

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2024



STENDORREN

PERIODEN I KORTHET

Januari - mars 2024	3
VD har ordet	4
Stendörren i korthet	5
Nyckeltal	6

MÅL OCH UTFALL

Mål och utfall	7
----------------	---

VERKSAMHETEN

Fastighetsbeståndet i sammandrag	8
Projektportföljen	11
Kommande projekt	12
Pågående projekt	13
Färdigställda projekt	14
Fastighetsvärdering	15
Finansiering	17

HÅLLBARHET

Hållbarhet med fem fokusområden	19
FN:s globala mål	20

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över totalresultat	21
Resultat, intäkter och kostnader	22
Rapport över koncernens finansiella ställning	23
Finansiell ställning	24
Förändringar av koncernens eget kapital	25
Rapport över koncernens kassaflöden	26
Moderbolaget i sammandrag	27
Aktiekapital och ägarförhållanden	28

ÖVRIGT

Övrig information	30
Styrelse och VD:s försäkran	31
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	32
Definitioner	33

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 utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

223

MKR HYRESINTÄKTER

168

MKR DRIFTNETTO

78

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

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



JANUARI-MARS 2024

PERIODEN I KORTHET

JANUARI-MARS 2024*

- Hyresintäkterna ökade med 5 procent till 223 miljoner kronor (212) och driftnettot ökade med 7 procent till 168 miljoner kronor (157).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 78 miljoner kronor (63).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt cirka 1,4 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 17 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 9 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 46 miljoner kronor (80) motsvarande 1,63 kronor per aktie (2,80).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till -56 miljoner kronor (-3).
- Periodens resultat uppgick till 57 miljoner kronor (44) motsvarande 1,52 kronor per aktie (0,91) före utspädning och 1,52 kronor per aktie (0,91) efter utspädning.

NYCKELTAL	JAN-MAR 2024	JAN-MARS 2023	JAN-DEC 2023
Hyresintäkter, Mkr	223	212	843
Driftnetto, Mkr	168	157	672
Förvaltningsresultat, Mkr	78	63	287
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	12 400	12 534	12 566
Uthyrningsbar yta, kvm	810 000	793 000	824 000
Belåningsgrad, %	51	49	50
Soliditet, %	37	40	37

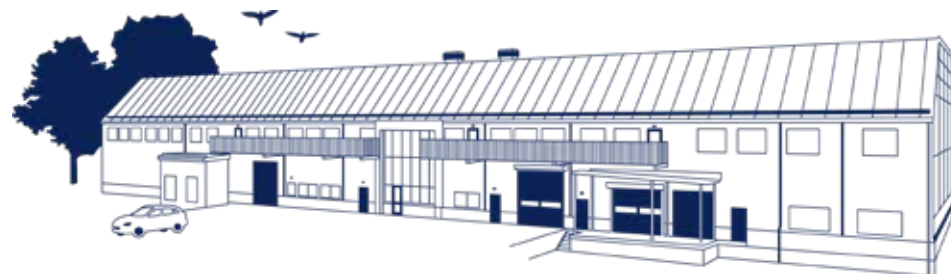
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- I januari 2024 publicerade ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) en uppdatering av sin rating av Stendörren. Precis som föregående år var ratingen BB-, men nu höjdes utsikterna från stabil till positiv.
- I mars 2024 sålde Stendörren industri- och lagerfastigheten Botkyrka Varvet 1 till Trafikverket mot ett vederlag om 202 miljoner kronor. Fastigheten har en total uthyrbar area om cirka 14 825 kvadratmeter och kommer att beröras av Trafikverkets vägplan Tvärförbindelse Södertörn. Det överenskomna fastighetsvärdet i affären var i nivå med den senaste värderingen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser efter kvartalet.

* (Januari - mars 2023 inom parentes)



VD HAR ORDET

ETT KVARTAL MED TILLVÄXT, AKTIV PROJEKTUTVECKLING OCH ÖKADE HÅLLBARHETSAMBITIONER

Stendörren har under första kvartalet levererat fortsatt stark tillväxt i driftnetto och förvaltningsresultat, positiv nettouthyrning och fortsatt framdrift i projektverksamheten. Vi har ökat vår finansiella handlingsfrihet genom stärkt likviditet samt skruvat upp våra hållbarhetsambitioner ytterligare då vi redan i förtid uppnått, eller varit på väg att i förtid uppnå, viktiga hållbarhetsmål.



Stendörren befinner sig på en del av fastighetsmarknaden som hittills i begränsad omfattning påverkats av konjunkturläget. Det har varit tydligt även under det första kvartalet, även om vi kan se viss negativ påverkan genom fler avflyttar och konkurser bland våra hyresgäster. Stendörrens driftnetto steg med 7 procent jämfört med föregående år. Vi har under kvartalet påverkats positivt av indexrelaterade hyreshöjningar, hyreshöjningar genom omförhandlingar samt färdigställda projekt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden är fortsatt hög men har sjunkit något, till 93 procent vid kvartalets utgång. I slutet av 2023 stängde vi en viktig affär genom uthyrningen av vår i särklass största fastighet om cirka 130 000 kvm, belägen i Upplands-Bro, där Fortifikationsverket i slutet av 2024 flyttar in omedelbart efter det att avtalet med den befintliga hyresgästen Coop löper ut – en uthyrning som ger en trygghet framåt.

