

DELÅRSRAPPORT

JANUARI- SEPTEMBER 2023



STENDÖRREN

PERIODEN I KORTHET

JANUARI–SEPTEMBER 2023*

- Hyresintäkterna ökade med 17 procent till 635 miljoner kronor (541) och driftnettot ökade med 24 procent till 509 miljoner kronor (412).
- Förvaltningsresultatet ökade med 1 procent till 234 miljoner kronor (232).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt cirka 7,3 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 97 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 24 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 246 miljoner kronor (266) motsvarande 8,67 kronor per aktie (9,36).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till -284 miljoner kronor (210).
- Periodens resultat uppgick till -65 miljoner kronor (547) motsvarande -3,84 kronor per aktie (17,78) före utspädning och -3,84 kronor per aktie (17,75) efter utspädning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- I juli tecknade Stendörren hyresavtal med Stockholms Stadsmission avseende 3 161 kvm logistiklokaler i Brunna, Upplands-Bro.
- Stendörren upprättade ett grönt finansieringsramverk och emitterade under september 2023 gröna obligationer till ett nominellt värde om 500 miljoner kronor med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent. I samband med detta inlöstes utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med ordinarie slutförfall i april 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Stendörren tecknade ett 10-årigt hyresavtal med Advania Sverige AB avseende en logistikanläggning om 9 500 kvm på fastigheten Stenvreten 8:37 i Enköping, med beräknat tillträde 1 januari 2025. Anläggningen blir genom hyresavtalet med Advania Sverige AB fullt uthyrd. Bygglov har erhållits och förberedande arbeten inför nybyggnationen har påbörjats.

NYCKELTAL	JAN-SEP 2023	JAN-SEP 2022	JAN-DEC 2022
Hyresintäkter	635	541	733
Driftnetto	509	412	548
Förvaltningsresultat	234	232	287
Marknadsvärde fastigheter	12 525	12 728	12 418
Uthyrningsbar yta	815 000	810 000	795 000
Belåningsgrad, %	50	47	47
Soliditet, %	38	42	41

635

MKR HYRESINTÄKTER

509

MKR DRIFTNETTO

234

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

* (Januari – September 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	Revisors granskningsrapport	32
Rapport över koncernens kassaflöden	14	Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	33
Fastighetsbeståndet i sammandrag	15	Definitioner	34

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 utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.



FORTSATT OPERATIONELL FRAMDRIFT OCH ÖKAD FINANSIELL BEREDSKAP

Det tredje kvartalet har inneburit en fortsatt positiv utveckling för vår verksamhet, trots det turbulenta marknadsläget. Vi har en fortsatt hög uthyrningsgrad och vi har ökat vårt driftnetto. Vi har fått fortsatt bekräftelse på en av styrkorna i Stendörrens affärsmodell då flera hyresavtal snabbt kunnat tecknas för logistikfastigheter som under året uppförts. Vi har dessutom tagit ytterligare steg för att balansera den finansiella risken i rådande marknadsläge.



Erik Ranje, VD

Lager, logistik och lätt industri fortsätter att vara ett starkt segment inom fastighetsbranschen. Vi är som bekant verksamma i urbana lägen som har både ekonomisk tillväxt och kontinuerlig befolkningsökning. En långsiktigt successivt ökad e-handel ökar också behovet av fastigheter i vårt segment. Vi har därför de senaste åren lyckats mer än halvera vakansgraden till dagens cirka 6 procent. Den återstående löptiden på våra hyresavtal ligger i genomsnitt på 3,8 år, vilket ger oss en stabilitet och visibilitet framåt. Vid avtalsslut och omförhandling kan vi dessutom ofta höja hyrorna med 20 till 25 procent, vilket jag vågar påstå är något som är unikt för vårt tillgångsslag i våra geografiska lägen. Under perioden ökade Stendörrens hyresintäkter och driftnetto med 17 respektive 24 procent, trots vikande konjunktur.

