

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023



STENDÖRREN

HALVÅRET I KORTHET

JANUARI–JUNI 2023*

- Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 421 miljoner kronor (357) och driftnettot ökade med 25 procent till 334 miljoner kronor (268).
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 164 miljoner kronor (159).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt cirka 8,3 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 64 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 125 miljoner kronor (107) motsvarande 4,41 kronor per aktie (3,78).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till -157 miljoner kronor (208).
- Periodens resultat uppgick till -1 miljoner kronor (433) motsvarande -1,11 kronor per aktie (14,30) före utspädning och -1,11 kronor per aktie (14,26) efter utspädning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE
UNDER ANDRA KVARTALET

- I maj 2023 tecknades ett 5,5-årigt hyresavtal med Södertälje Industriservice AB avseende 11 300 kvm under kvartalet färdigställda logistiklokaler i Almnäs, Södertälje.
- Under det andra kvartalet har Stendörren gjort nyuthyrningar till en sammanlagd årshyra om 4,5 miljoner kronor i fastigheten Vitgröet 12 i Spånga, Stockholm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser efter perioden.

NYCKELTAL	JAN – JUN 2023	JAN – JUN 2022	JAN – DEC 2022
Hyresintäkter	421	357	733
Driftnetto	334	268	548
Förvaltningsresultat	164	159	287
Marknadsvärde fastigheter	12 513	12 395	12 418
Uthyrningsbar yta	804 000	800 000	795 000
Belåningsgrad, %	49	47	47
Soliditet, %	39	42	41

421

MKR HYRESINTÄKTER

334

MKR DRIFTNETTO

164

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

* (Januari – Juni 2022 inom parentes)

INNEHÅLL

	SIDA		SIDA
VD har ordet	4	Projektportföljen	18
Stendörren i korthet	6	Fastighetsvärdering	21
Nyckeltal	7	Finansiering	23
Mål	8	Hållbarhet	25
VERKSAMHETEN		Moderbolaget i sammandrag	26
Koncernens rapport över totalresultat	9	Aktiekapital och ägarförhållanden	28
Resultat, intäkter och kostnader	10	ÖVRIGT	
Rapport över koncernens finansiella ställning	11	Övrig information	30
Finansiell ställning	12	Styrelsen	31
Förändringar av koncernens eget kapital	13	Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	32
Rapport över koncernens kassaflöden	14	Definitioner	33
Fastighetsbeståndet i sammandrag	15		

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

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.



FORTSATT STIGANDE UTHYRNINGSGRAD OCH STARK FRAMDRIFT INOM PROJEKT- UTVECKLING MED BIBEHÅLLEN FINANSIELL BEREDSKAP

Under det andra kvartalet har Stendörren haft en fortsatt positiv utveckling avseende nettouthyrning, uthyrningsgrad och driftnetto. Givet det ekonomiska klimatet är vi därutöver extra stolta över framdriften inom projektutveckling, där kvartalet visat på en betydande volym uthyrda och färdigställda projekt. Vi har dessutom identifierat ytterligare nya projekt samt även påbörjat nya projekt.



Erik Ranje, VD

Under det andra kvartalet fortsatte Stendörrens hyresintäkter och driftnetto att utvecklas i positiv riktning och steg med 18 procent respektive 25 procent. Ökningen är delvis en effekt av de indexrelaterade hyreshöjningar som genomfördes vid årsskiftet men också av de hyresavtal som omförhandlats under perioden och som lett till en ökning av hyresvärdet om 21 procent för de omförhandlade hyresavtalen. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 95 procent vid kvartalets utgång, vilket innebär att vi mer än halverat vakansen under de senaste åren.

FRAMDRIFT I PROJEKTPORTFÖLJEN

Det som skiljer Stendörren från många branschkollegor är att vi har en omfattande portfölj av byggrätter i förhållande till vår totala fastighetsvolym. Det är en viktig del av vår affärsmodell. Med ett stort antal projektidéer, många bygglovsklara, är det möjligt att snabbt starta nya byggnationer och anpassa efter kunders behov. Det gör att vi effektivt kan växa kunddrivet både avseende ombyggnation och nyproduktion, med balanserad och låg ekonomisk risk. Vi kan också selektivt starta projekt på spekulation i bra lägen där vi tecknar avtal med hyresgäster löpande under projektet. Ett konkret exempel är i Almnäs, Södertälje, där vi i slutet av kvartalet färdigställt och tecknat avtal med en hyresgäst avseende en nyproducerad logistikfastighet om 11 300 kvm, med tillträde 1 juli. Totalt under första halvåret har vi därmed färdigställt fem projekt om 30 000 kvm BTA med en total kontrakterad årshyra om cirka 30 miljoner kronor.

Vi har under de senaste åren succesivt adderat projektidéer och är nu tydligt i ett genomförandeskede av en omfattande projektvolym pågående projekt om totalt 51 700 kvm. Samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 80 miljoner kronor i driftnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt som är i tidigare skede.