FORTSATT AKTIV PROJEKTUTVECKLING

Vår projektutvecklingsverksamhet fortsätter att ha god framdrift. Vi adderar löpande nya projektidéer, påbörjar

byggnation, färdigställer och hyr ut. Under kvartalet har vi startat byggnation i ett projekt och färdigställt ett projekt. Under de fyra senaste kvartalen har vi färdigställt sju nya projekt. Pågående samt nyligen avslutade projekt förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, addera cirka 75 miljoner kronor i driftsnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt i tidigt skede.

ÖKADE HÅLLBARHETSAMBITIONER

Tidigare i veckan publicerade vi vår års- och hållbarhetsredovisning för 2023. Där framgår det att vi höjer vi våra ambitioner får vårt hållbarhetsarbete, eftersom vi redan nått, eller varit på väg att i förtid uppnå, flera av våra viktigaste hållbarhetsmål. De nya och justerade målen är både mer ambitiösa och tydligare. Exempelvis vill vi minska energiintensiteten (kwh/kvm) i vårt bestånd med 30 procent till år 2030, jämfört med tidigare mål om 20 procent. Vi kommer också förbättra mätbarheten samt ställa högre krav på vår leverantörskedja. Men framför allt har vi adderat det övergripande målet om nettonoll koldioxidutsläpp i hela vår verksamhet till år 2040.

GOD FINANSIELL BEREDSKAP

Stendörrens finansiella position är god. I dialog med våra banker har vi under kvartalet utökat vår tillgängliga likviditet, i form av likvida medel och kreditramar, till cirka 655 miljoner kronor. Det ger oss förutsättningar att fortsätta växa och att utnyttja möjligheter till goda affärer. Under 2024 kommer vi åter utvärdera fastighetsförvärv. Vi har också sålt en industri- och lagerfastigheten Varvet 1 i Botkyrka till Trafikverket för 202 miljoner kronor. Stendörrens strategi är inte att avyttra fastigheter, men i det här fallet berörs fastigheten av Trafikverkets nya vägplan för Tvärförbindelse Södertörn.

Med en attraktiv projektpipeline, en hög och stabil uthyrningsgrad och en god finansiell position för bolaget kommer vi öka fokus på tillväxt, både inom projektutveckling och förvärv, när vi blickar framåt på resten av 2024.

Stockholm den 3 maj 2024

Erik Ranje, VD

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 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)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2024 av 150 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 400 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 21 procent av den samlade årshyran, varav bolagets största hyresavtal med Coop representerade cirka 9 procent.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 810 000 kvm uthyrbar lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid periodens slut 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 652 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 354 miljoner kronor (1 595).

Då kommersiella förutsättningar föreligger arbetar bolaget med ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Utvecklings- och planarbeten är i olika stadier och beräknas vid färdigställandet kunna ge byggrätter för upp till 700 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planarbeten beaktats. Bolagets existerande byggrätter för bostäder utgör cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

FINANSIERING

Per 31 mars 2024 uppgick koncernens egna kapital till 4 883 miljoner kronor (5 168) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 961 miljoner kronor (6 510), motsvarande en belåningsgrad om 51 procent (49).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (2,7) och inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 3,0 år (2,3). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatumet till 4,1 procent.

Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025 och ett grönt obligationslån om 500 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent med slutförfall i december 2026 samt en hybridobligation om 513 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

	2024 JAN-MARS	2023 JAN-MARS	2023 JAN-DEC		2024 JAN-MARS	2023 JAN-MARS	2023 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE				Belåningsgrad vid periodens utgång, %	51	49	50
Uthyrningsbar area, tusental m ²	810	793	824	Belåningsgrad på fastighetsnivå. vid periodens utgång, %	47	42	44
Antal fastigheter	150	148	151	Soliditet vid periodens utgång, %	37	40	37
Marknadsvärde, Mkr	12 400	12 534	12 566	Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	-5	1	-5
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	92	91	AKTIERELATERADE			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	94	Börsvärde, Mkr	5 225	4 924	5 214
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,5	4,6	5,4	Aktiekurs vid periodens utgång, kr	183,80	173,20	183,40
Direktavkastning exklusive projekt- fastigheter, rullande 12 månader, %	6,6	5,7	6,5	Eget kapital per aktie, kr ¹	154,27	164,28	152,68
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	2,2	2,5	2,5	Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 185	5 421	5 192
Hysesduration, år	4,2	3,9	4,3	Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	182,39	190,70	182,62
Snitthyra, kr/m ²	1 233	1 182	1 173	Aktuellt substansvärde, Mkr	4 741	4 966	4 740
FINANSIELLA				Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	166,79	174,68	166,72
Totala intäkter, Mkr	231	212	854	Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	1,52	0,91	-10,54
Driftnetto, Mkr	168	157	672	Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	1,52	0,91	-10,54
Förvaltningsresultat, Mkr	78	63	287	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,63	2,80	10,79
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	78	75	79	Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Balansomslutning, Mkr	13 536	13 319	13 193	Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,1	4,1	4,1	ÖVRIGA			
Genomsnittlig räntebindning, vid periodens utgång, år	3,0	2,3	3,3	Antal anställda vid periodens utgång	54	55	54
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,7	2,6	Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,3	2,0				