FÖRBEREDDA INFÖR HYRESGÄSTSSKIFTE I UPPLANDS-BRO

Stendörren har också en diversifierad bas av hyresgäster och hyresintäkter. Vår största hyresgäst är Coop Sverige Logistik som står för knappt 10 procent av våra totala hyresintäkter. Coop, som hyr fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro om 129 000 kvm, kommer lämna lokalerna i september 2024. Vi har haft god tid att förbereda oss och vår utvecklingsavdelning, tillsammans med vår uthyrningsavdelning, har tagit fram en flexibel go-to-market-strategi för dessa lokaler. Vi är redo att hyra ut fastigheten till en stor hyresgäst, alternativt dela upp fastigheten i upp till åtta delar för olika hyresgäster. Då fastigheten har järnväg med tre stickspår som går direkt in i lokalerna och är belägen i ett av Sveriges bästa logistiklägen, mitt i Mälardalen med endast 30 minuter med bil från Stockholm city, ser vi mycket goda förutsättningar för ett snabbt och smidigt skifte av hyresgäster.

FORTSATT FRAMDRIFT I PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörrens unika potential ligger i vår bygggrätsportfölj. Vi har cirka 800 000 kvm uthyrbar yta och dryga 660 000 kvm bygggrätter. Detta innebär att vi har kapacitet till en expansion om cirka 80 procent inom befintligt bestånd. Med ett stort antal projektidéer, varav många är bygglovsklara, är det möjligt att snabbt starta ny- och tillbyggnationer som kan anpassas efter kunders behov. Vi har under de senaste åren successivt adderat projekt som nu är i ett tydligt genomförande-

skede. Bara i år har vi färdigställt cirka 35 000 kvm, varav 85 procent redan är uthyrt. Under kvartalet skrevs ett 15-årigt hyresavtal med Stockholms Stadsmission avseende fastigheten Viby:66 i Brunna, som därmed blev fullt uthyrd. Därutöver har vi en projektvolym för pågående projekt om totalt 53 200 kvm, där samtliga projekt finns i geografiskt attraktiva områden med en brist på planlagd mark för industri- och logistikändamål. Ett av dessa projekt avser tecknandet av ett 10-årigt hyresavtal med Advania Sverige AB avseende en logistikanläggning om 9 500 kvm på fastigheten Stenvreten 8:37 i Enköping. Anläggningen blir genom hyresavtalet med Advania Sverige AB fullt uthyrd. Nybyggnationen har redan påbörjats och tillträde till lokalerna beräknas ske 1 januari 2025. Vi kan därmed konstatera att det, trots det turbulenta marknadsläget, finns en god efterfrågan på nyutvecklade logistik- och andra verksamhetslokaler.

De idag 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 på årsbasis. Ett relevant tillskott till den intjäningsförmåga om ett driftnetto om 677 miljoner kronor som vi har idag.

YTTERLIGARE BALANSERAD FINANSIERING

Även om den operationella verksamheten har lämnats förhållandevis opåverkad av det ekonomiska läget så känner vi av de finansieringsutmaningar som drabbat branschen i stort.

Under perioden och kvartalet har vi därför reducerat andelen relativt dyr kapitalmarknadsfinansiering. I september upprättades ett nytt grönt finansiellt ramverk och en emission av gröna obligationer om 500 miljoner kronor genomfördes. Emissionen var kraftigt övertecknad. Samtidigt förtidsinlöstes en obligation på 700 MSEK med förfall i april 2024. Detta, tillsammans med återköpet av en del av vår utestående hybridobligation, gör att vi har reducerat vår kapitalmarknadsfinansiering med ungefär en halv miljard under året.

En mer balanserad finansiering, god likviditet samt en stor andel sedan tidigare räntesäkrade skulder, gör att vi kan fortsätta fokusera på tillväxt och samtidigt ha hög beredskap inför ett utmanande konjunkturläge.

Stockholm den 8 november 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 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 september 2023 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 525 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 21 procent av den samlade årshyran, varav bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerade cirka 9 procent.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 815 000 kvm uthyrbar lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 68 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid periodens slut 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa cirka 656 000 kvm (BTA byggaremen 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 1 530 miljoner kronor (1 662).