STARK FINANSIELL BEREDSKAP

Under kvartalet har vi fortsatt att arbeta med vår balansräkning och vår finansiella beredskap. Trots återköpet av del av en hybridobligation om 288 miljoner kronor under det första kvartalet har vi både en stark finansiell ställning men också en god likviditet. I god dialog med våra banker har vi under det andra kvartalet utökat vår tillgängliga likviditet, i form av likvida medel och kreditramar, till cirka 700 miljoner kronor. Det ger oss förutsättningar att fortsätta växa och att utnyttja de möjligheter till goda affärer som alltid dyker upp när marknadsförutsättningarna förändras men också att vid behov vidta defensiva och riskreducerande åtgärder.

Vi fortsätter att fokusera på tillväxt men också på stärkt finansiell beredskap så att vi står väl rustade oavsett konjunkturutveckling och klimat på finansieringsmarknaden.

Stockholm den 20 juli 2023

Erik Ranje, VD

STENDÖRREN I KORTHET

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2023 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 513 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 20 procent av den samlade årshyran, varav bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerade cirka 9 procent.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 804 000 kvm lokalyta och ytlagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 67 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid periodens slut 41 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa cirka 658 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt utvecklingsbart), huvudsakligen för logistik, lager, lätt industri och bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 528 miljoner kronor (1 772).

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

FINANSIERING

Per 30 juni 2023 uppgick koncernens egna kapital till 5 115 miljoner kronor (5 622) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 546 miljoner kronor (6 387), motsvarande en belåningsgrad om 49 procent (47).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (3,2) och inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 2,1 år (2,9). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick till 4,2 procent. Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent, vilket förfaller till återbetalning i april 2024, ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025 samt en hybridobligation om 513 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

UTDELNING

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

NYCKELTAL

	2023 JAN-JUN	2022 JAN-JUN	2022 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	804	800	795
Antal fastigheter	151	141	148
Marknadsvärde, Mkr	12 513	12 395	12 418
Areamässig uthyrningsgrad, %	93	89	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	91	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,9	4,6	4,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0	5,5	5,5
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	0,9	12,5	3,3
Hyresduration, år	3,8	3,8	3,8
Snitthyra, kr/m ²	1 182	1 037	1 069
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	432	357	733
Driftnetto, Mkr	334	268	548
Förvaltningsresultat, Mkr	164	159	287
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	76	76	75
Balansomslutning, Mkr	13 276	13 541	13 344
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	4,2	3,0	4,0
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,1	2,9	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	3,2	2,9
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	3,3	2,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49	47	47
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	42	41	40
Soliditet vid periodens utgång, %	39	42	41
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	-3	22	5
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	4 622	4 412	5 453
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	162,60	155,20	191,80
Eget kapital per aktie, kr ¹	162,40	170,15	163,35
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 359	5 651	5 377
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	188,50	198,76	189,14
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 902	5 167	4 918
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	172,45	181,76	173,01
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	-1,11	14,30	7,42
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	-1,11	14,26	7,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,41	3,78	13,02
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 428 265	28 428 265
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	55	53	54
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sida 33. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

MÅL

FINANSIELLA MÅL

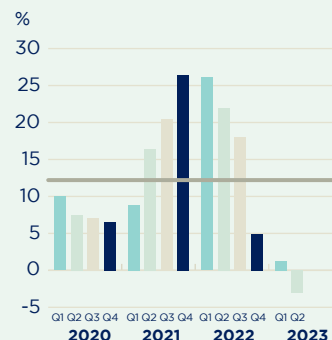
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

-3 %

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

HISTORISKT UTFALL

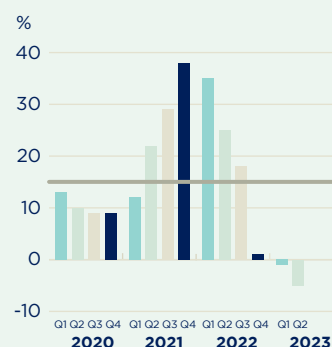


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

-5 %

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) till -5 procent.

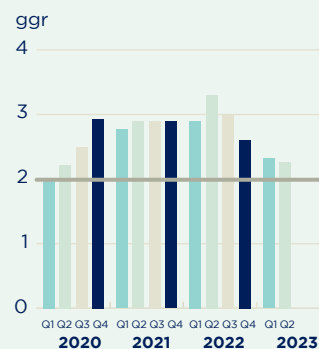


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,3 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger.



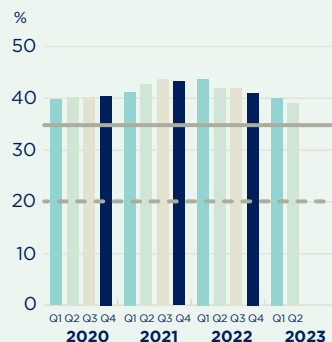
SOLIDITET

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

39%¹

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 39 procent.

1) Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,8 procent.



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	JAN-JUN 2023	JAN-JUN 2022	APR-JUN 2023	APR-JUN 2022	JAN-DEC 2022
Hysesintäkter	421	357	209	180	733
Övriga rörelseintäkter	10	0	10	0	0
Summa intäkter	432	357	219	180	733
Driftskostnader	-75	-68	-31	-30	-137
Underhållskostnader	-9	-10	-4	-5	-22
Fastighetsskatt	-13	-11	-7	-6	-26
Driftnetto	334	268	178	139	548
Central administration	-41	-38	-22	-18	-76
Finansiella intäkter	59	9	43	9	32
Finansiella kostnader	-184	-76	-96	-40	-208
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-4	-5	-2	-2	-10
FÖRVALTNINGSRESULTAT	164	159	101	86	287
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-157	208	-153	79	-143
Värdeförändring finansiella instrument	-1	184	22	77	223
Resultat före skatt	7	551	-31	242	367
Uppskjuten skatt	-7	-117	-12	-49	-75
Aktuell skatt	-1	-1	-2	-1	-23
Periodens resultat	-1	433	-45	191	268
Omräkningsdifferenser	3	-	3	-	3
Summa övrigt totalresultat	3	-	3	-	3
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	2	433	-42	191	271
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	2	433	-42	191	271
Resultat per aktie, före utspädning, kr	-1,11	14,30	-2,02	6,25	7,42
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	-1,11	14,26	-2,02	6,24	7,41
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	28,44	28,50	28,43	28,48	28,47

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2022 redovisar Stendörren för januari till juni 2023 cirka 75 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 66 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 164 miljoner kronor (159), vilket är cirka 3 procent högre än föregående år. Periodens resultat uppgår till -1 miljoner kronor (433), motsvarande -1,11 kronor per aktie (14,30).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under året med cirka 18 procent till 421 miljoner kronor (357). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (cirka 13 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2022) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts sedan utgången av jämförelseperioden. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även elstöd för perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022 som en övrig intäkt uppgående till cirka 10 miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade till 97 miljoner kronor (89). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 4 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 6 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre energipriser och ökad energiförbrukning till följd av ett kallare första kvartal jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 41 miljoner kronor (38) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till -124 miljoner kronor (-67). Den kraftiga ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av stigande räntenivåer. Finansiella kostnader (inklusive leasingkostnad) har ökat med 107 miljoner kronor i jämförelse med föregående år. I perioden redovisas även finansiella intäkter om 59 miljoner kronor (9), främst relaterade till räntederivat och valutakursvinster.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med cirka 3 procent till 164 miljoner kronor (159), främst tack vare högre hyresintäkter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt -157 miljoner kronor (208). Värdeförändringar i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv värdeförändring på fastighetsbeståndet under perioden, för detaljer se sida 21. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -1 miljon kronor (184).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljon kronor (-1) och uppskjuten skatt om -7 miljoner kronor (-117).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	JUN 30 2023	JUN 30 2022	DEC 31 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	2	2
Förvaltningsfastigheter	12 513	12 395	12 418
Nyttjanderättstillgångar	254	238	254
Inventarier	2	2	2
Långfristiga fordringar	2	4	2
Räntederivat	267	229	268
Summa anläggningstillgångar	13 041	12 871	12 947
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	92	141	83
Likvida medel	143	529	315
Summa omsättningstillgångar	235	670	397
SUMMA TILLGÅNGAR	13 276	13 541	13 344
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 115	5 622	5 429
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 423	6 070	5 469
Övriga långfristiga skulder	42	23	36
Leasingskuld	254	238	254
Uppskjuten skatteskuld	1 009	1 042	1 001
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	6 732	7 378	6 674
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 123	317	821
Övriga kortfristiga skulder	306	223	330
Summa kortfristiga skulder	1 429	540	1 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 276	13 541	13 344
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	5 115	5 622	5 429
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2023 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 513 miljoner kronor (12 395). För analys och kommentarer, se sida 15-17.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 235 miljoner kronor (670), bestående av likvida medel om 143 miljoner kronor (529) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 92 miljoner kronor (141). Per bokslutsdatumet fanns därutöver outnyttjade och tillgängliga kreditlinor om totalt 560 miljoner kronor. Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 143 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 560 miljoner kronor, uppgick således vid rapportperiodens utgång till 703 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2023 uppgick koncernens egna kapital till 5 115 miljoner kronor (5 622) och soliditeten till 39 procent (42).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 546 miljoner kronor (6 387), motsvarande en belåningsgrad om 49 procent (47). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 268 miljoner kronor

(5 119), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (5). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -27 miljoner kronor (-37). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 1 123 miljoner kronor (317) 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 kapitalbinding över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sida 23.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni till 1 009 miljoner kronor (1 042) 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 306 miljoner kronor (223).



FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor

	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OMRÄKNINGS- DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID- OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄN- FÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2021-01-01	17	1 175	-	2 075	786	4 053
Personaloptionsprogram	-	6	-	-	-	6
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-52	-	-52
Totalresultat januari - december 2021	-	-	-	1 209	-	1 209
Utgående eget kapital per 2021-12-31	17	1 181	-	3 232	786	5 216
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-58	-	-58
Totalresultat januari - december 2022	-	-	3	268	-	271
Utgående eget kapital per 2022-12-31	17	1 181	3	3 442	786	5 429
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-31	-	-31
Återköp hybridobligation	-	-	-	-	-288	-288
Totalresultat januari - juni 2023	-	-	3	-1	-	2
Utgående eget kapital per 2023-06-30	17	1 182	6	3 410	498	5 115

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2023 till 5 115 miljoner kronor (5 622).

Vid årsstämman 2023 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	JAN-JUN 2023	JAN-JUN 2022	APR-JUN 2023	APR-JUN 2022	JAN-DEC 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	164	159	101	86	287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-15	9	-17	12	-5
Betald inkomstskatt	-6	-2	-1	-2	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	143	166	83	96	281
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-6	-57	4	-36	42
Förändring av rörelseskulder	-11	-1	-41	-76	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125	107	46	-16	370
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-220	-257	-100	-142	-624
Övriga investeringar och avyttringar	0	-2	0	-2	1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-	-223	-	-179	-581
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	-	-	-	386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220	-482	-100	-323	-818
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	1	-	1	-	-
Utdelning hybridobligation	-31	-26	-13	-14	-58
Återköp hybridobligation	-288	-	-	-	-
Upptagna räntebärande skulder	491	2 383	240	2 314	2 566
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-257	-1 614	-224	-1 586	-1 919
Depositioner	6	1	6	2	13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77	744	10	717	603
Periodens kassaflöde	-172	370	-44	378	155
Likvida medel vid periodens ingång	315	160	187	151	160
Periodens kassaflöde	-172	370	-44	378	155
Likvida medel vid periodens utgång	143	529	143	529	315

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2023 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 513 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång om året. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade totala fastighetsbeståndet cirka 804 000 kvm lokalarea. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 67 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (20 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 86 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.

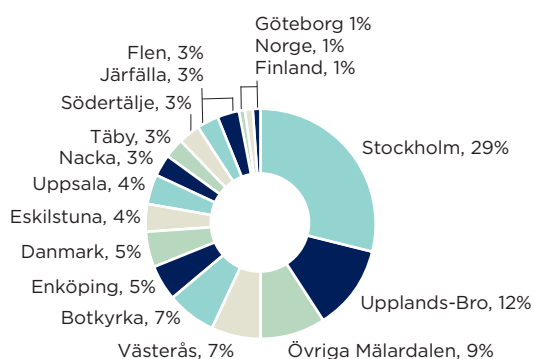
Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 94 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av investeringar i befintliga fastigheter uppgående

ende till 220 miljoner kronor medan valutakurseffekter om 31 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt -157 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 22).

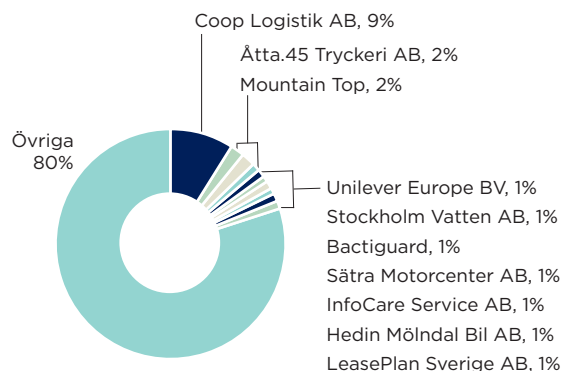
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta geografiska verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs cirka 65 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunnåsa i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborgsregionen, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.

GEOGRAFISK FÖRDELNING, HYRESINTÄKTER



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA, INTÄKTER



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

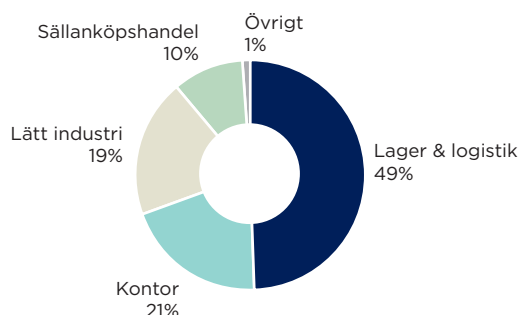
HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera sektorer och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag inom flera sektorer. Per 30 juni 2023 svarade de tio största hyresavtalen för 20 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar cirka 9 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 3,8 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

