

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

DELÅRSRAPPORT JANUARI- JUNI 2021

Bild: Fastighet Vattnet 7 i Borås

KVARTALET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

326 MKR

DRIFTNETTO:

234 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

122 MKR



JANUARI-JUNI 2021

(januari-juni 2020 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 2 % till 326 miljoner kronor (318) och driftnettot ökade till 234 miljoner kronor (233), ökningen av intäkterna motverkas till stor del av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning under perioden.
- Förvaltningsresultatet minskade med 1 % till 122 miljoner kronor (124), eftersom perioden belastats av engångsposter hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån med förfall juni 2021.
- Nettouthyrningen uppgår under perioden till sammanlagt ca 10 miljoner kronor (exkluderas Exploria ABs konkurs uppgick periodens nettouthyrning till ca 27 miljoner kronor) och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 53 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 25 % i genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till

129 miljoner kronor (70) motsvarande 4,53 kronor per aktie (2,47).

- Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 539 miljoner kronor (20).
- Periodens resultat ökade med 393 % till 535 miljoner kronor (109) motsvarande 17,94 kronor per aktie (2,92).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- Den 14 april offentliggjordes kallelse till årsstämma som avhölls den 20 maj 2021.
- Den 27 april offentliggjordes Års- och Hållbarhetsredovisning för 2020 på bolagets hemsida.
- Den 10 maj förvärvades fastigheten Eskilstuna Lagersberg 1:6 omfattande ca 6 300 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 75 miljoner kronor.
- Stendörren beslutade i maj 2021 att i en första etapp utveckla ca 350 av totalt ca 800 bostäder inom fastigheten Tegel-

UTHYRINGSBAR YTA:

757 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

10 356 MKR

BELÄNINGSGRAD:

47%

SOLIDITET:

43%¹⁾



bruket 1 i Botkyrka i egen regi. Bygglovsansökan lämnades in den 15 juni 2021.

- Den 10 juni ingicks avtal om förvärv av fastigheten Västerås Skonerten 2 omfattande ca 4 700 m² lokalyta och ett underliggande fastighetsvärde om 48 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske den 1 oktober 2021.
- Under kvartalet tecknades ett flertal nya hyreskontrakt, bland annat ett 12-årigt hyresavtal med Servicexperten Skadecenter i Sverige AB avseende lager- och verkstadslokaler i fastigheten Stenvreten 6:1 om ca 2 600 m².
- Stendörrens hyresgäst Exploria AB försattes i konkurs under första kvartalet och har under andra kvartalet flyttat ut. Vid rapportperiodens utgång var lokalerna vakanta. Exploria var redan innan covid-19 en svag hyresbetalare varför de finansiella effekterna är begränsade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 1 juli etablerade sig Stendörren i den nya marknaden

Viared belägen i Borås kommun genom förvärv av fastigheten Vattnet 7. Fastigheten omfattar ca 6 300 m² lageryta och har ett fastighetsvärde om 84 miljoner kronor.

- Den 2 juli genomfördes bolagets andra förvärv i Viared i Borås kommun. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 45 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till ca 3 700 m².
- Stendörren beslutade den 19 juli om att justera utdelningspolicyn, se vidare på sidan 5. Vidare beslutades den 19 juli om ett nytt finansiellt mål. Det nya målet, som kompletterar de redan befintliga, adderar tillväxt i långsiktigt substansvärde som finansiellt mål, se vidare på sidan 5 och 7.
- Efter rapportperiodens utgång har fyra ansökningar om bygglov inlämnats, varav två för lätt industriverksamhet och två för logistikändamål, totalt uppgående till ca 21 800 m².

¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,9 %

INNEHÅLL

Stendörren i korthet.....	5
Nyckeltal	6
VERKSAMHETEN	
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
ÖVRIGT	
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 fastighetsbolag med lokaler huvudsakligen för lager, logistik och lätt industri i huvudsakligen Storstockholms- och Mälardalsregionen. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).

STENDÖRREN I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren", eller "bolaget") är ett fastighetsbolag med lokaler huvudsakligen för lager, logistik och lätt industri i huvudsakligen Storstockholms- och Mälardalsregionen.

Bolaget noterades 2014 och den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap.

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och en hög riskjusterad avkastning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter. Bolaget verkar primärt i Storstockholm och Mälardalen med inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Som tidigare annonserats utvärderar bolaget även nya marknader.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra uttalade finansiella mål:

- att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 %
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 35 % (och aldrig understiga 20 %)
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde ska överstiga 15 %

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2021 av 125 fastigheter, samtliga belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 10 356 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 25 % och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 11 % av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 757 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 66 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa ca 606 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men också

bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 393 miljoner kronor.

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 2021 uppgick koncernens egna kapital till 4 561 miljoner kronor (3 933) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 148 miljoner kronor (5 139) motsvarande en belåningsgrad om 47 % (51).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,5 år (2,8) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,1 år (2,3). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,1 % (2,5) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,9 % (2,2). Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 % med slutförfall i april 2024.