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 1 200 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 september 2023 uppgick koncernens egna kapital till 5 035 miljoner kronor (5 722) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 794 miljoner kronor (6 484), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (3,0) och inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 1,9 år (2,7). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick till 4,6 procent. Bolaget hade per rapportdatumet ett utestående obligationslån om 236 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent, vilket förtidsinlöstes 10 oktober 2023, ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025, ett grönt obligationslån om 500 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent med slutförfall i december 2026 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-SEP	2022 JAN-SEP	2022 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	815	810	795
Antal fastigheter	151	146	148
Marknadsvärde, Mkr	12 525	12 728	12 418
Areamässig uthyrningsgrad, %	92	90	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	91	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,1	4,5	4,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,3	5,5	5,5
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	0,1	10,1	3,3
Hysesduration, år	3,8	3,7	3,8
Snitthyra, kr/m ²	1 176	1 045	1 069
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	646	541	733
Driftnetto, Mkr	509	412	548
Förvaltningsresultat, Mkr	234	232	287
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	77	75	75
Balansomslutning, Mkr	13 476	13 794	13 344
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	4,6	3,7	4,0
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,9	2,7	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	3,0	2,9
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,1	3,0	2,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50	47	47
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	44	41	40
Soliditet vid periodens utgång, %	38	42	41
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	-6	18	5
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	3 917	4 918	5 453
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	137,80	173,00	191,80
Eget kapital per aktie, kr ¹	159,59	173,66	163,35
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 283	5 713	5 377
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	185,85	200,96	189,14
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 832	5 219	4 918
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	169,96	183,58	173,01
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	-3,84	17,78	7,42
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	-3,84	17,75	7,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	8,67	9,36	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 34. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

MÅL

FINANSIELLA MÅL

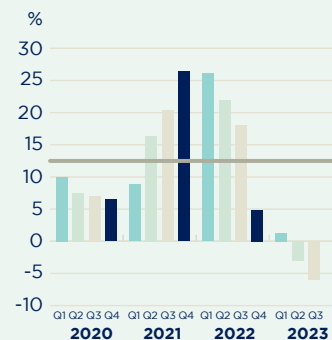
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

-6%

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

HISTORISKT UTFALL

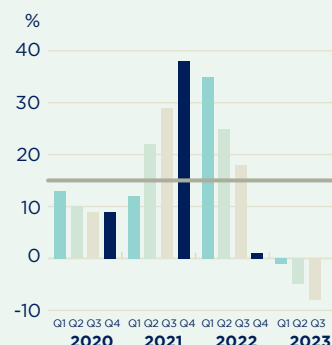


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

-8%

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) till -8 procent.

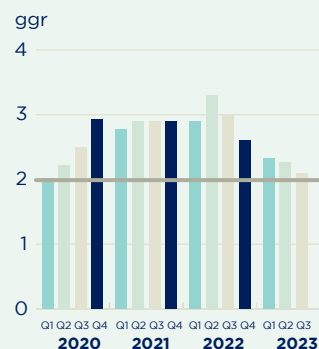


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,1 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger.



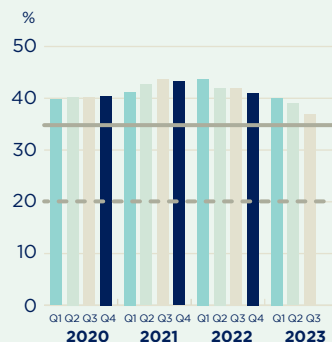
SOLIDITET

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

38%¹

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 38 procent.

1) Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,7 procent.



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	JAN-SEP 2023	JAN-SEP 2022	JUL-SEP 2023	JUL-SEP 2022	JAN-DEC 2022
Hysesintäkter	635	541	214	184	733
Övriga rörelseintäkter	11	0	1	0	0
Summa intäkter	646	541	215	184	733
Driftskostnader	-104	-96	-29	-27	-137
Underhållskostnader	-15	-15	-7	-5	-22
Fastighetsskatt	-18	-19	-5	-8	-26
Driftnetto	509	412	174	144	548
Central administration	-60	-57	-18	-20	-76
Finansiella intäkter	89	21	30	12	32
Finansiella kostnader	-297	-136	-114	-60	-208
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-7	-7	-3	-2	-10
FÖRVALTNINGSRESULTAT	234	232	69	73	287
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-284	210	-128	3	-143
Värdeförändring finansiella instrument	-22	250	-21	66	223
Resultat före skatt	-72	693	-79	142	367
Skatt	7	-146	15	-28	-98
Periodens resultat	-65	547	-64	114	268
Omräkningsdifferenser	1	2	-2	2	3
Summa övrigt totalresultat	1	2	-2	2	3
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-64	548	-66	115	271
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	-64	548	-66	115	271
Resultat per aktie, före utspädning, kr	-3,84	17,78	-2,73	3,48	7,42
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	-3,84	17,75	-2,73	3,48	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	28,43	28,48	28,43	28,44	28,47