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sida 33. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

MÅL OCH UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

FINANSIELLA MÅL

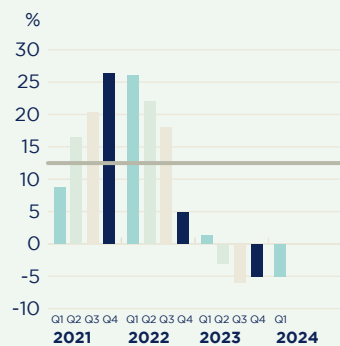
Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

-5%

UTFALL

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

HISTORISKT UTFALL

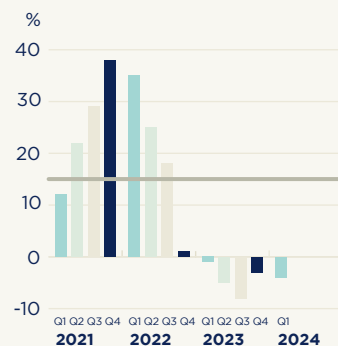


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

-4%

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) till -4 procent.

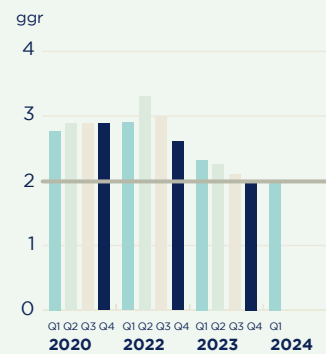


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,0 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.



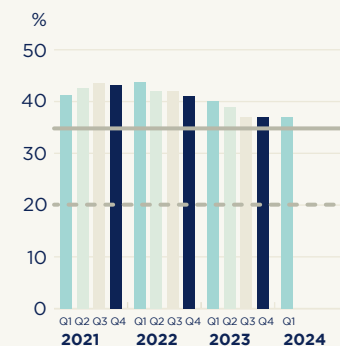
SOLIDITET

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

37%^{I)}

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 37 procent.

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



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2024 av 150 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 400 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång per år. 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 det totala fastighetsbeståndet cirka 810 000 kvm uthyrbar lokalaarea. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (cirka 20 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 cirka 81 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.

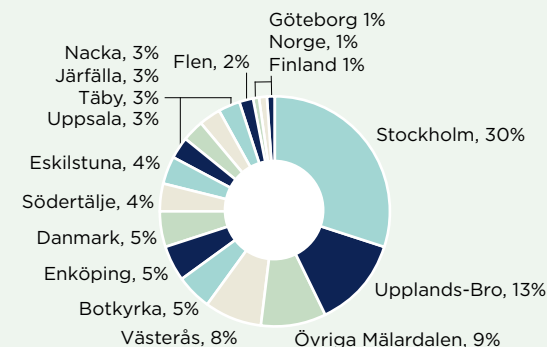
Under perioden minskade fastighetsbeståndets värde med totalt -166 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av avyttring av fastighet uppgående till -224 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter

uppgående till 91 miljoner kronor medan valutakurs-effekter om 23 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt -56 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 16).

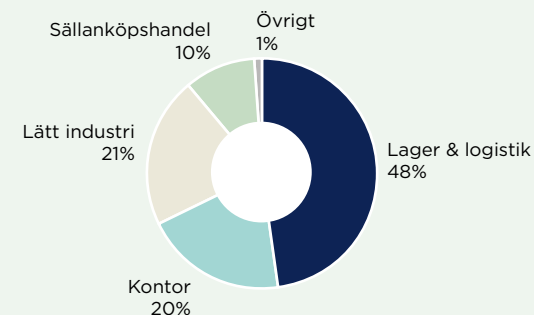
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerad. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs cirka 61 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4:an mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborgsregionen, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.

GEOGRAFISK FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



FÖRDELNING UTHYRBAR YTA PROCENT AV TOTAL YTA



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

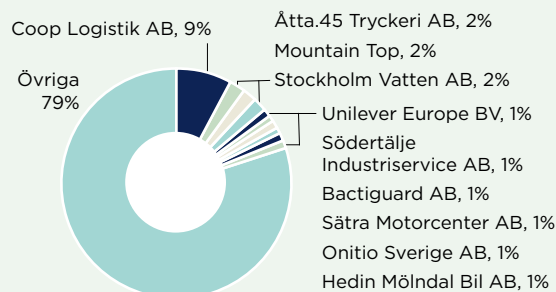
Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 31 mars 2024 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 21 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop, representerar cirka 9 procent av den samlade årshyran. Coop kommer lämna lokalerna i september 2024, varefter Fortifikationsverket omedelbart tillträder som hyresgäst. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,2 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 2,9 miljoner kronor redovisats.

