

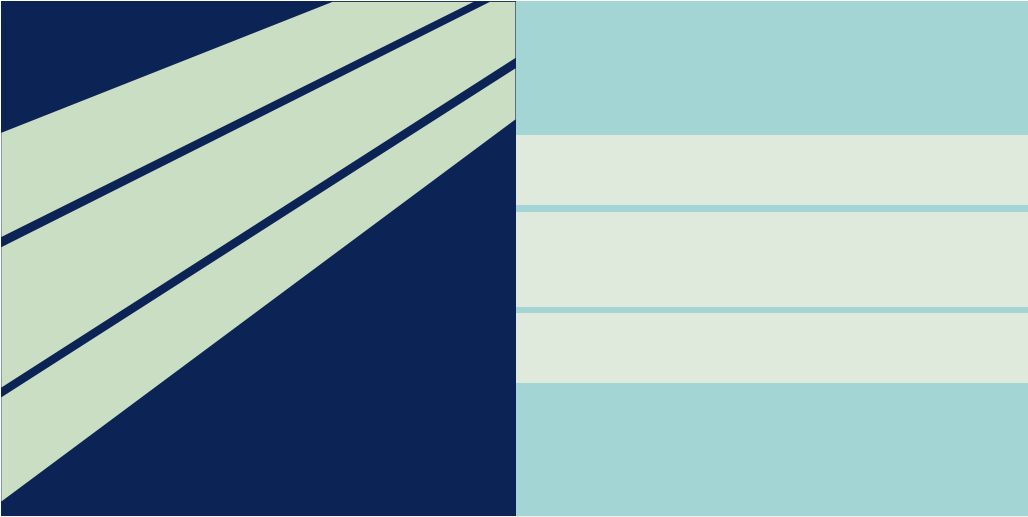
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2025

Q4
25

STENDÖRREN



Bilden visar
den nyligen förvärvade
fastigheten Amerintie 50
i Helsingforsregionen.



INTRODUKTION

Det här är Stendörren	3
Året i korthet	4
Vd har ordet	5

VERKSAMHETEN

Mål och utfall	6
Fastighetsbeståndet	8
Projektportföljen	10
Fastighetsvärdering	13
Finansiering	14
Stendörrens hållbarhetsarbete	15

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

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens totalresultat	16
Koncernens finansiella ställning	17
Koncernens förändringar i eget kapital	18
Koncernens kassaflöde	19
Moderbolagets resultaträkning	20
Moderbolagets balansräkning	21
Nyckeltal	22

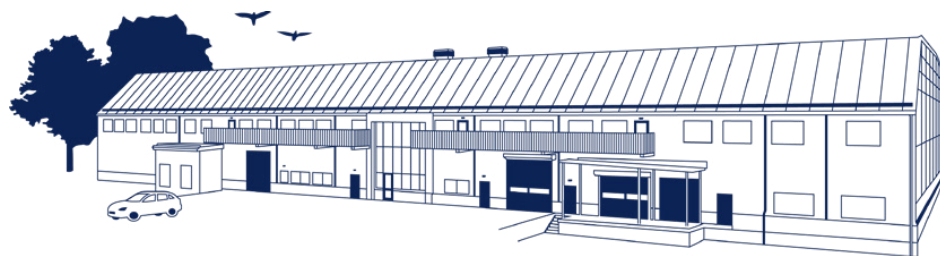
ÖVRIG INFORMATION

Övrig information	23
Styrelsens och verkställande direktörens försäkran	24
Bedömd intjäningsförmåga	25
Definitioner	26



Bilden visar den nyligen förvärvade fastigheten Louhostie 5 i Helsingforsregionen

STENDÖRREN FÖRVALTAR, UTVECKLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



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

HYRESINTÄKTER

1 042 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

342 MKR

¹⁾ Före valutakursförändringar.

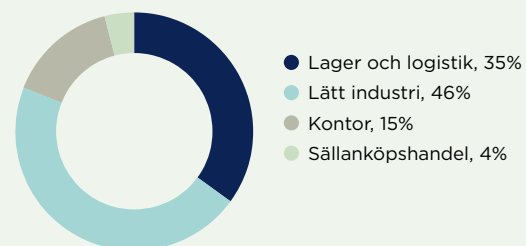
DRIFTNETTO

841 MKR

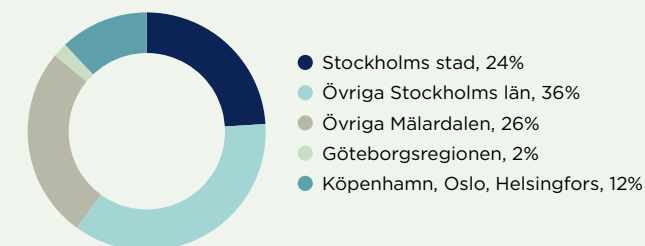
MARKNADSVÄRDE

15 927 MKR

Fördelning av fastighetstyp baserat på driftnetto



Geografisk fördelning baserat på driftnetto



ÅRET I KORTHET

Nyckeltal	Pro forma intjäningsförmåga 1 jan 2026 ¹⁾	Intjäningsförmåga 1 jan 2026	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter, Mkr	1 230	1 120	1 042	902
Driftnetto, Mkr	1 004	908	841	718
Förvaltningsresultat ²⁾ , Mkr	507	451	342	309
Marknadsvärde, Mkr	17 257	15 927	15 927	14 311
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	985	922	922	857
Belåningsgrad, %	56	53	53	52
Soliditet, %	34	36	36	37

¹⁾ Pro forma inkluderar större förvärv i Finland. Mer information finns under rubriken "Efter kvartalets utgång" nedan samt på sidan 25.
²⁾ Före valutakursförändringar.
³⁾ (Januari-december 2024 inom parentes).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER FJÄRDE KVARTALET

Under fjärde kvartalet genomförde Stendörren flera förvärv av lager- och lätt industrifastigheter i Sverige och Finland med ett totalt fastighetsvärde uppgående till 620 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Uppsala samt Helsingfors-regionen. Sammantaget kommer förvärven under kvartalet, på årsbasis, bidra med 41 miljoner kronor i ökat driftnetto.

Under kvartalet tecknade Stendörren även flera längre hyresavtal i Stockholm och Uppsala, vilket sammantaget medför en årlig driftnettopåverkan om 7,1 miljoner kronor.

I november genomfördes en emission av seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 400 miljoner kronor samt återköp av utestående obligationer om totalt 62,5 miljoner kronor. I december förtidsinlöstes resterande del av de utestående obligationerna.