UTDELNING

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

NYCKELTAL

	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2020 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	757	733	742
Antal fastigheter	125	124	123
Marknadsvärde, Mkr	10 356	9 308	9 533
Areamässig uthyrningsgrad, %	87%	89%	87%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	89%	87%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,0%	4,7%	5,2%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0%	5,6%	6,3%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	11,3%	6,6%	6,2%
Hysesduration, år	3,8	3,8	3,8
Snitthyra, kr/m ²	976	903	910
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	326	318	651
Driftnetto, Mkr	234	233	481
Förvaltningsresultat, Mkr	122	124	254
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	73%	70%	74%
Balansomslutning, Mkr	10 912	10 002	10 233
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,1%	2,5%	2,2%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,1	2,3	2,5
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	2,8	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,9	2,2	2,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47%	51%	50%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	43%	48%	47%
Soliditet vid periodens utgång, %	43%	40%	40%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	16%	8%	7%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	5 816	3 419	4 327
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	205,00	120,50	152,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	133,09	110,95	115,16
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 514	3 685	3 875
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	159,09	129,90	136,59
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 128	3 360	3 533
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	145,50	118,41	124,53
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	17,94	2,92	7,17
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,53	2,47	9,68
Antal aktier vid periodens utgång	28 371 441	28 371 441	28 371 441
Genomsnittligt antal aktier	28 371 441	28 190 027	28 281 230
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	54	53	54
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 28. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

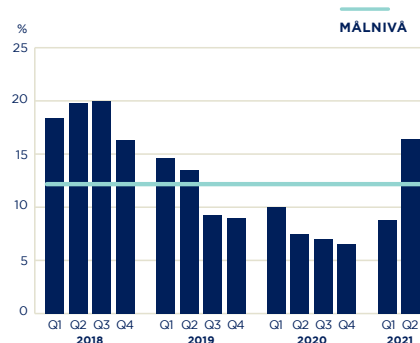
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

16%

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 16%.



HISTORISKT UTFALL

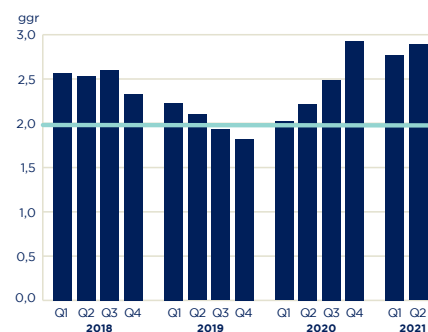


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Långsiktig räntetäckningsgrad ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,9 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0 gånger.

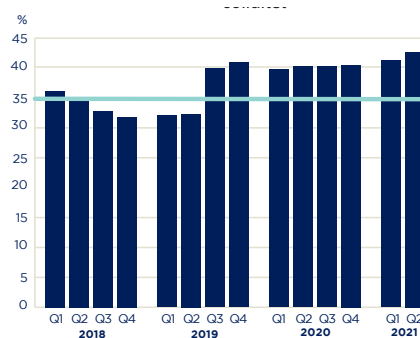


SOLIDITET

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

43%¹⁾

Soliditeten ligger väl över målet om 35%.

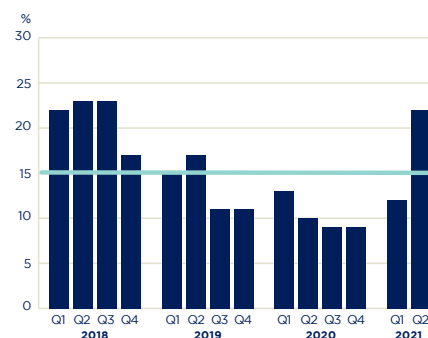


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska överstiga 15%.

22%

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde till 22%.



¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,9%.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2020 JAN-DEC
Hysesintäkter	326	318	165	160	631
Övriga intäkter	0	0	0	0	20
Summa intäkter	326	318	165	160	651
Driftskostnader	-68	-52	-28	-23	-114
Underhållskostnader	-13	-21	-8	-16	-36
Fastighetsskatt	-10	-11	-5	-6	-21
Driftnetto	234	233	124	115	481
Central administration	-38	-38	-20	-17	-86
Finansiella intäkter	0	1	0	1	2
Finansiella kostnader	-70	-68	-32	-36	-134
Nyttjanderättskostnader, tomträter	-5	-5	-3	-2	-9
Förvaltningsresultat	122	124	70	62	254
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	539	20	370	-29	98
Värdoförändring finansiella instrument	6	-11	1	-4	-10
Resultat före skatt	667	133	441	29	342
Uppskjuten skatt	-132	-23	-91	-8	-84
Aktuell skatt	0	0	0	0	-1
Periodens resultat	535	109	350	21	256
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	535	109	350	21	256
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	535	109	349	21	256
Resultat per aktie, före utspädning, kr	17,94	2,92	11,86	0,25	7,17
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	17,92	2,92	11,84	0,25	7,17
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,37	28,19	28,37	28,22	28,28
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,39	28,19	28,41	28,22	28,31

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2020 redovisar Stendörren för januari till juni 2021 ca 8 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med ca 1 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 122 miljoner kronor (124) vilket är ca 1 % lägre än föregående år. Periodens resultat ökade till följd av värdeökningar på fastigheterna och uppgår till 535 miljoner kronor (109) motsvarande 17,94 kronor per aktie (2,92).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under perioden med ca 2% till 326 miljoner kronor (318). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 1 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2020) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade till 91 miljoner kronor (85). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med ca 3 miljoner kronor vilket motsvarar ca 7%. Det är främst högre kostnader för uppvärmning och snöröjning (ökning med 2 miljoner kronor respektive 4 miljoner kronor) jämfört med motsvarande period 2020, som var en mild och snöfattig vinter.