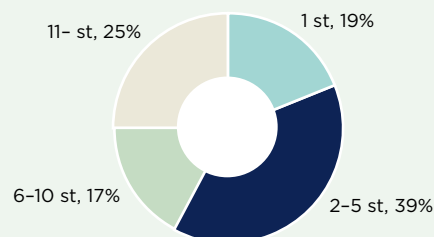
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2024 till 93 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Avflytten av Stendörrens största hyresgäst Coop i Q3 2024 motverkas av uthyrningen till Fortifikationsverket, vars inflytt sker direkt efter att Coop lämnar, innebärande att fastigheten är fortsatt fullt uthyrd. Kvartalets nettouthyrning summerar till cirka 1,4 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 9 procent i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 17 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

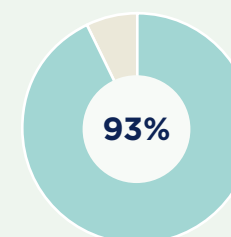
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA HYRESINTÄKTER



ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

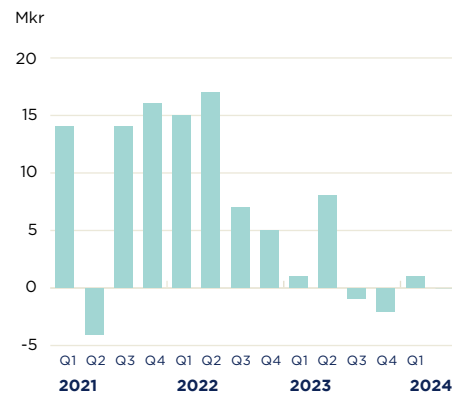


EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

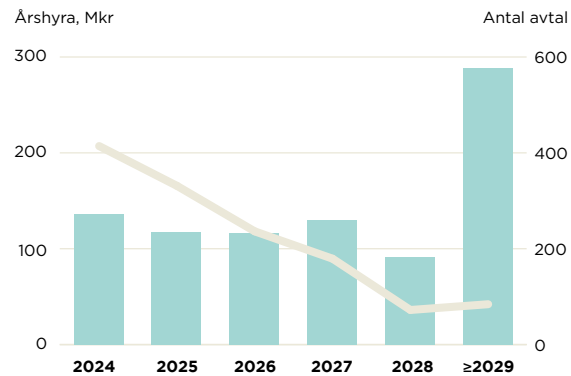


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

NETTOUTHYRNING



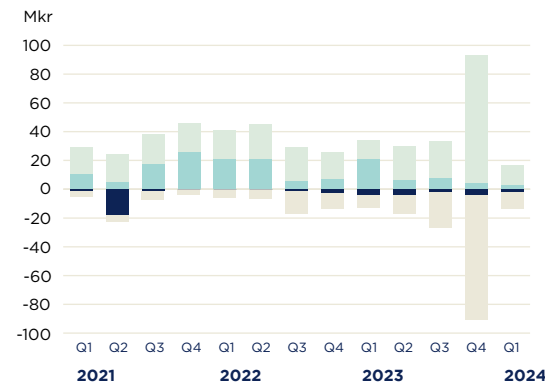
FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL*



■ Årshyra, mkr — Antal avtal

* Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen med undantag för Fortifikationsverket som tillträder 2024-10-01

KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETSBESTÅND*



■ Nyuthyrning
 ■ Omförhandling
 ■ Konkurs
 ■ Avflyttning

* Inklusive projektuthyrningar

PROJEKT

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 31 mars 2024 totalt 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 641 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan

för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning. Detta i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Taktens på nya

byggstarter påverkas både av byggpriser men även av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 75 miljoner kronor i driftsnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.



Bild: Almnäs



Bild: Almnäs

PROJEKT

KOMMANDE PROJEKT

Stendörrens utveckling av byggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren mot att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. 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 befintliga byggnader eller genom att konvertera befintliga byggnader. Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 & 15 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder ibland i annat den del av GreenHub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren samt i Skrubba i södra Stockholm med utsikt över sjön Drevviken.

KOMMANDE PROJEKT PER 2024-03-31

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART ²
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2024-2025
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2024-2025
Södertälje	Logistik	42 200	Inom detaljplan	2024-2025
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2024-2025
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Uppsala	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2026-2027

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

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

PROJEKT

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 51 200 kvm avser ny- och tillbyggnation och 2 400 kvm avser ombyggnation.

Under rapportperioden har ytterligare ett i förord uthyr projekt startat. Stendörren har ansökt om bygglov för uppförandet av en ny byggnad för lätt industri på fastigheten Viby 19:30 i Brunna verksamhetsområde i Upplands-Bro. Förberedande markarbeten är sedan tidigare genomförda. Utvecklingen av fastigheten är ett gott exempel på hur byggrätternas potential tillvaratas i syfte att möta marknadens behov.

Stendörren har flertalet bygglovklara projektidéer under projektering och andra förberedelser. Detta ger bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2024-03-31

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	TIDIGAST MÖJLIGA SLUTDATUM ¹	STORLEK KVM ²	INDIKATIV INVESTERING ³ MKR	NUVARANDE FAS
Filmremsan 2	Ombyggnation	Q3 2024	2 400	37	Pågående byggnation
Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 500	158	Pågående byggnation
Svavelhöjvej 2, Köpenhamn	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	50	Pågående byggnation
Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Q1 2025	2 300	52	Projektering
Viby 19:30	Ny lätt industri	Q1 2025	1 200	36	Projektering
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2025	5 200	115	Projektering ⁴
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2025	17 000	272	Projektering ⁴
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q2 2025	2 700	54	Projektering ⁴
Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q2 2025	2 300	53	Projektering ⁴
Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q3 2025	3 400	78	Projektering ⁴
Båglampan 25	Ny lätt industri	Q3 2025	4 300	105	Projektering ⁴
Totalt pågående projekt			53 600	1 010	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar och ombyggnation			51 200	973	

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

2) BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgäst Anpassning, ombyggnad).

