

STENDÖRREN

*Lokaler som gör skillnad.*

# DELÅRSRAPPORT JANUARI- JUNI 2022



Foto: Nygård 2:14 Greenhub Bro.

# HALVÅRET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

**357 MKR**

DRIFTNETTO:

**268 MKR**

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

**159 MKR**



## JANUARI-JUNI 2022

(Januari-juni 2021 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 357 miljoner kronor (326) och driftnettot ökade med 14 procent till 268 miljoner kronor (234).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent till 159 miljoner kronor (122).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt ca 32 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 45 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 107 miljoner kronor (129) motsvarande 3,78 kronor per aktie (4,53).
- Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 208 miljoner kronor (539).
- Periodens resultat uppgick till 433 miljoner kronor (535) motsvarande 14,30 kronor per aktie (17,94) före utspädning och 14,26 kronor per aktie (17,92) efter utspädning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- Den 4 april avyttrade Stendörren Fastigheter en industrifastighet i Eskilstuna för 195 miljoner kronor. Frånträde sker den 30 december 2022.
- Den 11 april gjorde Stendörren sitt femte förvärv i Köpenhamnsregionen för 31 miljoner kronor.
- Den 21 april offentliggjordes kallelse till årsstämma som avhölls den 24 maj 2022.
- Den 29 april publicerades Stendörrens Års- och hållbarhetsredovisning för 2021, inklusive ny hållbarhetsstrategi.
- Den 2 maj gjorde Stendörren sitt sjätte förvärv i Köpenhamnsregionen för 34 miljoner kronor.
- Den 2 maj pressmeddelades att Stendörren tecknat 10-åriga hyresavtal med Willys och Julia i fastigheten Tegelbruket i området Botkyrka Handel.
- Den 3 maj förvärvade Stendörren ytterligare en lagerfastighet i Köpenhamnsregionen för 28 miljoner kronor.