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 ökade under perioden med ca 3 % till -74 miljoner kronor (-71), främst förklarad av engångsposter om ca 6 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under första kvartalet 2021. Lägre räntenivå under perioden

motverkar ökningen. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 20.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet minskade under rapportperioden med ca 1 % till 122 miljoner kronor (124), främst på grund av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning. Perioden belastas även av kostnader för förtidslösen av obligationslån.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 539 miljoner kronor (20) vilket motsvarar 5,6 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal och ändrade marknadshyresanta-ganden dels av justerade avkastningskrav (se vidare på sidan 19). Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 6 miljoner kronor (-11).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (0) och uppskjuten skatt om -132 miljoner kronor (-23).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2021	30 JUN 2020	31 DEC 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	4
Förvaltningsfastigheter	10 356	9 308	9 533
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	225	225
Inventarier	5	7	6
Långfristiga fordringar	3	3	3
Räntederivat	11	4	6
Summa anläggningstillgångar	10 602	9 551	9 777
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	68	67	95
Likvida medel	242	384	361
Summa omsättningstillgångar	310	451	456
SUMMA TILLGÅNGAR	10 912	10 002	10 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 561	3 933	4 053
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 682	4 380	4 081
Övriga långfristiga skulder	18	13	12
Leasingskuld tomträtt	225	225	225
Uppskjuten skatteskuld	745	542	613
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	5 674	5 164	4 935
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	467	759	1 018
Övriga kortfristiga skulder	210	146	227
Summa kortfristiga skulder	677	905	1 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 912	10 002	10 233
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	4 561	3 932	4 053
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2021 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 10 356 miljoner kronor (9 308). För analys och kommentarer, se sidorna 14-18.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 310 miljoner kronor (451) bestående av likvida medel om 242 miljoner kronor (384) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 68 miljoner kronor (67).

EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2021 uppgick koncernens egna kapital till 4 561 miljoner kronor (3 933) och soliditeten till 43 % (40).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 148 miljoner kronor (5 139) motsvarande en belåningsgrad om 47 % (51). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 461 miljoner kronor (4 500), ett obligationslån om totalt 700 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgår till -23 miljoner kronor (-21). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 467 miljoner kronor (759) 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 745 miljoner kronor (542) 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 210 miljoner kronor (146).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2021 till 4 561 miljoner kronor (3 933).

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 ÄGARE
Ingående eget kapital per 2019-01-01	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justering			-1		-1
Återköp personaloptioner		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Utdelning hybridobligation			-13		-13
Totalresultat januari-december 2019			290		290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Ränta/utdelning hybridobligation			-54		-54
Totalresultat januari-december 2020			256		256
Utgående eget kapital per 2020-12-31	17	1 175	2 075	786	4 053
Ränta/utdelning hybridobligation			-26		-26
Totalresultat januari-juni, 2021			535		535
Utgående eget kapital per 2021-06-30	17	1 175	2 584	786	4 561

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2020 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	122	124	70	62	254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	4	3	-2	2
Betald inkomstskatt	-5	-2	-3	0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	132	125	70	59	254
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	27	0	9	14	-11
Förändring av rörelseskulder	-30	-55	-6	-55	30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129	70	73	18	274
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-107	-80	-44	-36	-200
Övriga investeringar och avyttringar	2	1	1	1	-1
Förvärv av fastigheter	-177	-79	-75	0	-150
Försäljning av fastigheter	0	25	0	25	62
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-282	-133	-118	-10	-288
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission	0	10	0	18	10
Utdelning Hybridobligation	-26	-27	-13	-14	-54
Upptagna räntebärande skulder	805	1 703	45	0	1 793
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-750	-1 376	-23	-26	-1 509
Depositioner	6	-1	1	-	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34	309	9	-22	238
Periodens kassaflöde	-119	245	-36	-14	224
Likvida medel vid periodens ingång	361	138	278	398	138
Periodens kassaflöde	-119	245	-36	-14	224
Likvida medel vid periodens utgång	242	384	242	384	361