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

4) Bygglov har erhållits.

PROJEKT

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de senaste 4 kvartalen har sju projekt omfattande en total yta om 31 200 kvm färdigställts varav merparten av ytan är uthyrd. Ett projekt avser en större hyresgäst Anpassning för en ny kund i fastigheten Elementet 1 i Bromma. Övriga avser nyproduktion av logistik och lätt industri. Under rapportperioden har en ny byggnad för lätt industri på fastigheten Almnäs 5:24 i Södertälje färdigställts. Det innebär att samtliga tre byggnader i utvecklingsområdet Stockholm-Syd, som alla startat på spekulation, nu är färdigställda och fullt uthyrda.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT, SENASTE 12 MÅNADERNA

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM ¹	INVESTERING ² MKR	UTHYRNINGS GRAD, %
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2023	11 900	175	100
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2023	6 300	121	100
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q3 2023	2 700	48	16
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	47	100
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2023	2 300	51	0
Elementet 1	Hyresgäst Anpassning	Q4 2023	3 400	47	100
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	49	100
Totalt färdigställda projekt			31 200	538	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar			27 800	491	

1) BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgäst Anpassning, ombyggnad).

2) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.



Bild: Librobäck, Uppsala

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt cirka 20-30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2023. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2024 uppgick till 12 400 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen på sida 16. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 354 miljoner kronor (1 370 per 31 december 2023), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som sålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av sjunkande byggrättsvärden, delvis motverkade av värdehöjande investeringar i bland annat tidiga projekt, se vidare under avsnittet Projektportföljen

på sidorna 11-14. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till -56 miljoner kronor (-3).

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet drevs under året främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv effekt på värdeförändring på fastighetsbeståndet under kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 mars 2024 till 6,3 procent och har ökat med cirka 0,1 procentenheter från föregående kvartal (se tabell med värderingsparametrar på sida 16).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-MAR 2024
Förändrade avkastningskrav	-85
Kassaflöde	13
Byggrätter	-16
Totalt	-89

KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettot och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 0,25 eller 0,5 procentenheter.

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO		-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50 %	527	867	1 207	1 547	1 887
	-0,25 %	-73	251	576	900	1 224
	0,00 %	-620	-310	0	310	620
	0,25 %	-1 120	-823	-527	-230	67
	0,50 %	-1 580	-1 295	-1 010	-726	-441

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

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDERINGSPARAMETRAR

(Föregående år inom parentes)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,3 (4,6)	9,0 (8,6)	6,3 (6,0)
Kalkylränta, kassaflöde, %	6,4 (6,1)	11,0 (10,6)	8,2 (8,1)
Kalkylränta, restvärde, %	6,9 (7,0)	11,0 (10,6)	8,3 (8,1)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (3,0)	25,0 (30,0)	5,7 (6,0)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	JAN-MARS 2024	JAN-DEC 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	12 566	12 418
Nya förvärv av fastigheter	-	-
Försäljning av fastigheter	-224	-
Investeringar i befintliga fastigheter	91	516
Valutakurseffekter	23	-13
Realiserade värdeförändringar	33	1
Orealiserade värdeförändringar	-89	-356
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 400	12 566



FINANSIERING

Per 31 mars 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,9 år (3,0). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år (2,7). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av rätetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,6 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 850 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal innebärande att 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 procent. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4% på den räntesäkrade delen av de räntebärande

skulderna. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell på sida 18. Vid rapportperiodens utgång var cirka 80 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusivt den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och rätetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 3,0 år (2,3). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,1 procent.

Stendörrens ena obligationslån, med förfall 2025-08-18, uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent och Stendörrens

andra obligationslån, med förfall 2026-12-21, är ett grönt obligationslån och uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent. Per 31 mars fanns tillgänglig likviditet om totalt 654 miljoner kronor, i form av likvida medel om 599 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 55 miljoner kronor.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter). Stendörren har även en hybridobligation om 513 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL, %	MKR	ANDEL, %
2024	2 392		34	36	1
2025	0		0	1 780	25
2026	2 700		39	1 528	22
2027	0		0	2 284	33
2028	0		0	1 356	19
>2028	1 900		27	9	0
Summa/genomsnitt	6 992	4,1	100	6 992	100

1) Räntebindningen för 2024 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS

FÖRÄNDRING RÄNTEBAS	(+) FÖRÄNDRING MSEK	(-) FÖRÄNDRING MSEK
+ / - 1,00%	-16	16
+ / - 2,00%	-32	31
+ / - 3,00%	-48	75

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

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

FINANSIERING

RÄNTEDERIVAT - AKTIVA

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	8,8	2,00	2,43
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	24,5	1,00	1,52 ¹
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	12,7	1,00	1,52 ¹
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	25,4	1,00	1,61 ¹
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	16,3	1,00	1,61 ¹
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	34,7	2,00	2,71
Swedbank	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	23,3	2,00	2,73
Swedbank	Räntetak	2018-09-28	2024-09-28	250	2,0	2,25	0,50
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	16,4	2,00	2,43
Swedbank	Ränteswap	2019-10-07	2024-09-18	800	16,0	-0,09	0,47
Summa				5 650	180	1,38	1,87²

1) Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se nedan tabell) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

2) Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,39 år.