Under kvartalet genomfördes ytterligare förtida refinansieringar av bankskuld, vilka tillsammans med tidigare refinansieringar under året innebär en sänkning av räntekostnader på 36 miljoner kronor på årsbasis.

I december inkluderades Stendörren i EPRA-index. EPRA, i samarbete med FTSE och Nareit, är leverantör av det ledande globala indexet för börsnoterade fastigheter, och består av cirka 500 fastighetsbolag.

HELÅRET 2025³⁾

- Hysesintäkterna ökade med 16 procent till 1 042 miljoner kronor (902) och driftnettot ökade med 17 procent till 841 miljoner kronor (718).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar uppgick till 390 miljoner kronor och 342 miljoner kronor (309) om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt -7,6 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 101 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).

- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 14 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 366 miljoner kronor (217) motsvarande 11,43 kronor per aktie (7,52).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för året till 43 miljoner kronor (225).
- Årets resultat uppgick till 173 miljoner kronor (327) motsvarande 4,64 kronor per aktie (9,70) före utspädning och 4,63 kronor per aktie (9,69) efter utspädning.

EFTER KVARTALET

Efter kvartalets utgång har Stendörren ingått avtal om förvärv av en portfölj om 14 lager- och lätt industrifastigheter i Helsingforsregionen till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 1,3 miljarder kronor. Portföljen omfattar cirka 63 000 kvadratmeter, är fullt uthyrd till ett 90-tal hyresgäster och bedöms generera ett årligt driftnetto om cirka 96 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske i februari 2026. Förvärvet bedöms, pro forma, öka det årliga förvaltningsresultatet per aktie med 13 procent.

KRAFTIG ÖKNING AV FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE SAMT KRITISK MASSA I KÖPENHAMN OCH HELSINGFORS

Året 2025 präglades av fortsatt geopolitisk turbulens och svag konjunktur. Trots detta kan jag stolt rapportera ett ökat förvaltningsresultat per aktie med 24,4 procent för helåret¹⁾. Detta har vi åstadkommit framför allt genom fastighetsförvärv och färdigställda fastighetsprojekt för cirka 1,4 miljarder kronor, till en genomsnittlig avkastning om 7,0 procent²⁾. Genom flera av dessa förvärv har vi dessutom strategiskt stärkt vår närvaro i några av våra nya marknader, bland annat i Köpenhamn där vi uppnått kritisk massa. Vidare har vi tagit vara på de kraftigt sänkta finansieringskostnaderna på kapitalmarknaderna genom förtida refinansieringar, vilket bidragit till den starka resultatutvecklingen.

Förvärv för över en miljard – kritisk massa i Köpenhamn och efter årsskiftet även i Helsingfors

Under året har vi genomfört 12 förvärv om 1,2 miljarder kronor till en direktavkastning om 6,9 procent. Genom flera av dessa förvärv har vi stärkt vår närvaro i våra nya marknader, i såväl Helsingfors som i Köpenhamn. I Köpenhamn har vi under året uppnått kritisk massa ur ett förvaltningsperspektiv. Strax efter årets slut genomförde vi det strategiska förvärvet av 14 moderna fastigheter i Helsingfors till ett fastighetsvärde på 1,3 miljarder kronor med ett årligt driftnetto på 96 miljoner kronor. Förvärvet ökar det årliga förvaltningsresultatet per aktie med hela 13 procent. Förvärvet innebär dessutom att vi har uppnått kritisk massa även i Helsingfors, vilket stärker vår operativa effektivitet samt geografiska och kundmässiga diversifiering.

Stark framdrift inom projektutveckling

Vi har under 2025 färdigställt fyra projekt om totalt 9 500 kvadratmeter till en uthyrningsgrad om 84 procent. Investeringarna i dessa projekt uppgick till 241 miljoner kronor (206 miljoner kronor exklusive ianspråktaget

byggrättsvärde) och har färdigställts på en avkastning om 6,9 procent (8,1 procent exklusive ianspråktaget byggrättsvärde). Det implicita värdet för de ianspråkta byggrätterna vid projektens genomförande var cirka 2,0 gånger högre än de bokförda värdena på de aktuella byggrätterna, vilket bekräftar den ekonomiska potentialen i våra byggrätter. Projekten visar även på det strategiska värdet av att löpande utveckla bolagets betydande byggrättsportfölj om 627 000 kvadratmeter till attraktiva förvaltningsfastigheter, genom att kunna erbjuda existerande och nya hyresgäster nybyggda lokaler för deras specifika ändamål i områden där det generellt råder brist på byggbar mark. Vidare har vi startat ett flertal projekt under 2025 och under innevarande år, vilket adderar till vår pipeline av pågående projekt om drygt 46 700 kvadratmeter, varav 27 300 kvadratmeter är i pågående produktion. De pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter förväntas bidra med ett årligt driftnetto om cirka 67 miljoner kronor, i takt med uthyrning och färdigställande. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt som är i tidigare skeden. Vår målsättning är att långsiktigt bygga cirka 25 000–50 000 kvadratmeter per år.

Hög och stabil uthyrningsgrad

Förvaltningsverksamheten präglades av stabilitet trots den svaga konjunkturen. Nettouthyrningen var marginellt negativ. Uthyrningsgraden var därmed stabil på 94 procent, en tillfredsställande nivå givet det under perioden svaga marknadsläget. Vi har periodvis under det senaste dryga året vid flera tillfällen tyckt oss skönja en ökad efterfrågan på hyresmarknaden men där optimismen sedan brutits på grund av den geopolitiska och ekonomiska osäkerheten, bland annat som följd av de olika utspel om tullar från den amerikanske presidenten. Nu ser vi dock makrodata som tydligt pekar på en konjunkturförbättring, vilket torde leda till ökad efterfrågan från hyresgäster i vårt fastighetssegment i våra geografiska lägen.

Lägre finansieringskostnader

Vi har andra halvåret arbetat intensivt med att sänka våra finansieringskostnader och har omförhandlat över 90 procent av låneportföljen. Detta har möjliggjorts av det kraftigt förbättrade klimatet på kapitalmarknaderna sedan mitten på 2025. Sammantaget har dessa refinansieringar, allt annat lika, sänkt våra räntekostnader med 36 miljoner kronor och därmed signifikant stärkt vår långsiktiga intjäningsförmåga och förvärvskapacitet. Sammantaget gör detta att det strategiska förvärvet i Finland och vår fortsatta tillväxt under 2026, både vad gäller förvärv och fastighetsutveckling, kommer kunna finansieras genom tillgänglig likviditet, det löpande kassaflödet samt upptagande av räntebärande finansiering.

