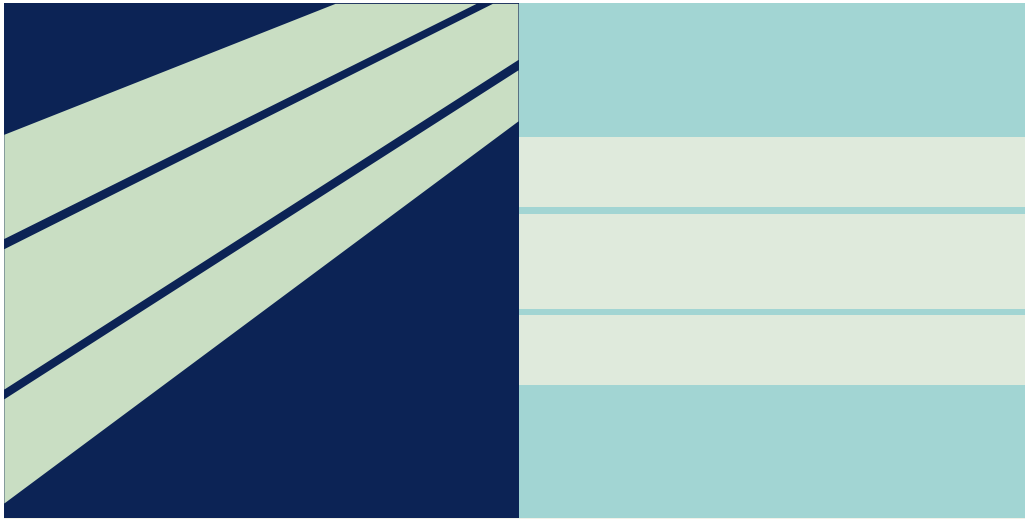


Q2
2026

STENDÖRREN



Bilden visar den under kvartalet färdigställda och fullt uthyrda byggnaden på Almnäs 5:23 i Stockholm Syd i Södertälje.



INTRODUKTION

Det här är Stendörren	3
Perioden i korthet	4
Vd har ordet	6

VERKSAMHETEN

Mål och utfall	8
Fastighetsbeståndet	10
Projektportföljen	12
Stendörrens hållbarhetsarbete	15
Fastighetsvärdering	16
Finansiering	17

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

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens totalresultat	18
Koncernens finansiella ställning	19
Koncernens förändringar i eget kapital	20
Koncernens kassaflöde	21
Moderbolagets resultaträkning	22
Moderbolagets balansräkning	23
Nyckeltal	24

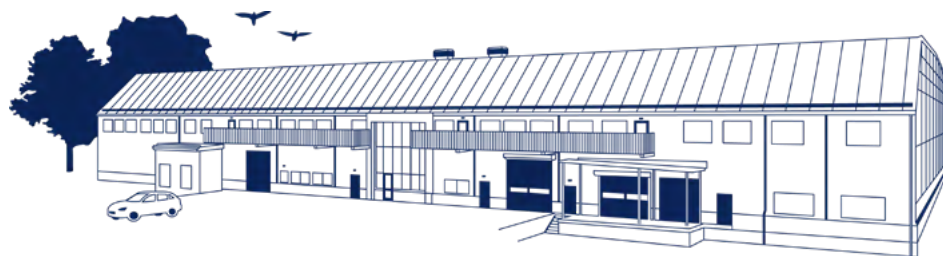
ÖVRIG INFORMATION

Övrig information	25
Styrelsens och verkställande direktörens försäkran	26
Bedömd intjäningsförmåga	27
Definitioner	28



Bilden visar den under kvartalet färdigställda och till 70 procent uthyrda byggnaden på Nygård 2:17 i GreenHub Bro i Upplands-Bro.

STENDÖRREN FÖRVALTAR, UTVECKLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

HYRESINTÄKTER

602 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

221 MKR

¹⁾ Före valutakursförändringar.

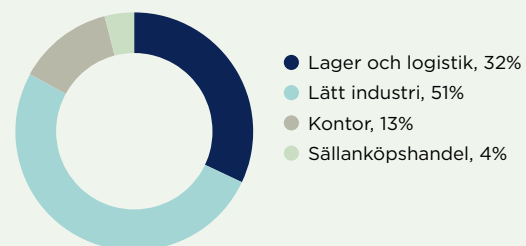
DRIFTNETTO

482 MKR

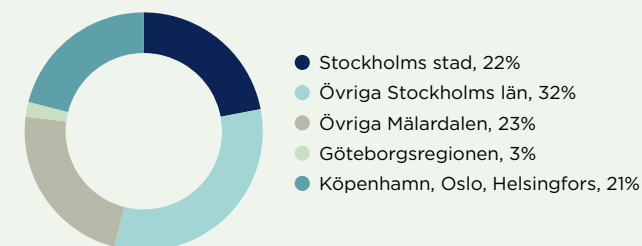
MARKNADSVÄRDE

17 976 MKR

Fördelning av fastighetstyp baserat på driftnetto



Geografisk fördelning baserat på driftnetto



PERIODEN I KORTHET

JANUARI-JUNI 2026

- Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 602 miljoner kronor (510) och driftnettot ökade med 17 procent till 482 miljoner kronor (410).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar ökade med 25 procent till 221 miljoner kronor (177).
- Nettouthyrningen uppgick till sammanlagt 10,9 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 55 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av de aktuella hyresvärdena om cirka 3 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 150 miljoner kronor (148) motsvarande 4,59 kronor per aktie (4,71).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 76 miljoner kronor (54).
- Periodens resultat uppgick till 272 miljoner kronor (90) motsvarande 8,00 kronor per aktie (2,46) före utspädning och 7,99 kronor per aktie (2,46) efter utspädning.

APRIL-JUNI 2026

- Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 312 miljoner kronor (263) och driftnettot ökade med 17 procent till 258 miljoner kronor (220).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar ökade med 19 procent till 119 miljoner kronor (100).
- Nettouthyrningen uppgick till sammanlagt 5,6 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 29 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av de aktuella hyresvärdena om cirka 3 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 102 miljoner kronor (23) motsvarande 3,11 kronor per aktie (0,71).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 87 miljoner kronor (-36).
- Periodens resultat uppgick till 141 miljoner kronor (-17) motsvarande 4,16 kronor per aktie (-0,73) före utspädning och 4,16 kronor per aktie (-0,72) efter utspädning.

Nyckeltal	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	602	510	1 042
Driftnetto, Mkr	482	410	841
Förvaltningsresultat ¹⁾ , Mkr	221	177	342
Marknadsvärde, Mkr	17 976	14 942	15 927
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	1 002	887	922
Belåningsgrad, %	55	51	53
Soliditet, %	35	38	36

¹⁾ Före valutakursförändringar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER ANDRA KVARTALET

I april förvärvade Stendörren lätt industrifastigheten Mellby 4:74 i Partille i Göteborgsregionen från en privat säljare. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 130 miljoner kronor och den uthyrningsbara ytan på fastigheten uppgick till cirka 4 000 kvadratmeter. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 10,1 miljoner kronor. Tillträde skedde i samband med signering den 29 april 2026.

I maj emitterade Stendörren framgångsrikt gröna efterställda hybridobligationer om 400 miljoner kronor under ett ramverk om 800 miljoner kronor. Det starka investerarintresset resulterade i en kraftigt övertecknad bok, vilket möjliggjorde en mycket framgångsrik transaktion och den lägsta marginalen hittills för Stendörrens hybridobligationer.

