

DELÅRSRAPPORT
**JANUARI -
SEPTEMBER
2020**

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

481 MKR

DRIFTNETTO:

360 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

191 MKR



JANUARI-SEPTEMBER 2020 (januari-september 2019 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 8 % till 481 miljoner kronor (443) och driftnettot ökade med 18 % till 360 miljoner kronor (306).
- Förvaltningsresultatet ökade med 68 % till 191 miljoner kronor (113).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 25 % i genomsnitt.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 174 miljoner kronor (85) motsvarande 6,17 kronor per aktie (3,02).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick

för perioden till 32 miljoner kronor (127), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden.

- Periodens resultat uppgick till 164 miljoner kronor (184) motsvarande 5,81 kronor per aktie (6,52).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER TREDJE KVARTALET

- Stendörren noterar fortsatt begränsade effekter av covid-19. För fjärde kvartalshyran har inga nya anstånd eller hyresrabatter i enlighet med det statliga stödet behandlats.
- En extra bolagsstämma hölls den 30 september där det beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att anta ett långsiktigt incitamentsprogram till anställ-

UTHYRINGSBAR YTA:

734 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

9 358 MKR

BELÄNINGSGRAD:

51%

SOLIDITET:

40%¹⁾



da i form av teckningsoptioner, omfattande högst 57 deltagare. Beslutet innebär en emission av högst 1 125 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i bolaget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Under fjärde kvartalet har bolagets ledningsgrupp kompletterats med Maria Jonsson som anställd som utvecklingschef och Linn Johansson som är bolagets HR-chef. Med dessa två kompletteringar består nu bolagets ledning av 50 % män och 50 % kvinnor.

- I oktober anskaffades räntetak med en taknivå för Stibor om 1 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 900 miljoner kronor.
- Den 30 oktober förvärvades fastigheten Eskilstuna Ljusbågen 7 omfattande cirka 7 900 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 66 miljoner kronor.

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





INNEHÅLL

VD ordet.....	6
Stendörren i korthet.....	8
Nyckeltal.....	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet.....	12
Resultat, intäkter och kostnader	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Finansiell ställning	15
Förändringar i eget kapital	16
Koncernens rapport över kassaflöden.....	17
Kassaflödesanalys.....	18
Fastighetsbeståndet i sammandrag.....	20
Fastighetsvärdering.....	24
Finansiering.....	26
Hållbarhet	28
Moderbolaget i sammandrag.....	30
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	32
ÖVRIGT	
Övrig information.....	34
Styrelsens försäkran	35
Revisors granskningsrapport.....	36
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga.....	37
Definitioner.....	38

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 för lager, logistik och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).

VD:S KOMMENTAR

RESULTATET JANUARI TILL SEPTEMBER

Under perioden januari till september 2020 ökade Stendörren hyresintäkterna med 8 % till 481 miljoner kronor och driftnettot ökade med 18 % till 360 miljoner kronor, jämfört med motsvarande period 2019. Förvaltningsresultatet ökade under samma period med 68 % till 191 miljoner kronor, främst på grund av lägre fastighetskostnader och räntekostnader. Värdeökningen av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 32 miljoner kronor, och var huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav. De positiva siffrorna påvisar en fortsatt stark utveckling för vår kärnverksamhet.

STENDÖRREN HAR UPPVISAT EN POSITIV RESULTATUTVECKLING

under perioden trots det globala utbrottet av covid-19. Av bolagets hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till hyresgäster inom de sektorer som är mer direkt drabbade. Inte desto mindre påverkar covid-19 indirekt många andra sektorer, varför även vissa andra hyresgäster utanför de direkt drabbade sektorerna påverkas negativt. Vi lägger ner stor möda på att möta varje kund och försöka stötta de som behöver hjälp att klara sig genom denna utmanande tid. Vi har givit lättnader till hyresgäster till exempel genom att bevilja månatlig hyresbetalning istället för kvartalsvis hyresbetalning, anstånd med hyresbetalning mot senare betalning under året samt beviljat hyresrabatter i enlighet med det statliga stödet. De finansiella effekterna för Stendörren som följd av dessa åtgärder har hittills varit ytterst begränsade. Betalningsinflödet för den tredje kvartalshyran är i linje med tidigare kvartal och vi ser att förfrågningar från våra kunder kring hyreslättnader har minskat under de senaste månaderna. Covid-19 har således så här långt haft en begränsad påverkan på Stendörren.

VÅR UTVECKLINGSVERKSAMHET, som domineras av förhållandevis stora och långsiktiga projekt, såsom våra projekt i Green Hub och Tegelbruket, har inte nämnvärt påverkats av pandemin och utvecklats därmed enligt plan. Investeringarna i övriga förvaltningsfastigheter sker i takt med uthyrningar på goda hyresnivåer. Vårt projekt- och byggrättsinnehav uppgår idag till cirka 14 %. Innehavet är till största delen mark för nya logistik-, lager- och lätt industrifastigheter, men även bostadsfastigheter, i Stockholmsområdet. Inom Stockholm ser vi en fortsatt hög efterfrågan

inom dessa områden. Detta är till stor del hänförligt till Stockholmsregionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt samt den fortsatt snabbt växande e-handeln. När dessa utvecklingsprojekt färdigställs kommer de att bidra starkt till Stendörrens tillväxt i hyra, driftnetto och fastighetsvärde.

