

STENDÖRREN

DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2015



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2015

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)

Januari-september 2015*

- Hyresintäkterna uppgick till 248,8 (-) miljoner kronor.
- Driftnettot uppgick till 173,9 miljoner kronor (-).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 87,4 miljoner kronor (-1,1).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 95,4 miljoner kronor (-) och värdeförändringen av räntederivat uppgick till -25,0 miljoner kronor (-)
- Resultat efter skatt uppgick till 127,1 miljoner kronor (2,9).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 5,03 kronor (2,53).
- EPRA NAV per aktie uppgick till 48,8 kronor

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Under årets tredje kvartal tillträdde Bolaget två fastigheter i två olika transaktioner för 31 miljoner kronor omfattande totalt cirka 3 500 kvadratmeter lokaler, huvudsakligen för lätt industri.
- Den tidigare tomställda fastigheten Viby 19:30 i Upplands-Bro uthyrdes i sin helhet på ett 7-årigt hyresavtal omfattande 2 200 kvadratmeter.

- Bolaget fortsatte att räntesäkra sin låneportfölj genom tecknande av räntederivat varvid skulder om ytterligare cirka 251 miljoner kronor räntesäkrats. Vid periodens utgång uppgick Bolagets derivatportfölj till 1 451 miljoner kronor med en genomsnittlig räntebindning om 6,2 år till en genomsnittlig lång swapränta om 1,02%.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 25 oktober lanserade Nasdaq ett nytt aktieindex, "First North 25" för de 25 största och mest omsatta aktierna på First North och Stendörren inkluderades i detta nya index från start.
- Fastighetskrediter om 527 miljoner kronor i Danske bank omförhandlades till lån med fyra års kapitalbindning
- Förlängning av hyresavtal med Alfa Laval i fastigheten Eskilstuna Kälby 1:55 till 31 december 2022, med en årshyra om 8,3 miljoner kronor.
- Förlängning av hyresavtal med Kronfågel (Scandistandard) till 30 september 2031 i fastigheten Sködinge-Valla 16:1, samt avtal om en tillbyggnad om 3 500 kvadratmeter med en total grundhyra om 14,1 miljoner kronor.

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

Hyresintäkter

248,8 Mkr

Driftnetto

173,9 Mkr

Resultat efter skatt

127,1 Mkr

Uthyrningsbar yta

550 000 m²

Fastighetsvärde

4 496 Mkr

Belåningsgrad

67,4%

Vd:s kommentar



Stendörren Fastigheter presenterar ännu ett stabilt kvartal. Efter årets inledande kraftiga expansion med en fördubbling av balansräkningen under första kvartalet kan vi nu konstatera att intjäningen även för tredje kvartalet är fortsatt stabil och väl i linje med den tidigare kommunicerade intjäningsförmågan.

Per den 30 september uppvisar Bolaget ett resultat om 157,8 mkr före skatt. Resultatet efter skatt uppgår till 127,1 mkr motsvarande 5,03 kr per aktie. Under tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 70,5 mkr och överskottsgraden till drygt 71 procent. Avkastningen på eget kapital uppgår till cirka 15 procent. Vår bedömda intjäningsförmåga på årsbasis ligger i linje med den efter andra kvartalet presenterade intjäningsförmågan om cirka 285-290 mkr i driftnetto på årsbasis. Vi publicerar även i denna rapport, sid 21, Bolagets bedömda intjäningsförmåga i syfte att underlätta analys av Bolaget.

Aktivt finansarbete sänker risken

Vi arbetar aktivt med att minska Bolagets risk såväl på den finansiella som på den operationella sidan. Kapitalbindningstiden för vår säkerställda finansiering har förlängts, senast genom en omläggning av korta lån om drygt en halv miljard till en kapitalbindning om 4 år. Den längre kapitalbindningen, en aktiv förvaltning av räntederivat och samarbete med fler långivare bidrar till en totalt sett lägre finansiell risk för bolaget. Den starka överskottsgraden i kombination med låga finansiella kostnader skapar ett starkt kassaflöde såväl före som efter finansiella kostnader.