I maj förvärvade Stendörren lager- och lätt industrifastigheten Snedkervej 2-6 i Høje Taastrup kommun, utanför Köpenhamn, från en privat säljare. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till cirka 62 miljoner svenska kronor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 4 100 kvadratmeter. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 3,9 miljoner svenska kronor.

I juni tecknade Stendörren ett hyresavtal med STS Skandinaviska Teknik & Smörjssystem AB avseende drygt två tredjedelar av en nyproducerad byggnad för lätt industri på fastigheten Nygård 2:17 i Upplands-Bro. Avtalet omfattar 2 070 kvadratmeter och har en löptid på 10 år. Byggnaden färdigställdes under det andra kvartalet och STS tillträder lokalerna



1 november 2026 i direkt anslutning till att lokalanpassningar är utförda. Uthyrningen innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 2,8 miljoner kronor per år.



EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

I juli tecknade Stendörren ett 15-årigt hyresavtal med ett offentligt ägt bolag avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri om cirka 2 100 kvadratmeter samt tillhörande mark om cirka 13 400 kvadratmeter på fastigheten Almnäs 5:23 i Stockholm Syd i Södertälje. Uthyrningen innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 4,3 miljoner kronor per år.

I juli tecknade Stendörren ett 15-årigt hyresavtal med statlig myndighet avseende lokaler om cirka 6 500 kvadratmeter i Tullinge, södra Stockholm. Avtalet innebär en positiv driftnettoeffekt om cirka 11 miljoner kronor per år. Inflyttning sker under hösten 2026.

KRAFTIG ÖKNING AV FÖRVALTNINGSRESULTATET, ÖKAD UTHYRNINGSGRAD SAMT BREDDAT PRODUKTERBJUDANDE

Driftnettot och förvaltningsresultatet ökade med 17 procent respektive 25 procent¹⁾ jämfört med motsvarande period föregående år. Den positiva utvecklingen är i huvudsak hänförlig till förvärv under det andra kvartalet samt det större förvärvet i Helsingfors under mitten av det första kvartalet, och som nu under det andra kvartalet bidragit med full effekt. Vidare har såväl färdigställda projekt som sänkta lånemarginaler genom refinansieringar under främst andra halvan av föregående år bidragit till den starka resultatutvecklingen. Vi levererar positiv nettouthyrning även under det andra kvartalet och nettouthyrningen uppgår till 10,9 miljoner kronor för rapportperioden. Den positiva utvecklingen med ökad uthyrningsgrad fortsätter och uthyrningsgraden uppgår nu till 95 procent.

Positiv nettouthyrning och fortsatt stigande uthyrningsgrad

Förvaltningsverksamheten uppvisade en stark utveckling med en positiv nettouthyrning om 5,6 miljoner kronor för kvartalet och 10,9 miljoner kronor för rapportperioden. Uthyrningsgraden steg till 95 procent, en tillfredsställande nivå givet det rådande marknadsklimatet och är nu på samma nivå som den tidigare högsta nivån i Stendörrens historia. Utvecklingen speglar den stabila efterfrågan vi ser trots den svaga konjunkturen och bekräftar därmed attraktionskraften i vårt fastighetssegment och våra geografiska lägen.

¹⁾ Före valutakursförändringar.



Strategiska förvärv stärker portföljen

Under det andra kvartalet genomförde vi två förvärv inom lager och lätt industri till ett sammanlagt fastighetsvärde om 192 miljoner kronor, med ett årligt driftnetto om cirka 14 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Partille utanför Göteborg respektive Høje Taastrup utanför Köpenhamn, är fullt uthyrda med långa hyresavtal och kompletterar våra befintliga bestånd på respektive marknad där ökad skala ger operativa fördelar. Genom förvärvet i Köpenhamn uppgår vårt bestånd i regionen till 18 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om närmare en miljard kronor. Vi fortsätter att genomföra förvärv i linje med vår långsiktiga strategi, där merparten av affärerna sker styckevis eller genom mindre portföljer off-market.

Hög aktivitet inom projektverksamheten

Projektverksamheten utvecklades väl under det andra kvartalet. Vi färdigställde två projekt och i båda fallen tecknades hyresavtal i samband med färdigställandet. Projekten bidrar med ett årligt driftnetto om cirka 7,1 miljoner kronor. I GreenHub i Upplands-Bro färdigställdes en byggnad för lätt industri om 2 070 kvadratmeter. I samband med färdigställandet tecknades ett tioårigt hyresavtal med STS Skandinaviska Teknik & Smörjssystem avseende cirka 70 procent av den uthyrbara ytan. Det är glädjande att se fortsatt stark efterfrågan i GreenHub, som ju är vårt största utvecklingsområde med goda möjligheter att fortsätta utveckla nya projekt. Även i Stockholm Syd i Almnäs, Södertälje färdigställdes en byggnad för lätt industri. Byggnaden omfattar 2 100 kvadratmeter med tillhörande mark om cirka 13 400 kvadratmeter.

Fastigheten är fullt uthyrd genom ett 15-årigt avtal med en offentligt ägd hyresgäst med tillträde den 1 oktober 2026.

Vi har fortsatt hög aktivitet i projektportföljen med totalt cirka 63 000 kvadratmeter i pågående projekt som bedöms generera ett årligt driftnetto överstigande cirka 55 miljoner kronor efter uthyrning och färdigställande. Av dessa bedöms 26 300 kvadratmeter bli färdigställda under de kommande fyra kvartalen. Vår ambition är att långsiktigt hålla en produktionstakt om cirka 25 000–50 000 kvadratmeter per år och successivt fortsätta utveckla byggrättsportföljen om 626 000 kvadratmeter till attraktiva förvaltningsfastigheter. Byggrättsportföljen utgör en viktig strategisk tillgång som möjliggör fortsatt värdeskapande genom utveckling av moderna och effektiva lokaler i attraktiva lägen med begränsad marktillgång och stark efterfrågan.

Bygglov för datacenter i Almnäs

Under kvartalet erhöll vi bygglov för ett datacenter i Stockholm Syd i Almnäs, Södertälje. Anläggningen omfattar cirka 20 000 kvadratmeter BTA och vi bedömer att förutsättningarna är goda för att säkra elförsörjning med en initial effekt om 20 megawatt, med möjlighet att successivt utöka effekten till 40 megawatt. Vi bedömer även förutsättningen för att erhålla erforderliga miljötillstånd som goda. Projektet är utformat för att möta behoven från både co-location aktörer som i sin tur erbjuder ett komplett utrustat datacenter (exklusive servrar) till sina kunder och hyperscalers som även installerar egna servrar för att använda i sin egen

verksamhet. Den potentiella avkastningen på projektet är mycket attraktiv. Dock är driftnettot svårt att kvantifiera då det är en funktion av den elkapacitet som datacentret får tillgång till, risken i projektet givet typ av hyresgäst och hyresavtal samt generell osäkerhet vad gäller marknadshyra då det är begränsat med jämförbara projekt i jämförbara lägen. Byggstart kommer ske efter att avtal tecknas med hyresgäst.

Bygglovet innebär att vi nu kan erbjuda ett bygglovsklart projekt även för datacenter. Tillsammans med vårt erbjudande inom logistik, lager och lätt industri breddar vi därmed vårt erbjudande och ökar flexibiliteten i utvecklingen av vår omfattande byggrättsportfölj.