Den osäkerhet som covid-19 gett upphov till har även haft en avmattande effekt på transaktionsmarknaden under sommaren och till tredje kvartalets slut, med relativt låga transaktionsvolymerna som följd, även om det i början på hösten märktes en ökad aktivitet. Vi avser att fortsatt aktivt söka förvärv där vi bedömer att vi kan tillföra värden såväl ur ett geografiskt perspektiv som ur ett förvaltningsperspektiv. Fokusområden är befintliga industriområden i centrala lägen i Storstockholm och Mälardalen, i synnerhet sådana som präglas av stora infrastrukturförbättringar i vägnät och kollektivtrafik, pågående eller planerade. Likaså områden för logistik där till exempel järnväg och motorleder möts, allt för att möta hyresgästernas krav på långsiktig, effektiv och hållbar logistik. Det finns även stora fördelar att växa i de kluster där vi redan är starka för att kunna dra nytta av existerande förvaltningsstruktur samt för att uthyrningsavdelningen ska kunna bidra maximalt med sin kunskap om efterfrågan i området. Vidare har Stendörren under året analyserat nya geografiska marknader vilket är i linje med Bolagets fortsatta tillväxtmål.

För att stärka motståndskraften mot påverkan från covid-19 ökade vi tidigt den finansiella beredskapen, detta genom att öka likviditeten samt genom att refinansiera banklån, innebärande att inga obligations- eller banklåneförfall inträffar före utgången av första

kvartalet 2021. Vidare har vi vidtagit andra åtgärder för att mildra eventuella störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant för att värna de anställdas, hyresgästernas och leverantörers hälsa och säkerhet. Att säkerställa en säker, trygg och fungerande arbetsmiljö för både medarbetare och hyresgäster har varit i fokus under perioden. Vi har anpassat rutiner och miljöer för att hantera konsekvenserna av covid 19 och jag är stolt över det ansvar de anställda i Stendörren tar under de rådande svåra omständigheterna.

I skrivande stund rapporteras dessvärre om en accelererande utveckling av antalet covid-19 fall i vår omvärld, vilket skapar osäkerhet och förväntas ha en negativ påverkan framgent på ekonomin i allmänhet och därmed på befintliga och potentiella hyresgäster samt på transaktionsmarknaden. Dock står Stendörren väl rustat inför framtiden och jag ser fortsatt fram mot att, tillsammans med Stendörrens medarbetare, få utveckla Stendörren till dess fulla potential.



Erik Ranje
VD Stendörren Fastigheter AB

STENDÖRREN I KORTHET

BAKGRUND

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

Stendörren har sitt ursprung i Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"). Bolaget noterades 2014 och den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Som tidigare annonserats utvärderar bolaget även nya marknader.

MÅL

Stendörren ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Stockholms- och Mälardalsregionen.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har tre 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 %)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2020 av 124 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 358 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för 25 % och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 9 % av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 734 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 68 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid kvartalsskiftet 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 601 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 343 miljoner kronor.

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planprocesser beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

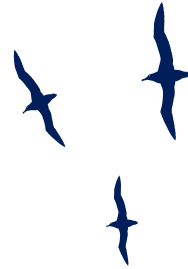
FINANSIERING

Per 30 september 2020 uppgick koncernens egna kapital till 3 974 miljoner kronor (3 746) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 115 miljoner kronor (4 955) motsvarande en belåningsgrad om 51 % (52). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,9 år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,2 år (1,8). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,2 % (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,9 % (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

UTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2020 års årsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.



NYCKELTAL

	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2019 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	734	722	731
Antal fastigheter	124	122	124
Marknadsvärde, Mkr	9 358	8 892	9 147
Areamässig uthyrningsgrad, %	88%	88%	88%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	88%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,9%	4,6%	4,5%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0%	5,5%	5,3%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	6,4%	7,2%	7,2%
Hyresduration, år	3,8	4,1	4,0
Snitthyra, kr/m ²	903	890	904
FINANSIELLA			
Hyresintäkter, Mkr	481	443	592
Driftnetto, Mkr	360	306	397
Förvaltningsresultat, Mkr	191	113	135
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	72%	67%	67%
Balansomslutning, Mkr	10 096	9 617	9 608
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,2%	2,4%	2,2%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,2	1,8	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,9	2,4	2,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,5	1,9	1,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	51%	52%	41%
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång, %	48%	43%	46%
Soliditet vid periodens utgång, %	40%	40%	41%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader	9%	9%	9%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	3 816	3 885	4 758
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	134,50	138,00	169,00
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	112,41	105,16	108,48
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 750	3 436	3 568
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	132,16	122,02	126,72
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	3 428	3 141	3 252
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	120,84	111,55	115,49
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	5,81	6,52	10,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	6,17	3,02	5,07
Antal aktier vid periodens utgång	28 371 441	28 155 641	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 250 940	28 155 641	28 155 641
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	54	54	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie

För definitioner, se sidan 38. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter med stabila kassaflöden och projektfastigheter med stor värdepotential ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

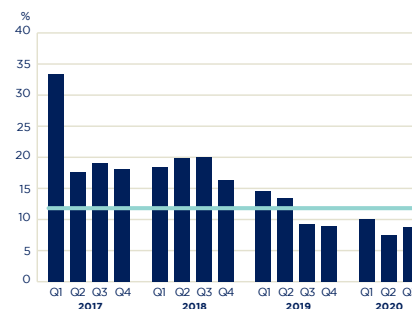
Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning om lägst 12%.