Stark marknad

Stockholmsregionen, med EU's starkaste tillväxt och väl fungerande näringsliv, skapar en stabil efterfrågan på Bolagets lokaler. Vi arbetar aktivt med att förädla våra fastigheter för att skapa högre hyresintäkter och

lägre vakans. Ett starkt kassaflöde skapar förutsättningar för investeringar och utvecklingsprojekt, vilket i sin tur skapar värdeökningar i Bolagets fastighetsbestånd. Sammantaget skapar detta goda förutsättningar för nya förvärv med Bolagets egna resurser.

Under tredje kvartalet har vår nya organisation implementerats. Vi har nu egen personal för såväl teknisk som kameral förvaltning vilket vi ser som en ytterst strategisk kärnkompetens för att säkerställa en effektiv och kundnära förvaltning av våra hyresgäster och fastigheter.

Stendörren beslutade under andra kvartalet att inleda processen mot notering av Bolagets aktie på Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag. Arbetet pågår enligt plan och vi räknar med att noteringen genomförs efter årsstämman 2016. Listbytet ger förutsättningar för en betydligt bredare ägarkrets och en större handel i aktien vilket bidrar till stabilitet och bättre förutsättningar för fortsatt expansion.

Vi ser positivt på framtiden och den effekt som vår personals insatser har på Bolaget.

Stockholm den 23 november 2015

Fredrik Brodin
Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

Stendörren Fastigheter i korthet

Bakgrund

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Per den 30 september 2015 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 496 miljoner kronor fördelat på 76 fastigheter.

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

Affärsidé

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

Mål

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

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

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

Utdelningspolicy

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

Strategi

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

FÖRVÄRV

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

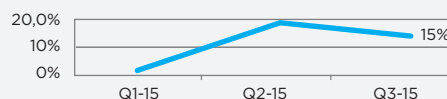
FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

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

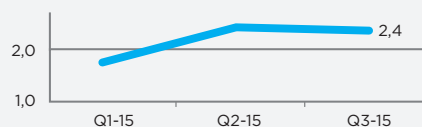
EKONOMI OCH FINANS

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

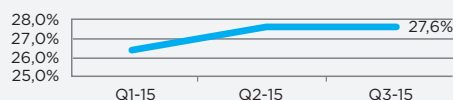
AVKASTNING EGET KAPITAL



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



SOLIDITET



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Driftnettot uppgick till 173,9 miljoner kronor (-) varav 70,5 miljoner kronor avser tredje kvartalet. Skillnaden mellan kvartalen förklaras av att merparten de fastigheter som förvärvats under året tillträdde vid olika tidpunkter under första kvartalet och gav endast begränsat bidrag till intjäningen under det kvartalet. Förvaltningsresultatet uppgick till 87,4 miljoner kronor (1,19) varav 36,9 miljoner kronor avser tredje kvartalet. Periodens resultat uppgick till 127,1 miljoner kronor (2,9).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 248,8 miljoner kronor (-) varav 98,9 miljoner kronor avser tredje kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 74,9 miljoner kronor (-) varav 28,4 miljoner kronor avser det tredje kvartalet.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 19,2 miljoner kronor (1,1) och utgörs huvudsakligen av kostnader för central förvaltning och administration, kapitalanskaffning samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Kostnader för central administration under motsvarande period 2014 avser moderbolagskostnader när Bolaget bedrev annan verksamhet under firman Header Compression Sweden Holding AB (publ).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -67,3 miljoner kronor (0) och består av 2,1 miljoner kronor i finansiella intäkter och 69,4 miljoner kronor i räntekostnader.

Värdeförändringar

Bolaget lät externvärdera hela fastighetsbeståndet under andra kvartalet och delar av det även under det tredje kvartalet, varvid marknadsvärdet bedömts ha ökat med totalt 95,4 miljoner kronor (varav 17,2 miljoner kronor har upptagits som värdeförändring under tredje kvartalet).

Bolagets portfölj av räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut. Vid periodens utgång uppgick värdeförändringen av derivatskulden till -25,0 miljoner kronor mätt från derivatens startdatum vilket medförde

en negativ koncernmässig resultatpåverkan i det andra kvartalet om -27,7 miljoner kronor. Denna värdeökning av derivatskulden förklaras av att svenska marknadsräntor med längre löptider har sjunkit något under årets tredje kvartal.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell schablonskatt om -19,0 miljoner kronor och uppskjuten skatt om -11,8 miljoner kronor. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent.