Ökad efterfrågan från publika hyresgäster

Den goda efterfrågan på lokaler trots en svag konjunktur är delvis ett resultat av en ökad efterfrågan från svenska staten samt från kommuner och regioner, en kategori som kommit att stå för en ökad andel av vårt hyresflöde. De aktuella verksamheterna finns inom försvaret, ordningsmakten samt organisationer inom samhällsberedskap och samhällsservice, och där samhällsservicen ofta innefattar samhällskritisk infrastruktur. Svenska staten, kommuner och regioner utgör i dag cirka 15 procent av vårt hyresflöde. Därutöver står privata aktörer som bedriver någon form av skattefinansierad verksamhet i våra lokaler, till exempel yrkesskolor och omsorgsverksamhet, för cirka 3 procent av hyresflödet. Totalt står därmed stat, kommuner och regioner samt annan skattefinansierad verksamhet för knappt 20 procent av vårt hyresflöde. Det åskådliggör på ett tydligt sätt att

våra lokaler fyller en viktig funktion i samhället och stärker samtidigt kvaliteten och stabiliteten i våra intäkter. Denna utveckling ligger väl i linje med Stendörrens långsiktiga inriktning: att äga, utveckla och förvalta lokaler som gör skillnad – för våra hyresgäster, för samhället och för våra aktieägare.

Stärkt kapitalbas för fortsatt tillväxt

I maj emitterade vi en hybridobligation om 400 miljoner kronor till en marginal om 3,75 procent, vilket är den lägsta marginal Stendörren hittills uppnått för en hybridobligation. Emissionen bidrar till en fortsatt stark kapitalstruktur och skapar goda förutsättningar att finansiera bolagets fortsatta utveckling. Vi har fortsatt god tillgång till kapital och en finansiell ställning samt likviditet som ger oss kapacitet att ta tillvara de utvecklingsmöjligheter och tillväxtpotential som finns i vårt fastighetsbestånd och på de marknader där vi är aktiva. Vår soliditet och räntetäckningsgrad ligger i linje med våra finansiella mål. Därtill är en hög andel av vår finansiering räntesäkrad med en lång kapital- och räntebindning, vilket bidrar till att begränsa den finansiella risken även i ett osäkert omvärldsläge.

Vårt högsta eNPS-resultat hittills: 59 poäng

I vår senaste medarbetarundersökning nåddes vårt högsta eNPS-resultat hittills, nämligen 59 poäng. eNPS, Employee Net Promoter Score är ett etablerat mått som mäter hur sannolikt det är att en medarbetare rekommenderar sin arbetsgivare till andra individer. Resultatet placerar oss hela 40 poäng över benchmark

och bekräftar något som är viktigt för oss, nämligen att Stendörren är en arbetsplats där människor trivs och utvecklas samt att våra medarbetare vill vara ambassadörer för Stendörren. Jag är både glad och ödmjuk inför resultatet. Det är ett kvitto på det engagemang, den kultur och den gemenskap som vi alla medarbetare tillsammans skapar inom organisationen och som i sin tur är en förutsättning för det värde samtliga medarbetare bidrar med i sitt arbete.

Goda förutsättningar inför andra halvåret

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på lokaler inom logistik, lager och lätt industri trots en svag konjunktur, vilket tydligt åskådliggörs av vår stigande uthyrningsgrad under rapportperioden. Med en välfylld projekt- och förvärvspipeline, ett breddat produkterbjudande genom det bygglov för datacenter som erhållits under kvartalet, samt en stark finansiell ställning med god likviditet har vi goda förutsättningar att fortsätta utveckla verksamheten och skapa långsiktigt värde. Det höga engagemanget i organisationen, vilket årets medarbetarundersökning tydligt bekräftar, ger oss en stark grund för den fortsatta utvecklingen.

Stockholm i juli 2026

Erik Ranje

Vd Stendörren

MÅL OCH UTFALL

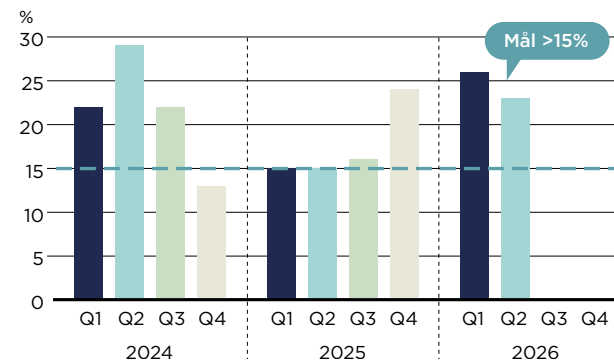
FINANSIELLA MÅL

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Mål: >15%
Utfall: 23% (16% inkluderat engångsposter)

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie



Kommentar

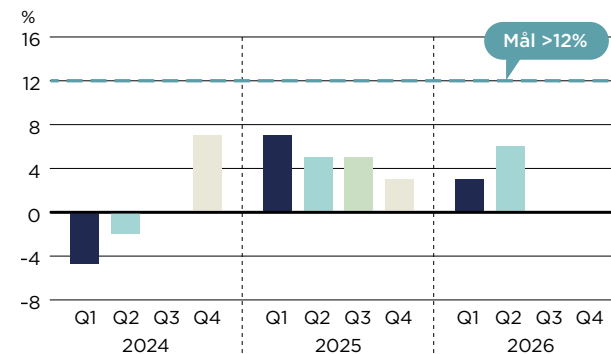
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick vid periodens utgång (rullande 12 månader) till 23 procent och 16 procent om inkluderat engångsposter om cirka 38 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under huvudsakligen andra halvan av 2025.

Avkastning på eget kapital

Mål: >12%
Utfall: 6%

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

Avkastning på eget kapital



Kommentar

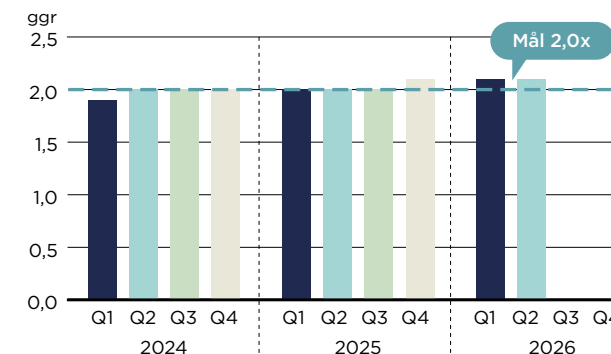
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 6 procent.

Räntetäckningsgrad

Mål: >2,0x
Utfall: 2,1x (1,9x inkluderat engångsposter)

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



Kommentar

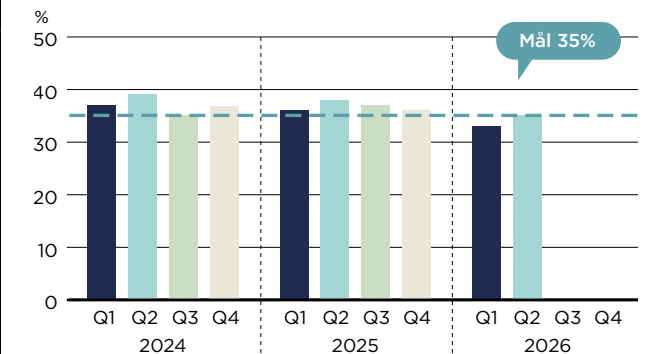
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger och 1,9 gånger om inkluderat engångsposter om cirka 38 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under huvudsakligen andra halvan av 2025.