9%

Utfallet om 9% förklaras av att det egna kapitalet, jämfört med föregående år, ökat med 35% på grund av emittering av hybridobligationer under Q3 2019 och en begränsad värdeutveckling av bolagets fastigheter kopplad till engångskostnader för ett antal specifika projekt.

HISTORISKT UTFALL

MÅLNIVA

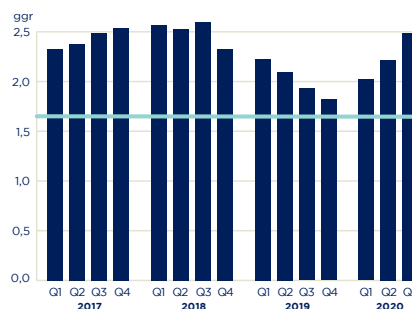


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,5 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0.



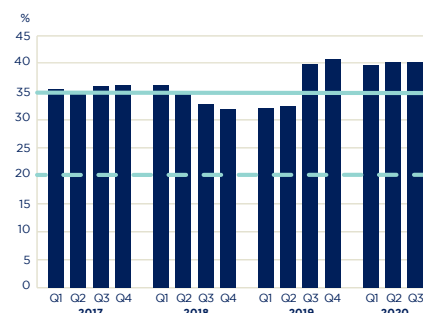
SOLIDITET

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

40%¹⁾

Soliditeten ligger väl över målet om 35% och är i nivå med föregående kvartal.

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



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	481	443	163	146	592
Summa intäkter	481	443	163	146	592
Driftskostnader	-78	-84	-25	-17	-122
Underhållskostnader	-26	-36	-5	-14	-50
Fastighetsskatt	-17	-17	-5	-8	-23
Driftnetto	360	306	127	107	397
Central administration	-63	-64	-26	-18	-88
Finansiella intäkter	2	1	0	1	1
Finansiella kostnader	-101	-123	-33	-45	-166
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-7	-7	-2	-3	-9
Förvaltningsresultat	191	113	66	42	135
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32	127	12	37	237
Värdeförändring finansiella instrument	-11	-2	0	1	16
Resultat före skatt	211	238	78	80	388
Uppskjuten skatt	-47	-56	-24	-23	-100
Aktuell skatt	0	2	0	0	2
Periodens resultat	164	184	54	57	290
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	164	184	54	57	290
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	164	184	54	57	290
Resultat per aktie, före utspädning, kr	5,81	6,52	1,91	2,04	10,30
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	5,81	6,50	1,91	2,03	10,26
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,25	28,16	28,37	28,16	28,16
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,25	28,25	28,38	28,29	28,27

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2019 redovisar Stendörren för januari till september 2020 ca 8 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 18 %. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 191 miljoner kronor (113) vilket är 68 % högre än föregående år. Periodens resultat uppgår till 164 miljoner kronor (184) motsvarande 5,81 kronor per aktie (6,52).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 8 % till 481 miljoner kronor (443). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 2 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2019) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden. Beviljade hyresrabatter i enlighet med det statliga stödet uppgår Stendörrens andel till 0,4 miljoner kronor under perioden. Dessa hyresrabatter motsvarar knappt 0,1 % av hyresintäkterna under perioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade med 12 % till 121 miljoner kronor (137). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med 30 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 23 %. Det är främst mild och snöfattig vinter samt lägre elpriser och större fokus på energibesparing som har bidragit till minskningen, men även kostnadsökningar på grund av större underhålls- och reparationskostnader under föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 63 miljoner kronor (64) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader minskade under perioden med 17 % till -106 miljoner kronor (-129) medan den genomsnittliga räntebärande skulden under rapportperioden minskade med 3 % jämfört med samma period 2019. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 26-27.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med 68 % till 191 miljoner kronor (113), främst på grund av lägre fastighetskostnader och räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 32 miljoner kronor (127) vilket motsvarar 0,3 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång (värdeförändringen under motsvarande period 2019 uppgick till 1,5 %). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade marknadshyresantaganden samt även av justerade avkastningskrav (se vidare på sidan 24). Vidare har ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -11 miljoner kronor (-2).

SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljon kronor (2) och uppskjuten skatt om -47 miljoner kronor (-56).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEPT 2020	30 SEPT 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	5	4
Förvaltningsfastigheter	9 358	8 892	9 147
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	225	225
Inventarier	6	2	7
Långfristiga fordringar	3	0	3
Räntederivat	3	0	17
Summa anläggningstillgångar	9 599	9 124	9 403
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	89	118	67
Likvida medel	407	375	138
Summa omsättningstillgångar	497	493	205
SUMMA TILLGÅNGAR	10 096	9 617	9 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 974	3 746	3 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 356	3 676	3 535
Övriga långfristiga skulder	12	14	14
Leasingskuld tomträtt	225	225	225
Uppskjuten skatteskuld	564	475	519
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	5 161	4 394	4 297
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	759	1 279	1 281
Övriga kortfristiga skulder	202	198	190
Summa kortfristiga skulder	961	1 477	1 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 096	9 617	9 608
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	3 974	3 746	3 840
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2020 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 9 358 miljoner kronor (8 892). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 september 2020. För analys och kommentarer, se sidorna 20-24.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 497 miljoner kronor (493) bestående av likvida medel om 407 miljoner kronor (375) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 89 miljoner kronor (118).

EGET KAPITAL

Per den 30 september 2020 uppgick koncernens egna kapital till 3 974 miljoner kronor (3 746) och soliditeten till 40 % (40).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 115 miljoner kronor (4 955) motsvarande en belåningsgrad om 51 % (52). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 474 miljoner kronor (3 834), ett obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (1 127) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (12). -19 miljoner kronor (-21) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 759 miljoner kronor (1 279) 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 27.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 564 miljoner kronor (475) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på 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 201 miljoner kronor (198).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2020 till 3 974 miljoner kronor (3 746).

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 2018-01-01	17	1 144	1 239	-	2 399
Utdelning			-62		-62
Personaloptionsprogram		1			1
Nyemission	0	22			22
Totalresultat januari-december 2018			419		419
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			277	13	290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Utdelning hybridobligation				-40	-40
Totalresultat januari-september 2020			124	40	164
Utgående eget kapital per 2020-09-30	17	1 175	1 996	786	3 974

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2019 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	191	113	67	42	135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	-4	-2	-13	-10
Betald inkomstskatt	-15	-2	-13	0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	178	107	53	29	123
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-22	-36	-22	-16	17
Förändring av rörelseskulder	19	14	74	19	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174	85	105	32	143
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-115	-214	-35	-99	-267
Övriga investeringar och avyttringar	2	-1	1	0	-4
Förvärv av fastigheter	-86	-71	-7	0	-156
Försäljning av fastigheter	25	-	0	0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174	-286	-41	-99	-427
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission	10	-2	0	0	-2
Emission Hybridobligation	-	785	-	785	786
Utdelning Hybridobligation	-40	0	-13	0	-13
Upptagna räntebärande skulder	1 703	331	0	102	632
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 402	-672	-26	543	-1 114
Räntederivat, netto	-	-	-	-	-
Depositioner	-2	3	-1	2	2
Utdelning	0	-32	0	0	-32
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	269	413	-40	346	259
Periodens kassaflöde	270	212	23	279	-25
Likvida medel vid periodens ingång	138	163	384	96	163
Periodens kassaflöde	270	212	23	279	-25
Likvida medel vid periodens utgång	407	375	407	375	138

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 178 miljoner kronor (107). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -3 miljoner kronor (-22) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 174 miljoner kronor (85).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -174 miljoner kronor (-286) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -61 miljoner kronor (-71), samt investeringar i befintliga fastigheter om -115 miljoner kronor (-214). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 25 miljoner kronor (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 269 miljoner kronor (413) bestående av upptagande av fastighetslån om 1 703 miljoner kronor (331) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -1 402 miljoner kronor (-672).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 270 miljoner kronor (212) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 407 miljoner kronor (375).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2020 av 124 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 358 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 bland annat uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 734 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 68 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (20 % 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 då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 79 % 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 212 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 85 miljoner kronor och fastighetsförsäljningar uppgående till -21 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 115 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 32 miljoner kronor redovisats. (se tabell på sidan 24).

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 68 % av hyresintäkter från fastigheter i Storstockholm. 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. Vissa områden i Upp-

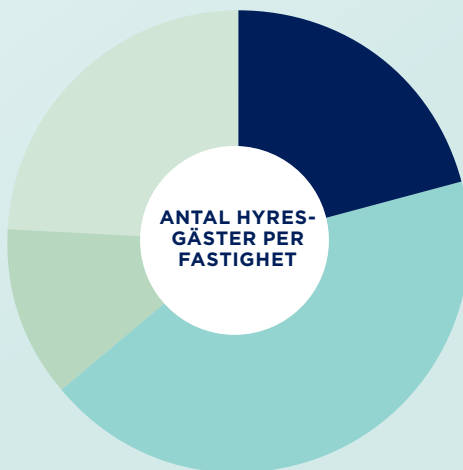
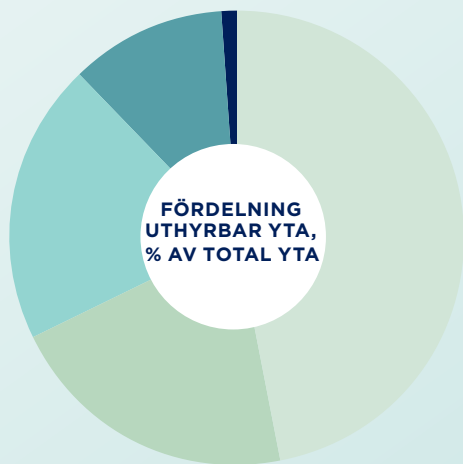
lands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram på över geografisk fördelning på sidan 21).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små de senaste åren. Per 30 september 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 9 % 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 0,8 miljoner kronor redovisats. Under perioden har dock reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 9,6 miljoner kronor.