RÄNTEDERIVAT - MED SENARELAGD STARTTIDPUNKT

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-0,9	2,45	6,52
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	0,2	2,39	5,52
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	400	-2,1	2,49	6,62
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	600	-1,2	2,41	5,62
Summa				1 900	-4,0	2,44	6,10

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 80 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bedriva en verksamhet som bidrar till en mer hållbar utveckling. Hållbarhetsstrategin har identifierat fokusområden där Stendörren utifrån sin affärsidé och konkreta påverkan har störst inflytande och möjlighet till förändring och förbättring gällande miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsfrågor. Bolagets styrning av arbetssätt, rutiner och processer ska säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar samt regulatoriska riktlinjer och krav. Bolaget har fem fokusområden för sitt hållbarhetsarbete med tydligt kopplade mål till respektive område. **Stendörrens övergripande mål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 genom hela värdekedjan.**

OPERATIONELL
EXCELLENS

MÅL:

Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna bolagets uppförandekod.

100% av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende till 2025.

Flygresor ska undvikas när det är möjligt.

RESURS-
EFFEKTIVITET

MÅL:

Minska energiintensiteten (kwh/kvm) med minst 30% till 2030 från basåret 2020.

70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025.

100% av nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras.

Underlätta för hyresgästerna att minska sitt avfall.

Minimera byggavfall på depå i samband med större ny-, till- och ombyggnationer till max 1% 2030.

Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030.

Minska koldioxidavtrycket i nyproduktionsprojekt med 40% kgCO₂/kvm BTA till 2030 från basåret 2022.

ATTRAKTIV
ARBETSGIVARE

MÅL:

Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 40 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen.

Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och sikta på att ha en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar.

Aktivt arbete för likabehandling och jämställdhet.

Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering.

Samtliga anställda ska genomgå utbildning i Stendörrens uppförandekod.

FRAMTIDS-
SÄKRING

MÅL:

TCFD-rapportering - Rapportera enligt fler av TCFDs rekommendationer.

SBTi - Validera Stendörrens nettonoll mål enligt Science Based Target.

SOCIALT
ANSVAR

MÅL:

Skapa jobbopportuniteter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden.

23,1%

Minskning av energiintensiteten (kwh/kvm) per 31 mars 2024 jämfört med basår 2020

Mål om 30 % minskning från basår 2020 till år 2030

61,5%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd per 31 mars 2024

Mål 70 % certifierad area till år 2025

HÅLLBARHET

STENDÖRREN STÖDGER FN:S GLOBALA MÅL

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling inom utvalda fokusområden. Genom de identifierade fokusområdena och delmålen är avsikten att nå det långsiktiga målet om nettonoll koldioxidutsläpp. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion samt utifrån branschen, marknad, omvärld och diverse krav.

Hållbarhetsstrategin utgår ifrån FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.

Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat nio globala mål där bolaget har en direkt påverkan.



Bolagets slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgäster 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 bolagets byggnader. 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.



Inom hälsa och välbefinnande arbetar Stendörren med att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna samt för hyresgäster och leverantörer.

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-MARS	2023 JAN-MARS	2023 JAN-DEC		2024 JAN-MARS	2023 JAN-MARS	2023 JAN-DEC
Hysesintäkter	223	212	843	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-56	-3	-355
Övriga rörelseintäkter	8	0	11	Värdeförändring finansiella instrument	28	-23	-173
Summa intäkter	231	212	854	Resultat före skatt	49	38	-241
Driftskostnader	-49	-44	-139	Skatt	7	7	-5
Underhållskostnader	-8	-5	-19	Periodens resultat	57	44	-246
Fastighetskostnad	-6	-6	-24	Omräkningsdifferenser	2	0	0
Driftnetto	168	157	672	Summa övrigt totalresultat	2	0	0
Central administration	-22	-20	-77	SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	59	44	-247
Finansiella intäkter och kostnader	-75	-69	-298	<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Orealiserade valutakursförändringar	10	-2	1	Moderbolagets aktieägare	59	44	-247
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-2	-2	-10	Resultat per aktie, före utspädning, kr	1,52	0,91	-10,54
FÖRVALTNINGSRESULTAT	78	63	287	Resultat per aktie, efter utspädning, kr	1,52	0,91	-10,54
				Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,43	28,43
				Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	28,44	28,45	28,43

