BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-DECEMBER 2023

Bild: Nygård 2:14

STENDÖRREN

ÅRET I KORTHET

JANUARI–DECEMBER 2023*

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 843 miljoner kronor (733) och driftnettot ökade med 22 procent till 672 miljoner kronor (548).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 287 miljoner kronor (287).
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt cirka 5,1 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 190 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 24 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 307 miljoner kronor (370) motsvarande 10,79 kronor per aktie (13,02).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för året till -355 miljoner kronor (-143).
- Årets resultat uppgick till -246 miljoner kronor (268) motsvarande -10,54 kronor per aktie (7,42) före utspädning och -10,54 kronor per aktie (7,41) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- I oktober pressmeddelade Stendörren att ett 10-årigt hyresavtal tecknats 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 blev därigenom fullt uthyrd.
- I december tecknades ett 6-årigt hyresavtal med Fortifikationsverket avseende fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro. Avtalet omfattar dels fastighetens samtliga lager- och kontorsytor samt servicebyggnader med en total uthyrbar area om cirka 129 000 kvm, dels markyta i anslutning till byggnaderna. Tillträde till lokalerna sker den 1 oktober 2024, omedelbart efter det att avtalet med den befintliga hyresgästen Coop löpt ut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) publicerade i januari 2024 en uppdatering av sin rating av Stendörren. Precis som föregående år var ratingen BB-, men nu höjdes utsikter från stabil till positiv.

NYCKELTAL	JAN–DEC 2023	JAN–DEC 2022
Hyresintäkter	843	733
Driftnetto	672	548
Förvaltningsresultat	287	287
Marknadsvärde fastigheter	12 566	12 418
Uthyrningsbar yta	824 000	795 000
Belåningsgrad, %	50	47
Soliditet, %	37	41

843
MKR HYRESINTÄKTER

672
MKR DRIFTNETTO

287
MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

* (Januari – December 2022 inom parentes)

INNEHÅLL

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

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.

UTHYRNING TILL FORTIFIKATIONSVERKET, UTÖKAD PROJEKTPIPELINE OCH SÄKRAD KAPITALKOSTNAD GÖR ATT VI VÅGAR ÖKA FOKUS PÅ TILLVÄXT

Under det fjärde kvartalet tecknade vi ett hyresavtal med Fortifikationsverket i Upplands-Bro om cirka 129 000 kvm. Tillträde till lokalerna sker i slutet av 2024, omedelbart efter det att avtalet med den befintliga hyresgästen Coop löpt ut. Vidare har vi utnyttjat läget på räntemarknaden som uppstod under kvartalet och genomfört ytterligare räntesäkringar, vilket säkrar en rimlig kapitalkostnad för bolaget under överskådlig tid. Dessa händelser både stärker intjäningen i bolaget framåt samt sänker den operationella- och finansiella risken i bolaget. Vi vågar därmed öka vårt fokus på att tillvarata tillväxtpotentialen i bolaget, i synnerhet inom vår projektutvecklingsverksamhet, där ytterligare ett antal attraktiva projekt adderats under kvartalet.

Erik Ranje, VD

Helåret 2023 var på många sätt ett utmanande år för många fastighetsbolag, med stigande räntor och svagare konjunktur. Marknaden för logistik, lager och lätt industri har dock fortsatt utvecklats förhållandevis positivt jämfört med andra delar av fastighetsbranschen. Vi är dessutom verksamma i urbana lägen i storstadsregioner som har både ekonomisk tillväxt och kontinuerlig befolkningsökning. En långsiktigt successivt ökad e-handel ökar också behovet av fastigheter inom vårt segment. Men givetvis har även vår verksamhet påverkats, främst i form av högre räntor även om vi såg ett skifte mot fallande räntor under det fjärde kvartalet. För Stendörrens del har vi under året tydligt fokuserat på faktorer vi kan påverka såsom uthyrning av befintligt bestånd, projektutveckling och att stärka vår finansiella position. Det har gett resultat. För helåret ökade vårt driftnetto med 22 procent jämfört med föregående år.