Under det fjärde kvartalet nåddes vi av det glädjande beskedet att Stendörren inkluderas i EPRA-index. EPRA, i samarbete med FTSE och Nareit, är leverantör av det ledande globala indexet för börsnoterade fastigheter, och består av cirka 500 fastighetsbolag. Genom inkluderingen



breddas bolagets potentiella internationella investerarbas, vilket bedöms som strategiskt viktigt på sikt.

Fortsatt hög tillväxt under 2026

Vi är stolta över vad vi åstadkommit under 2025. Möjligheterna för att genomföra strategiska och finansiellt attraktiva förvärv ser fortsatt goda ut och vi har en betydande förvärvspipeline under utvärdering. Inom vår utvecklingsverksamhet kommer vi färdigställa ett antal projekt under 2026 och ser goda förutsättningar att starta nya projekt. Vidare har vi den finansiella styrkan att med befintlig kapitalbas kunna ta tillvara bolagets tillväxtmöjligheter. Med en begynnande starkare konjunktur ser vi fram mot ett 2026 med en fortsatt hög och lönsam tillväxt.

Stockholm i februari 2026

Erik Ranje
Vd Stendörren

¹⁾ Exklusive engångskostnader hänförliga till förtida refinansieringar.

²⁾ Exklusive värdet på ianspråkta byggrätter i de aktuella projekten.

MÅL OCH UTFALL

FINANSIELLA MÅL

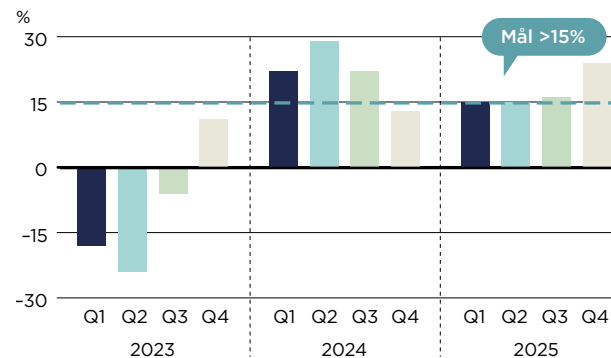
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Mål: >15%

Utfall: 24% (8% inkluderat engångsposter)

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

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie



Kommentar

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 24 procent och 8 procent om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.

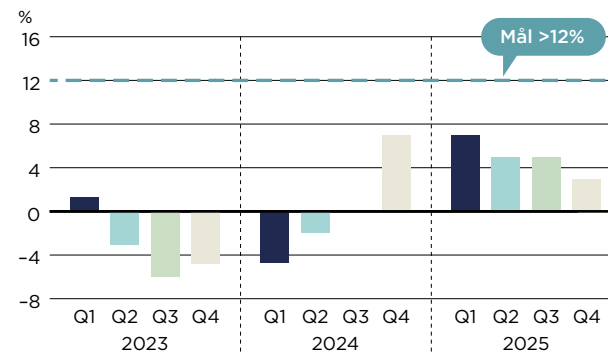
Avkastning på eget kapital

Mål: >12%

Utfall: 3%

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

Avkastning på eget kapital



Kommentar

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 3 procent.

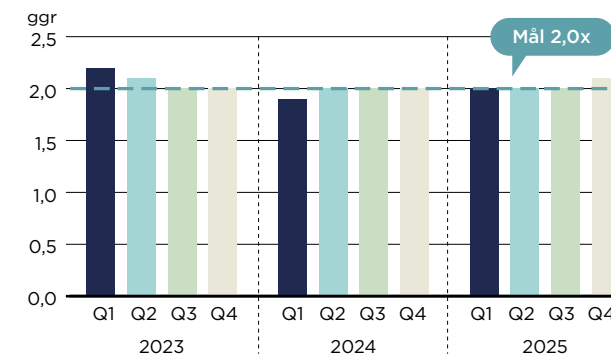
Räntetäckningsgrad

Mål: >2,0x

Utfall: 2,1x (1,8x inkluderat engångsposter)

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



Kommentar

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger och 1,8 gånger om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.

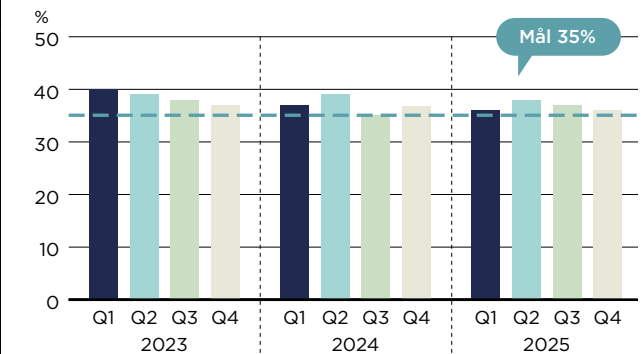
Soliditet

Mål: 35%

Utfall: 36%

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

Soliditet



Kommentar

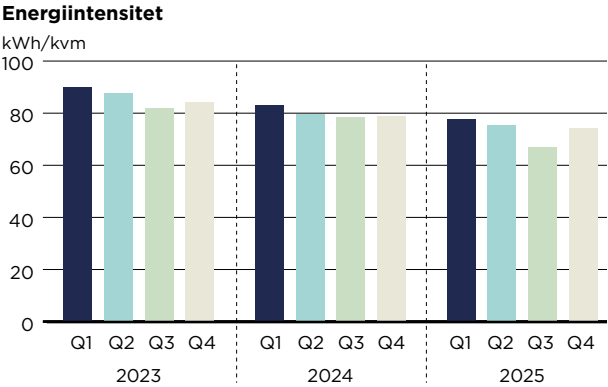
Soliditeten uppgick vid periodens slut till 36 procent. Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasing-skuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,6 procentenheter.

HÅLLBARHETSMÅL

Energiintensitet

Mål till 2030: -30,0%
Utfall: -31,0%

Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minska med 30 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020.

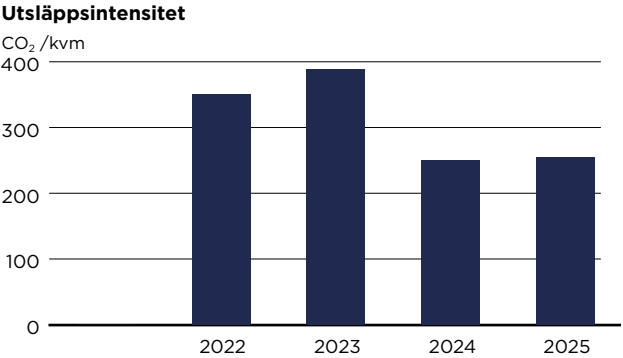


Kommentar
Energiintensiteten minskade med 5,6 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigerering.