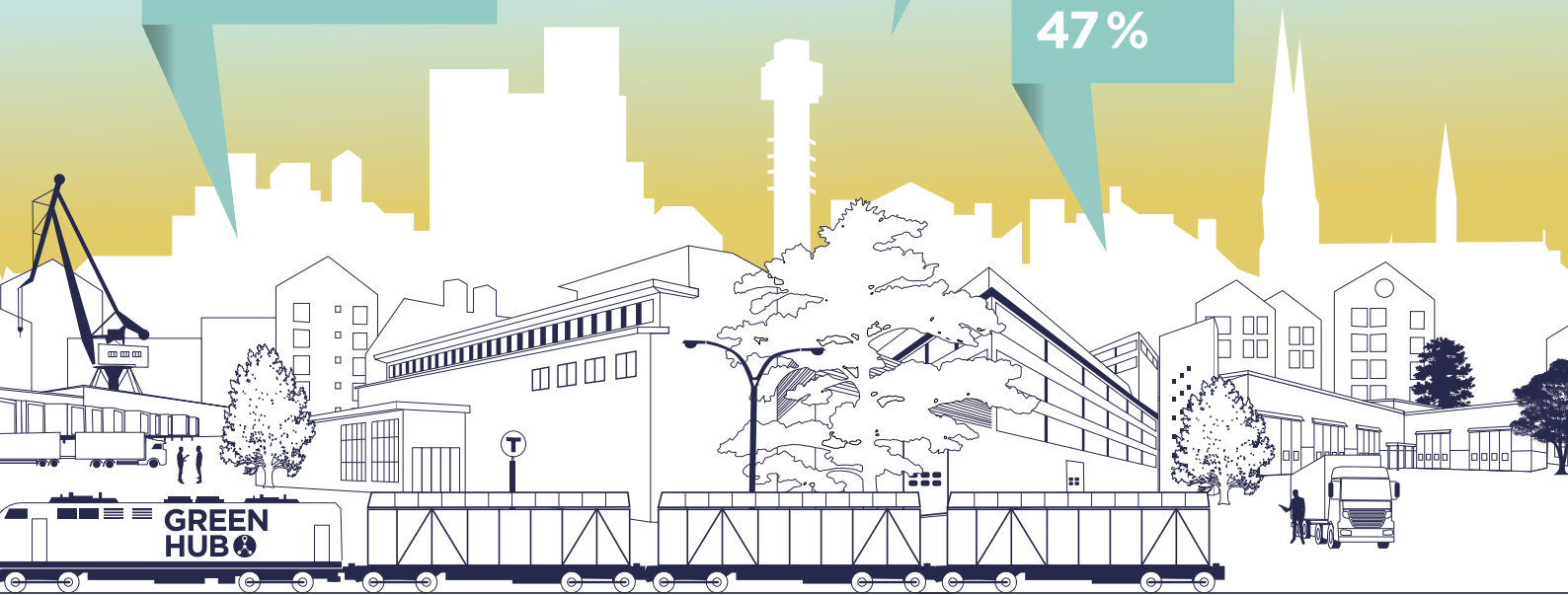
SVERIGE  
DANMARK  
NORGE

SOLIDITET:  
**42%**<sup>1</sup>

UTHYRINGSBAR YTA:  
**800 000 KVM**

FASTIGHETSVÄRDE:  
**12 395 MKR**

BELÄNINGSGRAD:  
**47%**



- Den 23 juni förvärvade Stendörren tre fastigheter i Göteborg för 46,1 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 2 919 kvm. Det blev Stendörrens tredje förvärv i Göteborgsregionen.
- Under andra kvartalet har Stendörren genomfört refinansieringar med flertalet av bolagets banker, vilket har lett till en väsentlig förstärkning av likviditeten och även väsentligt förlängd genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Redan innan årsskiftet har Stendörren, med bakgrund av den inflations- och ränteoro som förelåg under slutet av förra året, utökat sin räntesäkring. Därmed är per 30 juni 2022 ca 80% av bolagets räntebärande skulder i balansräkningen räntesäkrad, se vidare på sidan 20. Då inflations- och ränteoron var delvis driven av energipriser beslutade bolaget även i början av 2022 att utöka prissäkring av energipriser. Baserat på prognosticerad förbrukning är 80% prissäkrad 2022 och 2023 samt 50% under 2024. Prissäkringen har skett till priser som ligger i linje med prisnivån för 2020 och 2021.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 5 juli gjorde Stendörren första förvärvet i Finland och förvärvade tre industrifastigheter för 75 miljoner kronor i Helsingforsregionen. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 6 591 kvm.
- Den 6 juli pressmeddelades att Stendörren tecknat ett 8-årigt hyresavtal med Myrorna. Lokalerna är 5 000 kvm och inflyttning planeras i slutet av 2022.
- Den 8 juli erhöll Stendörren bygglov för två byggnader för lätt industri i Stockholm Syd - i Almnäs, Södertälje. Byggstart planeras under Q3 2022.

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

# INNEHÅLL

Stendörren i korthet.....	5
Nyckeltal .....	6
<b>VERKSAMHETEN</b>	
Koncernens rapport över totalresultatet .....	8
Resultat, intäkter och kostnader .....	9
Koncernens rapport över finansiell ställning .....	10
Finansiell ställning .....	11
Förändringar i eget kapital .....	12
Koncernens rapport över kassaflöden.....	13
Fastighetsbeståndet i sammandrag .....	14
Projektportföljen.....	17
Fastighetsvärdering.....	19
Finansiering .....	20
Hållbarhet .....	21
Moderbolaget i sammandrag.....	23
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	25
<b>ÖVRIGT</b>	
Övrig information.....	26
Styrelsen .....	27
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga.....	28
Definitioner .....	29

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

*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar vi verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen, (Ticker: STEF B).*

# STENDÖRREN I KORTHET

## AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar bolaget verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.

## FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att långsiktig genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgår 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 skall uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

## FASTIGHETSBESTÄND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2022 av 141 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 395 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 22 procent och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 10 procent av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 800 000 kvm lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid kvartalsskiftet 29 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa ca 636 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart), huvudsakligen för logistik, lager och lätt industri, men också för bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 772 miljoner kronor (1 393).

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

## FINANSIERING

Per 30 juni 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 622 miljoner kronor (4 561) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 387 miljoner kronor (5 148), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (47).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,2 år (2,5) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,9 år (2,1). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 3,0 procent (2,1) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 2,7 procent (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent, vilket förfaller till återbetalning i april 2024 samt ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025.

## UTDELNING

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

# NYCKELTAL

	2022 JAN-JUN	2021 JAN-JUN	2021 JAN-DEC
Uthyrningsbar area, tusental kvm	800	757	793
Antal fastigheter	141	125	135
Marknadsvärde, Mkr	12 395	10 356	11 693
Areamässig uthyrningsgrad, %	89	87	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	87	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,6	5,0	4,7
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,5	6,0	5,6
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	12,5	11,3	16,5
Hysesduration, år	3,8	3,8	3,7
Snitthyra, kr/kvm	1 037	976	992
<b>FINANSIELLA</b>			
Totala intäkter, Mkr	357	326	656
Driftnetto, Mkr	268	234	488
Förvaltningsresultat, Mkr	159	122	267
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	76	73	74
Balansomslutning, Mkr	13 541	10 912	12 290
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	3,0	2,1	2,3
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,9	2,1	3,7
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,2	2,5	2,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,3	2,9	3,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47	47	46
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	41	43	37
Soliditet vid periodens utgång, %	42	43	43
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	22	16	26
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Börsvärde, Mkr	4 412	5 816	8 656
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	155,20	205,00	304,50
Eget kapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	170,15	133,09	155,84
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 651	4 514	5 310
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	198,76	159,09	186,80
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 167	4 128	4 852
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	181,76	145,50	170,67
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	14,30	17,94	40,75
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	14,26	17,92	40,67
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,78	4,53	7,87
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 371 441	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 371 441	28 385 141
<b>ÖVRIGA</b>			
Antal anställda vid periodens utgång	53	54	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

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

För definitioner, se sidan 29. Förklaringar till nyckeltalen finns även på [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)

## FINANSIELLA MÅL

## UTFALL Q2 2022

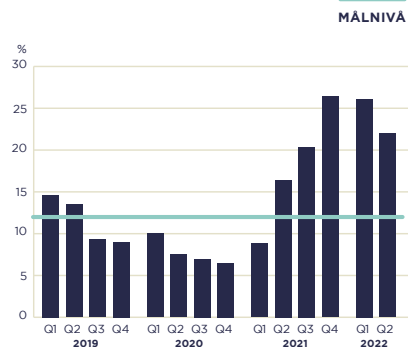
## HISTORISKT UTFALL

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Uppvisa en långsiktig genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 procent.