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

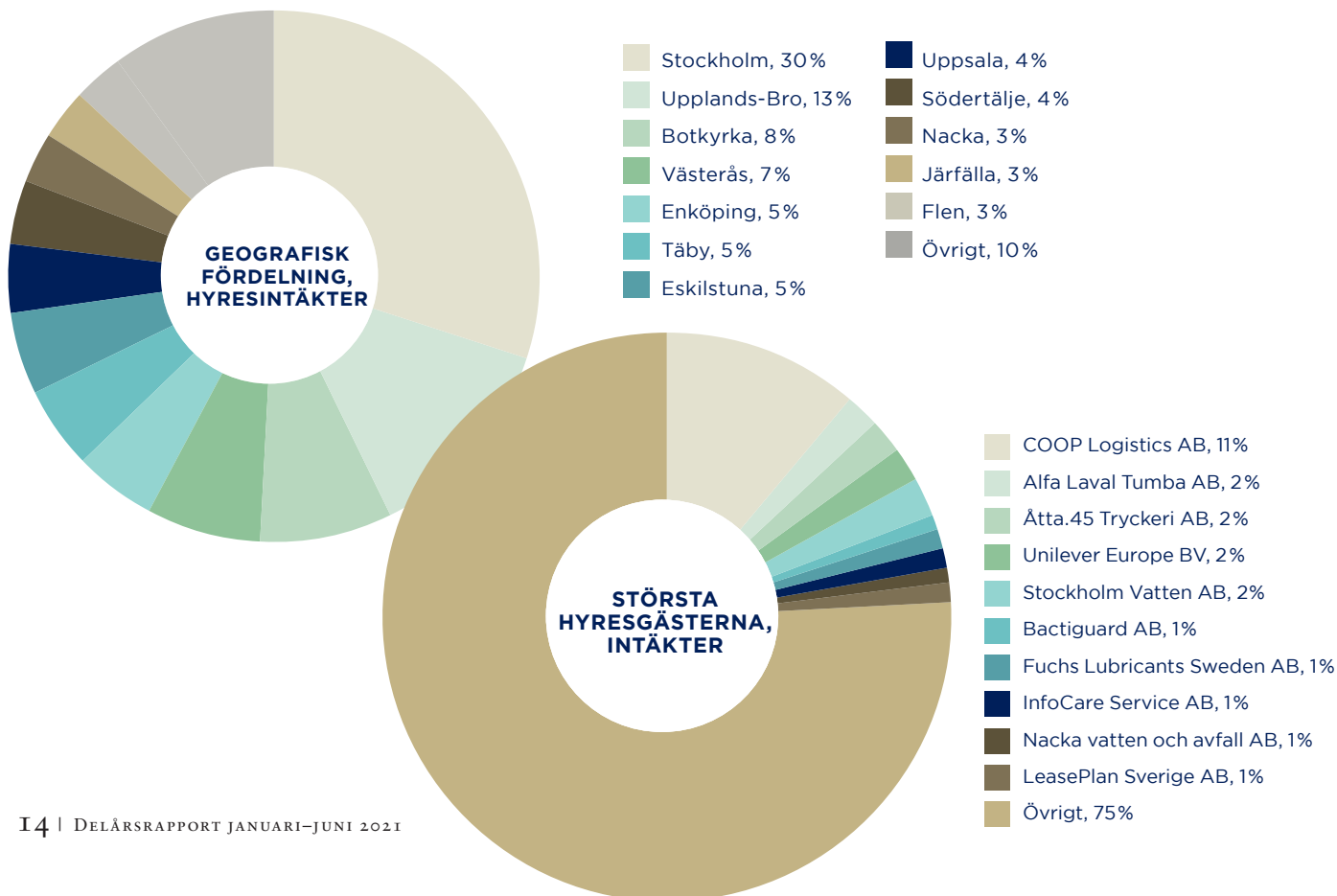
Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2021 av 125 fastigheter, samtliga belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 10 356 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång 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 757 000 m² uthyrbar lokalarea. Motsvarande yta för beståndet av förvaltningsfastigheter uppgår till 731 000 m², där projektfastigheter exkluderas. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för ca 66 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (22 % 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 83 % 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 823 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 177 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 107 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan realiserade värdeförändringar uppgående till totalt 539 miljoner kronor redovisats. (se tabell på sidan 19).

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs ca 75 % av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde är Stendörren största fastighetsägaren 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.

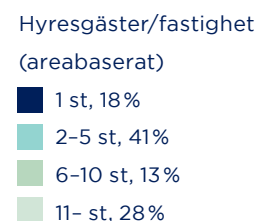
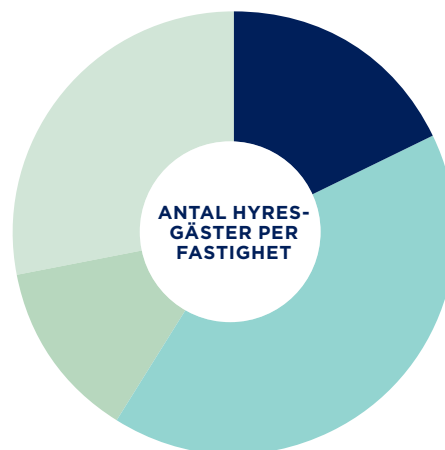
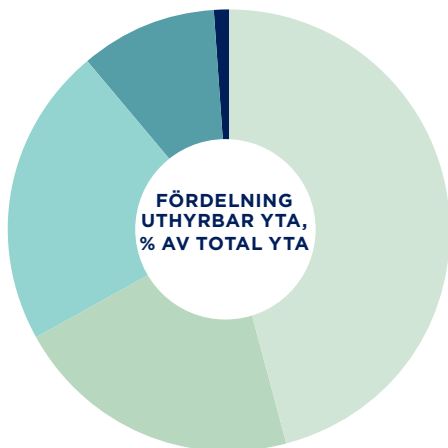


HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

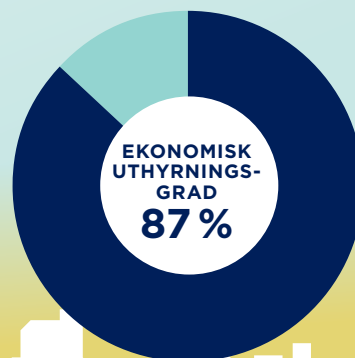
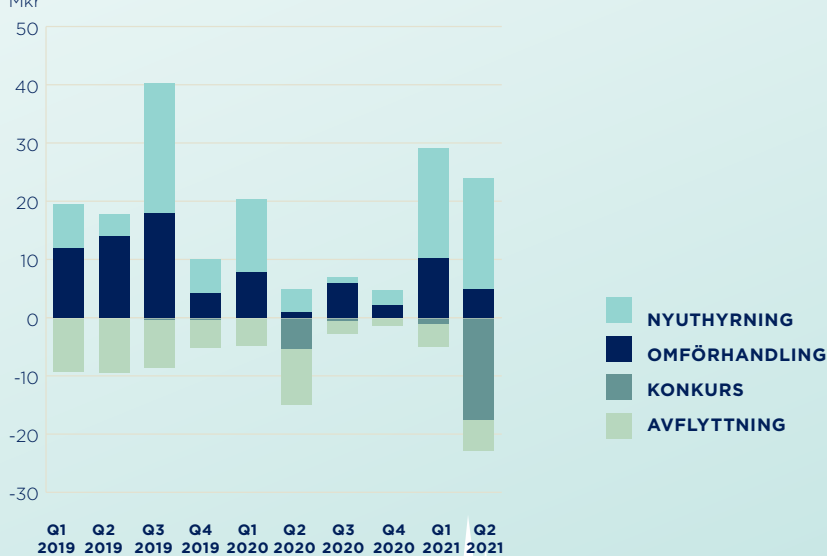
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 30 juni svarade de tio största hyresavtalen för 25 % av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 11 % 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 konstaterade hyresförluster uppgående till 1,8 miljoner kronor redovisats. Under perioden har även reserveringar för några osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 8,1 miljoner kronor.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till ca 90 %.

Den ytmässiga uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter i Stendörrens bestånd uppgick per 30 juni 2021 till 87 % och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 %. Stendörrens hyresgäst Exploria AB försattes i konkurs 2021-03-15 och vid rapportperiodens utgång är lokalerna vakanta. Exploria var redan innan covid-19 en svag hyresbetalare varför de finansiella effekterna är begränsade. 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. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca -4 miljoner kronor (exkluderas Exploria ABs konkurs uppgick kvartalets nettouthyrning till ca 13 miljoner kronor). De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 25 % i genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 24 miljoner kronor undertecknats. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats.

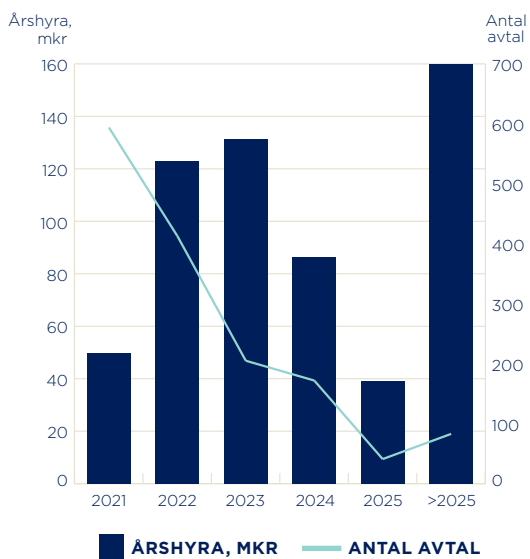


NETTOUTHYRNING

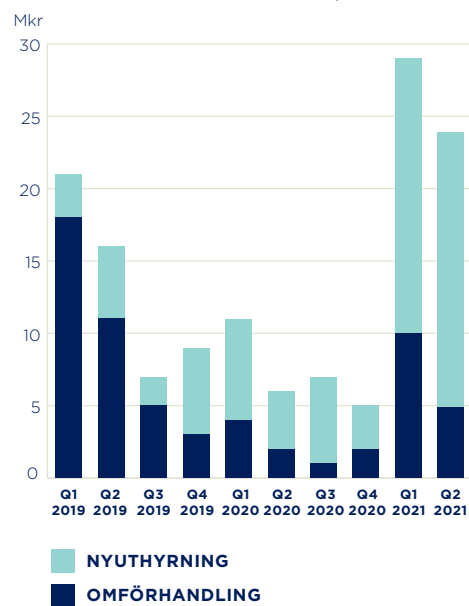


Exploria AB räknas som vakant from Q2, om inte Exploria AB hade gått i konkurs hade den ekonomiska uthyrningsgraden uppgått till 90%.

FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 30 JUNI 2021



NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



PROJEKTPORTFÖLJEN

INLEDNING

Stendörren hade per 30 juni 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt 606 000 m², huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som mycket goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm eller tillväxtorter i Mälardalen. För några fastigheter pågår även arbete med att skapa nya byggrätter i den existerande fastighetsportföljen eller omvandla fastigheternas användningsområden till bostadsändamål.