Jakobsberg 18:30

Koncernens rapport över totalresultatet

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-sep	2014 jan-sep*	2015 jul-sep	2014 jul-sep*	2014 jan-dec*
Hysesintäkter	248,8	-	98,9	-	22,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	-	-0,0	-	-
Summa intäkter	248,8	-	98,9	-	22,2
Driftskostnader	-53,8	-	-19,0	-	-6,8
Underhållskostnader	-9,8	-	-5,2	-	-1,3
Fastighetsskatt	-7,6	-	-2,8	-	-0,7
Tomträttsavgäld	-3,8	-	-1,4	-	-0,5
Driftnetto	173,9	-	70,5	-	12,8
Central administration	-19,2	-1,1	-8,2	-0,2	-3,2
Finansiella intäkter	2,1	-	1,1	-	-
Finansiella kostnader	-69,4	-0,0	-26,5	-	-12,4
Förvaltningsresultat	87,4	-1,1	36,9	-0,2	-2,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	95,4	-	17,2	-	34,6
Värdeförändring finansiella instrument	-25,0	-	-27,7	-	-
Resultat före skatt	157,8	-1,1	26,3	-0,2	31,8
Skatt på periodens resultat	-30,8	-	-2,9	-	-7,1
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	127,1	-1,1	23,4	-0,2	24,7
Periodens resultat för avyttrad verksamhet (netto)	-	4,0	-	1,7	4,0
Periodens resultat	127,1	2,9	23,4	1,5	28,7
<i>Övrigt totalresultat</i>	-	-	-	-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	127,1	2,9	23,4	1,5	28,7
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	127,1	2,9	23,4	1,5	28,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	127,1	2,9	23,4	1,5	28,7
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr	5,03	-0,98	0,86	-0,19	7,92
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	5,03	2,53	0,86	1,16	9,21

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

Finansiell ställning

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

Anläggningstillgångar

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2015 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 4 495,5 miljoner kronor (-). Totala anläggningstillgångar uppgick till 4 497,5 miljoner kronor (1,1). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 september 2015.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick till 236,8 miljoner kronor (31,1), huvudsakligen bestående av hyresfordringar och övriga kundfordringar om 42,8 miljoner kronor, momsfordringar för pågående projektfastigheter och övriga fordringar om 11,2 miljoner kronor, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 14,5 miljoner kronor samt fordran på koncernföretag om 94,0 miljoner kronor. Likvida medel uppgick per rapporteringsdatumet till 74,3 miljoner kronor (30,8).

Eget kapital

Per den 30 september 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 307,0 miljoner kronor (30,0) och soliditeten till 27,6 procent (93,2%).

Räntebärande skulder

Det totala värdet av koncernens hypotekskrediter från kreditinstitut uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 590,6 miljoner kronor (0). Övriga räntebärande

skulder uppgick till 599,0 miljoner kronor (0), varav 575,0 miljoner kronor avsåg obligationslån och 24,0 miljoner kronor säljarreverser. Koncernens totala räntebärande skulder uppgick därmed till 3 189,7 miljoner kronor (0) motsvarande en belåningsgrad brutto om 67,4 procent och netto (efter avdrag för likvida medel) om 66,9 procent (0). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 0,7 miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta (redovisad total räntebärande skuld uppgår därför till 3 189,0 miljoner kronor).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 24,2 miljoner kronor (-) och avser nettoskillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt realiserade värdeförändringar av finansiella instrument samt skattemässiga underskott.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 187,3 miljoner kronor (2,2) och bestod huvudsakligen av upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter 105,2 miljoner kronor, leverantörsskulder 41,8 miljoner kronor, skatteskulder om 26,0 miljoner kronor samt övriga kortfristiga skulder om 14,3 miljoner kronor.