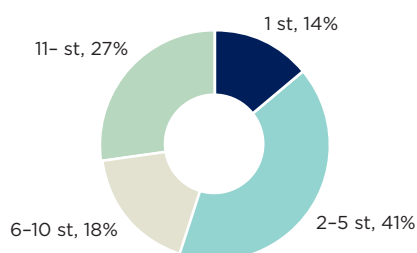
I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 5,5 miljoner kronor redovisats.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 juni 2023 till 95 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 93 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt cirka 7,5 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 39% i viktat genomsnitt (exkluderas avtalet med störst vikt så uppgår det viktade genomsnittet till 25%). Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 30 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA, PROCENT AV TOTAL YTA

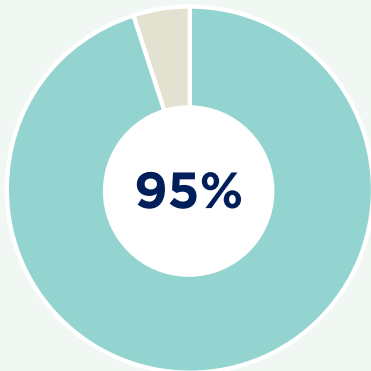


ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

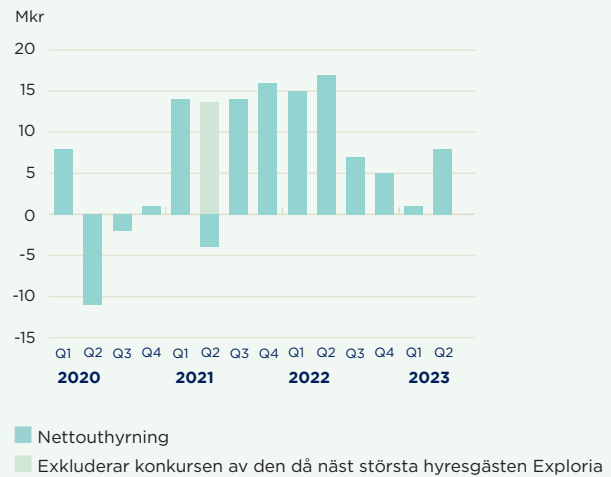


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

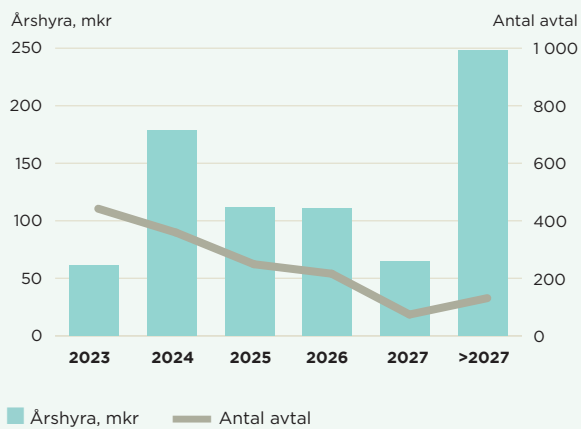
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



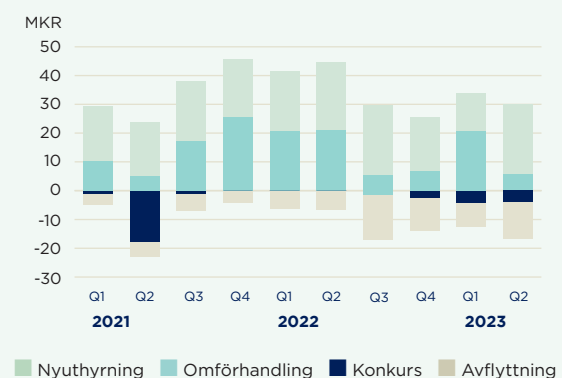
NETTOUTHYRNING



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL



KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETSBESTÅND*



*) Inklusive projektuthyrningar

PROJEKTPORTFÖLJEN

INLEDNING

Stendörren hade per 30 juni 2023 totalt 41 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 658 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. 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 för vidare utveckling och förvaltning. Detta i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och

övriga Mälardalen. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Takten på nya byggstarter påverkas både av byggpriser men även av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 80 miljoner kronor i driftsnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.



Bild: Brunna, Stockholm

PROJEKT

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 mot att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Bolaget erbjuder marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler samt kommer kunna tillföra hållbara bostäder i attraktiva miljöer. Översiktsplanen för Stockholm stad men också andra kommuner skapar goda förutsättningar för att initiera

och starta fler planprocesser för bostäder. 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 & 15. Arbetet fortgår och bedömningen är att en ny plan kan antas under 2024. Förhoppningen är även att det positiva planbesked som erhållits avseende ny detaljplan för bostadsändamål i Stockholm, avseende Skrubba 1:2, leder till att ett formellt planarbete kan starta under 2023.

