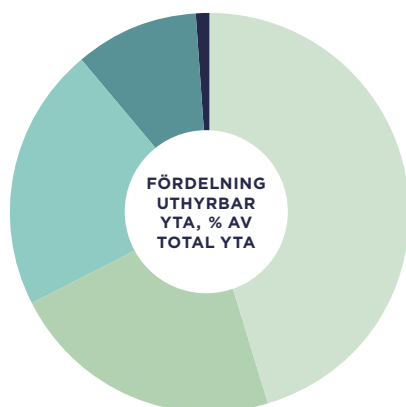
I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna 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 nu senast Helsingfors, fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.



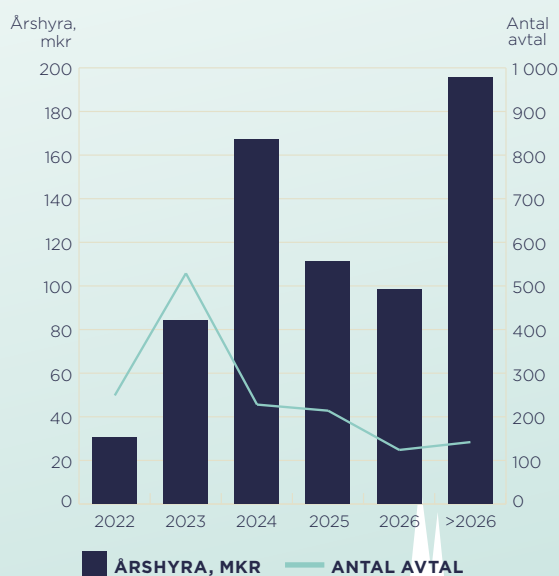
HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag inom flera sektorer. Per 30 september 2022 svarade de tio största hyresavtalen för 22 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 3,7 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 1,9 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 30 september 2022 till 91 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Uthyrningsgraden är ett statiskt 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. Beaktar man 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 27 miljoner kronor undertecknats. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats.

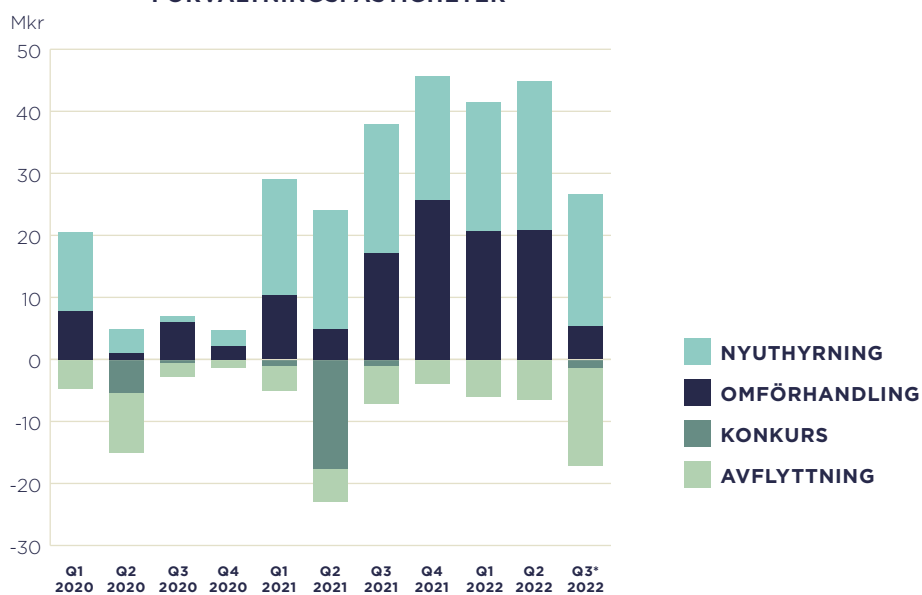


FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 30 SEPTEMBER 2022



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 30 september 2022 totalt 27 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 615 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Genom aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintligt användningsområde. I förekommande fall drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter i syfte att skapa bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning. Detta i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Pandemin, det pågående kriget i Ukraina och världsläget i stort ger följd effekter på entreprenadmarknaden. Prishöjningar har varit onormalt höga och det förekommer leveransproblem på material. Stendörrens pågående och planerade projekt påverkas på olika sätt och i olika omfattning. Stendörren bedömer dock att påverkan på projekt som redan är i produktion är

begränsad. Stort fokus läggs på att hantera de utmaningar som situationen innebär för att minimera risken för konsekvenser. Takten på byggstartar kan komma att påverkas.