Flygeleven 2

Ränte- och kapitalbindning

Ränte- och kapitalbindning

Per 30 september 2015 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,2 år (3,3 år föregående kvartal). Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 3,6 år. Bolagets ledning och styrelse gör fortsatt bedömningen att det råder gynnsamma förutsättningar för ökad räntebindning varför det tidigare beslutet att via derivatavtal räntesäkra mellan 40 och 75 procent av Bolagets räntebärande skulder består. Vid rapportperiodens utgång uppgick portföljen av ränteswapavtal till 1 451 miljoner kronor. Inklusiv ett mindre lån med fast ränta uppgick andelen räntesäkrade lån till 61 procent av Bolagets fastighetskrediter (och andelen av alla räntebärande skulder som är räntesäkrade uppgick till 49 procent).

Genomsnittlig ränta på alla lån (inklusive räntesäkringar) uppgick till 3,09 procent.

Kapitalbindningsstruktur, lån från kreditinstitut

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2015	529	20,4%
2016	465	17,9%
2017	644	24,8%
2018	70	2,7%
2019	341	13,2%
>2019	542	20,9%
Summa	2 591	100,0%

Räntederivat, per 30 september 2015

Mkr	Antal	Nominella belopp	Marknadsvärde	Snittränta	Återstående löptid, år
Ränteswappar	23	1 451	-25	1,02%	6,20
Summa	23	1 451	-25	1,02%	6,20



Jakobsberg 18:30

Koncernens rapport över finansiell ställning

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	-	1,1	-
Förvaltningsfastigheter	4 495,5	-	2 186,0
Inventarier	1,5	-	1,4
Långfristiga fordringar	0,3	-	0,5
Räntederivat	0,2	-	-
Summa anläggningstillgångar	4 497,5	1,1	2 187,9
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	162,4	0,3	69,7
Likvida medel	74,3	30,8	31,5
Summa omsättningstillgångar	236,8	31,1	101,1
SUMMA TILLGÅNGAR	4 734,2	32,2	2 289,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 307,0	30,0	819,4
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 187,1	-	1 188,4
Övriga långfristiga skulder	1,7	-	1,5
Uppskjuten skatteskuld	24,2	-	7,8
Räntederivat	25,0	-	-
Summa långfristiga skulder	2 238,0	-	1 197,7
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 001,9	-	156,4
Övriga kortfristiga skulder	187,3	2,2	115,6
Summa kortfristiga skulder	1 189,2	2,2	272,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 734,2	32,2	2 289,1
Eget kapital hänförligt till			
Moderbolagets ägare	1 307,0	30,0	819,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

Förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2015 till 1 307,0 miljoner kronor (30,0).

I samband fastighetsförvärv har nyemissioner om totalt 360,5 miljoner kronor genomförts under årets

första kvartal. Samtliga emissioner har genomförts med stöd av det bemyndigande som erhöles vid extra bolagsstämma den 5 november 2014.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0,5	0,7	4,4	5,6	5,6
Totalresultat januari-september 2014	-	-	2,9	2,9	2,9
Nyemission	0,8	20,7	-	21,5	21,5
Utgående eget kapital per 2014-09-30	1,3	21,4	7,3	30,0	30,0
Totalresultat oktober-december 2014	-	-	25,8	25,8	25,8
Övrigt tillskjutet kapital	-	-0,6	0,6	0,0	0,0
Nyemission	10,1	767,9	-	778,0	778,0
Noteringsutgifter	-	-5,7	-	-5,7	-5,7
Skatt på noteringsutgifter	-	1,3	-	1,3	1,3
Utdelning	-	-	-10,0	-10,0	-10,0
Utgående eget kapital per 2014-12-31	11,4	784,3	23,7	819,4	819,4
Totalresultat januari-september 2015	-	-	127,1	127,1	127,1
Nyemission	5,2	355,4	-	360,5	360,5
Utdelning	-	-	-	0,0	0,0
Utgående eget kapital per 2015-09-30	16,6	1 139,7	150,8	1 307,0	1 307,0

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till september 2015 till 86,4 miljoner kronor (-1,5). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -20,0 miljoner kronor (0,2) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 66,4 miljoner kronor (-1,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -632,1 miljoner kronor (0) och utgjordes primärt av

förvärv av fastigheter för 451,7 miljoner kronor och investeringar i befintliga fastigheter om 139,3 miljoner kronor (huvudsakligen i de två större projektfastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53). De genomförda nyemissionerna har ej påverkat kassaflödet då de uteslutande utgjordes av kvittningsemissioner.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under januari till september 2015 till 608,6 miljoner kronor (21,5) bestående av upptaget obligationslån 565,0 miljoner kronor, byggnadskreditiv 18,1 miljoner kronor, nya fastighetslån 234,1 miljoner kronor och amorteringar på existerande lån och reverser om -208,6 miljoner kronor.