KOMMANDE PROJEKT PER 2023-06-30

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART ²
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2023-2024
Södertälje	Logistik	44 500	Inom detaljplan	2023-2024
Nynäshamn	Lätt industri	10 000	Inom detaljplan	2023-2024
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	2 500	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Logistik	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2024-2025
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2024-2025
Frederikssund	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2024-2025
Uppsala	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Egedal	Lätt industri	3 300	Inom detaljplan	2024-2025
Stockholm	Bostäder	30 000	Planändring krävs	2026-2027

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

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 faktisk byggstart bland annat beror på tidpunkt för uthyrning.

PROJEKT

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 48 300 kvm avser nyproduktion och 3 400 kvm avser ombyggnation för kunder. Projekten är i skeden från startad projektering till pågående byggnation. Pågående projekt för nyproduktion av logistik, lager och lätt industri där produktion pågår eller lagakraftvunna bygglov har erhållits omfattar tillsammans 38 800 kvm. Samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Uthyrningsarbete pågår och flertalet hyresavtal har tecknats för projekt i pågående produktion. Med bygglovsklara projektidéer är det möjligt att snabbt starta nya byggnationer och anpassa efter kunders behov.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under perioden har fem projekt färdigställts. Tre projekt avser större hyresgäst Anpassningar för förändrad användning för nya kunder i fastigheten Tegelbruket 1 och två projekt avser nyproduktion av logistik.

Merparten av de nyproducerade logistiklokalerna är uthyrda. I september 2022 kommunicerades att Stendörren hyrt ut 2 700 kvm till gop Sverige AB i Viby 19:66 och i maj 2023 kommunicerades att Stendörren hyrt ut 11 300 kvm i Almnäs 5:23 till Södertälje Industriservice AB.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2023-06-30

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUTDATUM ¹	STORLEK KVM ²	ESTIMERAD INVESTERING ³ MKR	NUVARANDE FAS
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q3 2023	2 700	48	Pågående byggnation
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2023	2 300	51	Pågående byggnation
Elementet 1	Hyresgäst Anpassning	Q3 2023	3 400	44	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	46	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	47	Pågående byggnation
Båglampan 25	Ny lätt industri	Q3 2024	4 300	97	Projektering ⁴
Viby 19:66	Ny logistik	Q3 2024	5 200	104	Projektering ⁴
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2025	17 000	308	Projektering ⁴
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q4 2024	2 700	47	Projektering ⁴
Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 500	152	Projektering
Totalt pågående projekt			51 700	944	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar			48 300	900	

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT PER 2023-06-30

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM ²	INVESTERING ³ MKR	UTHYRNINGSGRAD, %
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q1 2023	3 700	51	100
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q1 2023	5 100	47	100
Tegelbruket 1	Hyresgäst Anpassning	Q1 2023	3 000	34	100
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2023	11 900	175	100
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2023	6 300	116	46
Totalt färdigställda projekt			30 000	423	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar			18 200	291	

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

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

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

4) Bygglov har erhållits.

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt cirka 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att 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 2022. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2023 uppgår till 12 513 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastig-

hetsportföljen, totalt värderade till 1 528 miljoner kronor (1 595 per 31 mars 2023), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som sålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av sjunkande byggrättsvärden och att byggrätter i projekt som är färdigställda eller nära färdigställande värderats som fastighet. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till -157 miljoner kronor (129).

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv värdeförändring på fastighetsbeståndet under perioden. Genomsnittligt avkastningskrav har ökat med cirka 0,1 procentenheter från föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2023 till 6,1 procent (se tabell med värderingsparametrar nedan).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-JUN 2023
Förändrade avkastningskrav	-410
Kassaflöde	290
Byggrätter	-36
Totalt	-156

KÄNSLIGHETSANALYS

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

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO		- 5,0 %	- 2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	- 0,50 %	580	925	1 269	1 614	1 958
	- 0,25 %	-52	276	604	932	1 260
	0,00 %	-626	-313	0	313	626
	0,25 %	-1 149	-850	-551	-252	47
	0,50 %	-1 628	-1 342	-1 055	-769	-482

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

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav, %	5,3 (4,7)	8,8 (8,0)	6,1 (5,5)
Kalkylränta kassaflöde, %	7,3 (6,5)	10,8 (10,0)	8,3 (7,6)
Kalkylränta restvärde, %	7,3 (6,7)	10,8 (10,0)	8,3 (7,7)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (2,0)	30,0 (30,0)	5,8 (6,0)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-JUN 2023	JAN-DEC 2022
Fastighetsbestånd vid årets början	12 418	11 693
Nya förvärv av fastigheter	-	581
Försäljning av fastigheter	-	-370
Investeringar i befintliga fastigheter	220	624
Valutakurseffekter	31	33
Realiserade värdeförändringar	-1	16
Orealiserade värdeförändringar	-156	-160
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 513	12 418



Bild: Hjulsmiden, Bäckby

FINANSIERING

Per 30 juni 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,1 år (3,4). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år (3,2). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,80 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 284 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 procent. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,50% på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 80 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via swap och räntetak var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,1 år (2,9).

Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,2 procent. Stendörrens ena obligationslån, med förfall 2024-04-28, uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och Stendörrens andra obligationslån, med förfall 2025-08-18, uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent.

Per 30 juni fanns tillgänglig likviditet om totalt 703 miljoner kronor, i form av likvida medel om 143 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 560 miljoner kronor.

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 hybridobligation om 513 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹			KAPITALBINDNING	
	MRK	%	%	MRK	%
2023	1 923		29	32	0
2024	1 050		16	1 493	23
2025	900		14	1 712	26
2026	2 700		41	977	15
2027	0		0	2 028	31
>2027	0		0	330	5
Summa/ genomsnitt	6 573	4,2	100	6 573	100

1) Räntebindningen för 2023 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M och NIBOR 3M) ökar eller minskar med 1, 2 eller 3 procentenheter.

FÖRÄNDRING RÄNTEBAS	(+) FÖRÄNDRING MSEK	(-) FÖRÄNDRING MSEK
+ / - 1,00%	-14	14
+ / - 2,00%	-29	35
+ / - 3,00%	-43	83

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

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSÄENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	16,7	2,00%	3,18
Danske Bank	Räntetak	600	41,3	1,00%	2,27
Danske Bank	Räntetak	300	20,6	1,00%	2,27
Swedbank	Räntetak	1 100	64,0	2,00%	3,46
Swedbank	Räntetak	750	43,6	2,00%	3,48
Swedbank	Räntetak	250	1,0	2,25%	0,25
Swedbank	Räntetak	250	5,8	2,25%	1,25
Swedbank	Räntetak	550	30,5	2,00%	3,18
Nordea	Räntetak	184	2,3	1,50%	0,47
Summa		4 284	225,7	1,80%	2,71

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSÄENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	41,1	-0,0875	1,22
Summa		800	41,1	-0,0875	1,22

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,50% på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 80 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.



HÅLLBARHET FÖR STENDÖRREN

Stendörrens hållbarhetsstrategi innebär att bolaget ska bedriva en verksamhet som bidrar till hållbar utveckling och som engagerar såväl internt som externt. Bolagets styrning av arbetssätt, rutiner och processer ska säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar samt regulatoriska riktlinjer och krav. Bolaget har fem fokusområden för sitt hållbarhetsarbete med tydligt kopplade mål till respektive område.

OPERATIONELL EXCELLENS



MÅL:

Stora leverantörer ska underteckna bolagets uppförandekod

100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende år 2025

Undvika flygresor när det är praktiskt möjligt

RESURS-EFFEKTIVITET



MÅL:

Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 20 procent till 2030 från basåret 2020

70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025

Nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras

Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästernas avfall och minimera byggavfall i samband med större ny-, till- och ombyggnationer

Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (gäller energi som köps av Stendörren)

Minska koldioxidavtrycket i nyproduktionsprojekt i syfte att nå nettonollsläpp till 2030

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



MÅL:

Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och sikta på att ha en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar senast 2025

Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering

Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 20 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen

Samtliga anställda ska genomgå utbildning i uppförandekoden

FRAMTIDS-SÄKRING



MÅL:

TCFD-rapportering (task force on climate related financial disclosure) från 2023

SOCIALT ANSVAR



MÅL:

Skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden

-19,3%

Minskning av energiintensiteten (kWh/kvm) per 30 juni 2023 jämfört med basår 2020

Mål om 20% minskning från basår 2020 till år 2030

46,8%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd Per 30 juni 2023

Mål 70% certifierad area till år 2025

Stendörren stödjer Agenda 2030 och FN:s globala mål samt har identifierat sju av dem som direkt eller indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi och där verksamheten kommer att ha en grundläggande inverkan.



MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 62 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 juni 2023 till 46 miljoner kronor (150) och det egna kapitalet uppgick till 1 400 miljoner kronor (1 700).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	JAN-JUN 2023	JAN-JUN 2022	APR-JUN 2023	APR-JUN 2022	JAN-DEC 2022
Nettoomsättning	62	62	33	35	125
Rörelsens kostnader	-60	-59	-31	-32	-123
Resultat före finansiella poster	2	3	2	3	2
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-1
Finansnetto	23	16	9	8	41
Resultat efter finansiella poster	25	19	11	11	42
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	25	19	11	11	42
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1
Periodens resultat	25	19	11	11	41

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	30 JUN 2023	30 JUN 2022	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	2	2
Inventarier	9	8	9
Andelar i koncernföretag	995	898	964
Fordringar hos koncernföretag	3 477	2 929	3 348
Uppskjuten skattefordran	0	1	0
Summa anläggningstillgångar	4 484	3 839	4 323
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	262	292	142
Kortfristiga fordringar	4	3	5
Likvida medel	46	150	21
Summa omsättningstillgångar	311	445	168
SUMMA TILLGÅNGAR	4 796	4 284	4 492
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 400	1 700	1 692
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 294	1 289	1 291
Skulder till koncernföretag	1 720	886	1 292
Summa långfristiga skulder	3 014	2 175	2 583
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	338	378	178
Övriga kortfristiga skulder	43	30	35
Summa kortfristiga skulder	382	408	217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 796	4 284	4 492

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

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

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 23 maj 2023 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman 2023. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020 – 2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2023 – 2028 fanns vid periodens utgång 50 110 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 416 kronor genom utgivande av 302 360 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,1% av kapitalet och 0,6% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

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

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2023

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	2 601 720	500 000	2 101 720	9,2	13,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 864 612	0	2 864 612	10,1	5,6
Seb Investment Management	2 559 584	0	2 559 584	9,0	5,0
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 055 894	0	1 055 894	3,7	2,1
Tredje AP-Fonden	990 000	0	990 000	3,5	1,9
Handelsbanken Fonder	734 422	0	734 422	2,6	1,4
Seb Luxembourg Branch	728 600	0	728 600	2,6	1,4
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	600 000	0	600 000	2,1	1,2
Malmer, Staffan	312 234	0	312 234	1,1	0,6
Övriga ägare	4 448 593	0	4 448 593	15,6	8,8
Total	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,00	100,00

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 379.



Bild: Romberga, Enköping

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Delårsrapport jan-sep 2023, 8 november 2023
- Bokslutskommuniké jan-dec 2023, 23 februari 2024

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av två garageplatser. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa under 2023.

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 långgivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets

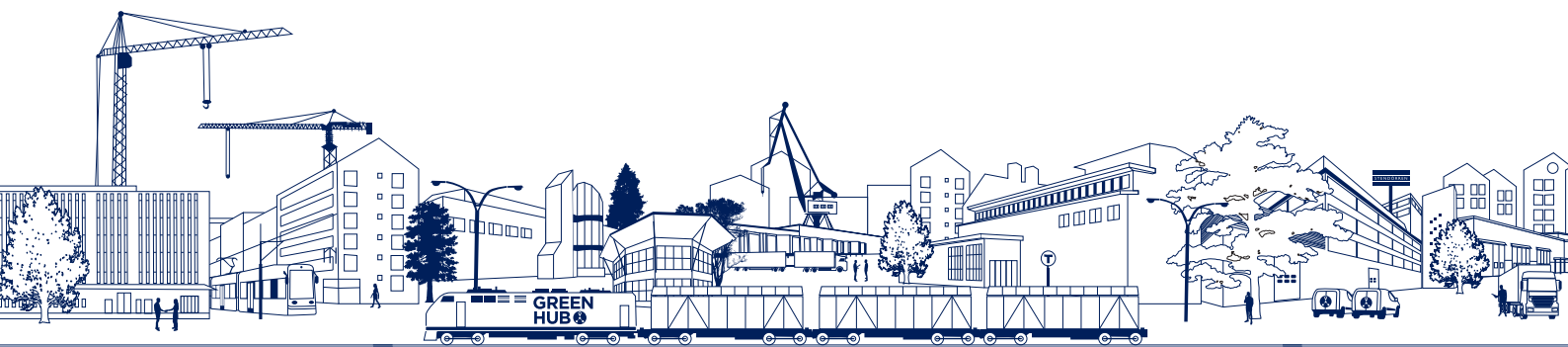
verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sida 74–77 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i VD-ordet på sida 4–5 och känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sida 23.

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 2022. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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



STYRELSEN

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

Stockholm den 20 juli 2023

Andreas Philipson
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 juli 2023 kl. 07.00 CEST.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 860 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 181 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 679 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 1 juli 2023 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra, ännu ej

genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller att de pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit genererat intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 80 miljoner kronor i driftsnetto. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

1) Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 juli 2023.



Bild: Hjulsmeden, Västerås

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 avstämningsstabell avseende de APM som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång, exkluderat för fastigheter som vid periodens utgång ej var uthyrningsbara pga rivning och/eller större projektutveckling.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader samt leasingkostnader.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

NAV TILLVÄXT

Procentuella förändringen i långsiktigt substansvärde 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

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto (exklusive leasingkostnad enligt IFRS 16) under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasing-skuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

ERIK RANJE, VD

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

**PER-HENRIK KARLSSON,
EKONOMIDIREKTÖR**

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00

STENDÖRREN

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