Utsläppsintensitet (Scope 3)¹⁾

Mål till 2030: -40,0%
Utfall: -27,0%

CO₂-utsläpp per nybyggd kvadratmeter ska minska med 40 procent till år 2030 jämfört med basåret 2022.



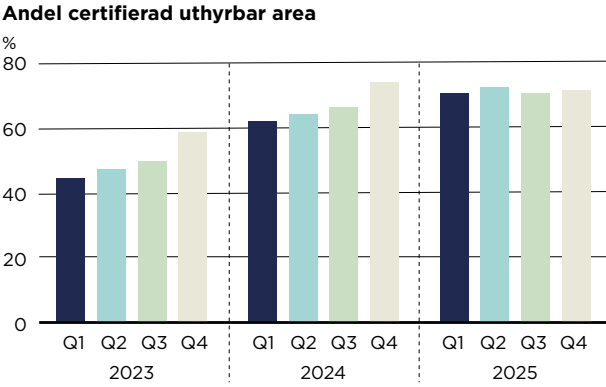
Kommentar
Scope 3 redovisas på årsbasis. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol. Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.

¹⁾ Nybyggnation

Certifiering

Mål: 70,0%
Utfall: 71,0%

Andel certifierad uthyrbar area inom bolagets fastighetsbestånd ska uppgå till 70 procent år 2025.



Kommentar
Målet om att 70 procent av uthyrbar area skall vara certifierad per 31 december 2025 uppnåddes redan 31 december 2024. Redovisad siffra har korrigerats till följd av nyförvärvade fastigheter och därmed utökad uthyrbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 december

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2025 av 179 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 15 927 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång per år. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade det totala fastighetsbeståndet cirka 922 000 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 81 procent av det totala marknadsvärdet. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 62 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en

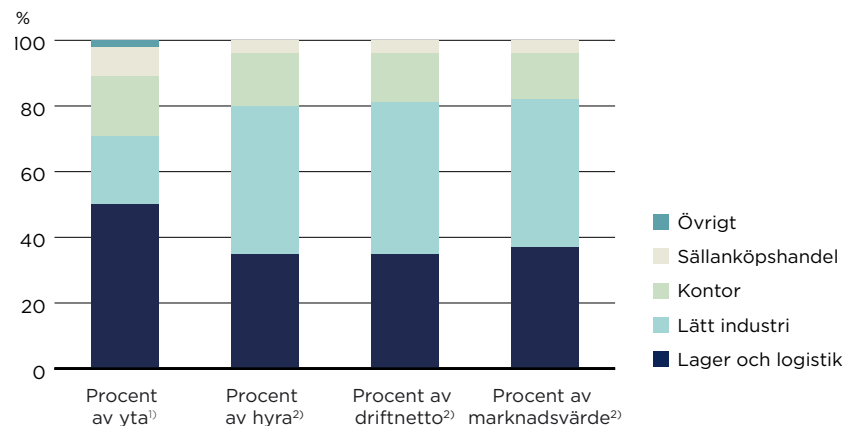
god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 1 617 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 1 235 miljoner kronor, avyttring av fastigheter uppgående till -65 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 487 miljoner kronor, valutakurseffekter om -83 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 43 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 13).

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerat. Av Stendörrens totala hyresintäkter

Fastighetsbeståndet per kategori



¹⁾ Baserat på typ av användning av yta.

²⁾ Baserat på typ av fastighet.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

94%



Byggnad för lätt industri, Arbetsledaren 1, Södertälje

utgörs cirka 60 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren inkluderar Upplands Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm Syd i Södertälje. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborg, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, även där med fokus på lager, logistik och lätt industri.

Hyresgäster och hyresavtal

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 31 december 2025 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 18 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster.

Bolagets största hyresavtal med Fortifikationsverket representerade vid kvartalets utgång cirka 7 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,2 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgått till 5,8 miljoner kronor.

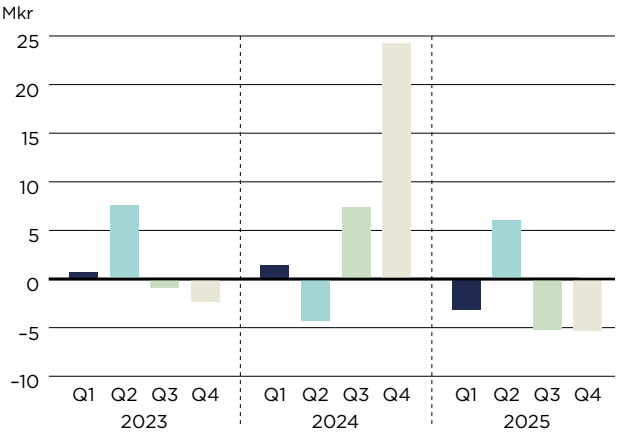
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2025 till 94 procent och den areamässiga uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Nettouthyrningen fjärde kvartalet summerar till -5,3 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 38 miljoner kronor under-tecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

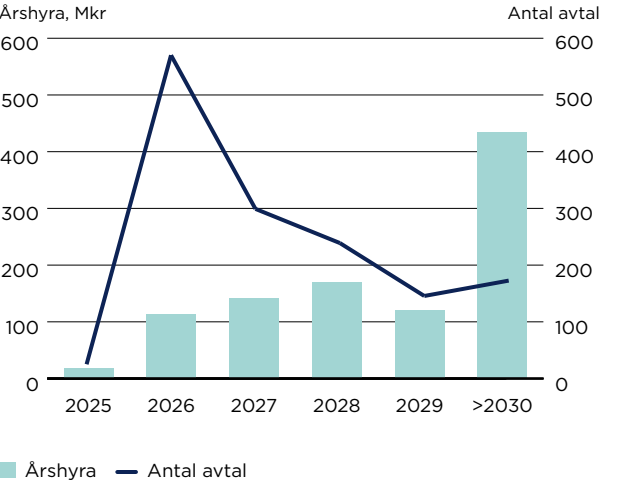


Nyproducerad logistikbyggnad, Almnäs 5:23, Södertälje

Nettouthyrning

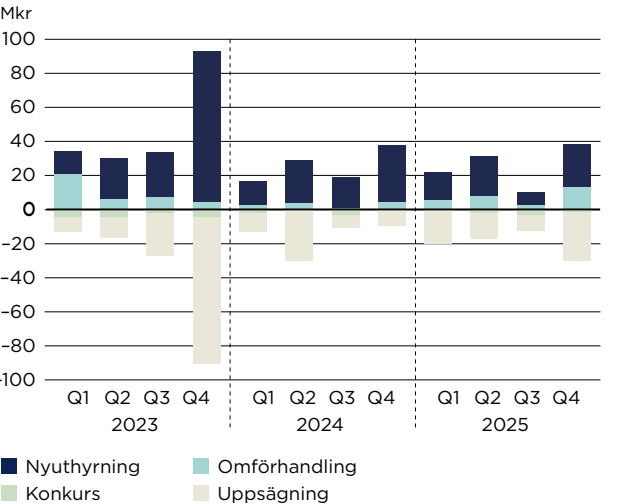


Förfallostruktur hyresavtal¹⁾



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

Kontraktuella förändringar fastighetsbestånd²⁾



²⁾ Inklusive projektuthyrningar.

Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 7%
- Ätta.45 Tryckeri AB, 2%
- Carla AB, 2%
- Advania Sverige AB, 1%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- The Magnum Ice Cream Company HoldCo, 1%
- Mountain Top, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Aalto Group Oy, 1%
- Onitio Sverige AB, 1%
- Övrigt, 82%

PROJEKTPORTFÖLJEN

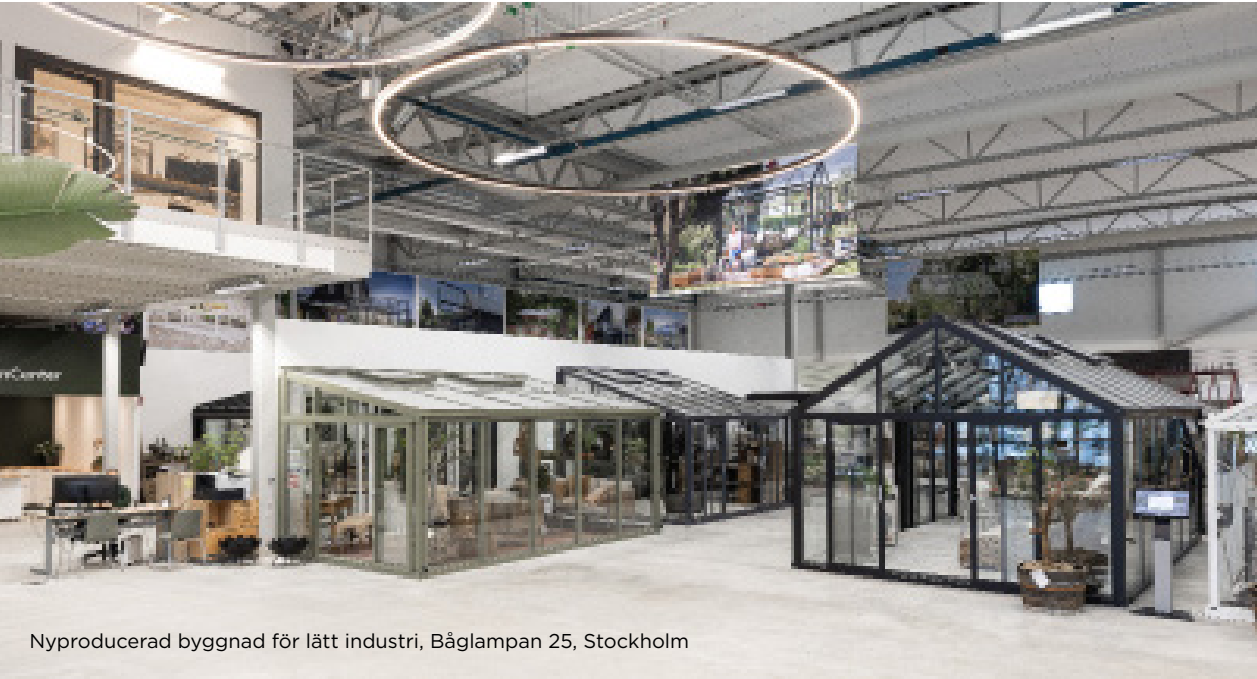
Stendörren hade per 31 december 2025 totalt 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 627 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom logistik och lätt industri. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsutveckling, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda då byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som på andra tillväxtorter. Takten på nya byggstarter påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 67 miljoner kronor i driftnetto. Av

detta belopp avser cirka 3 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 46 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 18 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, vilka samtliga är i tidigare skeden.

Färdigställda projekt

Under de senaste tolv månaderna har fyra projekt omfattande en total yta om 9 500 kvadratmeter färdigställts varav 84 procent av ytan är uthyrd. Av de färdigställda projekten utgörs samtliga av nybyggnation inom lätt industri. Det senast färdigställda projektet är en nybyggnation i ett av Stockholms mest citynära verksamhetsområden Ulvsunda, Bromma i Stockholm. Lokalerna är på förhand uthyrda till Willab Garden AB som under senare delen av 2024 tecknade ett 10-årigt hyresavtal med tillträde 1 november 2025.



Nyproducerad byggnad för lätt industri, Båglampan 25, Stockholm

Färdigställda projekt, senaste 12 månaderna

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm ¹⁾	Investering, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Mars 2025	1 200	36	100%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	April 2025	2 300	51	100%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Juni 2025	2 300	50	33%
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Oktober 2025	3 700	103	100%
Totalt färdigställda projekt				9 500	241	84%

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

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

Pågående projekt

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där samtliga avser nybyggnation om tillsammans 46 700 kvadratmeter. Under 2025 fattades beslut om att byggstarta sju av dessa projekt om tillsammans 27 300 kvadratmeter. Projekten, som innebär nyproduktion av lätt industri och citynära logistik, finns i attraktiva lägen på olika geografiska marknader i Storstockholm. I början av februari 2026 kommunicerade Stendörren att man har tecknat hyresavtal avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri på fastigheten Vindkraften 2 i Skrubba i södra Stockholm. Avtalet omfattar hela byggnaden om cirka 1 900 kvadratmeter samt tillhörande gårdsytor och har en löptid på 7 år. Den nya byggnaden färdigställs i mars 2026 och kunden tillträder den 1 maj 2026. Den nya uthyrningen innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 2,9 miljoner kronor per år. Genom

att ha projekt som är bygglovsklara eller under projektering och andra förberedelser har bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.