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 42,9 miljoner kronor (24,8) och likvida medel uppgick till 74,3 miljoner kronor (30,8) per 30 september 2015.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-sep	2014 jan-sep*	2015 jul-sep	2014 jul-sep*	2014 jan-dec*
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	87,4	-1,1	36,9	-0,2	-2,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3,9	-	-2,6	0,0	0,6
Betald inkomstskatt	-5,0	-0,4	-5,9	0,0	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	86,4	-1,5	28,3	-0,2	-2,0
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	53,3	-0,1	62,6	1,4	-22,0
Förändring av rörelseskulder	-73,2	0,3	-28,9	-0,4	-8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,4	-1,3	62,1	0,8	-32,6
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-139,3	-	-22,0	0,0	-26,3
Övriga investeringar och avyttringar	-92,8	-	-65,2	0,0	-0,1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-451,7	-	-20,5	0,0	3,7
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	51,7	-	-	-	-
Utdelning	-	-	0,0	0,0	-10,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-632,1	0,0	-107,7	0,0	-33,3
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0,0	21,5	-	-	20,7
Upptagna räntebärande skulder	817,1	-	44,7	0,0	71,6
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-208,6	-	-15,7	0,0	-5,0
Depositioner	0,1	-	0,1	0,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	608,6	21,5	29,1	0,0	87,3
Periodens kassaflöde för kvarvarande verksamhet	42,9	20,2	-16,6	0,8	21,5
Periodens kassaflöde för avyttrad verksamhet	-	4,6	-	-	4,0
Periodens kassaflöde	42,9	24,8	-16,6	0,8	25,5
Likvida medel vid periodens ingång	31,5	6,0	90,9	28,2	6,0
Periodens kassaflöde	42,9	24,8	-16,6	2,6	25,5
Likvida medel vid periodens utgång	74,3	30,8	74,3	30,8	31,5

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag

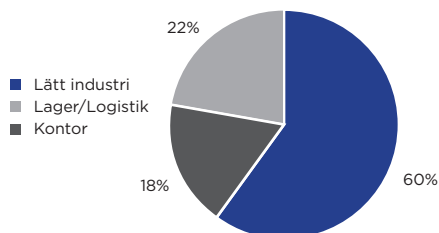
Fastighetsbeståndet per 30 september 2015

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2015 av 76 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 496 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Nordier, DTZ, Newsec, Savills, Forum och CBRE.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 550 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Segmenten lager och lätt industri svarade tillsammans med Bolagets lager- och logistik kunder för 88 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (18 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 marginellt högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt.

Fördelning uthyrbar yta

% av total yta

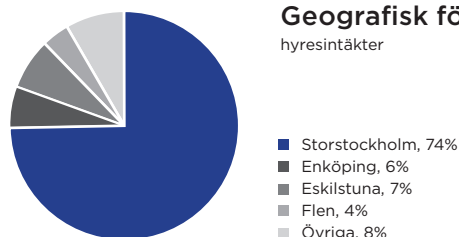


Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver i Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett fåtal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram).

Geografisk fördelning

hyresintäkter



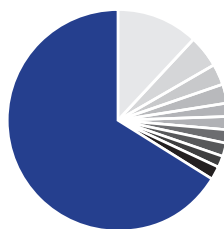
Hyresgäster och hyresavtal

Vid rapportperiodens utgång hade Stendörren Fastigheter mer än 700 hyresgäster. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade små och medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförslusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Per 30 september svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar knappt 12 procent av den samlade årshyran (se diagram).

Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 30 september till 4,8 år.

Bolagets fastigheter har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2015 till 90,4 procent.