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2022 redovisar Stendörren för januari till september 2023 cirka 105 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 97 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 234 miljoner kronor (232), vilket är i nivå med föregående år. Periodens resultat uppgår till -65 miljoner kronor (547), motsvarande -3,84 kronor per aktie (17,78).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under året med cirka 17 procent till 635 miljoner kronor (541). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (cirka 13 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2022) samt en förbättrad uthyrningsgrad. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även övriga intäkter om 11 miljoner kronor varav elstöd för perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022 uppgår till cirka 10 miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade till 138 miljoner kronor (129). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 5 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 5 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av inflationsuppgångar samt något högre hyresförluster jämfört med samma period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 60 miljoner kronor (57) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 89 miljoner kronor (21) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -297 miljoner kronor (-136) främst till följd av stigande räntenivåer men även av engångsposter om ca -7 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under tredje kvartalet 2023. Finansnettot har även under perioden påverkats av valutakursvinster om totalt ca 12 miljoner kronor. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -7 miljoner kronor (-7). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeaavgifter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för rapportperioden uppgick till 234 miljoner kronor (232), främst tack vare högre intäkter som motverkar de högre finansieringskostnaderna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt -284 miljoner kronor (210). 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 -22 miljoner kronor (250).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -2 miljon kronor (-2) och uppskjuten skatt om 9 miljoner kronor (-144).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	30 SEP 2023	30 SEP 2022	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	2	2
Förvaltningsfastigheter	12 525	12 728	12 418
Nyttjanderättstillgångar	254	238	254
Inventarier	1	2	2
Långfristiga fordringar	2	4	2
Räntederivat	246	295	268
Summa anläggningstillgångar	13 033	13 269	12 947
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	82	76	83
Likvida medel	361	448	315
Summa omsättningstillgångar	444	525	397
SUMMA TILLGÅNGAR	13 476	13 794	13 344
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 035	5 722	5 429
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 096	5 728	5 469
Övriga långfristiga skulder	44	31	36
Leasingskuld	254	238	254
Uppskjuten skatteskuld	992	1 071	1 001
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	7 390	7 072	6 764
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	698	756	821
Övriga kortfristiga skulder	353	243	330
Summa kortfristiga skulder	1 051	1 000	1 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 476	13 794	13 344
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	5 035	5 722	5 429
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2023 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 525 miljoner kronor (12 728). För analys och kommentarer, se sida 15-17.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 444 miljoner kronor (525), bestående av likvida medel om 361 miljoner kronor (448) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 82 miljoner kronor (76). Per bokslutsdatumet fanns därutöver outnyttjade och tillgängliga kreditlinor om totalt 310 miljoner kronor. Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 361 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 310 miljoner kronor, uppgick således vid rapportperiodens utgång till 671 miljoner kronor. Den 10 oktober 2023 förtidsinlöste bolaget återstående del av ett obligationslån med förfall i april 2024 uppgående till 236 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Per den 30 september 2023 uppgick koncernens egna kapital till 5 035 miljoner kronor (5 722) och soliditeten till 38 procent (42).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 794 miljoner kronor (6 484), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47). Skulderna utgörs

av lån från kreditinstitut om 5 493 miljoner kronor (5 214), tre obligationslån om totalt 1 336 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 0 miljoner kronor (5). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -35 miljoner kronor (-35). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 698 miljoner kronor (756) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Den 10 oktober 2023 förtidsinlöste bolaget återstående del av ett obligationslån med förfall i april 2024 uppgående till 236 miljoner kronor, som per balansdagen ingår i den kortfristiga delen.

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 sida 23.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 992 miljoner kronor (1 071) 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 353 miljoner kronor (243).



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	-	-	-	-45	-	-45
Återköp hybridobligation	-	-	-	-	-288	-288
Totalresultat januari - september 2023	-	-	1	-65	-	-64
Utgående eget kapital per 2023-09-30	17	1 182	4	3 332	498	5 035

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2023 till 5 035 miljoner kronor (5 722).