Nyproducerad logistikbyggnad, Viby 19:66, Upplands-Bro

Pågående projekt per 2025-12-31

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga slutdatum ¹⁾	Storlek, kvm ²⁾	Indikativ investering ³⁾ , Mkr	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2026	1 900	36	20	2,9	100%
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Pågående byggnation	Q2 2026	5 300	114	29	7,1	0%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	3 200	76	24	5,3	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	2 100	61	28	4,7	0%
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Pågående byggnation	Q3 2026	3 800	79	39	6,2	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2027	4 500	87	63	6,5	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2027	6 500	126	91	9,4	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴⁾	Q2 2027	17 000	270	188	17,9	0%
Järfälla	Veddesta 2:53	Ny lätt industri	Projektering ⁴⁾	Q2 2027	2 400	53	42	4,1	0%
Totalt pågående projekt					46 700	902	524	64,1	

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

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

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

⁴⁾ Bygglov har erhållits.

Kommande projekt

Stendörrens utveckling av byggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren efter att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att

planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till befintliga byggnader eller genom att konvertera befintliga byggnader. Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 och 15 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder, bland annat den del av Green-Hub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

Kommande projekt per 2025-12-31

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd byggrätt (BTA m²) ¹⁾	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart ²⁾
Upplands-Bro	Lätt industri	379 000	Inom detaljplan	2026-2027
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2026-2027
Södertälje	Logistik	29 100	Inom detaljplan	2026-2027
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2026-2027
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2026-2027
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2026-2027
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Nynäshamn	Lätt industri	1 800	Inom detaljplan	2026-2027
Upplands-Bro	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2026-2027
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2026-2027
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

¹⁾ BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart.
²⁾ Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktiskt byggstart beror på tidpunkt för uthyrning.



Nyproducerad logistikbyggnad, Almnäs 5:23, Södertälje

FASTIGHETSVÄRDERING

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

Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2024. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2025 uppgick till 15 927 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 504 miljoner kronor (1 406 per 30 september 2025), är värderade utifrån ortsprisanalyser och därtill aktiverade investeringar. Värdeförändringen på byggrättssportföljen under kvartalet förklaras främst av aktiverade investeringar i befintliga projekt. För ytterligare information, se avsnittet Projektportföljen på sidorna 10–12.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 43 miljoner kronor (225).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Förändrade inflationsutsikter har vidare påverkat inflationsantaganden, vilket medfört en negativ värdepåverkan under det tredje och fjärde kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 december 2025 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabellen Värderingsparametrar).

Känslighetsanalys

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

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

Känslighetsanalys

Mkr

Förändring av driftnetto						
Förändring av direktavkastningskrav		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	658	1 094	1 531	1 967	2 404
	-0,25%	-103	314	730	1 147	1 563
	0,00%	-796	-398	0	398	796
	0,25%	-1 432	-1 050	-669	-287	94
	0,50%	-2 016	-1 650	-1 284	-918	-552

Värderingsparametrar

(Föregående år inom parentes)	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,3 (5,0)	11,1 (11,1)	8,4 (8,1)
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2 (5,2)	9,0 (9,0)	6,3 (6,3)
Kalkylränta, restvärde, %	7,3 (7,2)	11,1 (11,1)	8,4 (8,4)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (2,0)	15,0 (25,0)	6,0 (5,7)

Förändring redovisat värde, fastigheter

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	14 311	12 566
Nya förvärv av fastigheter	1 235	1 129
Försäljning av fastigheter	-65	-224
Investeringar i befintliga fastigheter	487	598
Valutakurseffekter	-83	17
Realiserade värdeförändringar	18	29
Orealiserade värdeförändringar	25	196
- Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	60	-94
- Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	-81	203
- Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	46	88
Fastighetsbestånd vid periodens slut	15 927	14 311

FINANSIERING

Per 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,4 år (3,2). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,2 år (3,1). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan genom en portfölj av räntetak och swappar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 5 701 miljoner kronor. Vid rapportperiodens utgång var cirka 63 procent (59) av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade till en högsta referensräntenivå om 2,2 procent (1,6) på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även forwardstartade räntetak och swappar vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Bolaget

har vidare under det fjärde kvartalet ingått ett swaptionsavtal med ett nominellt belopp om 75,3 miljoner Euro till en fast ränta om 2,45%. Inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,9 år (2,2). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 3,9 procent vid rapportperiodens utgång. Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall

2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor, förfaller 2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent. Per 31 december 2025 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 985 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter). Stendörren har även en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år ¹⁾
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	0,1	2,00%	0,67
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	0,7	2,00%	0,95 ²⁾
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	0,5	2,00%	0,98 ²⁾
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	0,2	2,00%	0,67 ²⁾
Summa				2 700	1,4	2,00%	0,82
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	0,8	2,36%	4,12
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	0,2	2,37%	4,12
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	0,2	2,38%	4,12
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	101	-0,3	4,06%	1,96
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	1,6	2,45%	4,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	0,2	2,39%	3,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-0,2	2,49%	4,86
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-1,1	2,41%	3,86
Summa				3 001	1,3	2,47%	4,19

¹⁾ Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 4,3 år.
²⁾ Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen till höger) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2026-09-03	2031-09-03	425	8,6	2,75%	5,68
Nordea	Ränteswap	2026-09-03	2031-09-03	425	0,6	2,61%	5,68
Swedbank	Räntetak	2026-12-14	2030-12-14	550	9,4	2,75%	4,96
Swedbank	Ränteswap	2026-12-14	2030-12-14	550	3,9	2,44%	4,96
SEB	Räntetak	2026-12-23	2031-12-23	75	1,9	2,75%	5,98
SEB	Ränteswap	2026-12-23	2031-12-23	75	0,3	2,64%	5,98
Summa				2 100	24,6	2,64%	5,32

Ränte- och kapitalbindning

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

Förfalloår	Räntebindning/År ¹⁾			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2026	3 286		37	153	2
2027	0		0	1 051	12
2028	600		7	2 856	32
2029	101		1	4 584	51
2030	0		0	343	4
>2030	5 000		56	0	0
Summa/ genomsnitt	8 987	3,9	100	8 987	100

¹⁾ Räntebindningen för 2025 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

Känslighetsanalys

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(-) Förändring
+/-1,00%	-31	53
+/-2,00%	-59	103
+/-3,00%	-87	105

I känslighetsanalysen framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M och NIBOR 3M) ökar eller minskar med 1, 2 eller 3 procentenheter. Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Dessa fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både korta- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, varför bolaget då istället arbetar med kvalitativa mål.



RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 30% till 2030 (basår 2020).
- 70% av fastighetsportföljen (kvm) ska vara miljöcertifierad senast 2025.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minimera byggavfall från byggnadsprojekt till <1% till deponi, till 2030.
- 100% fossilfri energi till 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% kgCO₂/kvm BTA till 2030 (basår 2022).



FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Öka andel fastigheter med Energideklaration (Energy Performance Construction, EPC) betyg C eller bättre.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

- Aktivt arbeta med regelbunden uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och ickediskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare senast 2025.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.



SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.



OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Hysesintäkter	1 042	902	268	237
Övriga intäkter	8	9	1	0
Summa intäkter	1 050	910	270	237
Driftkostnader	-157	-145	-43	-41
Underhållskostnader	-20	-23	-8	-8
Fastighetsskatt	-31	-24	-8	-6
Driftnetto	841	718	211	182
Central administration	-82	-80	-21	-15
Finansiella intäkter och kostnader	-407	-319	-120	-98
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-11	-10	-3	-3
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar	342	309	67	66
Orealiserade valutakursförändringar	-30	0	-15	-4
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	312	308	52	62
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	43	225	23	119
Värdeförändring finansiella instrument	-52	-91	15	39
Resultat före skatt	303	443	91	220
Skatt	-130	-116	-69	-96
Periodens resultat	173	327	22	124
Omräkningsdifferenser	-8	2	-5	0
Övrigt totalresultat	-8	2	-5	0
Summa totalresultat för perioden	165	329	17	124
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	165	329	17	124
Resultat per aktie, före utspädning, kr	4,64	9,70	0,50	3,86
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	4,63	9,69	0,50	3,86
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	32,04	28,89	32,61	30,26
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	32,07	28,91	32,64	30,29

Resultat

Jämfört med föregående år redovisar Stendörren för 2025 cirka 140 miljoner kronor högre intäkter och drift-nettot steg med cirka 124 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 43 miljoner kronor, vilket är cirka 6 procent högre än 2024. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrations-kostnader summerar förvaltningsresultatet före valuta-kursförändringar till 342 miljoner kronor (309), vilket motsvarar en ökning om 11 procent och 26 procent jus-terat för engångsposter hänförliga till förtida refinansie-ringar. Periodens resultat uppgår till 173 miljoner kronor (327), motsvarande 4,64 kronor per aktie (9,70).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med cirka 16 procent till 1 042 miljoner kronor (902) jämfört med 2024. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga bestån-det, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under året.

Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -209 miljoner kronor (-192) vilket är 16 miljoner kronor högre jämfört med 2024. Totala fastighetskost-nader i jämförbart bestånd är oförändrade jämfört med 2024. Kostnader för underhåll, snöröjning och värme minskade medan fastighetsskatt och kostnader för fast-ighetsförsäkringar ökade.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under året till -82 miljoner kronor (-80) och utgörs av kost-nader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick under perioden till 36 miljoner kronor (130) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. Minskningen beror främst på att

lägre räntenivåer ger lägre intäkter på räntederivaten. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, mins-kade till -443 miljoner kronor (-449). Minskningen beror främst på lägre räntenivåer, delvis motverkat av högre belåning jämfört med föregående år och förtida återköp av utestående obligationslån under andra halvan av 2025 samt förtida refinansieringar av banklån under tredje och fjärde kvartalen. Återköpen resulterade i engångsposter om cirka -19 miljoner kronor och de förtida refinan-sieringarna cirka -29 miljoner kronor, totalt cirka -48 miljoner kronor som belastar finansnettot under året. Av dessa har cirka 33 miljoner kronor varit kassapåver-kande under året och resterande cirka 15 miljoner kronor varit av redovisningsmässig karaktär. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -11 miljoner kronor (-10). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomt-rättsavgälder och arrendeavgifter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och realise-rade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 43 miljoner kronor (225). Värdeförändringarna i fast-ighetsbeståndet drevs under året främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakur-ser och justerade inflationsantaganden hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under året. Rän-tederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -52 miljoner kronor (-91).

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -48 miljoner kronor (-53) och uppskjuten skatt om -82 miljoner kronor (-63). Av den aktuella skatten avser cirka -11 miljoner kronor skatt på grund av fastighetsförsäljningar under året.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	7	9
Förvaltningsfastigheter	15 927	14 311
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	327	274
Inventarier	0	0
Räntederivat	29	58
Summa anläggningstillgångar	16 290	14 651
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	90	109
Likvida medel	340	214
Summa omsättningstillgångar	430	323
SUMMA TILLGÅNGAR	16 721	14 975

Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2025 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 15 927 miljoner kronor (14 311).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 430 miljoner kronor (323), bestående av likvida medel om 340 miljoner kronor (214) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 90 miljoner kronor (109). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till cirka 985 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens egna kapital till 5 833 miljoner kronor (5 395) och soliditeten till 36 procent (37).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 8 938 miljoner kronor (7 791), motsvarande en belåningsgrad om 53 procent (52). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 7 287 miljoner kronor (6 531) och tre gröna obligationslån om totalt 1 700 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till –48 miljoner kronor (–40). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 301 miljoner kronor (153) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 833	5 395
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	8 637	7 638
Övriga långfristiga skulder	78	66
Leasingskuld	327	274
Uppskjuten skatteskuld	1 143	1 061
Övriga avsättningar	–	4
Summa långfristiga skulder	10 185	9 043
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	301	153
Övriga kortfristiga skulder	402	383
Summa kortfristiga skulder	703	536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 721	14 975

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 14.

Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2025 till 1 143 miljoner kronor (1 061) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Övriga kortfristiga skulder

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 402 miljoner kronor (383).

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2024-01-01	17	1 201	3	3 105	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-46	-	-46
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	2	487	-	-	-	489
Skatteeffekt emissionskostnader	-	3	-	-	-	3
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-513	-515
Totalresultat januari-december 2024	-	-	2	327	-	329
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Ingående eget kapital per 2025-01-01	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Personaloptionsprogram		3				3
Ränta/utdelning hybridobligation				-25		-25
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	1	292				293
Skatteeffekt emissionskostnader		1				1
Totalresultat januari-december 2025			-8	173		165
Utgående eget kapital per 2025-12-31	20	1 987	-3	3 528	300	5 833

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2025 till 5 833 miljoner kronor (5 395).
Vid årsstämman 2025 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	312	308	52	62
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	56	28	44	21
Betald inkomstskatt	-48	-1	-15	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	320	335	82	89
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	5	-31	6	6
Förändring av rörelseskulder	42	-88	23	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366	217	111	92
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-486	-598	-153	-189
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-1 228	-1 118	-623	-923
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	63	224	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 651	-1 492	-776	-1 112
Finansieringsverksamheten				
Nyemission personaloptioner	4	-	3	-
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	292	489	-	489
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	296	-	-
Utdelning hybridobligation	-24	-46	-6	-7
Återköp hybridobligation	-	-514	-	-
Upptagna räntebärande skulder	6 929	5 014	3 848	1 796
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-5 801	-3 893	-3 370	-1 510
Depositioner	12	9	-1	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 411	1 356	475	773
Periodens kassaflöde	126	81	-191	-248
Likvida medel vid periodens ingång	214	134	531	462
Periodens kassaflöde	126	81	-191	-248
Likvida medel vid periodens utgång	340	214	340	214