Största hyresgästerna



Byggrätter och projektfastigheter

Stendörren Fastigheter innehade per 30 september 2015 potentiella byggrätter om totalt drygt 80 000 kvadratmeter. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda, Västerhaninge söder om Stockholm, Upplands-Bro och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt

kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet skall externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, vilka även kompletteras av ortsprisanalyser. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 12 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande

aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 76 fastigheter är 70 stycken externvärderade under det andra eller tredje kvartalet 2015 och övriga internvärderade. Den samlade marknadsvärderingen för beståndet uppgick vid periodens utgång till 4 496 miljoner. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum, Nordier, Newsec, DTZ och, CBRE.

En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

Värdetidpunkt	Andra eller tredje kvartalet 2015
Externt värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi, Newsec Sweden, CBRE
Kalkylperiod	5, 10 eller år, 8,8 år i genomsnitt
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för år 2015
Långsiktigt vakansantagande	3-11 procent. Viktat genomsnitt 5,5 procent
Direktavkastningskrav	6,8-10,5 procent. Viktat genomsnitt 7,5 procent
Kalkylränta kassaflöde	7,7-12,7 procent. Viktat genomsnitt 9,4 procent.

Förändring redovisat värde fastigheter

Stendörren Fastigheter hade per 30 september 2015 fyra stycken fastigheter som inte var hyresbärande (endast byggrätter). Dessa är redovisade till det av värderingsföretag bedömda marknadsvärdet om 96,5 miljoner kronor

utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick den 30 september 2015 till 95 miljoner kronor, se tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter Mkr	jan-sep 2015	Kvartalet
Fastighetsbestånd vid årets början	2 186	4 428
Nya förvärv av fastigheter	2 159	31
Försäljning av fastigheter	-84	0
Investeringar i befintliga fastigheter	139	20
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	95	17
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 496	4 496

Moderbolaget i sammandrag

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter, i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 12,4 miljoner kronor (0). Moderbola-

gets resultat efter skatt uppgick till -1,5 miljoner kronor (-1,1). Likvida medel uppgick per 30 juni 2015 till 0,4 miljoner kronor (20,3) och det egna kapitalet uppgick till 1 151,6 miljoner kronor (23,5)

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-sep	2014 jan-sep*	2015 jul-sep	2014 jul-sep*	2014 jan-dec*
Nettoomsättning	12,4		5,0	-	-
Rörelsens kostnader	-18,5	-1,1	-7,8	-0,2	-2,5
Resultat före finansiella poster	-6,1	-1,1	-2,9	-0,2	-2,5
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-3,0
Räntenetto	4,3		2,6	-	-0,3
Resultat efter finansiella poster	-1,8	-1,1	-0,3	-0,2	-5,8
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,3
Resultat före skatt	-1,8	-1,1	-0,3	-0,2	-5,5
Skatt på periodens resultat	0,3	-	0,0	-	0,5
Periodens resultat	-1,5	-1,1	-0,3	-0,2	-4,9

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	2015-09-30	2014-09-30*	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	0,4	-	-
Andelar i koncernföretag	872,9	2,2	815,4
Fordringar på koncernföretag	938,8	-	-
Andra långfristiga fordringar	0,3	-	0,5
Uppskjuten skattefordran	2,1	-	1,8
Summa anläggningstillgångar	1 814,6	2,2	817,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	118,4	-	10,5
Kortfristiga fordringar	42,5	1,3	0,8
Kassa och bank	0,4	20,3	5,0
Summa omsättningstillgångar	161,4	21,6	16,4
SUMMA TILLGÅNGAR	1 975,9	23,8	834,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	1 151,6	23,3	792,6
Summa eget kapital	1 151,6	23,3	792,6
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	-	0,3	-
Summa obeskattade reserver	-	0,3	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	566,7	-	-
Skulder till koncernföretag	188,0	-	-
Summa långfristiga skulder	754,7	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	-	21,6
Övriga skulder reverslån			
Skulder till koncernföretag	55,8	-	11,1
Övriga skulder	13,9	0,2	8,7
Summa kortfristiga skulder	69,6	0,2	41,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 975,9	23,8	834,0