Soliditet

Mål: 35%
Utfall: 35%

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

Soliditet



Kommentar

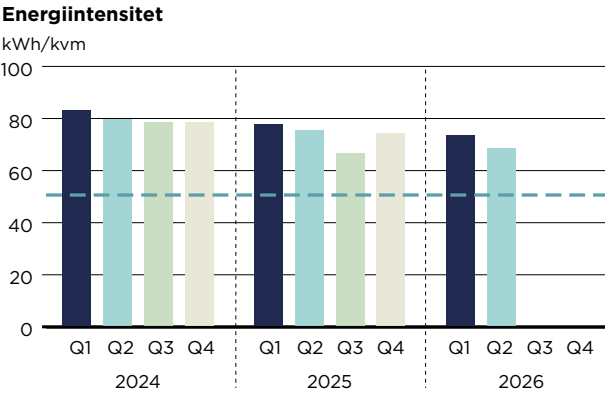
Soliditeten uppgick vid periodens slut till 35 procent. Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasing-skuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,6 procentenheter.

HÅLLBARHETSMÅL

Energiintensitet

Mål 2040: 50 kWh/kvm
Utfall: 69 kWh/kvm

Minska energiintensiteten i befintligt bestånd till 50 kWh/kvm senast 2040, jämfört med 108 kWh/kvm basåret 2020. Det motsvarar en minskning med 54 procent. Måttet visar energianvändning i relation till uthyrbar yta.

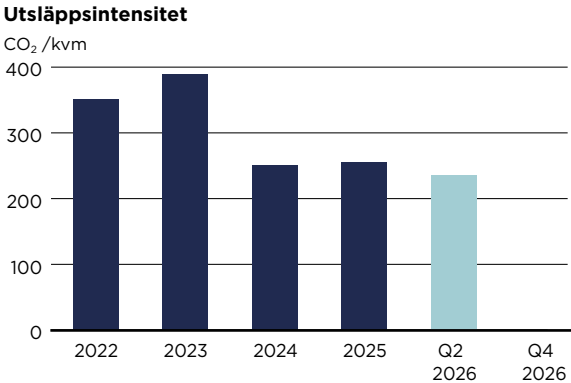


Kommentar
Energiintensiteten minskade med -5,2 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigerig.

Utsläppsintensitet nybyggnation (Scope 3)

Mål 2030: -40%
Utfall: -33%

Minska Scope 3-utsläpp från nybyggnation med 40 procent per nybyggd kvadratmeter till 2030, jämfört med basåret 2022. Måttet visar klimatpåverkan från nyproduktion i relation till byggd yta.

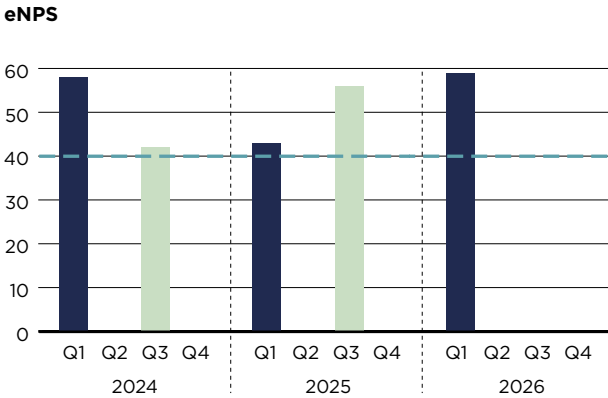


Kommentar
Scope 3 redovisas två gånger per år från och med 2026. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol. Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.

eNPS

Mål: minst 40 eNPS-poäng
Utfall: 59

Minst 40 eNPS-poäng i årliga medarbetarenkäter. Måttet visar medarbetarnas benägenhet att rekommendera Stendörren som arbetsgivare på en skala från -100 till +100.

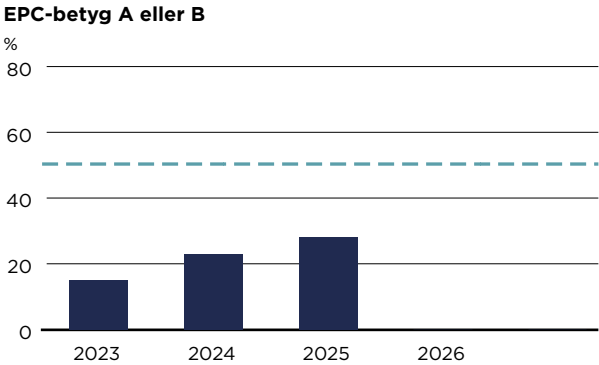


Kommentar
eNPS redovisas två gånger per år. Under sista månaden i första kvartalet utfördes den anonyma enkätundersökning.

EPC-betyg A eller B

Mål 2030: 50%
Utfall: 28%

Minst 50 procent av byggnaderna ska ha EPC-betyg A eller B senast 2030. Energideklarationen visar byggnadens energiprestanda och klassas från A till G.



Kommentar
EPC-betyg redovisas på årsbasis. Andelen byggnader med en energideklaration med betyg A eller B ökande med 5 procent i förhållande till samma period föregående år.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 juni

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2026 av 205 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 17 976 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 1 002 800 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 83 procent av det totala driftnettot. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 65 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god

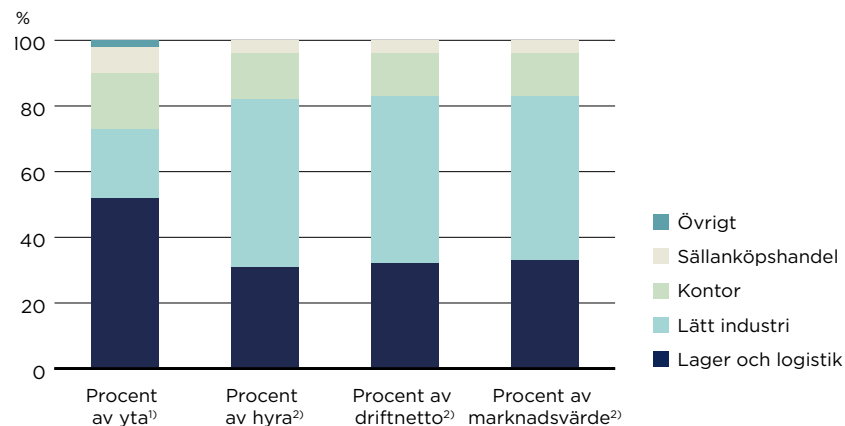
riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakan- ser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 2 048 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 1 660 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 213 miljoner kronor, valutakurseffekter om 99 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 76 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 16).

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera attraktiva verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerat. Av Stendörrens totala hyresintäkter utgörs cirka 54 procent av hyresintäkter från fastigheter

Fastighetsbeståndet per kategori



¹) Baserat på typ av användning av yta.

²) Baserat på typ av fastighet.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

95%



i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren inkluderar Upplands Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm Syd i Södertälje. 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 Göteborg, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors.

Hyresgäster och hyresavtal

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 30 juni 2026 svarade de tio största hyresavtalen för

cirka 17 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster.

Bolagets största hyresavtal med Fortifikationsverket representerade vid kvartalets utgång cirka 7 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,0 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 uppgått till 1,0 miljoner kronor.