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med motsvarande period 2023 redovisar Stendörren för januari till mars 2024 cirka 19 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 11 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 78 miljoner kronor (63), vilket är 23 procent högre än föregående år. Periodens resultat uppgår till 57 miljoner kronor (44), motsvarande 1,52 kronor per aktie (0,91).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under perioden med cirka 5 procent till 223 miljoner kronor (212). De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet (cirka 6 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med motsvarande period 2023), samt från färdigställda och uthyrda projekt. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även övriga intäkter om cirka 8 miljoner kronor som till största del avser en intäkt av engångskaraktär samt en försäkringsersättning.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade med cirka 7 miljoner kronor till 63 miljoner kronor (56). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 7 miljoner i kronor, vilket motsvarar cirka 14 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre driftskostnader hänförligt till högre priser för fjärrvärme men även något högre underhållskostnader, bland annat till följd av vattenskador på grund av snö och högre försäkringspremier.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 22 miljoner kronor (20) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 39 miljoner kronor (15) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -114 miljoner kronor (-84) främst till följd av ökad belåning och stigande räntenivåer. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -2 miljoner kronor (-2). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgifter och arrendeavgifter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för rapportperioden uppgick till 78 miljoner kronor (63), främst tack vare högre intäkter som motverkar de högre finansieringskostnaderna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt -56 miljoner kronor (-3). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden, för detaljer se sidan 16. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 28 miljoner kronor (-23).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -16 miljoner kronor (1) och uppskjuten skatt om 24 miljoner kronor (6).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	31 MAR 2024	31 MAR 2023	31 DEC 2023		31 MAR 2024	31 MAR 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Anläggningstillgångar</i>				Eget kapital	4 883	5 168	4 838
Immateriella anläggningstillgångar	3	1	3	<i>Långfristiga skulder</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 400	12 534	12 566	Räntebärande skulder	6 121	5 693	5 826
Nyttjanderättstillgångar	259	254	259	Övriga långfristiga skulder	58	37	57
Inventarier	1	2	1	Leasingskuld	259	254	259
Långfristiga fordringar	3	2	3	Uppskjuten skatteskuld	976	996	999
Räntederivat	176	245	148	Övriga avsättningar	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	12 842	13 039	12 981	Summa långfristiga skulder	7 418	6 984	7 145
<i>Omsättningstillgångar</i>				<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga fordringar	96	93	79	Räntebärande skulder	840	817	825
Likvida medel	599	187	134	Övriga kortfristiga skulder	394	349	384
Summa omsättningstillgångar	695	280	213	Summa kortfristiga skulder	1 234	1 167	1 210
SUMMA TILLGÅNGAR	13 536	13 319	13 193	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 536	13 319	13 193
				<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
				Moderbolagets ägare	4 883	5 168	4 838
				Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

KONCERNEN I SAMMANDRAG

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2024 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 400 miljoner kronor (12 534). För analys och kommentarer, se sidorna 23–24.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 695 miljoner kronor (280), bestående av likvida medel om 599 miljoner kronor (187) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 96 miljoner kronor (93). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 599 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 55 miljoner kronor, uppgick vid periodens utgång till 654 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2024 uppgick koncernens egna kapital till 4 883 miljoner kronor (5 168) och soliditeten till 37 procent (40).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 961 miljoner kronor (6 510), motsvarande en belåningsgrad om 51 procent (49). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 892 miljoner kronor

(5 235), två obligationslån om totalt 1 100 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -31 miljoner kronor (-30). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 840 miljoner kronor (817) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

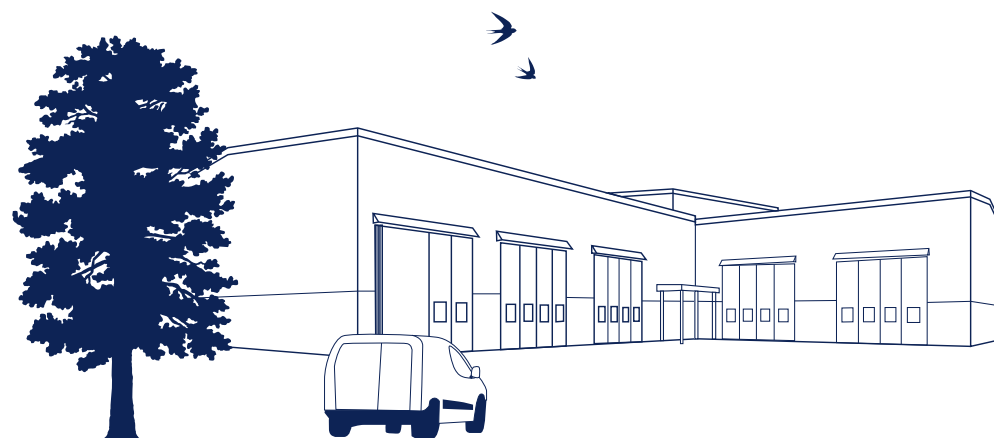
Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbinding över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sida 17.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars till 976 miljoner kronor (996) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 394 miljoner kronor (349).



KONCERNEN I SAMMANDRAG

FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor

	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OMRÄKNINGS- DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID- OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FASTIGHETSÄGARE
Ingående eget kapital per 2022-01-01	17	1 181	-	3 232	786	5 216
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-58	-	-58
Totalresultat januari-december 2022	-	-	3	268	-	271
Utgående eget kapital per 2022-12-31	17	1 181	3	3 442	786	5 429
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-59	-	-59
Återköp hybridobligation	-	-	-	-	-288	-288
Totalresultat januari-december 2023	-	-	-	-246	-	-246
Utgående eget kapital per 2023-12-31	17	1 182	3	3 137	498	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-14	-	-14
Totalresultat januari-mars 2024	-	-	2	57	-	59
Utgående eget kapital per 2024-03-31	17	1 182	5	3 179	498	4 883

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2024 till 4 883 miljoner kronor (5 168).