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

Koncernens nyckeltal

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

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	550	-	275
Antal fastigheter	76	-	31
Marknadsvärde, Mkr	4 496	-	2 186
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,7%	-	93,5%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4%	-	0,9
Direktavkastning	6,3%	-	6,0%*
Hysesduration, år	4,8	-	5,2
Snitthyra, kr/kvm	800	-	724
Finansiella			
Hysesintäkter Mkr	249	-	22
Driftnetto	174	-	13
Förvaltningsresultat	87	-1	-3
Överskottsgrad, %	69,9%	-	-
Balansomslutning, Mkr	4 734	32	2 289
Avkastning på eget kapital, %	14,8%	-	-
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	3,09%**	-	2,72%
Räntebindning lån i kreditinstitut, år	3,6	-	0,25
Kapitalbindning lån i kreditinstitut, år	3,2	-	2,8
Soliditet, %	27,6%	93,2%	35,8%
Belåningsgrad, %	67,4%	-	58,7%
Belåningsgrad på fastighetsnivå, %	57,6%	-	57,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	-	2,1
Aktierelaterade			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	46,1	68,4	43,5
Eget kapital per aktie, kr	47,3	21,7	43,1
Resultat per aktie, kr	5,0	0,8	9,2
EPRA NAV	1 347,5	-	-
EPRA NAV per aktie, kr	48,8	-	43,5
Avkastning på EPRA NAV	16,3%	-	-
Antal aktier vid periodens utgång***	27 619 986	1 291 250	19 024 986
Genomsnittligt antal aktier	25 241 488	1 147 688	3 116 883
Börsvärde, Mkr	1 273,3	88,3	827,6
Övriga			
Genomsnittligt antal anställda	9,0	4,0	3,6

* Direktavkastning per 31 december 2014 är en uppskattning

** Inkluderat effekten av negativ Stibor i swapavtalen stiger den genomsnittliga räntekostnaden till 3,21%

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

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

Bemyndiganden

Årsstämman beslutade den 22 maj 2015 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Incitamentsprogram

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

koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen i samband med offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Handelsplats

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North Premier, Nasdaq Stockholm och ingår i indexet "First North 25". För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat skall utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Största ägare per 30 september 2015

Ägare	Antal aktier		Totalt antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
	A-aktier	B-aktier			
Kvalitena AB	2 500 000	8 203 824	10 703 824	38,8%	66,2%
Länsförsäkringar	-	2 607 523	2 607 523	9,4%	5,2%
Vassen Fastigheter (Lantmännen)	-	2 080 000	2 080 000	7,5%	4,2%
Staffan Rasjö	-	1 105 000	1 105 000	4,0%	2,2%
Robur Försäkring	-	1 013 301	1 013 301	3,7%	2,0%
Anders Ivarsson AB	-	663 349	663 349	2,4%	1,3%
D Carnegie & Co AB	-	600 000	600 000	2,2%	1,2%
Sofieberg Invest AB	-	600 000	600 000	2,2%	1,2%
Humle Småbolagsfond	-	590 000	590 000	2,1%	1,2%
Knut Pousette	-	537 949	537 949	1,9%	1,1%
Övriga Ägare	-	7 119 040	7 119 040	25,8%	14,2%
Total	2 500 000	25 119 986	27 619 986	100,0%	100,0%