# 22 %

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 22 procent.

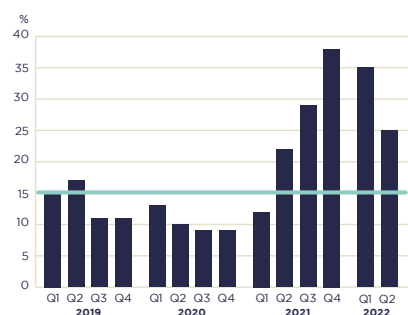


### NAV TILLVÄXT

Uppvisa en årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde om lägst 15 procent.

# 25 %

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde till 25 procent.

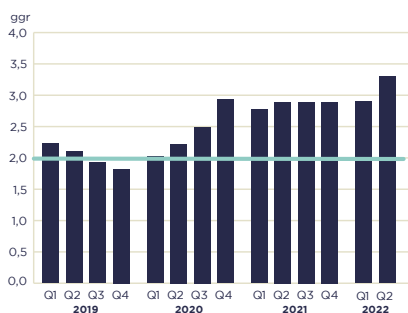


### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

# 3,3 ggr

Räntetäckningsgraden uppgår till 3,3 gånger.

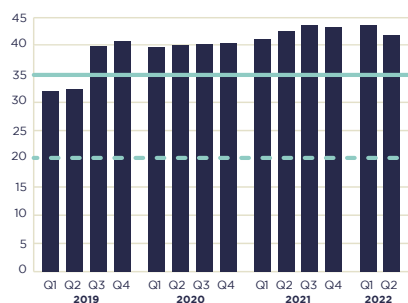


### SOLIDITET

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

# 42 %<sup>1</sup>

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 42 procent.



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

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-JUN	2021 JAN-JUN	2022 APR-JUN	2021 APR-JUN	2021 JAN-DEC
Hysesintäkter	357	326	180	165	653
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	3
<b>Summa intäkter</b>	<b>357</b>	<b>326</b>	<b>180</b>	<b>165</b>	<b>656</b>
Driftskostnader	-68	-68	-30	-28	-123
Underhållskostnader	-10	-13	-5	-8	-27
Fastighetsskatt	-11	-10	-6	-5	-18
<b>Driftnetto</b>	<b>268</b>	<b>234</b>	<b>139</b>	<b>124</b>	<b>488</b>
Central administration	-38	-38	-18	-20	-77
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1
Finansiella kostnader	-67	-70	-32	-32	-135
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-5	-5	-2	-3	-9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>159</b>	<b>122</b>	<b>86</b>	<b>70</b>	<b>267</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	208	539	79	370	1 235
Värdeförändring finansiella instrument	184	6	77	1	20
<b>Resultat före skatt</b>	<b>551</b>	<b>667</b>	<b>242</b>	<b>441</b>	<b>1 523</b>
Uppskjuten skatt	-117	-132	-49	-91	-311
Aktuell skatt	-1	0	-1	0	-2
<b>Periodens resultat</b>	<b>433</b>	<b>535</b>	<b>191</b>	<b>350</b>	<b>1 209</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>433</b>	<b>535</b>	<b>191</b>	<b>350</b>	<b>1 209</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	433	535	191	350	1 209
Resultat per aktie, före utspädning, kr	14,30	17,94	6,25	11,86	40,75
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	14,26	17,92	6,24	11,84	40,67
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,37	28,43	28,37	28,39
Genomsnittligt antal under perioden efter utspädning, miljoner	28,50	28,39	28,48	28,41	28,44



# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Jämfört med 2021 redovisar Stendörren för januari till juni 2022 ca 31 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med ca 34 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 159 miljoner kronor (122), vilket är ca 30 procent högre än föregående år. Periodens resultat uppgår till 433 miljoner kronor (535), motsvarande 14,30 kronor per aktie (17,94).

## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under perioden med ca 10 procent till 357 miljoner kronor (326). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 2 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2021) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

## FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade något till 89 miljoner kronor (91). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med ca 10 miljoner kronor vilket motsvarar ca 11 procent. Lägre underhållskostnader jämfört med föregående år tillsammans med större fokus på energibesparing i fastighetsbeståndet har sänkt de totala fastighetskostnaderna. Kostnader för högre energipriser motverkar minskningen.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 38 miljoner kronor (38) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

## FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader minskade under perioden med ca 3 procent till -72 miljoner kronor (-74), främst förklarad av engångsposter om ca 6 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under första kvartalet 2021. Högre belåning under perioden motverkar minskningen. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 20.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med ca 30 procent till 159 miljoner kronor (122), främst tack vare högre hyresintäkter.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 208 miljoner kronor (539) vilket motsvarar 1,8 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden av förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden och av justerade avkastningskrav, för detaljer se sidan 19. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 184 miljoner kronor (6). De positiva värdeförändringarna förklaras främst av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

## SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljoner kronor (0) och uppskjuten skatt om -117 miljoner kronor (-132).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2022	30 JUN 2021	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Förvaltningsfastigheter	12 395	10 356	11 693
Nyttjanderättstillgång tomträtt	238	225	238
Inventarier	2	5	3
Långfristiga fordringar	4	3	2
Räntederivat	229	11	45
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 871</b>	<b>10 602</b>	<b>11 984</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	141	68	146
Likvida medel	529	242	160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>670</b>	<b>310</b>	<b>306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 541</b>	<b>10 912</b>	<b>12 290</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 622</b>	<b>4 561</b>	<b>5 216</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 070	4 682	4 868
Övriga långfristiga skulder	23	18	22
Leasingskuld tomträtt	238	225	238
Uppskjuten skatteskuld	1 042	745	925
Övriga avsättningar	4	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 378</b>	<b>5 674</b>	<b>6 058</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	317	467	755
Övriga kortfristiga skulder	223	210	261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>540</b>	<b>677</b>	<b>1 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 541</b>	<b>10 912</b>	<b>12 290</b>
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	5 622	4 561	5 216
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2022 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 395 miljoner kronor (10 356). För analys och kommentarer, se sidorna 14–16.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 670 miljoner kronor (310), bestående av likvida medel om 529 miljoner kronor (242) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 141 miljoner kronor (68).

## EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 622 miljoner kronor (4 561) och soliditeten till 42 procent (43).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 387 miljoner kronor (5 148), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (47). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 119 miljoner kronor (4 461), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (700) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets

redovisningsprinciper uppgår till -37 miljoner kronor (-23). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 317 miljoner kronor (467) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sidan 20.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni till 1 042 miljoner kronor (745) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, 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 223 miljoner kronor (210).



# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2022 till 5 622 miljoner kronor (4 561).

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

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID- OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÅGARE
<b>Ingående eget kapital per 2020-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 165</b>	<b>1 872</b>	<b>786</b>	<b>3 840</b>
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Ränta/utdelning hybridobligation			-54		-54
Totalresultat januari-december 2020			256		256
<b>Utgående kapital per 2020-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 175</b>	<b>2 075</b>	<b>786</b>	<b>4 053</b>
Personaloptionsprogram		6			6
Ränta/utdelning hybridobligation			-52		-52
Totalresultat januari-december 2021			1 209		1 209
<b>Utgående eget kapital per 2021-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 181</b>	<b>3 232</b>	<b>786</b>	<b>5 216</b>
Ränta/utdelning hybridobligation			-26		-26
Totalresultat januari-juni 2022			433		433
<b>Utgående eget kapital per 2022-06-30</b>	<b>17</b>	<b>1 181</b>	<b>3 639</b>	<b>786</b>	<b>5 622</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

## SAMMANDRAG

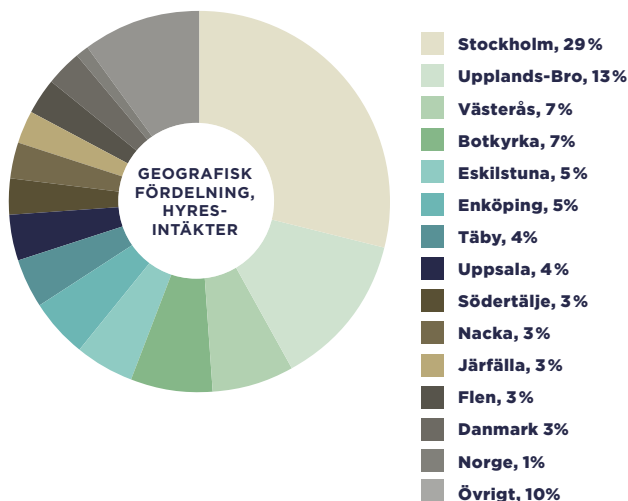
BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-JUN	2021 JAN-JUN	2022 APR-JUN	2021 APR-JUN	2021 JAN-DEC
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	159	122	86	70	267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	14	12	3	20
Betald inkomstskatt	-2	-5	-2	-3	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>166</b>	<b>132</b>	<b>96</b>	<b>70</b>	<b>287</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-57	27	-36	9	-52
Förändring av rörelseskulder	-1	-30	-76	-6	-12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>107</b>	<b>129</b>	<b>-16</b>	<b>73</b>	<b>223</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-257	-107	-142	-44	-256
Övriga investeringar och avyttringar	-2	2	-2	1	2
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-223	-177	-179	-75	-668
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-482</b>	<b>-282</b>	<b>-323</b>	<b>-118</b>	<b>-922</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission personaloptioner	0	0	0	0	6
Utdelning Hybridobligation	-26	-26	-14	-13	-52
Uptagna räntebärande skulder	2 383	805	2 314	45	1 635
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 614	-750	-1 586	-23	-1 101
Depositioner	1	6	2	1	10
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>744</b>	<b>34</b>	<b>717</b>	<b>9</b>	<b>498</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>370</b>	<b>-119</b>	<b>378</b>	<b>-36</b>	<b>-201</b>
Likvida medel vid periodens ingång	160	361	151	278	361
Periodens kassaflöde	370	-119	378	-36	-201
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>529</b>	<b>242</b>	<b>529</b>	<b>242</b>	<b>160</b>

# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

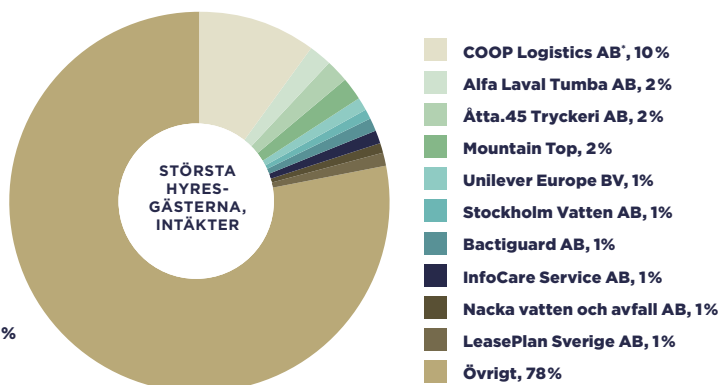
Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2022 av 141 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 395 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång om året. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade totala fastighetsbeståndet ca 800 000 kvm uthyrbar lokalarea. Motsvarande yta för beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till 766 000 kvm, där projektfastigheter exkluderas. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (21 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 85 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 702 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 223 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 257 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan värdeförändringar uppgående till totalt 208 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 19).



## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

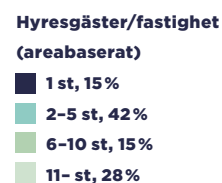
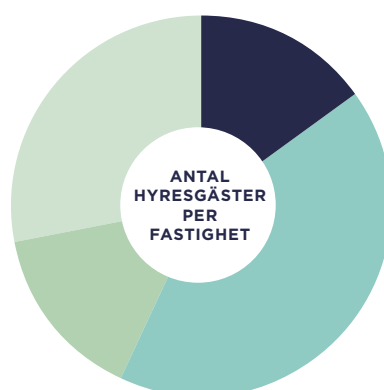
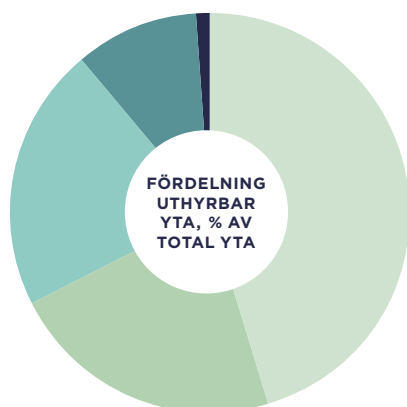
Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs ca 67 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborgsregionen, Oslo och Köpenhamn fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.



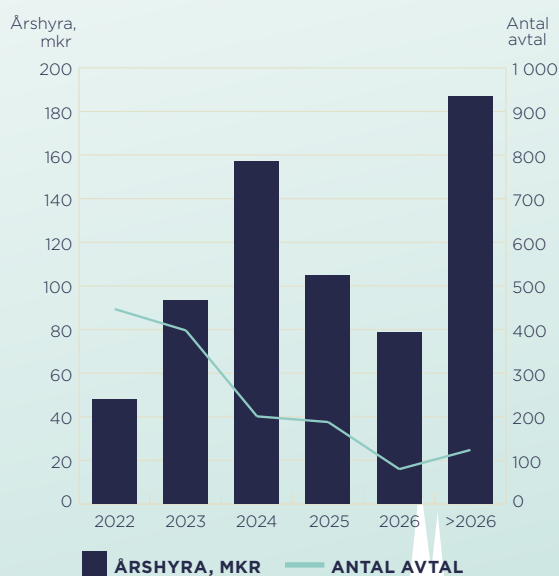
## HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag inom flera sektorer. Per 30 juni 2022 svarade de tio största hyresavtalen för 22 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 10 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 3,8 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 0,8 miljoner kronor redovisats.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter i Stendörrens bestånd uppgick per 30 juni 2022 till 91 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 89 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Beaktar man kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande 12 månader från rapportdatumet uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca 17 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 22 procent i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 45 miljoner kronor undertecknats. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats.