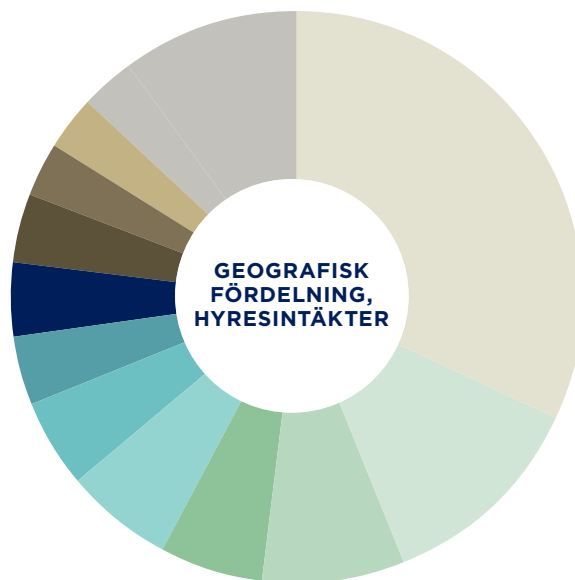
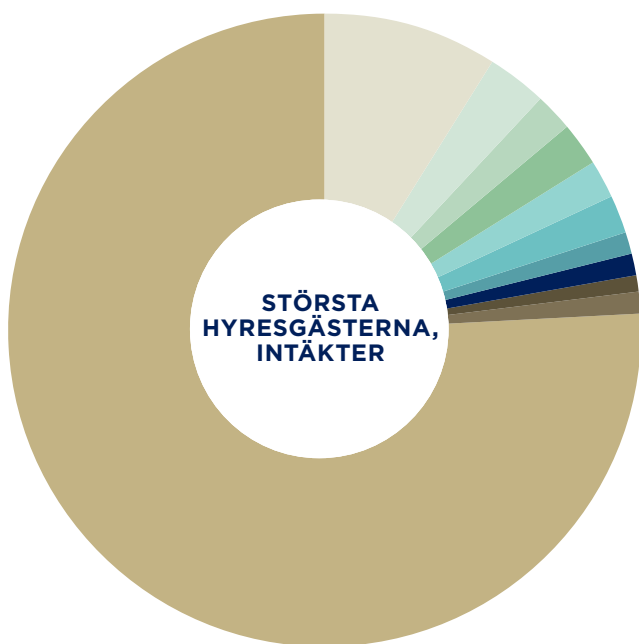
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Bolaget har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2020 till 88 % (88) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 % (88). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan fortsatt god. ➤



Hyresgäster/fastighet (areabaserat)

- 1 st, 21%
- 2-5 st, 43%
- 6-10 st, 12%
- 11- st, 24%

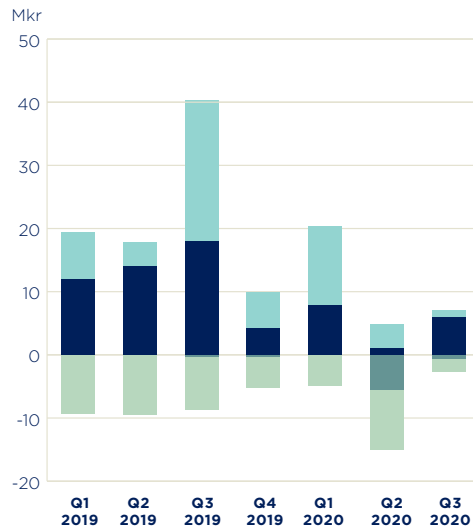
- Lager och logistik, 47%
- Lätt industri, 21%
- Kontor, 20%
- Sällanköpshandel, 11%
- Övrigt, 1%



- Stockholm, 32%
- Uppsala, 4%
- Upplands-Bro, 12%
- Eskilstuna, 4%
- Botkyrka, 8%
- Nacka, 3%
- Västerås, 6%
- Järfälla, 3%
- Enköping, 6%
- Flen, 3%
- Täby, 5%
- Övrigt, 10%
- Södertälje, 4%

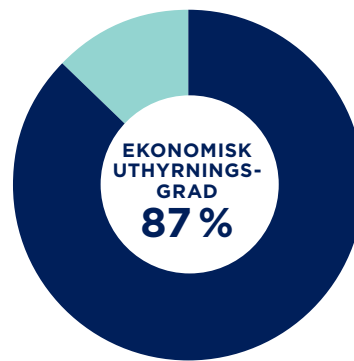
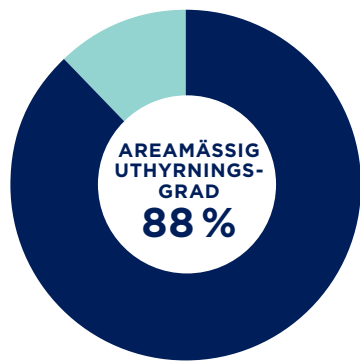
- COOP Logistics AB, 9%
- Exploria AB, 3%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Unilever Europe BV, 2%
- Stockholm Vatten AB, 2%
- Alfa Laval Tumba AB, 2%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 1%
- Bactiguard AB, 1%
- Enköpings kommun, 1%
- Nacka Vatten och Avfall, 1%
- Övrigt, 75%