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

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	JAN-SEP 2023	JAN-SEP 2022	JUL-SEP 2023	JUL-SEP 2022	JAN-DEC 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	234	232	69	73	287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	17	30	7	-5
Betald inkomstskatt	-7	-4	0	-2	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	242	245	99	79	281
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	13	65	19	122	42
Förändring av rörelseskulder	-8	-44	3	-42	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246	266	121	159	370
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-376	-428	-156	-171	-624
Övriga investeringar och avyttringar	0	0	0	1	1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-	-366	-	-143	-581
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	-	-	-	386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-376	-794	-156	-313	-818
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	1	-	-	-	-
Utdelning hybridobligation	-45	-41	-15	-15	-58
Återköp hybridobligation	-288	-	-	-	-
Upptagna räntebärande skulder	1 245	2 463	754	80	2 566
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-746	-1 614	-488	-	-1 919
Depositioner	8	9	2	8	13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176	817	253	73	603
Periodens kassaflöde	46	289	218	-81	155
Likvida medel vid periodens ingång	315	160	143	530	160
Periodens kassaflöde	46	289	218	-81	155
Likvida medel vid periodens utgång	361	448	361	448	315

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2023 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 525 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 det totala fastighetsbeståndet cirka 815 000 kvm uthyrbar lokala- larea. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 68 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (21 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.

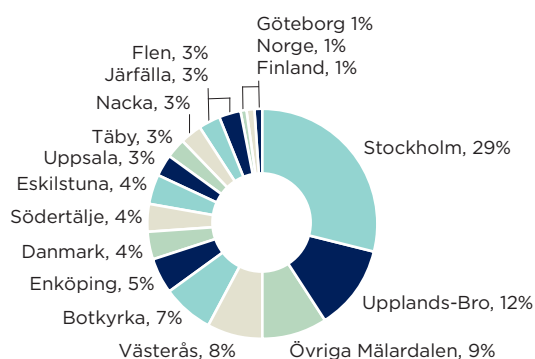
Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 107 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av investeringar i befintliga fastigheter uppgå-

ende till 376 miljoner kronor medan valutakurseffekter om 15 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt -284 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 22).

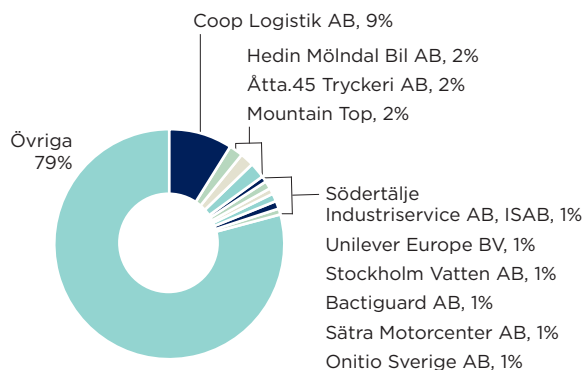
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta geografiska verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerat. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs cirka 64 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, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. 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, HYRESINTÄKTER



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

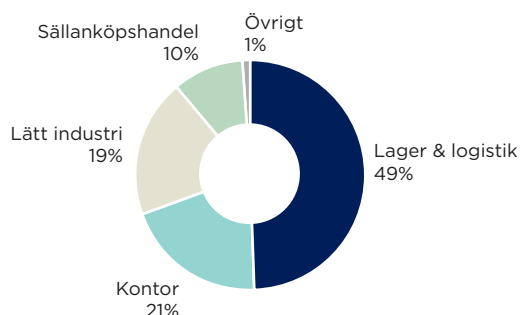
HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

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 september 2023 svarade de tio största hyresavtalen för 21 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. Coop kommer lämna lokalerna i september 2024. 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.

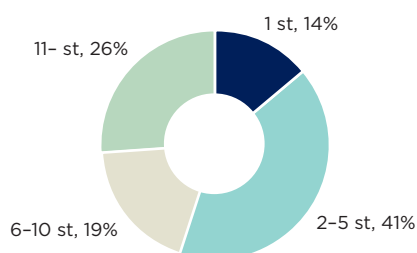
I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 6,9 miljoner kronor redovisats.