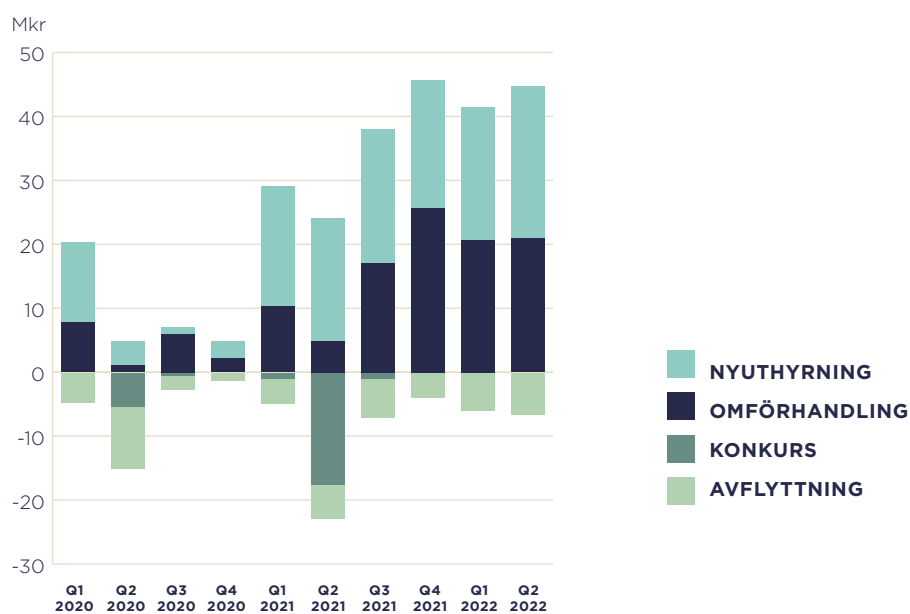


## FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 30 JUNI 2022



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

## KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR





# PROJEKTPORTFÖLJEN

## INLEDNING

Stendörren hade per 30 juni 2022 totalt 29 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Dessa byggrätter summerar till 636 253 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål.

Möjligheterna i byggrättsporföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm samt andra tillväxtorter i Mälardalen. För vissa fastigheter pågår även arbete med att skapa ytterligare byggrätter inom befintligt användningsområde eller genom omvandling av användningsområden till exempel för bostadsändamål.

Pandemin och det pågående kriget i Ukraina har gett följd effekter på entreprenadmarknaden. Prishöjningar är onormalt höga och det förekommer leveransproblem på material. Stendörrens pågående och planerade projekt påverkas i olika omfattning. Stendörren

bedömer dock att påverkan på projekt som redan är i produktion är begränsad. Stort fokus läggs på att hantera de utmaningar som situationen innebär för att minimera risken för konsekvenser. Taktiken på byggstartar kan komma att påverkas.

## KOMMANDE PROJEKT

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

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART <sup>2</sup>
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2022-2023
Södertälje	Logistik	44 480	Inom detaljplan	2022-2023
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Logistik	8 000	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Logistik	7 230	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Lätt industri	2 500	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Lätt industri	4 500	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024
Botkyrka	Bostäder	54 530	Inom detaljplan	2023-2024
Sollentuna	Bostäder	7 000	Ändring krävs	2023-2024
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Uppsala	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024
Nynäshamn	Lätt industri	10 000	Inom detaljplan	2023-2024

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

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

### PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym högre än 25 miljoner kronor där 74 530 kvm avser nyproduktion och 11 852 kvm avser ombyggnation för kunder. Projekten är i skeden från startad projektering till pågående byggnation.

Under kvartal 2 2022 har bygglov avseende två byggnader för lätt industri inom Almnäs 5:23 i Södertälje erhållits. Därutöver har Stendörren under 2022 sökt bygglov avseende två nya projekt varav ett för logistikändamål i Södertälje och ett avser lätt industri i Stockholm. Pågående projekt avseende logistik, lager och lätt industri där bygglov har erhållits omfattar tillsammans 27 830 kvm. Uthyrningsarbete pågår och samtliga projekt är belägna i väletablerade och

expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Under kvartal 2 har ett hyresavtal avseende en lokal i en logistikbyggnad under uppförande i Brunna (projektet Viby 19:66) i Upplands Bro tecknats. Avtalet omfattar 2 709 kvm och är villkorat av bygglov för kundspecifika anpassningar.

Avseende projekt Tegelbruket pågår dialog med potentiella entreprenörer inför upphandling där stort fokus ligger på rådande situation på entreprenadmarknaden.

### AVSLUTADE PROJEKT

Inget projekt överstigande 25 mkr har avslutats under perioden.

### PÅGÅENDE PROJEKT

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUTDATUM	STORLEK KVM <sup>1</sup>	ESTIMERAD INVESTERING <sup>2</sup> MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q4 2022	11 860	177	Pågående byggnation
Hjulsmeden 1	Ny lättindustri	Q4 2022	2 700	48	Pågående byggnation
Librobäck 21:3	Ny lättindustri	Q4 2022	2 300	44	Pågående byggnation
Viby 19:66	Ny logistik	Q4 2022	6 270	114	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q4 2022	3 714	41	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q1 2023	3 048	28	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q4 2022	5 090	33	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lättindustri	Q1 2023	2 350	45	Projektering <sup>3</sup>
Almnäs 5:24	Ny lättindustri	Q3 2023	2 350	45	Projektering <sup>3</sup>
Båglampan 25	Ny lättindustri	Q1 2024	4 270	109	Projektering
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2024	16 960	324	Projektering
Tegelbruket 1	Nya bostäder	-	25 470	-	Projektering <sup>3</sup>
<b>Totalt pågående projekt</b>			<b>86 382</b>	<b>&gt;1 008</b>	
<b>Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar</b>			<b>74 530</b>	<b>&gt;906</b>	

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

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

3) Bygglov har erhållits.

# FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt ca 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2021. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2022 uppgår till 12 395 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen

CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 772 miljoner kronor (1 696 per 31 mars 2022), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försållts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av den identifierade ökningen av projektpotential i Almnäs, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sid 17. Värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 208 miljoner kronor (539). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom nytecknade och omförhandlade hyresavtal, ökade hyresgästanpassningar på grund av den starka uthyrningen eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknads- hyror samt justerade avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav är i nivå med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2022 till 5,5 procent (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-JUN 2022
Förändrade avkastningskrav	125
Kassaflöde	-55
Byggrätter	139
<b>Totalt</b>	<b>208</b>

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav, %	4,7 (4,9)	8,0 (13,6)	5,5 (5,8)
Kalkylränta kassaflöde, %	6,5 (6,3)	10,0 (15,6)	7,6 (7,8)
Kalkylränta restvärde, %	6,7 (6,8)	10,0 (15,6)	7,7 (7,9)
Långsiktigt vakansantagande, %	2,0 (3,0)	30,0 (30,0)	6,0 (6,2)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-JUN 2022	JAN-DEC 2021
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>11 693</b>	<b>9 533</b>
Förvärv av fastigheter	223	668
Investeringar i befintliga fastigheter	257	256
Valutakurseffekter	14	0
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	208	1 235
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>12 395</b>	<b>11 693</b>

# FINANSIERING

Per 30 juni 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,4 år (2,5). Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,2 år (2,5). Stendörren räntesäkras sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,80 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 284 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen - 0,1 procent. Inklusivt effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,9 år (2,1).

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni 2022 till 2,7 procent (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 3,0 procent (2,1). Stendörrens ena obligationslån (2021-2024) uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och Stendörrens andra obligationslån (2021-2025) uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent. Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR <sup>1</sup>			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL, %	MKR	ANDEL, %
2022	1 340		21	192	3
2023	434		7	717	11
2024	1 050		16	1 425	22
2025	900		14	1 794	28
2026	2 700		42	165	3
>2026	0		0	2 131	33
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>6 424</b>	<b>2,96</b>	<b>100</b>	<b>6 424</b>	<b>100</b>

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

## RÄNTEDERIVAT

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	12,8	2,00	4,18
Danske Bank	Räntetak	600	32,8	1,00	3,27
Danske Bank	Räntetak	300	16,4	1,00	3,27
Swedbank	Räntetak	1 100	52,6	2,00	4,46
Swedbank	Räntetak	750	36,1	2,00	4,48
Swedbank	Räntetak	250	1,4	2,25	1,25
Swedbank	Räntetak	250	4,3	2,25	2,25
Swedbank	Räntetak	550	24,3	2,00	4,18
Nordea	Räntetak	184	2,5	1,50	1,47
<b>Summa</b>		<b>4 284</b>	<b>183,0</b>	<b>1,80</b>	<b>3,71</b>

## RÄNTEDERIVAT

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	RÄNTA, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	45,8	-0,0875%	2,22
<b>Summa</b>		<b>800</b>	<b>45,8</b>	<b>-0,0875%</b>	<b>2,22</b>

# HÅLLBARHET

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

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

Läs mer om Stendörrens nya hållbarhetsstrategi och mål i bolagets fullständiga hållbarhetsrapport i Årsredovisningen för 2021.

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

## STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

Världens nationer skrev 2015 under Agenda 2030, vilket inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). För att uppnå dessa mål krävs en gemensam insats på internationell, nationell och lokal nivå. Därför uppmanas alla företag att inkludera de globala målen i både strategi och rapportering. Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat åtta globala mål som direkt och indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi, och där verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:



Bolagets slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens lokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och hållbara logistiklösningar. Stendörrens största klimatpåverkan ligger i att utveckla och förvalta sina fastigheter. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag för att minska sin klimatpåverkan.

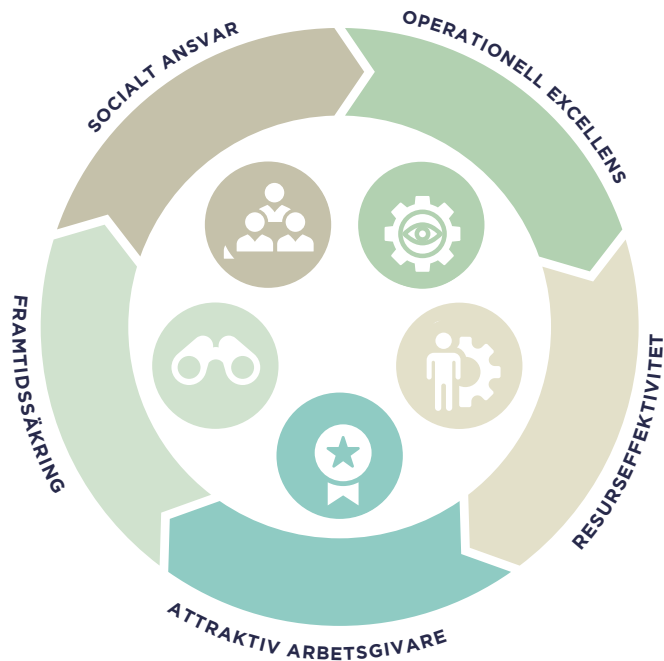


Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna. Det handlar även om att skapa detta värde för hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnittet Attraktiv arbetsgivare.