NETTOUTHYRNING



NETTOUTHYRNING:

4,2 MKR

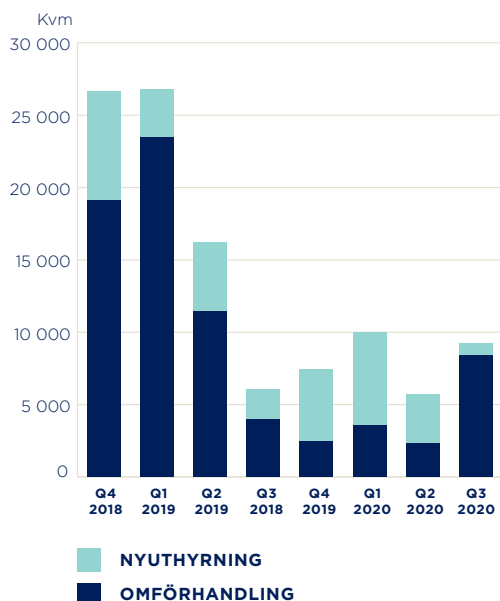


► Under året är nettouthyrningen 9,4 miljoner. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca 4,2 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 % i genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 6,8 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder.

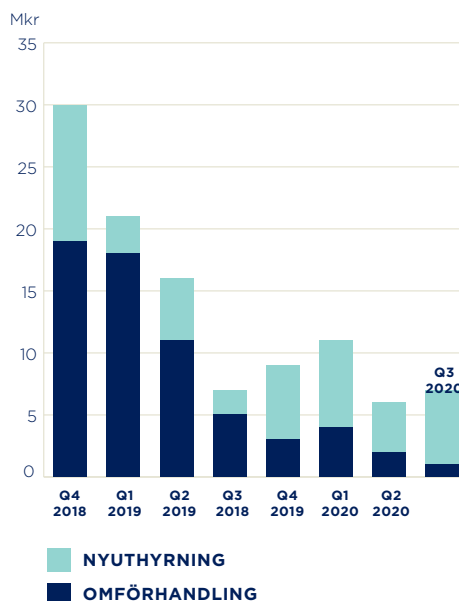
BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 30 september 2020 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att 601 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I några av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder.

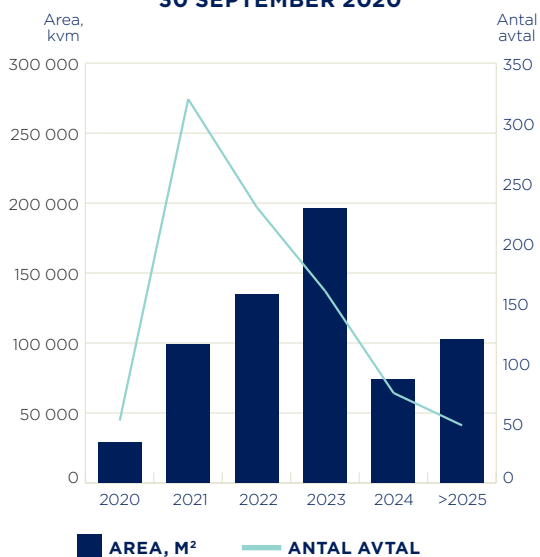
NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



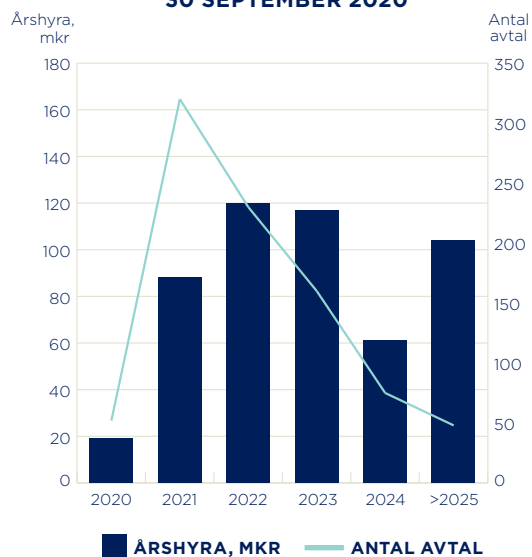
NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 30 SEPTEMBER 2020



FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRA 30 SEPTEMBER 2020



Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda eftersom de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro och Solentuna. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar

alternativt genomföra nybyggnation. Förhandlingar pågår löpande med potentiella hyresgäster för bolagets projektfastigheter. Dialogerna förs i positiv anda med olika tänkbara intressenter och bolaget ser positivt på den framtida potentialen som dessa områden har. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

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 avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2019. 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 124 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden juli 2019 till september 2020. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2020 uppgår till 9 358 miljoner kronor. En sammanställning av värderings-

parametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen Nordier Property Advisors och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 343 miljoner kronor (1 049), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 32 miljoner kronor (127) motsvarande 0,3 % av marknadsvärdet vid periodens början.