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 september 2023 till 94 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningssvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god, där summan av nytecknade avtal under kvartalet är den högsta under 2023. Kvartalets uppsägningar för avflytt innehåller emellertid två större avtal (med avflytt först Q3/Q4 2024) med årshyresvärde om cirka 13 miljoner kronor. Detta ger summerat en nettouthyrning om cirka -0,9 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 40 % i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 33 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA, PROCENT AV TOTAL YTA

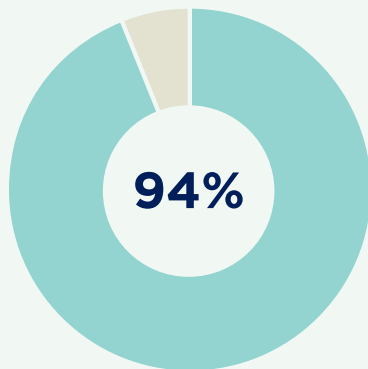


ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

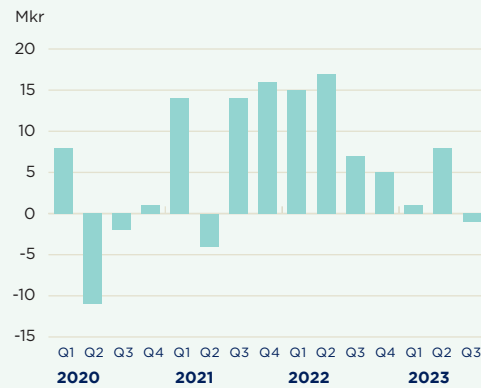


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

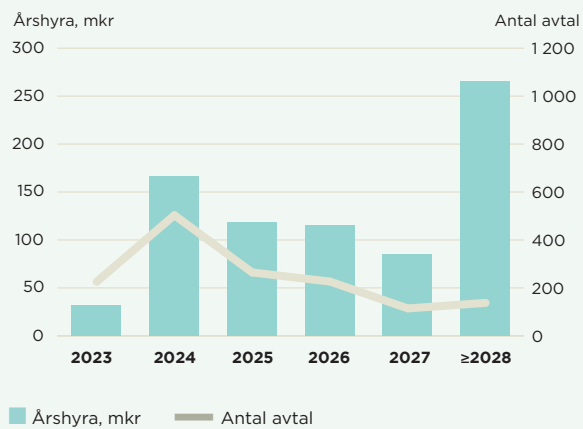
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



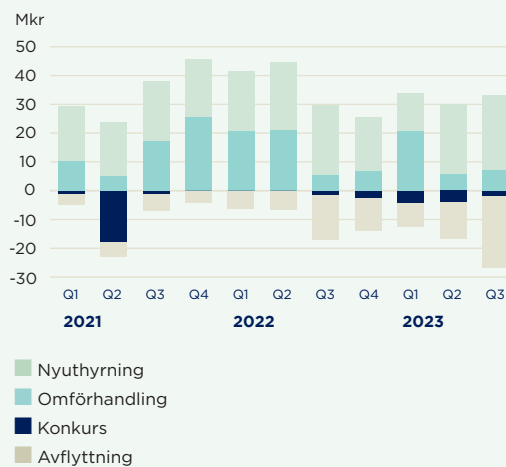
NETTOUTHYRNING



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL



KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETSBESTÅND*



*) Inklusive projektuthyrningar

PROJEKTPORTFÖLJEN

INLEDNING

Stendörren hade per 30 september 2023 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 656 000 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. 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.

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 49 800 kvm avser nyproduktion och 3 400 kvm avser ombyggnation för kunder. Under tredje kvartalet har bygglov erhållits för två byggnader om tillsammans 6 000 kvm i Stendörrens utvecklingsområde GreenHub. Genom att ha erhållit bygglov påbörjas nu en succesiv utveckling av GreenHub med inriktning mot småskaliga verksamheter. Den småskaliga utvecklingen kompletterar den redan befintliga bebyggelsen om totalt cirka 130 000 kvm lager där Coop är hyresgäst fram till slutet av september 2024 och där Stendörren, efter att Coop lämnat lokalerna, erbjuder flera lokaler från 10 000 kvm upp till en lokal om 130 000 kvm.

Med flertalet bygglovsklara projektidéer är det möjligt 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. Uthyrningsarbete pågår och flertalet hyresavtal har tecknats.