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 30 juni 2026 till 95 procent och den areamässiga uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyr-

ningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Nettouthyrningen andra kvartalet summerar till 5,6 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 29 miljoner kronor under-tecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

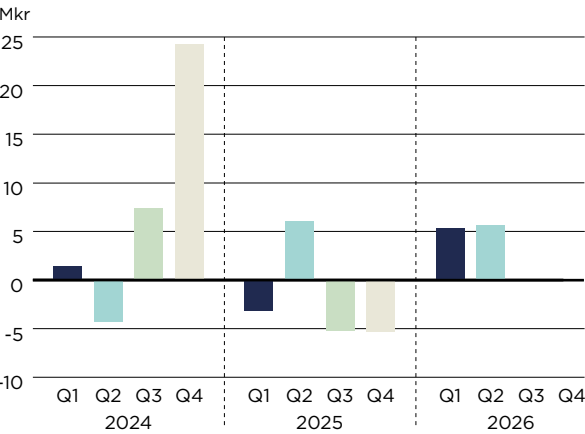
Ett hållbart fastighetsbestånd

Stendörren fortsätter att utveckla fastighetsbeståndet med fokus på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan. Som en del av detta arbete har bolaget successivt ökat installationen av solceller. Per Q2 2026 uppgick den installerade soleffekten till 2 016 kWp, vilket motsvarar en ökning om 31 procent jämfört med motsvarande period 2025. Utvecklingen speglar bolagets fortsatta investeringar i förnybar energi och ambitionen att ta tillvara fastigheternas förutsättningar för egenproducerad el.

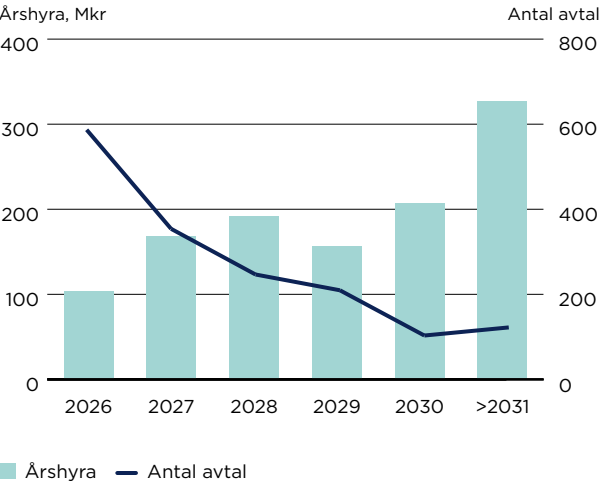
Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 7%
- Saka Finland Oy, 2%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 1%
- Advania Sverige AB, 1%
- Carla AB, 1%
- Raskone Oy, 1%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- Mountain Top, 1%
- The Magnum Ice Cream Company HoldCo, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Övrigt, 83%

Nettouthyrning

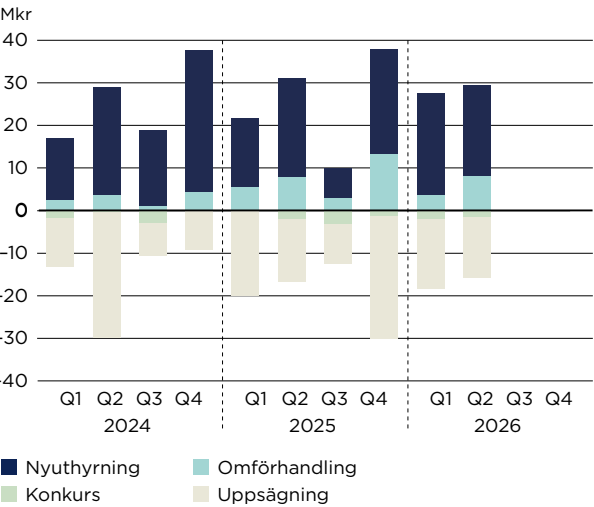


Förfallostruktur hyresavtal¹⁾



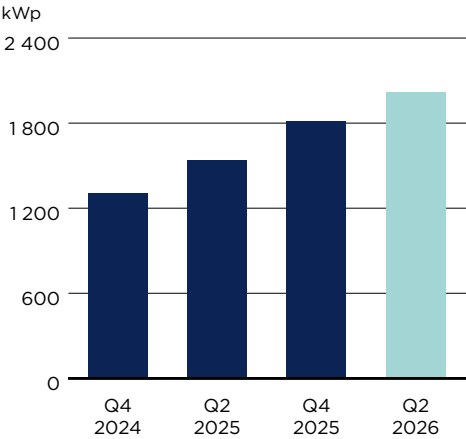
¹⁾ Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen.

Kontraktuella förändringar fastighetsbestånd²⁾



²⁾ Inklusive projektuthyrningar.

Installerad soleffekt



PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 30 juni 2026 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 626 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom logistik och lätt industri. 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 i områden med potential för bostadsutveckling. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda då byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm, övriga Mälardalen och Köpenhamnsregionen samt efter förvärv under inledningen av 2026 även i Helsingforsregionen.

Takten på nya byggstarter påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser.

Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapport-

perioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 68 miljoner kronor i driftnetto, ej inkluderat driftnetto från datacenter. Av detta belopp avser cirka 9,5 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 45,5 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som färdigställts, byggs eller avses byggas för framtida uthyrning. Cirka 13 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, vilka samtliga är i tidigare skeden.

Färdigställda projekt

Under de senaste tolv månaderna har fem projekt omfattande en total yta om 13 200 kvadratmeter färdigställts varav 87 procent av ytan är uthyrd. Av de färdigställda projekten utgörs samtliga av nybyggnation inom lätt industri, varav de två senaste färdigställdes under kvartal två.

I Stendörrens största utvecklingsområde GreenHub Bro i Upplands-Bro, färdigställdes en lätt industribyggnad om cirka 3 200 kvadratmeter med mark om cirka 9 500 kvadratmeter. I juni kommunicerades att Stendörren tecknat hyresavtal med STS Skandinaviska Teknik & Smörjsystem AB avseende 70 procent av lokalytan med en löptid på 10 år. Lokalerna tillträds 1 november 2026 och innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 2,8 miljoner kronor per år.

I Stockholm Syd i Södertälje färdigställdes en lätt industribyggnad om 2 100 kvadratmeter med tillhörande mark om cirka 13 400 kvadratmeter. Hela objektet, såväl byggnad som mark är vid färdigställandet uthyrt till en offentligt ägd hyresgäst. Hyresavtalet har en löptid på 15 år, lokalerna tillträds 1 oktober 2026 och innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 4,3 miljoner kronor per år.



Färdigställda projekt, senaste 12 månaderna

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm ¹⁾	Investering, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Juli 2025	2 300	50	69%
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Oktober 2025	3 700	103	100%
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Mars 2026	1 900	33	100%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Juni 2026	2 100	59	100%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Juni 2026	3 200	78	70%
Totalt färdigställda projekt				13 200	324	87%

¹⁾ BTA (bruttoarea, nyproduktion, tillbyggnad), LOA (lokalarea, hyresgästanpassning, ombyggnad).

²⁾ Inkluderar för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

Pågående projekt

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor. Dessa projekt summerar till 62 700 kvadratmeter, varav 58 900 kvadratmeter avser nybyggnation, och 3 800 kvadratmeter avser ombyggnation. Projekten, som i huvudsak innebär nyproduktion av lätt industri och citynära logistik, finns i attraktiva lägen på olika geografiska marknader i Stor Stockholm. Genom att ha projekt som är bygglovsklara eller under projektering och andra förberedelser har bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. I Stockholm Syd i Södertälje har Stendörren två erhållna bygglov på fastigheten Almnäs 5:23. Ett avser en byggnad för logistik om cirka 11 500 kvadratmeter och i juni erhölls bygglov för en industribyggnad med ändamål datacenter.