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. I viss mån har ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Genomsnittligt avkastningskrav har sänkts något jämfört med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 september 2020 till 6,1 % (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,0 % (5,0 %)	13,5 % (13,8 %)	6,1 % (6,2 %)
Kalkylränta kassaflöde	4,8 % (5,0 %)	15,8 % (16,0 %)	8,1 % (8,2 %)
Kalkylränta restvärde	7,1 % (7,1 %)	15,8 % (16,0 %)	8,2 % (8,3 %)
Långsiktigt vakansantagande	4,0 % (3,0 %)	30,0 % (25,0 %)	6,2 % (6,1 %)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-SEP 2020	JAN-DEC 2019
Fastighetsbestånd vid årets början	9 147	8 476
Förvärv av fastigheter	85	160
Försäljning av fastigheter	-21	-
Investeringar i befintliga fastigheter	115	267
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	32	243
Fastighetsbestånd vid periodens slut	9 358	9 147



FINANSIERING

Per 30 september 2020 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,2 år (2,8). Inkluderas även obligationslånet uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,9 år (2,4). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,25 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 734 miljoner kronor. Stendörren har även ett 5-årigt ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 %. Inklusivt effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,2 år (1,8) år. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditin-

stitut uppgick per 30 september 2020 till 1,9 % (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,2 % (2,4). Stendörrens obligationslån (2018-2021) uppgår till 650 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Under 2019 emitterade bolaget hybridobligationer om totalt 800 miljoner kronor i nominellt värde vilka under IFRS redovisas som eget kapital (se vidare under eget kapital på sidan 16). 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
2020	1 590		31%	5	0%
2021	605		12%	927	18%
2022	855		17%	775	15%
2023	1 034		20%	1 492	29%
2024	1 050		20%	699	14%
>2024	0		0%	1 237	24%
Summa/genomsnitt	5 134	2,23%	100%	5 134	100%

1) Räntebindningen för 2020 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS- VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00%	0,38
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,50%	1,38
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00%	0,38
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	1,38
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	2,38
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	2,38
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25%	2,99
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25%	4,00
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25%	1,99
Nordea	Räntetak	184	0,0	1,50%	3,22
Summa		2 734	0,1	2,25%	1,95

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS- VÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	3,4	-0,0875%	3,97
Summa		800	3,4	-0,0875%	3,97

HÅLLBARHET

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

SOM I ETT LED I ARBETET MED att systematisera och formulera Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv, samt hur dessa och möjligheter på samma nivå omsätts i betydelse för bolaget och dess marknad. Ett annat steg var 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 integreras i hela

verksamheten.

Under 2020 har fokus fortsatt legat på att medvetandegöra och initiera implementeringen av hållbarhetsstrategin internt i organisationen. *Läs mer i Hållbarhetsredovisning 2019 på www.stendorren.se*

En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes 2017 och utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Årsredovisningen 2019 sid 88-89. Utvärdering av hållbarhetsarbetet 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 uppdrag, 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. Logistikbranschens behov 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.



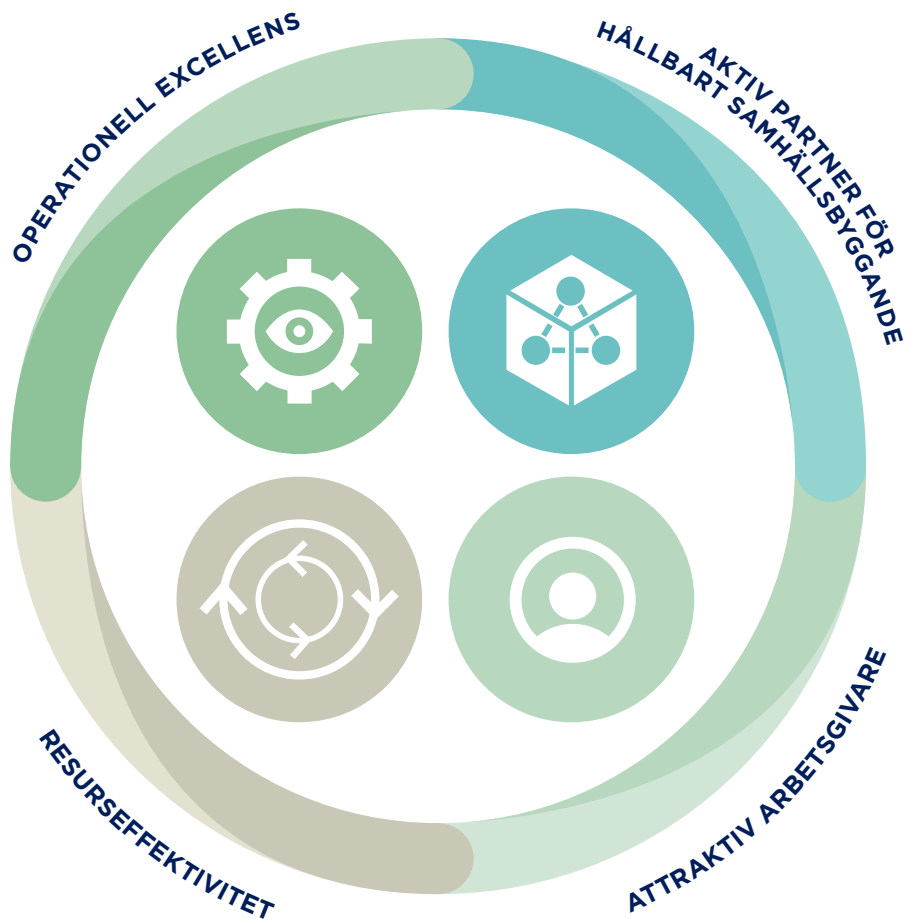
Vår slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan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