KOMMANDE PROJEKT PER 2023-09-30

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART ²
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2024-2025
Södertälje	Logistik	44 500	Inom detaljplan	2024-2025
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Upplands-Bro	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
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

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

Efter rapportperiodens utgång har kommunicerats att Stendörren uppför en fullt uthyrd logistikanläggning om 9 500 kvm i Enköping efter tecknat hyresavtal med Advania Sverige AB. Den nya logistikanläggningen uppförs med höga hållbarhetsambitioner. Målsättningen är att miljöcertifiera anläggningen enligt BREEAM-SE nivå Excellent och NollCO2. Byggnaden kommer ha en omfattande solcellsanläggning samt försörjas med bergvärme med frikyla. Bygglov har erhållits och förberedande markarbeten har redan påbörjats.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under perioden har sju projekt färdigställts. Tre projekt avser större hyresgäst Anpassningar för förändrad användning för nya kunder i fastigheten Tegelbruket 1 och de övriga avser nyproduktion av logistik och lätt industri. Merparten av de nyproducerade lokalerna är uthyrda. I maj 2023 kommunicerades att Stendörren hyrt ut 11 300 kvm i Almnäs 5:23 till Södertälje Industriservice AB och i juli 2023 kommunicerades att Stendörren hyrt ut 3 161 kvm i Viby 19:66 till Stockholms Stadsmission. Detta innebär att de två logistikprojekten som startades på spekulation och som färdigställdes under kvartal 2 nu är fullt uthyrda.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2023-09-30

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUTDATUM ¹	STORLEK KVM ²	INDIKATIV INVESTERING ³ MKR	NUVARANDE FAS
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2023	2 300	51	Pågående byggnation
Elementet 1	Hyresgäst Anpassning	Q4 2023	3 400	44	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	49	Pågående byggnation
Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 500	152	Pågående byggnation
Båglampan 25	Ny lätt industri	Q1 2025	4 300	105	Projektering ⁴
Viby 19:66	Ny logistik	Q1 2025	5 200	115	Projektering ⁴
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2025	17 000	298	Projektering ⁴
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q1 2025	2 700	54	Projektering ⁴
Nygård 2:17	Ny lätt industri	Q2 2025	2 500	50	Projektering ⁴
Nygård 2:17	Ny lätt industri	Q3 2025	4 000	80	Projektering ⁴
Totalt pågående projekt			53 200	998	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar			49 800	954	

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER RAPPORTPERIODEN

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM ²	INVESTERING ³ MKR	UTHYRNINGS GRAD, %
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	121	100
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q3 2023	2 700	48	5
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	47	83
Totalt färdigställda projekt			35 000	523	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar			23 200	391	

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 september 2023 uppgick till 12 525 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen på sida 22. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastig-

hetsportföljen, totalt värderade till 1 530 miljoner kronor (1 528 per 30 juni 2023), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som sålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av värdehöjande investeringar i bland annat tidiga projekt, till stor del motverkade av sjunkande byggrättsvärden. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till -284 miljoner kronor (210).

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 september 2023 till 6,2 procent (se tabell med värderingsparametrar på sida 22).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-SEP 2023
Förändrade avkastningskrav	-389
Kassaflöde	138
Byggrätter	-34
Totalt	-285

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 %	586	931	1 276	1 621	1 966
	- 0,25 %	-50	279	607	935	1 264
	0,00 %	-626	-313	0	313	626
	0,25 %	-1 152	-853	-553	-254	45
	0,50 %	-1 633	-1 346	-1 060	-773	-487

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, restvärde %	5,1 (4,6)	8,8 (8,5)	6,2% (5,7)
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,3 (6,9)	10,8 (12,0)	8,2% (7,8)
Kalkylränta, restvärde, %	7,3 (6,9)	10,8 (12,2)	8,2% (7,8)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (2,0)	30,0 (30,0)	5,9% (5,9)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-SEP 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	376	624
Valutakurseffekter	15	33
Realiserade värdeförändringar	1	16
Orealiserade värdeförändringar	-285	-160
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 525	12 418



Bild: Bäckby, Västerås

FINANSIERING

Per 30 september 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,8 år (3,2). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år (3,0). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,8 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 034 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal innebärande att 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 procent. Den samlade effekten av räntesäkringar ger en referensräntenivå på 1,5% på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 75 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 1,9 år (2,7).

Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,6 procent. Stendörrens ena obligationslån, med förfall 2024-04-28, uppgick till 236 miljoner kronor och löpte med en ränta

om Stibor 90 plus 3,65 procent. Detta obligationslån förtidsinlöstes den 10 oktober 2023. 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 och Stendörrens tredje obligationslån, med förfall 2026-12-21, är ett grönt obligationslån och uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent.