Anläggningen omfattar cirka 20 000 kvadratmeter BTA och vi bedömer att förutsättningarna är goda

för att säkra elförsörjning med en initial effekt om 20 megawatt, med möjlighet att successivt utöka effekten till 40 megawatt. Vi bedömer även förutsättningen för att erhålla erforderliga miljötillstånd som goda. Projektet är utformat för att möta behoven från både co-location aktörer som i sin tur erbjuder ett komplett utrustat datacenter (exklusive servrar) till sina kunder och hyperscalers som även installerar egna servrar för att använda i sin egen verksamhet. Den potentiella avkastningen på projektet är mycket attraktiv. Dock är driftnettot svårt att exakt kvantifiera då det är en funktion av den elkapacitet som datacentret får tillgång till, risken i projektet givet typ av hyresgäst och hyresavtal samt generell osäkerhet vad gäller marknadshyra då det är begränsat med jämförbara projekt i jämförbara lägen. Byggstart kommer ske efter att avtal tecknas med hyresgäst. Bygglovet innebär att vi nu kan erbjuda ett bygg-

lovsklart projekt även för datacenter. Tillsammans med vårt erbjudande inom logistik, lager och lätt industri breddar vi därmed vårt erbjudande och ökar flexibiliteten i utvecklingen av vår omfattande byggrättsportfölj. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.



Pågående projekt per 2026-06-30

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga slutdatum ¹⁾	Storlek, kvm ²⁾	Indikativ investering ³⁾ , Mkr	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt tillkommande driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Pågående byggnation	Q3 2026	5 300	114	7	7,1	0%
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Pågående byggnation	Q3 2026	3 800	82	13	6,2	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2027	4 600	90	63	6,7	0%
Stockholm	Filmremsan 1	Ombyggnation	Pågående byggnation	Q1 2027	3 800	43	40	3,1	n.a
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2027	6 400	126	87	9,3	0%
Järfälla	Veddesta 2:53	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2027	2 400	55	41	4,1	0%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Projektering ⁴⁾	Q3 2027	4 400	90	72	6,1	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Datacenter	Projektering ⁴⁾	Q4 2027	20 500	500	408	n.a	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴⁾	Q4 2027	11 500	192	140	12,7	0%
Totalt pågående projekt					62 700	1 292	871	55,2 ⁵⁾	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar och ombyggnation					58 900	1 249	831	52,1 ⁵⁾	
Totalt pågående projekt, nyproduktion med pågående byggnation					22 500	467	211	33,3	

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

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

³⁾ Inkluderar för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

⁴⁾ Bygglov har erhållits.

⁵⁾ Bedömt årligt tillkommande driftnetto är exklusive datacenter, Almnäs 5:23.

Kommande projekt

Stendörrens utveckling av bygggrätter 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 efter 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. Bygggrätter 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 och 15 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder, bland annat den del av Green Hub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

Kommande projekt per 2026-06-30

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd bygggrätt (BTA m²) ¹⁾	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart ²⁾
Upplands-Bro	Lätt industri	370 200	Inom detaljplan	2026–2027
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2026–2027
Södertälje	Logistik	14 100	Inom detaljplan	2026–2027
Tuusula	Lätt industri	7 000	Inom detaljplan	2026–2027
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2026–2027
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2026–2027
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2026–2027
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2026–2027
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026–2027
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026–2027
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026–2027
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026–2027
Nynäshamn	Lätt industri	1 800	Inom detaljplan	2026–2027
Vanda	Lätt industri	1 700	Inom detaljplan	2026–2027
Upplands-Bro	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2026–2027
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2026–2027
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2026–2027
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026–2027

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

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



Illustration av fastigheten Veddesta 2:53 i Järfälla, där nybyggnation av en byggnad avsedd för lager och lätt industri pågår.

STENDÖRRENS FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Målen inom våra fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både kort- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, även om de är viktiga att arbeta med. Uppföljning sker då genom en narrativ återkoppling.

Målen inom våra fokusområden har uppdaterats för att spegla de framsteg som gjorts under 2025, där vi nådde flera av våra mål i förtid. Vi tar nu nästa steg och höjer ambitionsnivån inom de områden där vi kan skapa störst långsiktigt värde för både Stendörren och samhället.



RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

Uppdaterad

- Minska energiintensiteten till max 50 kWh/kvm senast 2040.
- Samtliga fastigheter max 90 kWh/kvm senast 2030.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minska andelen byggavfall som går till deponi till högst 1% senast 2030.
- 100% fossilfri energi senast 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% kgCO₂/kvm BTA senast 2030 (basår 2022).

Ny



FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög klimatrisk ska riskinventeras och för ses med relevanta handlingsplaner.
- Minst 50% EPC-B eller bättre senast 2030.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp i linje med Science Based Targets initiative (SBTi).

Uppdaterad



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

- Aktivt arbeta med årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.



SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.



OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende.

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar hela fastighetsbeståndet varje kvartal, varav i genomsnitt cirka 20–30 procent externt och resterande del internt. 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 2025. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2026 uppgick till 17 976 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 393 miljoner kronor (1 530 per 31 mars 2026), är värderade utifrån ortsprisanalyser och därtill aktiverade investeringar. Värdeförändringen på byggrättspportföljen under kvartalet var negativ. Aktiverade investeringar i befintliga projekt ökade värdet medan färdigställda projekt som omklassificerats till förvaltningsfastigheter och kassaflödesvärderas, minskade värdet. För ytterligare information, se avsnittet Projektportföljen på sidorna 12–14.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 76 miljoner kronor (54).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden till följd av bland annat nyuthyrningar, omförhandlade och uppsagda avtal. Därutöver bidrog färdigställda projekt, som övergått från byggrättsvärdering till kassaflödesvärdering, positivt till värdeutvecklingen. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2026 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabellen värderingsparametrar).

Känslighetsanalys

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettot och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 2,5 respektive 0,25 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.

Känslighetsanalys

Mkr

		Förändring av driftnetto				
Förändring av direktavkastningskrav		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	741	1 234	1 726	2 219	2 711
	-0,25%	-116	354	824	1 294	1 764
	0,00%	-899	-449	0	449	899
	0,25%	-1 616	-1 185	-754	-324	107
	0,50%	-2 274	-1 861	-1 448	-1 035	-622

Värderingsparametrar

(Föregående år inom parentes)	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,2 (5,8)	11,0 (11,0)	8,3 (8,2)
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2 (5,2)	9,0 (9,0)	6,3 (6,3)
Kalkylränta, restvärde, %	7,2 (7,2)	11,0 (11,0)	8,3 (8,4)
Långsiktigt vakansantagande, %	2,5 (3,0)	20,0 (25,0)	5,6 (5,8)

Förändring redovisat värde, fastigheter

Mkr

	Jan-jun 2026	Jan-dec 2025
Fastighetsbestånd vid årets början	15 927	14 311
Nya förvärv av fastigheter	1 660	1 235
Försäljning av fastigheter	-	-65
Investeringar i befintliga fastigheter	213	487
Valutakurseffekter	99	-83
Realiserade värdeförändringar	-	18
Orealiserade värdeförändringar	76	25
- Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	152	60
- Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	10	-81
- Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	-86	46
Fastighetsbestånd vid periodens slut	17 976	15 927

FINANSIERING

Per 30 juni 2026 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,1 år (2,7). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,9 år (2,7). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan genom en portfölj av räntetak och swapar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 6 707 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en högsta referensräntenivå om 2,3 procent (1,8) på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 65 procent (71) av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Stendörren

har även forwardstartade räntetak och swapar vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,6 år (2,4). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,0 procent vid rapportperiodens utgång.

Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90

plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 700 miljoner kronor, förfaller 2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent.

Per 30 juni 2026 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 750 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

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 två gröna hybridobligationer som redovisas som eget kapital. Ett hybridobligationslån uppgick på balansdagen till 300 miljoner och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027. Det andra hybridobligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,75 procent med ett första inlösendatum i maj 2030.

Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år ¹⁾	Valuta
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	0,0	2,00%	0,18 ²⁾	SEK
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	0,4	2,00%	0,46 ²⁾	SEK
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	0,2	2,00%	0,48	SEK
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	0,0	2,00%	0,18 ²⁾	SEK
Danske Bank	Räntetak	2026-01-16	2030-12-16	82	0,9	3,00%	4,47	EUR
SEB	Räntetak	2026-02-27	2030-02-18	359	3,0	2,75%	3,64	EUR
Summa				3 141	4,6	2,11%	0,86	
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	-0,5	2,36%	3,62	SEK
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	-0,5	2,37%	3,62	SEK
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	-0,4	2,38%	3,63	SEK
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	108	1,0	4,06%	1,47	NOK
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-0,7	2,45%	4,27	SEK
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-0,4	2,39%	3,27	SEK
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-2,0	2,49%	4,37	SEK
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-2,1	2,41%	3,37	SEK
Danske Bank	Ränteswap	2026-01-16	2030-12-16	82	0,5	2,52%	4,47	EUR
SEB	Ränteswap	2026-02-27	2030-02-18	476	5,2	2,22%	3,64	EUR
Summa				3 566	0,1	2,44%	3,70	

¹⁾ Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,8 år.

²⁾ Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen till höger) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år	Valuta
Nordea	Räntetak	2026-09-03	2031-09-03	425	6,0	2,75%	5,18	SEK
Nordea	Ränteswap	2026-09-03	2031-09-03	425	-3,1	2,61%	5,18	SEK
Swedbank	Räntetak	2026-12-14	2030-12-14	550	6,7	2,75%	4,46	SEK
Swedbank	Ränteswap	2026-12-14	2030-12-14	550	-0,2	2,44%	4,46	SEK
SEB	Räntetak	2026-12-23	2031-12-23	75	1,4	2,75%	5,48	SEK
SEB	Ränteswap	2026-12-23	2031-12-23	75	-0,5	2,64%	5,48	SEK
Summa				2 100	10,3	2,64%	4,83	

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, %
2026	4 230		41	155	1
2027	108		1	1 063	10
2028	0		0	2 567	25
2029	900		9	5 099	49
2030	4 100		40	1 179	11
>2030	1 000		10	274	3
Summa/genomsnitt	10 337	4,0	100	10 337	100

¹⁾ Räntebindningen för 2026 inkluderar alla lån som löper med lborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

Känslighetsanalys

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(-) Förändring
+/-1,00%	-43	56
+/-2,00%	-78	110
+/-3,00%	-114	112

I känslighetsanalysen framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst Stibor 3M och EURIBOR 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.

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-dec 2025
Hyesintäkter	602	510	312	263	1 042
Övriga intäkter	4	5	2	5	8
Summa intäkter	607	516	314	268	1 050
Driftkostnader	-95	-82	-39	-35	-157
Underhållskostnader	-12	-7	-7	-4	-20
Fastighetsskatt	-18	-16	-10	-9	-31
Driftnetto	482	410	258	220	841
Central administration	-47	-40	-25	-18	-82
Finansiella intäkter och kostnader	-208	-189	-110	-100	-407
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-6	-5	-3	-3	-11
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar	221	177	119	100	342
Orealiserade valutakursförändringar	43	-14	13	7	-30
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	264	163	132	106	312
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	76	54	87	-36	43
Värdeförändring finansiella instrument	-13	-83	-91	-91	-52
Resultat före skatt	327	134	128	-21	303
Skatt	-54	-44	13	4	-130
Periodens resultat	272	90	141	-17	173
Omräkningsdifferenser	11	-2	6	3	-8
Övrigt totalresultat	11	-2	6	3	-8
Summa totalresultat för perioden	283	88	147	-14	165
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	283	88	147	-14	165
Resultat per aktie, före utspädning, kr	8,00	2,46	4,16	-0,73	4,64
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	7,99	2,46	4,16	-0,72	4,63
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	32,64	31,47	32,64	31,87	32,04
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	32,64	31,50	32,64	31,89	32,07

Resultat

Jämfört med motsvarande period redovisar Stendörren för januari-juni 2026 cirka 91 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 71 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 11 miljoner kronor, vilket är cirka 3 procent högre än motsvarande period 2025. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet före valutakursförändringar till 221 miljoner kronor (177), vilket motsvarar en ökning om 25 procent. Periodens resultat uppgår till 272 miljoner kronor (90), motsvarande 8,00 kronor per aktie (2,46).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna ökade med cirka 18 procent till 602 miljoner kronor (510) jämfört med samma period 2025. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under perioden.

Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -125 miljoner kronor (-105) vilket är 20 miljoner kronor högre jämfört med motsvarande period 2025. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med 6 miljoner kronor jämfört med motsvarande period 2025, där högre kostnader för snöröjning, el, värme och underhåll föranledde ökningen.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till -47 miljoner kronor (-40) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick under perioden till 3 miljoner kronor (20) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, ökade till -211 miljoner kronor (-208) främst till följd av högre belåning, delvis motverkat av lägre marginaler jämfört med samma period 2025. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -6 miljoner kronor (-5). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 76 miljoner kronor (54). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden till följd av bland annat nyuthyrningar, omförhandlade och uppsagda avtal. Därutöver bidrog färdigställda projekt, som övergått från bygggrättsvärdering till kassaflödesvärdering, positivt till värdeutvecklingen. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -13 miljoner kronor (-83).

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -17 miljoner kronor (-26) och uppskjuten skatt om -37 miljoner kronor (-18).

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	6	8	7
Förvaltningsfastigheter	17 976	14 942	15 927
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	330	274	327
Inventarier	0	0	0
Räntederivat	15	-	29
Summa anläggningstillgångar	18 328	15 224	16 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	106	93	90
Likvida medel	322	275	340
Summa omsättningstillgångar	427	368	430
SUMMA TILLGÅNGAR	18 755	15 592	16 721

Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2026 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 17 976 miljoner kronor (14 942).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 427 miljoner kronor (368), bestående av likvida medel om 322 miljoner kronor (275) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 106 miljoner kronor (93). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till cirka 750 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital

Per den 30 juni 2026 uppgick koncernens egna kapital till 6 500 miljoner kronor (5 766) och soliditeten till 35 procent (38).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 10 292 miljoner kronor (8 030), motsvarande en belåningsgrad om 55 procent (51). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 8 337 miljoner kronor (6 478) och tre gröna obligationslån om totalt 2 000 miljoner kronor (1 589). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -45 miljoner kronor (-37). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 370 miljoner kronor (150) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 500	5 766	5 833
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	9 922	7 880	8 637
Övriga långfristiga skulder	87	78	78
Leasingskuld	330	274	327
Uppskjuten skatteskuld	1 188	1 079	1 143
Räntederivat	-	26	-
Övriga avsättningar	-	2	-
Summa långfristiga skulder	11 527	9 338	10 185
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	370	150	301
Övriga kortfristiga skulder	358	338	402
Summa kortfristiga skulder	728	488	703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 755	15 592	16 721

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 17.

Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni 2026 till 1 188 miljoner kronor (1 079) 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 358 miljoner kronor (338).

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2025-01-01	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Personaloptionsprogram		3				3
Ränta/utdelning hybridobligation				-25		-25
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	1	292				293
Skatteeffekt emissionskostnader		1				1
Totalresultat januari-december 2025			-8	173		165
Utgående eget kapital per 2025-12-31	20	1 987	-3	3 528	300	5 833
Ingående eget kapital per 2026-01-01						
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader				-5	400	395
Ränta/utdelning hybridobligation				-11		-11
Totalresultat januari-juni 2026			11	272		283
Utgående eget kapital per 2026-06-30	20	1 987	8	3 784	700	6 500

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2026 till 6 500 miljoner kronor (5 766).
Vid årsstämman 2026 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	264	163	132	106	312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-46	7	-34	-3	56
Betald inkomstskatt	-55	-10	-7	-7	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	163	160	91	96	320
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	5	10	25	-17	5
Förändring av rörelseskulder	-19	-22	-15	-57	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150	148	102	23	366
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-213	-228	-116	-85	-486
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-1 653	-446	-207	-353	-1 228
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	63	-	-	63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 867	-610	-323	-438	-1 651
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	-	1	-	1	4
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	-	293	-	293	292
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	395	-	395	-	-
Utdelning hybridobligation	-11	-13	-5	-6	-24
Upptagna räntebärande skulder	1 377	929	42	664	6 929
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-71	-700	-39	-637	-5 801
Depositioner	9	13	3	11	12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 699	522	396	326	1 411
Periodens kassaflöde	-18	60	174	-88	126
Likvida medel vid periodens ingång	340	214	148	363	214
Periodens kassaflöde	-18	60	174	-88	126
Likvida medel vid periodens utgång	322	275	322	275	340

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-dec 2025
Nettoomsättning	76	62	34	35	125
Rörelsens kostnader	-75	-62	-33	-30	-125
Resultat före finansiella poster	1	0	1	5	0
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-17
Finansnetto	40	40	20	26	37
Orealiserade valutakursförändringar	1	-	-	-	-1
Resultat efter finansiella poster	42	40	21	31	19
Värdeförändring finansiella instrument	2	-	-	-	-2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2
Resultat före skatt	44	40	21	31	15
Skatt	-	-	-	-	0
Periodens resultat	44	40	21	31	15

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 76 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 30 juni 2026 till 54 miljoner kronor (135) och det egna kapitalet uppgick till 2 425 miljoner kronor (2 031).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	6	8	7
Inventarier	5	5	5
Andelar i koncernföretag	1 451	1 255	1 346
Fordringar hos koncernföretag	4 017	3 649	3 980
Räntederivat	-	-	2
Uppskjuten skattefordran	1	0	1
Summa anläggningstillgångar	5 479	4 917	5 341
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	611	213	23
Kortfristiga fordringar	13	4	5
Likvida medel	54	135	43
Summa omsättningstillgångar	677	352	71
SUMMA TILLGÅNGAR	6 157	5 268	5 412

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 425	2 031	1 997
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 986	1 574	1 684
Skulder till koncernföretag	1 695	1 465	1 695
Summa långfristiga skulder	3 681	3 039	3 379
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	0	167	0
Övriga kortfristiga skulder	51	32	36
Summa kortfristiga skulder	51	198	36
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 157	5 268	5 412



NYCKELTAL

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 002	887	922
Antal fastigheter	205	167	179
Marknadsvärde, Mkr	17 976	14 942	15 927
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6	5,6	5,6
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,2	6,4	6,4
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	6,0	7,3	5,9
Hyresduration, år	4,0	4,2	4,2
Snitthyra, kr/kvm	1 367	1 320	1 296
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	607	516	1 050
Driftnetto, Mkr	482	410	841
Förvaltningsresultat, Mkr	221	177	342
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	80	80
Balansomslutning, Mkr	18 755	15 592	16 721
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,0	4,0	3,9
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,6	2,4	2,9
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,9	2,7	3,2
Genomsnittlig räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	2,1	1,9	2,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	55	51	53
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46	43	45
Soliditet vid periodens utgång, %	35	38	36
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	6	5	3

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.
För definitioner, se sidan 28. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	5 713	6 391	6 586
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	175,00	196,00	202,00
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	190,06	167,76	169,82
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 982	6 575	6 651
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	213,90	201,64	203,97
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 357	6 059	6 102
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	194,76	185,83	187,14
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	8,00	2,46	4,64
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	7,99	2,46	4,63
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr		4,71	11,43
Antal aktier vid periodens utgång	32 643 066	32 605 473	32 643 066
Genomsnittligt antal aktier	32 643 066	31 468 727	32 041 771
ÖVRIGA			
Antal medarbetare vid periodens utgång	56	56	56
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	56	55	56

ÖVRIG INFORMATION

Aktien

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.

Aktiekursen uppgick per den 30 juni 2026 till 175,00 kronor per aktie (196,00). Det motsvarar ett totalt marknadsvärde om 5 713 miljoner kronor (6 391).

Per den 30 juni 2026 hade bolaget totalt 3 421 aktieägare (3 403). Bolagets tre största aktieägare var Stendörren Real Estate AB med 37,7 procent, Altira AB med 10,3 procent och SEB Investment Management med 12,4 procent.

Det totala antalet aktier per den 30 juni 2026 uppgick till 32 643 066 aktier (32 605 473).

Transaktioner med närstående

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 perioden.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverkar efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren

är också exponerat för risk att oförutsedda ökningar i drift- eller underhållskostnader inte är möjliga att kompensera för fullt ut 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 46–47 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sidan 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 i bolagets årsredovisning 2025. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt 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.

KALENDARIUM 2026

Delårsrapport juli–september	23 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje, *Verkställande direktör*
erik.ranje@stendorren.se
08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson, *CFO*
per-henrik.karlsson@stendorren.se
08-518 331 00

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 juli 2026 kl. 07.00 CEST.



STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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 21 juli 2026

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Tom Livelli
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Lamia Youseff
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 1 263 miljoner kronor per den 1 juli 2026. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 237 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 1 026 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 89 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 422 miljoner kronor och leasingkostnader uppgående till cirka 13 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 503 miljoner kronor per den 1 juli 2026.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 juli 2026 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra genomförda åtgärder som ännu inte haft effekt på förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån nettot av räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens snittränta per 1 juli 2026 med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade 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 offentliggjort men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är ej medräknade.

De pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 68 miljoner kronor i driftnetto.

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

Bedömd intjäningsförmåga ¹⁾	
Hysesintäkter	1 263
Summa intäkter	1 263
Driftskostnader	-168
Underhållskostnader	-32
Fastighetsskatt	-36
Driftnetto	1 026
Central administration	-89
Finansiella intäkter och kostnader	-422
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-13
Förvaltningsresultat	503
Förvaltningsresultat per aktie, kr²⁾	14,02
Räntetäckningsgrad	2,2x

¹⁾ Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 juli 2026.

²⁾ Förvaltningsresultat per aktie minskat med ränta på hybridobligationer.



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:er 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 UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar 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 UTHYRNINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte- kostnader 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.

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Procentuella förändringen i förvaltningsresultat före valutakursförändringar per aktie minskat med ränta på hybridobligationer 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

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingskuld 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.SE

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

CFO

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00