KOMMANDE PROJEKT

Utveckling av byggrätter och projektfastigheter är huvudsakligen kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrat lokalbehov och möta detta 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 flera andra kommuner skapar goda förutsättningar för 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

KOMMANDE PROJEKT

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART ²
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
Enköping	Lätt industri	4 500	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	2 500	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Logistik	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Enköping	Lätt industri	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
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

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 faktiskt byggstart beror på tidpunkt för uthyrning.

befintliga byggnader. Ett av Stendörrens initiativ till bostadsutveckling ligger naturskönt beläget i södra Stockholm på fastigheten Skrubba 1:2, med utsikt över sjön Drevviken i söder. Förslaget som presenterats för Stockholm stad har nyligen resulterat i ett positivt planbesked. Detaljplanearbete är bedömt att starta 2023 och förväntas kunna tillskapa omkring 30 000 kvm BTA för bostadsändamål.

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 79 800 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

markförberedande arbeten har startat. Därutöver har Stendörren under 2022 sökt bygglov avseende tre nya projekt varav två för logistikändamål, i Södertälje och i Upplands-Bro, och ett avser lätt industri i Stockholm. Pågående projekt för nyproduktion av logistik, lager och lätt industri där lagakraftvunna bygglov har erhållits omfattar tillsammans 27 800 kvm. Uthyrningsarbete pågår och samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Avseende projekt Tegelbruket pågår dialog med potentiella entreprenörer inför upphandling där stort fokus ligger på rådande situation på entreprenadmarknaden.

AVSLUTADE PROJEKT

Inget projekt överstigande 25 mkr har avslutats under perioden.

PÅGÅENDE PROJEKT

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUTDATUM	STORLEK KVM ¹	ESTIMERAD INVESTERING ² MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q1 2023	11 900	177	Pågående byggnation
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q4 2022	2 700	48	Pågående byggnation
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q1 2023	2 300	44	Pågående byggnation
Viby 19:66	Ny logistik	Q1 2023	6 300	114	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q4 2022	3 700	41	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q4 2022	5 100	33	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 000	28	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	Q1 2024	4 300	109	Projektering
Viby 19:66	Ny logistik	Q1 2024	5 200	104	Projektering
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2024	17 000	324	Projektering
Tegelbruket 1	Nya bostäder	-	25 500	-	Projektering ³
Totalt pågående projekt			95 000	>1 151	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar			79 800	1 008	

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

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

3) 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 månaders period. 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 30 september 2022 uppgår till 12 728 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden. Byggrät-

terna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 662 miljoner kronor (1 772 per 30 juni 2022), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av sjunkande byggrättsvärden och att byggrätter i pågående projekt nära färdigställande värderats som fastighet, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sid 18. Värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 210 miljoner kronor (779). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom nytecknade och omförhandlade hyresavtal, ökade hyresgästanpassningar på grund av den starka uthyrningen eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt justerade avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav är i nivå med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 september 2022 till 5,7 procent (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-SEP 2022
Förändrade avkastningskrav	-184
Kassaflöde	366
Byggrätter	28
Totalt	210

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÄR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav, %	4,6 (4,9)	8,5 (10,0)	5,7 (5,7)
Kalkylränta kassaflöde, %	6,9 (6,0)	10,5 (12,0)	7,8 (7,7)
Kalkylränta restvärde, %	6,9 (6,8)	10,5 (12,2)	7,8 (8,0)
Långsiktigt vakansantagande, %	2,0 (3,0)	30,0 (30,0)	5,9 (6,0)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-SEP 2022	JAN-DEC 2021
Fastighetsbestånd vid årets början	11 693	9 533
Förvärv av fastigheter	366	668
Investeringar i befintliga fastigheter	428	256
Valutakurseffekter	30	0
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	210	1 235
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 728	11 693

FINANSIERING

Per 30 september 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,2 år (2,4). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,0 år (2,4). 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 effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,7 år (2,5).

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 %
2022	1 435		22	191	3
2023	434		7	712	11
2024	1 050		16	1 420	22
2025	900		14	1 787	27
2026	2 700		41	334	5
>2026	0		0	2 073	32
Summa/ genomsnitt	6 519	3,72	100	6 519	100

1) Räntebindningen för 2022 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	17,8	2,00	3,93
Danske Bank	Räntetak	600	41,1	1,00	3,02
Danske Bank	Räntetak	300	20,5	1,00	3,02
Swedbank	Räntetak	1 100	71,7	2,00	4,21
Swedbank	Räntetak	750	49,2	2,00	4,23
Swedbank	Räntetak	250	2,0	2,25	0,99
Swedbank	Räntetak	250	5,7	2,25	2,00
Swedbank	Räntetak	550	33,2	2,00	3,93
Nordea	Räntetak	184	3,3	1,50	1,22
Summa		4 284	244,3	1,80	3,46

RÄNTEDERIVAT

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	RÄNTA, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	50,5	-0,0875%	1,97
Summa		800	50,5	-0,0875%	1,97

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 september 2022 till 3,7 procent (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 3,7 procent (2,1). 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. 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.