Vid årsstämman 2023 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-MARS	2023 JAN-MARS	2023 JAN-DEC		2024 JAN-MARS	2023 JAN-MARS	2023 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				Finansieringsverksamheten			
Förvaltningsresultat	78	63	287	Nyemission personaloptioner	-	-	1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	1	0	Utdelning hybridobligation	-14	-18	-59
Betald inkomstskatt	-4	-5	-13	Återköp hybridobligation	-	-288	-288
				Upptagna räntebärande skulder	1 075	251	1 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	85	59	274	Amortering och lösen av räntebärande skulder	-776	-34	-1 026
				Depositioner	2	1	21
Förändringar i rörelsekapital				Kassaflöde från finansieringsverksamheten	286	-87	28
Förändring av rörelsefordringar	-17	-10	4				
Förändring av rörelseskulder	-22	30	28	Periodens kassaflöde	465	-128	-181
Kassaflöde från den löpande verksamheten investeringsverksamheten	46	80	307	Likvida medel vid periodens ingång	134	315	315
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-91	-120	-516	Periodens kassaflöde	465	-128	-181
Övriga investeringar och avyttringar	0	0	0				
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-	-	-	Likvida medel vid periodens utgång	599	187	134
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	224	-	-				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	133	-120	-516				

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

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 35 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 mars 2024 till 59 miljoner kronor (29) och det egna kapitalet uppgick till 1 322 miljoner kronor (1 400).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG
FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	JAN-MAR 2024	JAN-MAR 2023	JAN-DEC 2023
Nettoomsättning	35	29	123
Rörelsens kostnader	-35	-29	-121
Resultat före finansiella poster	0	0	2
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-38
Finansnetto	8	14	20
Resultat efter 8 finansiella poster	8	14	-16
Bokslutsdispositioner	-	-	-3
Resultat före skatt	8	14	-19
Skatt	-	-	0
Periodens resultat	8	14	19

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG
FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	31 MAR 2024	31 MAR 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	1	3
Inventarier	10	10	10
Andelar i koncernföretag	981	970	979
Fordringar hos koncernföretag	2 585	3 348	3 459
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	3 578	4 330	4 450
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	238	185	25
Kortfristiga fordringar	8	4	6
Likvida medel	59	29	30
Summa omsättningstillgångar	305	218	62
SUMMA TILLGÅNGAR	3 883	4 547	4 512

Belopp i miljoner kronor	31 MAR 2024	31 MAR 2023	31 DEC 2023
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital	1 322	1 400	1 329
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 092	1 293	1 091
Skulder till koncernföretag	1 054	1 592	2 061
Summa långfristiga skulder	2 146	2 884	3 152
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	375	219	-
Övriga kortfristiga skulder	39	45	30
Summa kortfristiga skulder	414	263	30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 883	4 547	4 512

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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 bolagsstämman och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman. 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 23 maj 2023 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 2023. 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 två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020 – 2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2023 – 2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,1% av kapitalet och 0,6% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

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.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2024

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	2 900 000	500 000	2 400 000	10,2	14,5
SEB Investment Management	3 611 614	0	3 611 614	12,7	7,1
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 457 355	0	2 457 355	8,6	4,8
Tredje AP-Fonden	1 068 439	0	1 068 439	3,8	2,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom	854 660	0	854 660	3,0	1,7
Handelsbanken Fonder	794 373	0	794 373	2,8	1,6
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	669 223	0	669 223	2,4	1,3
Carnegie Fonder	583 782	0	583 782	2,1	1,2
SEB Luxembourg Branch	557 345	0	557 345	2,0	1,1
Övriga ägare	3 398 868	0	3 398 868	13,4	7,1
Totalt	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,00	100,00

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 237.



Bild: Älmnäs



Bild: Nygård

ÖVRIG INFORMATION

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 2024.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sida 81-84 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 sida 4 och känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sida 17.

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 2023. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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

KALENDARIUM

HÄNDELSE	DATUM
Årsstämma 2024	23 maj 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	19 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké januari-december 2024	18 februari 2025

FÖRSÄKRAN

STYRELSE OCH VD

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 den 3 maj 2024

Andreas Philipson
Styrelsens ordförande

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 3 maj 2024 kl. 07.00 CEST.

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 882 miljoner kronor per den 1 april 2024. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 186 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 696 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppgår till cirka 80 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 284 miljoner kronor samt leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 323 miljoner kronor per den 1 april 2024.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 april 2024 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 förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens redovisade snittränta per balansdagen med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen utnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade.

Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller att de pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 75 miljoner kronor i driftnetto.

Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾

Hyresintäkter	882
Summa intäkter	882
Driftskostnader	-132
Underhållskostnader	-27
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	696
Central administration	-80
Finansiella intäkter och kostnader	-284
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	323

¹⁾ Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 april 2024.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren publicerar på sin hemsida, under ”Investor Relations”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

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 i genomsnitt över 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, exkluderat för fastigheter som vid periodens utgång ej var uthyrbare pga rivning och/eller större projektutveckling.

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 (exklusive leasingkostnad enligt IFRS 16) under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasing-skuld 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 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