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Nettoomsättning	125	129	33	36
Rörelsens kostnader	-125	-129	-33	-36
Resultat före finansiella poster	0	0	0	0
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-19	123	-12	13
Finansnetto	37	19	11	-7
Orealiserade valutakursförändringar	-1	-2	0	-1
Resultat efter finansiella poster	17	140	-1	5
Bokslutsdispositioner	-2	12	-2	12
Resultat före skatt	15	152	-3	17
Skatt	0	-	0	-
Periodens resultat	15	152	-3	17

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under året utgörs huvudsakligen av 125 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2025 till 43 miljoner kronor (49) och det egna kapitalet uppgick till 1 997 miljoner kronor (1 708).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	7	9
Inventarier	5	3
Andelar i koncernföretag	1 346	1 165
Fordringar hos koncernföretag	3 980	3 239
Räntederivat	2	-
Uppskjuten skattefordran	1	0
Summa anläggningstillgångar	5 341	4 417
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	23	27
Kortfristiga fordringar	5	11
Likvida medel	43	49
Summa omsättningstillgångar	71	87
SUMMA TILLGÅNGAR	5 412	4 503

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 997	1 708
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 684	1 287
Skulder till koncernföretag	1 695	1 459
Summa långfristiga skulder	3 379	2 746
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	0	6
Övriga kortfristiga skulder	36	44
Summa kortfristiga skulder	36	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 412	4 503

NYCKELTAL

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
FASTIGHETSRELATERADE		
Uthyrningsbar area, tusental kvm	922	857
Antal fastigheter	179	160
Marknadsvärde, Mkr	15 927	14 311
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6	5,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,4	6,4
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	5,9	7,3
Hyresduration, år	4,2	4,4
Snitthyra, kr/kvm	1 296	1 291
FINANSIELLA		
Totala intäkter, Mkr	1 050	910
Driftnetto, Mkr	841	718
Förvaltningsresultat, Mkr	342	309
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	79
Balansomslutning, Mkr	16 721	14 975
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	3,9	4,2
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,9	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	3,2	3,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	2,1	2,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	53	52
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	45	45
Soliditet vid periodens utgång, %	36	37
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	3	7

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
AKTIERELATERADE		
Börsvärde, Mkr	6 586	6 538
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	202,00	210,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	169,82	164,19
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 651	6 103
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	203,97	196,50
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 102	5 613
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	187,14	180,72
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	4,64	9,70
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	4,63	9,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	11,43	7,52
Antal aktier vid periodens utgång	32 643 066	31 058 473
Genomsnittligt antal aktier	32 041 771	28 888 192
ÖVRIGA		
Antal medarbetare vid periodens utgång	56	55
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	56	54

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.
För definitioner, se sidan 26. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

ÖVRIG INFORMATION

Aktien

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

Aktiekursen uppgick per den 31 december 2025 till 202,00 kronor per aktie (210,50). Det motsvarar ett totalt marknadsvärde om 6 586 miljoner kronor (6 538).

Per den 31 december 2025 hade bolaget totalt 3 550 aktieägare (3 485). Bolagets tre största aktieägare var Stendörren Real Estate AB med 37,7 procent, Altira AB med 9,8 procent och SEB Investment Management med 12,9 procent.

Det totala antalet aktier per den 31 december 2025 uppgick till 32 643 066 aktier (31 058 473).

Transaktioner med närstående

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av tre garageplatser. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa under perioden.

Risker

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

är också exponerat för risk att oförutsedda ökningar i drift- eller underhållskostnader inte är möjliga att kompensera för fullt ut i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall.

Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 47–48 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sidan 14.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 i bolagets årsredovisning 2024. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revisors granskning

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

KALENDARIUM 2026

Årsredovisning 2025	29 april 2026
Delårsrapport januari-mars	7 maj 2026
Årsstämma 2026	26 maj 2026
Delårsrapport april-juni	21 juli 2026
Delårsrapport juli-september	23 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

CFO

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00



STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 12 februari 2026

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Tom Livelli
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Roniek Bannink
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 februari 2026 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade års-hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 1 120 miljoner kronor per den 1 januari 2026. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 211 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 908 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 82 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 363 miljoner kronor och leasingkostnader uppgående till cirka 13 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 451 miljoner kronor per den 1 januari 2026.

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

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens snittränta per 1 januari 2026 med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

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

De pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 67 miljoner kronor i driftnetto.

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

Bedömd intjäningsförmåga ¹⁾	1 jan 2026	Justering pro forma ²⁾	1 jan 2026 + pro forma
Hyresintäkter	1 120	110	1 230
Summa intäkter	1 120	110	1 230
Driftskostnader	-152	-9	-161
Underhållskostnader	-28	-2	-30
Fastighetsskatt	-32	-4	-36
Driftnetto	908	96	1 004
Central administration	-82	-7	-89
Finansiella intäkter och kostnader	-363	-32	-395
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-13	0	-13
Förvaltningsresultat	451	57	507
Förvaltningsresultat per aktie, kr ³⁾	13,13		14,87
Räntetäckningsgrad	2,2x		2,3x

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

²⁾ Baserad på EUR/SEK 10,60. Säkerställd finansiering är till 100 procent räntesäkrad med redan tecknad swaption.

³⁾ Förvaltningsresultat per aktie minskat med ränta på hybridobligationer.

BAKGRUND TILL PRO FORMA

Bolaget har ingått avtal om förvärv av 14 fastigheter i Helsingforsregionen till ett överenskommet fastighetsvärde om motsvarande 1,3 miljarder kronor. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 96 miljoner kronor och tillträde beräknas ske den 20 februari 2026.

- Förvärvet bedöms öka det årliga förvaltningsresultatet per aktie med 13 procent, räknat pro forma på intjäningsförmågan per 1 januari 2026.

- Förvaltningsresultatet per aktie baserat på intjäningsförmågan per 1 januari 2026 pro forma inklusive förvärvet ökar med 19 procent jämfört med intjäningsförmågan per 1 oktober 2025 samt med 35 procent jämfört med intjäningsförmågan per 1 januari 2025.

DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

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

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte- kostnader samt leasingkostnader.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Procentuella förändringen i förvaltningsresultat per aktie minskat med ränta på hybridobligationer de senaste 12 månaderna.

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingskuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.



STENDÖRREN.SE

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

CFO

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00