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%	-19	48
+ / - 2,00%	-31	92
+ / - 3,00%	-43	99

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

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 fullständiga 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.

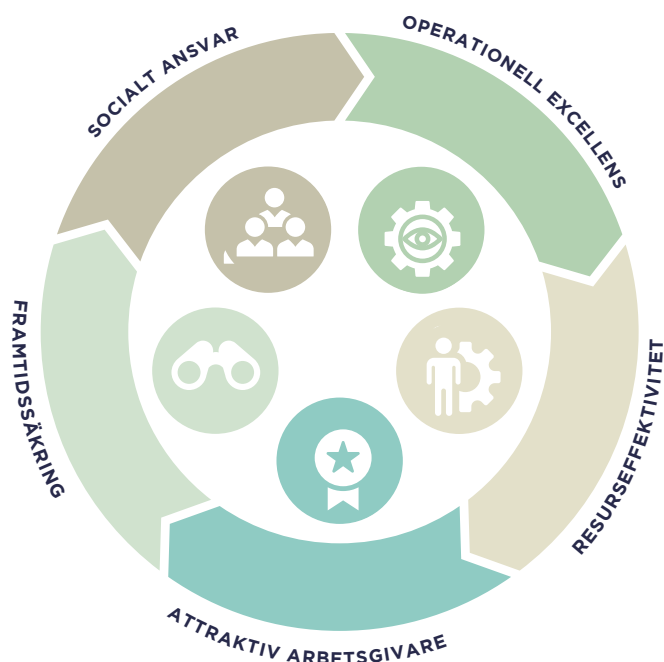


Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna. Det handlar även om att skapa detta värde för hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnittet Attraktiv arbetsgivare.



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 LÅNGT 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 91 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 september 2022 till 139 miljoner kronor (76) och det egna kapitalet uppgick till 1 698 miljoner kronor (1 712).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-SEP	2021 JAN-SEP	2022 JUL-SEP	2021 JUL-SEP	2021 JAN-DEC
Nettoomsättning	91	71	29	19	109
Rörelsens kostnader	-88	-74	-29	-21	-114
Resultat före finansiella poster	3	-3	0	-2	-5
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto	27	13	11	6	20
Resultat efter finansiella poster	30	10	11	4	15
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4
Resultat före skatt	30	10	11	4	19
Uppskjuten skatt	0	0	0	0	0
Periodens resultat	30	10	11	4	19

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEP 2022	30 SEP 2021	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	2	3
Inventarier	8	4	4
Andelar i koncernföretag	900	1 104	929
Fordringar hos koncernföretag	2 929	2 071	2 894
Uppskjuten skattefordran	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	3 841	3 183	3 831
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	346	163	124
Kortfristiga fordringar	5	3	4
Likvida medel	139	76	54
Summa omsättningstillgångar	490	241	182
SUMMA TILLGÅNGAR	4 331	3 424	4 013
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 698	1 712	1 709
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 290	691	1 286
Skulder till koncernföretag	886	735	886
Summa långfristiga skulder	2 176	1 427	2 173
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	420	261	97
Övriga kortfristiga skulder	37	24	35
Summa kortfristiga skulder	457	285	132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 331	3 424	4 013

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 BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 SEP 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	3 051 720	500 000	2 551 720	10,7	14,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 939 387	0	2 939 387	10,3	5,8
SEB Investment Management	2 601 013	0	2 601 013	9,2	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
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	600 000	0	600 000	2,1	1,2
Carnegie Fonder	402 982	0	402 982	1,4	0,8
Malmer, Staffan	323 568	0	323 568	1,1	0,6
SEB Luxembourg Branch	310 000	0	310 000	1,1	0,6
Övriga ägare	4 599 075	0	4 599 075	16,2	9,1
	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,00	100,00

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 665.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2022, 22 februari 2023

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 öknningar 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 delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 29).

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 8 NOVEMBER 2022

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 8 november 2022 kl. 07.00 CET.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Stendörren Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556825-4741

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra

analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

STOCKHOLM 8 NOVEMBER 2022

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Per 30 september 2022 omfattade bolagets fastighetsportfölj 146 helägda fastigheter med ca 810 000 kvm uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 755 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till ca 171 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 584 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 september 2022 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. Vidare bedömer bolaget att med dagens inflationsnivå på cirka 9 procent kommer hyresintäkterna i intjäningsförmågan att öka med cirka 50 miljoner kronor.

¹) Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 30 september 2022.



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 avstämningsstabell 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