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 73 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 september 2020 till 153 miljoner kronor (209) och det egna kapitalet uppgick till 1 699 miljoner kronor (1 738).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	73	75	23	22	102
Rörelsens kostnader	-73	-75	-25	-22	-102
Resultat före finansiella poster	0	-	-2	-	0
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto	15	-9	6	-8	-16
Resultat efter finansiella poster	15	-9	4	-8	-16
Bokslutsdispositioner	0	-	0	-	-5
Resultat före skatt	15	-9	-4	-8	-21
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	1
Aktuell skatt	-	0	-	0	0
Periodens resultat	15	-9	4	-8	-20

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEP 2020	30 SEP 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	5	4
Inventarier	4	2	5
Andelar i koncernföretag	925	875	875
Fordringar hos koncernföretag	2 073	1 442	2 039
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	16	15	16
Summa anläggningstillgångar	3 023	2 339	2 939
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	176	940	173
Kortfristiga fordringar	2	4	4
Likvida medel	153	209	39
Summa omsättningstillgångar	330	1 153	216
SUMMA TILLGÅNGAR	3 352	3 492	3 155
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 699	1 738	1 714
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	648	642	645
Skulder till koncernföretag	717	461	717
Summa långfristiga skulder	1 365	1 103	1 362
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	477	-
Skulder till koncernföretag	270	145	54
Övriga kortfristiga skulder	18	29	25
Summa kortfristiga skulder	288	651	79
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 352	3 492	3 155

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 bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 20 maj 2020 om att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser 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 2020. 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.

Årsstämman 2020 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av egna aktier. Förvärv av egna aktier ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris per aktie inom det gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Överlåtelse av egna aktier

får ske både på Nasdaq Stockholm och på annat sätt (vilket beskrivs närmare i kallelsen till årsstämman). Bemyndigandet att förvärva egna aktier syftar till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och skapa flexibilitet beträffande bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna. Bemyndigandet att överlåta egna aktier syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren hade vid rapportperiodens början två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämorna 2017 och 2018. Båda programmen är 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 det första av de två programmen fanns 215 800 teckningsoptioner som samtliga innehavare, under perioden 1-31 maj 2020 valde att inlösa mot samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear. I det andra programmet finns 68 746 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, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 15-22 augusti 2018. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 41 248 kronor genom utgivande av 68 746 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,2 % av kapitalet och 0,1 % 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 SEPTEMBER 2020**

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	4 813 941	0	4 813 941	16,97	9,46
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 336 136	0	1 336 136	4,71	2,63
Seb Sverigefond Småbolag	902 151	0	902 151	3,18	1,77
Humle Småbolagsfond	634 807	0	634 807	2,24	1,25
Seb Sv Småbol Chans/Risk	590 340	0	590 340	2,08	1,16
Carnegie Fastighetsfond Norden	467 213	0	467 213	1,65	0,92
Rbc Investor Services Bank S.a	336 067	0	336 067	1,18	0,66
Anders Ivarsson Aktiebolag	313 349	0	313 349	1,1	0,62
Övriga ägare	4 394 831	0	4 394 831	15,49	8,64
SUMMA	28 371 441	2 500 000	25 871 441	100	100

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 396.



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2020, 23 februari 2021

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har varit part i ett konsultavtal avseende projektrådgivning med TamGroup AB, som är ett till styrelseledamoten Andreas Philipson närstående bolag. Den konsult som utför arbetet för TamGroup AB:s räkning är även närstående till Andreas Philipson. Avtalet sades upp under Q2 2020. 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.

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 97-99 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 2019. 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 leasingkulden per den 30 september 2020.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 36).

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 5 NOVEMBER 2020

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 6 november 2020 kl. 07.00 CET.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL), ORG.NR 556825-4741

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

STOCKHOLM 5 NOVEMBER 2020

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 30 SEPTEMBER 2020 omfattade bolagets fastighetsportfölj 124 helägda fastigheter med cirka 734 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 644 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka –165 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 479 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen be-

dömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 september 2020 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 september 2020.*

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; EPRA NNAV

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart 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.

BELÅNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD 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 hyresintäkter 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.

JUSTERAD SOLIDITET

Eget kapital justerat med verklig uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

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, EPRA NAV

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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 aktivt inom segmentet lager- och lätta industri-fastigheter. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B).

**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