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

# FOKUSOMRÅDEN



## OPERATIONELL EXCELLENS



### MÅL:

STORA LEVERANTÖRER SKA UNDERTECKNA BOLAGETS UPPFÖRANDEKOD

100 PROCENT AV ALLA FORDON SKA VARA FOSSILOBEROENDE TILL 2025

UNDVIKA FLYGRESOR NÄR DET ÄR PRAKTISKT MÖJLIGT

## RESURSEFFEKTIVITET



### MÅL:

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

70 PROCENT AV FASTIGHETSBESTÄNDET I KVM SKA MILJÖCERTIFIERAS TILL 2025

NYBYGGNATIONER OCH STÖRRE OMBYGGNINGER SKA MILJÖCERTIFIERAS

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

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

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

## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



### MÅL:

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

ÅRLIG UPPFÖLJNING OCH ÅTERKOPPLING GÄLLANDE JÄMSTÄLLDHET OCH ICKE-DISKRIMINERING

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

100 PROCENT AV DE ANSTÄLLDA SKA GENOMGÅ UTBILDNING I UPPFÖRANDEKODEN

## FRAMTIDSÅKRING



### MÅL:

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

## SOCIALT ANSVAR



### MÅL:

SKAPA JOBBMÖJLIGHETER FÖR MÄNNISKOR SOM STÅR LÅNGT IFRÅN ARBETSMARKNADEN

# MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 62 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 juni 2022 till 150 miljoner kronor (39) och det egna kapitalet uppgick till 1 700 miljoner kronor (1 716).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-JUN	2021 JAN-JUN	2022 APR-JUN	2021 APR-JUN	2021 JAN-DEC
Nettoomsättning	62	52	35	27	109
Rörelsens kostnader	-59	-53	-32	-28	-114
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto	16	7	8	7	20
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>15</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>19</b>
Uppskjuten skatt	0	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>19</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2022	30 JUN 2021	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	4	3
Inventarier	8	3	4
Andelar i koncernföretag	898	1 053	929
Fordringar hos koncernföretag	2 929	2 071	2 894
Uppskjuten skattefordran	1	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 839</b>	<b>3 132</b>	<b>3 831</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	292	172	124
Kortfristiga fordringar	3	4	4
Likvida medel	150	39	54
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>445</b>	<b>215</b>	<b>182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 284</b>	<b>3 347</b>	<b>4 013</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 700</b>	<b>1 716</b>	<b>1 709</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 289	690	1 286
Skulder till koncernföretag	886	735	886
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 175</b>	<b>1 426</b>	<b>2 173</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	378	177	97
Övriga kortfristiga skulder	30	29	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>408</b>	<b>206</b>	<b>132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 284</b>	<b>3 347</b>	<b>4 013</b>



# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 24 maj 2022 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman 2021. 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 hade vid rapportperiodens början ett incitamentsprogram vilket beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020. Programmet var riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

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 – 30 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 0,9 procent av kapitalet och 0,5 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatum.

## HANDELSPLATS

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

## STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 JUN 2022

AKTIEÄGARE	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV, %	RÖSTER, %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	3 051 720	500 000	2 551 720	10,7	14,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 342 121	0	3 342 121	11,8	6,6
SEB Investment Management	2 617 521	0	2 617 521	9,2	5,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 076 480	0	1 076 480	3,8	2,1
Tredje AP-Fonden	990 000	0	990 000	3,5	1,9
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	600 000	0	600 000	2,1	1,2
Carnegie Fonder	398 501	0	398 501	1,4	0,8
SEB Luxembourg Branch	310 000	0	310 000	1,1	0,6
Alfred Berg	309 213	0	309 213	1,1	0,6
Övriga ägare	4 200 103	0	4 200 103	14,7	8,3
	<b>28 428 265</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 928 265</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 590.

# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIUM

- Delårsrapport jan-sep 2022, 8 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022, 22 februari 2023

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Under 2022 har bolaget inte varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

## RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 65–67 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2021. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## REVISORS GRANSKNING

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

# STYRELSEN

*Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.*

**STOCKHOLM 20 JULI 2022**

Andreas Philipson  
*Styrelseordförande*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Helena Levander  
*Styrelseledamot*

Henrik Orrbeck  
*Styrelseledamot*

Seth Lieberman  
*Styrelseledamot*

Nisha Raghavan  
*Styrelseledamot*

Erik Ranje  
*Verkställande Direktör*

*Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 juli 2022 kl. 07.00 CET.*

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

Per 30 juni 2022 omfattade bolagets fastighetsportfölj 141 helägda fastigheter med ca 800 000 kvm uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 741 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till ca 182 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 559 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den

förevarande intjäningsförmågan per 30 juni 2022 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

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



# DEFINITIONER

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

## **FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## **FINANSNETTO**

Finansnetto är skillnaden mellan ränteutgifter 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.

## **NETTOUTHYRNING**

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

## **RESULTAT PER AKTIE**

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

## **RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT**

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

## **RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

## **SOLIDITET**

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingkulder 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 långsiktig lönsam substansstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar vi verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.*

**FÖR MER INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

**ERIK RANJE, VD**

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

**PER-HENRIK KARLSSON,**

**EKONOMIDIREKTÖR**

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

**STENDÖRREN**

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