KOMMANDE PROJEKT

Utveckling av byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrat lokalbehov och möta det genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen avser Stendörren att teckna långa hyresavtal med kunderna innan byggstart. Bolagets avsikt är att tillvarata potentialen i fastighetsbeståndet under de kommande åren och ser positivt på förutsättningarna på marknaden. Bolaget kommer kunna erbjuda marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler samt tillföra hållbara bostäder i attraktiva miljöer.

KOMMANDE PROJEKT

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	ESTIMERAD BYGGRÄTT* (BTA M ²)	STATUS DETALJPLAN	ESTIMERAD MÖJLIG BYGGSTART**
Södertälje	Logistik	66 000	Inom detaljplan	2021-2026
Botkyrka	Bostäder	59 000	Inom detaljplan	2021-2022
Upplands-Bro	Logistik	7 400	Inom detaljplan	2021-2022
Upplands-Bro	Lättindustri	2 500	Inom detaljplan	2021-2022
Uppsala	Lättindustri	1 500	Inom detaljplan	2021-2024
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2022-2023
Eskilstuna	Logistik	10 000	Inom detaljplan	2022-2024
Stockholm	Lättindustri	8 000	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Logistik	8 000	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Lättindustri	4 500	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Lättindustri	1 500	Inom detaljplan	2022-2023
Sollentuna	Bostäder	7 000	Ändring krävs	2023-2024

* Kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart

** 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

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera projekt större än 25 miljoner kronor där planering och projektering startat. Samtliga projekt är nyproduktion. Under gångna kvartalet har en bygglovsansökning för bostadsändamål inlämnats. Efter rapportperiodens utgång har fyra ansökningar om bygglov inlämnats, varav två för lättindustri verksamhet och två för logistikändamål. Samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en uttalad efterfrågan. Avsikten och bedömningen är att projekten avseende logistik och lättindustri kan byggstarta under 2021 för att färdigställas under

2022. Byggstart kan komma att påverkas beroende av takten i uthyrningsarbetet eftersom Stendörren avser att starta byggnation först efter tecknande av hyresavtal.

AVSLUTADE PROJEKT

Under perioden har två projekt, vardera större än 25 miljoner kronor färdigställts. Det är två ombyggnationer för kunder varav en i Stockholm, Bromma och en i Eskilstuna.

PÅGÅENDE PROJEKT

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUT-DATUM	STORLEK, M ²	ESTIMERAD INVESTERING*, SEKM	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:20	Ny logistik	Q3 2022	11 200	138	Projektering**
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q4 2022	2 600	42	Projektering**
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2022	2 100	36	Projektering**
Viby 19:66	Ny logistik	Q4 2022	5 900	93	Projektering**
Tegelbruket 1	Nya bostäder	Q4 2023	16 000	-	Projektering**
Totalt pågående projekt			37 800	>309	

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

** Ansökan om bygglov inlämnad

AVSLUTADE PROJEKT

FASTIGHET	BESKRIVNING	FÄRDIGSTÄLLANDE	STORLEK, M ²	INVESTERING, SEKM
Båglampan 35	Hyresgästanpassning	Q1 2021	5 300	35
Kälby 1:55	Hyresgästanpassning	Q1 2021	19 607	36
Total			24 907	71

FASTIGHETSVÄRDERING

STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100% av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30% 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 2020. 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.

Av bolagets 125 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden juli 2020 till juni 2021. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2021 uppgår

till 10 356 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen Nordier Property Advisors, CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 393 miljoner kronor (1 261), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försåls. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 539 miljoner kronor (20). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav har sänkts något jämfört med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2021 till 5,8% (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	4,9% (5,0%)	13,6% (13,5%)	5,8% (6,1%)
Kalkylränta kassaflöde	6,3% (5,0%)	15,6% (15,8%)	7,8% (8,1%)
Kalkylränta restvärde	6,8% (7,1%)	15,6% (15,8%)	7,9% (8,2%)
Långsiktigt vakansantagande	3,0% (4,0%)	30,0% (30,0%)	6,2% (6,2%)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-JUN 2021	JAN-DEC 2020
Fastighetsbestånd vid årets början	9 533	9 147
Förvärv av fastigheter	177	150
Försäljning av fastigheter	-	-62
Investeringar i befintliga fastigheter	107	200
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	539	98
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 356	9 533

FINANSIERING

Per 30 juni 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,5 år (3,1). Inkluderas även obligationslånet uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,5 år (2,8). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,93 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 3 034 miljoner kronor. Stendörren har även ett 5-årigt ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen – 0,1 %. Inklusive effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga

räntebindningen på räntebärande skulder till 2,1 år (2,3) år. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni 2021 till 1,9 % (2,2) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,1 % (2,5). Stendörrens obligationslån (2021-2024) uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 %. 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 ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2021	1 332		26 %	266	5 %
2022	855		17 %	848	16 %
2023	1 034		20 %	1 546	30 %
2024	1 050		20 %	1 383	27 %
2025	900		17 %	1 118	22 %
>2025	0		0 %	10	0 %
Summa/genomsnitt	5 171	2,11%	100 %	5 171	100 %