Per 30 september fanns tillgänglig likviditet om totalt 671 miljoner kronor, i form av likvida medel om 361 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 310 miljoner kronor. Som beskrivits ovan förtidsinlöste bolaget den 10 oktober 2023 återstående del av det obligationslån med förfall i april 2024 uppgående till 236 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	2 178		32	269	4
2024	1 050		15	783	11
2025	900		13	1 708	25
2026	2 700		40	1 542	23
2027	0		0	2 158	32
>2027	0		0	369	5
Summa/ genomsnitt	6 828	4,6	100	6 828	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%	-16	16
+ / - 2,00%	-32	33
+ / - 3,00%	-49	76

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

FINANSIERING

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÄENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	16,1	2,00%	2,93
Danske Bank	Räntetak	600	38,5	1,00%	2,02
Danske Bank	Räntetak	300	19,3	1,00%	2,02
Swedbank	Räntetak	1 100	61,7	2,00%	3,21
Swedbank	Räntetak	750	42,0	2,00%	3,23
Swedbank	Räntetak	250	4,8	2,25%	1,00
Swedbank	Räntetak	550	29,0	2,00%	2,93
Nordea	Räntetak	184	1,2	1,50%	0,22
Summa		4 034	212,5	1,77%	2,62

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSAENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	33,5	-0,0875	0,97
Summa		800	33,5	-0,0875	0,97

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,5 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 75 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.



Bild: Brunnar, Stockholm

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 jobbopportuniteter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden

-21,7%

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

Mål om 20% minskning från basår 2020 till år 2030

49,1%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd per 30 september 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 90 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 september 2023 till 260 miljoner kronor (139) och det egna kapitalet uppgick till 1 384 miljoner kronor (1 698).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	JAN-SEP 2023	JAN-SEP 2022	JUL-SEP 2023	JUL-SEP 2022	JAN-DEC 2022
Nettoomsättning	90	91	28	29	125
Rörelsens kostnader	-88	-88	-28	-29	-123
Resultat före finansiella poster	2	3	0	0	2
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-1
Finansnetto	21	27	-2	11	41
Resultat efter finansiella poster	23	30	-2	11	42
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	23	30	-2	11	42
Skatt	0	0	0	0	-1
Periodens resultat	23	30	-2	11	41

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	30 SEP 2023	30 SEP 2022	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	2	2
Inventarier	9	8	9
Andelar i koncernföretag	998	900	964
Fordringar hos koncernföretag	3 477	2 929	3 348
Uppskjuten skattefordran	0	1	0
Summa anläggningstillgångar	4 487	3 841	4 323
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	323	346	142
Kortfristiga fordringar	4	5	5
Likvida medel	260	139	21
Summa omsättningstillgångar	586	490	168
SUMMA TILLGÅNGAR	5 073	4 331	4 492
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 384	1 698	1 692
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 324	1 290	1 291
Skulder till koncernföretag	1 720	886	1 292
Summa långfristiga skulder	3 044	2 176	2 583
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	608	420	178
Övriga kortfristiga skulder	36	37	35
Summa kortfristiga skulder	644	457	217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 073	4 331	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 SEPTEMBER 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	2 701 720	500 000	2 201 720	9,5	14,1
SEB Investment Management	3 262 801	0	3 262 801	11,5	6,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 456 395	0	2 456 395	8,6	4,8
Tredje AP-Fonden	1 171 394	0	1 171 394	4,1	2,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom	856 660	0	856 660	3,0	1,7
Handelsbanken Fonder	771 394	0	771 394	2,7	1,5
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	645 999	0	645 999	2,3	1,3
SEB Luxembourg Branch	557 345	0	557 345	2,0	1,1
Alfred Berg	345 213	0	345 213	1,2	0,7
Övriga ägare	4 126 738	0	4 126 738	14,5	8,1
Total	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,00	100,00

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 319.



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 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 översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 32).

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 8 november 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 8 november 2023 kl. 07.00 CET.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Stendörren Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556825-4741

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk

granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm 8 November 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 856 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 179 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 677 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 1 oktober 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 oktober 2023.



Bild: Librobäck, Uppsala

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 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, 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 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