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden

- Den 2 juli tecknas ett sjuårigt hyresavtal med SM Bil AB i den tidigare tomställda fastigheten Upplands-Bro Viby 19:30. Uthyrningen avser 2 200 kvadratmeter vilket motsvarar hela fastighetens uthyrbara yta.
- Kompletteringsförvärv för 19 miljoner kronor i Enköping av fastigheten Stenvreten 5:68 omfattande 1 950 kvadratmeter yta för kontor och lätt industri.
- Förvärv i Högdalen av Stockholm Blixtljuset 14 omfattande 1 500 kvm uthyrbar area till ett underliggande fastighetsvärde om 14 miljoner kronor. Blixtljuset 14 ligger i anslutning till Stendörrens övriga fastigheter i området och efter detta förvärv äger Stendörren 8 fastigheter i Högdalens industriområde omfattande totalt ca 33 500 kvadratmeter.
- Målet med en helt självständig organisation uppnått genom rekrytering av åtta personer under det tredje kvartalet. Genom dessa anställningar har en ny uthyrningschef, redovisningschef, två förvaltare, en teknisk förvaltare, en uthyrare samt två personer till redovisning och hyresadministration anställts. Efter dessa anställningar har bolaget 13 anställda.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 25 oktober lanserade Nasdaq ett nytt aktieindex, "First North 25" för de 25 största och mest omsatta aktierna på First North och Stendörren inkluderas i detta nya index från start.
- Refinansiering av befintliga lån hos Danske Bank uppgående till 527 miljoner kronor vilka lagts om till nya fyra-åriga krediter från att tidigare haft kortare kapitalbindning. Denna omläggning är ett ytterligare steg för att säkerställa en långsiktig tillgång till lån. Efter denna omläggning uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen för alla bolagets fastighetslån till 3,9 år.
- Förlängning av hyresavtal med Alfa Laval i fastigheten Eskilstuna Kälby 1:55 till 31 december 2022, med en årshyra om 8,3 miljoner kronor.
- Förlängning av befintligt hyresavtal med Kronfågel (Scandistandard) i fastigheten Sköldinge-Valla 16:1 till 30 september 2031. I samma avtal är en tillbyggnad om 3 500 kvadratmeter beslutad varefter den samlade grundhyran uppgår till 14,1 miljoner kronor per år.
- Inledd process för flytt till Nasdaq Stockholm huvudlista under 2016.



Flygeleven 2

Övrig information

Transaktioner med närstående

Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB, har huvudakligen skött fastighetsförvaltningen för Stendörren Fastigheter under året. Under året har bolaget rekryterat en egen förvaltningsorganisation vilken genom ett antal genomförda nyanställningar färdigställts under årets tredje kvartal. Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, har tillhandahållit byggtjänster i de pågående projekten på fastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53 vilka färdigställts under tredje kvartalet 2015. Härtill hyr Stendörren Fastigheter ett mindre kontor för bolagets ledning av ett dotterbolag till Kvalitena. Vid utgången av tredje kvartalet fanns utlåning från bolaget till Kvalitena, vilken säkerställts och räntebelastats till marknadsmässiga villkor och som efter rapportperiodens utgång återbetalats i sin helhet. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att långivarna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se årsredovisning 2014 sidorna 46-50. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.

Revisors granskning

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

DEFINITIONER

Areamässig uthyrningsgrad

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

Avkastning på EPRA NAV

Periodens resultat justerat för värdedeförändringar av derivat i förhållande till genomsnittlig EPRA NAV.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat uppräknat till årstakt (utan hänsyn till säsongsvariationer) dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Periodens driftnetto omräknat till årsbasis och justerat för fastigheternas innehavstid dividerat med fastighetsvärde.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt på derivatskuld och på temporära skillnader i fastighetsvärden.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Genomsnittlig ränta

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

Kassaflöde per aktie

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

Resultat per aktie

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

Räntebindning inklusive derivat

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Triple-netavtal

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto dividerat med periodens totala hyresintäkter.

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

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Per den 30 september 2015 omfattade fastighetsportföljen totalt 76 fastigheter och tomträtter med en total uthyrbar yta om cirka 550 000 kvadratmeter. Det totala bedömda hyresvärdet vid full uthyrning uppgår per detta datum till cirka 440 miljoner kronor och den

ekonomiska vakansen till cirka 46 miljoner kronor (uttryckt i årshyra). Den bedömda årliga driftkostnaden uppgår till cirka 105-109 miljoner kronor (exklusive central administration) och driftnettot bedöms således uppgå till cirka 285-290 miljoner på årsbasis.*

*Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 30 september 2015



Veddesta 2:43

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké jan-dec 2015

24 februari 2016

Delårsrapport jan-mar 2016

18 maj 2016

Årsstämma 2016

18 maj 2016

KONTAKT

För mer information, vänligen kontakta:

Fredrik Brodin, VD

fredrik.brodin@stendorren.se

070-888 66 65

Magnus Sundell, CFO

magnus.sundell@stendorren.se

070-602 76 75



Times Square, New York, 5 november 2014

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



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