1) Räntebindningen för 2021 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADSVÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	0,63
Danske Bank	Räntetak	600	2,2	1,00 %	4,27
Danske Bank	Räntetak	300	1,1	1,00 %	4,27
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	0,63
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	1,63
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	1,63
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	2,25
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	3,25
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	1,25
Nordea	Räntetak	184	0,0	1,50 %	2,47
Summa		3 034	3,4	1,93 %	2,42

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADSVÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	3,4	-0,0875 %	3,22
Summa		800	3,4	-0,0875 %	3,22

HÅLLBARHET

Stendörrens hållbarhetsstrategi genomsyras av två kompletterande perspektiv. Det ena perspektivet handlar om att säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar och krav. Det andra kompletterande perspektivet handlar om att bidra till hållbar utveckling på ett sätt som engagerar såväl internt som externt och samtidigt stärker Stendörrens verksamhet.

SOM ETT LED I ARBETET MED Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi för perioden 2018-2020. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå hur samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv påverkar bolaget och dess marknad, dels att titta på hur fastighetsbranschen svarade på dessa frågor, samt hur bolagets konkurrenter arbetade. Utifrån-och-in perspektivet tillsammans med intressentdialogen och väsentlighetsanalysen låg sedan

till grund för Stendörrens hållbarhetsstrategi, som integrerades i verksamheten. *Läs mer i Hållbarhetsredovisning 2020 på www.stendorren.se*

En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes även 2017 och utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Årsredovisningen 2020 sid 65-67. Utvärdering av hållbarhetsarbete görs på kontinuerlig basis.

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 sju globala mål som direkt och indirekt har koppling till vår hållbarhetsstrategi, och där vår verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:



UTVECKLINGEN I SAMHÄLLET går allt snabbare och digitalisering och ny teknik innebär spännande möjligheter. Men framtiden ställer också ökade krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Logistikbranschen behövs av hållbara transporter ökar, och strategisk placering av lager och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare. Ett av Stendörrens strategiska fokusområden handlar om att vara aktiv partner för hållbart samhällsbyggande. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen tillsammans med strategiska partners kan vi skapa moderna och hållbara förutsättningar för våra hyresgäster och deras kunder och vara med och utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik.



Vår slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan ligger i att äga 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.

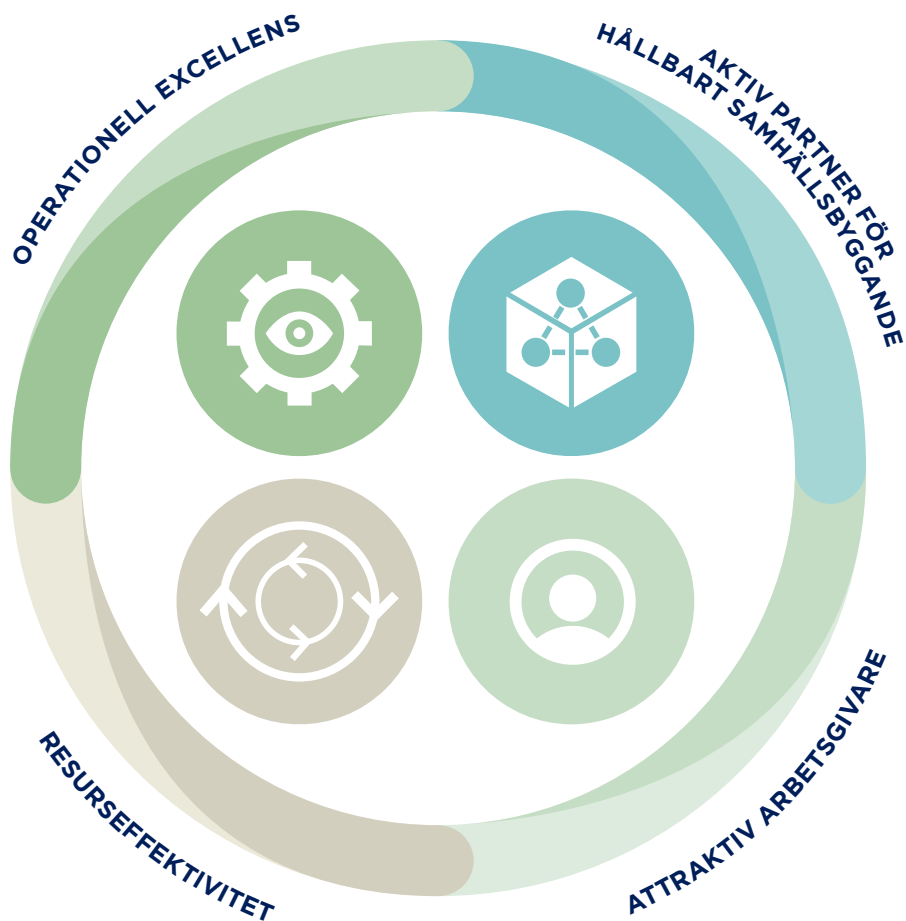


Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för våra medarbetare. Det handlar även om att skapa detta värde för våra hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnitt Attraktiv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



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

HÅLLBARHETSSTRATEGI



- BOLAGSSTYRNING
- TRANSPARENS & KOMMUNIKATION
- ANTIKORRUPTION
- KRAV OCH UPPFÖLJNING AV LEVERANTÖRER, HYRESGÄSTER OCH SAMARBETSPARTNERS
- FINANSIERING
- MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER



- INNOVATION
- EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER
- DRIVA HÅLLBARHET I BRANSCHEN
- ATTRAKTIV PARTNER
- ENGAGERA SIG I LOKALSAMHÄLLET



- ENERGIEFFEKTIVITET
- MILJÖMÄSSIGA MATERIALVAL
- AVFALLSHANTERING
- MILJÖCERTIFIERADE-BYGGNADER
- FÖREBYGGA FÖRORENING HOS HYRESGÄSTER
- REDUCERA KLIMATPÅVERKAN



- ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER
- MÅNGFALD & JÄMSTÄLLDHET
- FÖRETAGSKULTUR & LEDARSKAP
- NÖJDA MEDARBETARE

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 52 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 2021 till 39 miljoner kronor (140) och det egna kapitalet uppgick till 1 716 miljoner kronor (1 708).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2021 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2021 APR-JUN	2020 APR-JUN	2020 JAN-DEC
Nettoomsättning	52	50	27	26	106
Rörelsens kostnader	-53	-48	-28	-23	-106
Resultat före finansiella poster	-1	2	-1	3	0
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto	7	9	7	4	0
Resultat efter finansiella poster	6	11	6	7	0
Bokslutsdispositioner	0	-	0	-	75
Resultat före skatt	6	11	6	7	75
Uppskjuten skatt	0	-	0	-	-15
Aktuell skatt	0	-	0	-	-
Periodens resultat	6	11	6	7	60

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 JUN 2021	30 JUN 2020	31 DEC 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	4	4
Inventarier	3	5	4
Andelar i koncernföretag	1 053	923	978
Fordringar hos koncernföretag	2 071	2 073	2 171
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	1	16	1
Summa anläggningstillgångar	3 132	3 021	3 159
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	172	171	33
Kortfristiga fordringar	4	3	5
Likvida medel	39	140	101
Summa omsättningstillgångar	215	314	139
SUMMA TILLGÅNGAR	3 347	3 335	3 298
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 716	1 708	1 736
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	690	647	649
Skulder till koncernföretag	735	717	720
Summa långfristiga skulder	1 426	1 364	1 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	177	245	169
Övriga kortfristiga skulder	29	18	23
Summa kortfristiga skulder	206	263	192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 347	3 335	3 298

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 022 864,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 871 441 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämman och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 20 maj 2021 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 två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämman 2018 respektive extra bolagsstämma i september 2020. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2018 – 2021 fanns vid periodens utgång 60 798 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 15–30 september 2021, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 111,60 kronor per aktie. I incitamentsprogram 2020 – 2025 fanns vid periodens utgång 254 000 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 188 879 kronor genom utgivande av 314 798 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,1% av kapitalet och 0,6% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. 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 JUNI 2021

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL AK A	ANTAL AK B	INNEHAV(%)	RÖSTER(%)
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,65	58,05
Altira AB	3 050 000	500 000	2 550 000	10,75	14,84
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 875 992	0	4 875 992	17,19	9,58
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 035 129	0	1 035 129	3,65	2,03
Seb Sverigefond Småbolag	1 020 938	0	1 020 938	3,6	2,01
Seb Sv Småbol Chans/Risk	908 340	0	908 340	3,2	1,79
Tredje Ap-Fonden	750 000	0	750 000	2,64	1,47
Carnegie Småbolagsfond	506 091	0	506 091	1,78	0,99
Carnegie Fastighetsfond Norden	427 213	0	427 213	1,51	0,84
Warmland, Bodil	249 975	0	249 975	0,88	0,49
Övriga ägare	4 015 157	0	4 015 157	14,15	7,91
SUMMA	28 371 441	2 500 000	25 871 441	100	100

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 458.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Delårsrapport jan-sep 2021, 9 november 2021
- Bokslutskommuniké 2021, 23 februari 2022

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Under 2021 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 2020. Avseende covid-19 har Stendörren hittills sett endast begränsade konsekvenser men följer utvecklingen noggrant. Utöver detta samt 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 2020. 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. Bolaget tillämpar IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och använder den förenklade metoden (inte retroaktiv). Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingskulden per den 30 juni 2021.

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 19 JULI 2021

Anders Tägt
Styrelseordförande

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande Direktör

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 juli 2021 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 30 JUNI 2021 omfattade bolagets fastighetsportfölj 125 helägda fastigheter med ca 757 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintakten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 648 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till ca –152 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 496 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om

den förevarande intjäningsförmågan per 30 juni 2021 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, 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.

** Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 30 juni 2021.*



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 avstämmningstabell avseende de APM som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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 UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

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.

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 exklusive leasingskuld enligt IFRS 16 i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, (Ticker STEF-B) som äger, utvecklar och förvaltar lokaler som gör skillnad. Det betyder att vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler med konkurrenskraftiga hyror, främst i Storstockholm och Mälardalen.

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

ERIK RANJE, VD

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

**PER-HENRIK KARLSSON,
EKONOMIDIREKTÖR**

per-henrik.karlsson@stendorren.se
08-518 331 21

STENDÖRREN

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