VIKTIGT UTHYRNING I GREENHUB – VÅRT ENSKILT STÖRSTA AVTAL

Stendörrens totala uthyrningsbara yta uppgår i dagsläget till cirka 824 000 kvm. I det fjärde kvartalet tecknades ett 6-årigt hyresavtal, med möjlighet till förlängning om fyra år, med Fortifikationsverket för fastigheten Nygård 2:14 (Greenhub) i Upplands-Bro om cirka 129 000 kvm – en fastighet som idag är uthyrd till vår enskilt största hyresgäst Coop. Tillträde sker den 1 oktober 2024, omedelbart efter att avtalet med Coop löpt ut, och fastigheten blir därmed fullt uthyrd. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 74 miljoner kronor och är fullt indexreglerat. Affären genomfördes efter ett aktivt marknadsföringsarbete det senaste halvåret som resulterade i ett stort intresse från potentiella hyresgäster, väl överstigande 500 000 kvm i offererad volym.

FORTSATT FRAMDRIFT I PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörrens unika potential ligger i vår byggrättsportfölj om dryga 652 000 kvm. Detta innebär att vi har kapacitet att expandera med cirka 80 procent inom befintligt bestånd. Med ett stort antal projektidéer, varav många bygglovsklara, är det möjligt att snabbt starta ny- och tillbyggnationer som kan anpassas efter kunders behov. Denna styrka ska vi fortsätta bygga på under 2024. Vi har under de senaste åren successivt adderat projekt som nu är i ett tydligt genomförandeskede. Under 2023 färdigställde vi cirka 40 000 kvm, varav cirka 90 procent redan är uthyrt.

Under kvartalet skrevs 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. Ett tydligt exempel på att det, trots det turbulenta marknadsläget, finns en god efterfrågan på nyutvecklade logistik- och andra verksamhetslokaler. Vi har under året även framgångsrikt utvecklat fastigheter där uthyrning till hyresgäst skett sent i processen.

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 75 miljoner kronor i driftnetto på årsbasis. Ett relevant tillskott till den intjäningsförmåga med ett driftnetto om 711 miljoner kronor som vi har idag.

YTTERLIGARE RISKREDUCERING AV BALANSRÄKNINGEN

Under 2023 har vi fortsatt arbeta med att stärka vår balansräkning genom att reducera andelen relativt dyr kapitalmarknadsfinansiering med ungefär en halv miljard. I slutet av 2023 har vi också passat på att räntesäkra skulder genom derivat, vilket förflyttat den genomsnittliga räntesäkringen från 2,3 till 3,6 år framåt. Dessa derivat förvärvades i ett läge då den så kallade yield-kurvan, som beskriver sambandet mellan lånens räntor och löptid, var formad likt en hängmatta där vi säkrade, med senarelagd starttidpunkt, på botten på kurvan. Stendörren har därmed säkrat rimliga kapitalkostnader för de närmaste åren där cirka 85 procent av skulderna är räntesäkrade.

ÅTER FOKUS PÅ TILLVÄXT UNDER 2024

Med uthyrningen till Fortifikationsverket, en attraktiv projektpipeline samt en anpassad kapitalstruktur med en stor andel räntesäkrade skulder vågar vi öka fokus på tillväxt när vi blickar framåt på resten av 2024.

Stockholm den 23 februari 2024

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 31 december 2023 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 566 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 20 procent av den samlade årshyran, varav bolagets största hyresavtal med Coop representerade cirka 9 procent.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 824 000 kvm uthyrbar lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 69 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 652 000 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 1 370 miljoner kronor (1 564).

Då kommersiella förutsättningar föreligger arbetar bolaget med ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Utvecklings- och planarbeten är i olika stadier och beräknas vid färdigställandet kunna ge byggrätter för upp till 700 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 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 4 838 miljoner kronor (5 429) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 651 miljoner kronor (6 290), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,9) och inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 3,3 år (2,6). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatumet till 4,1 procent.

Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025 och 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.

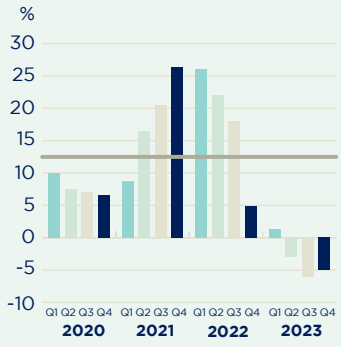
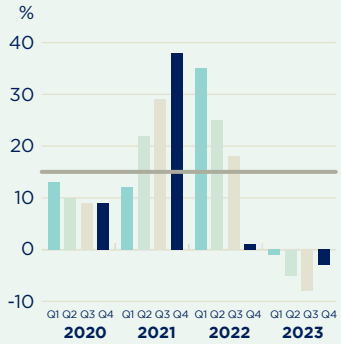
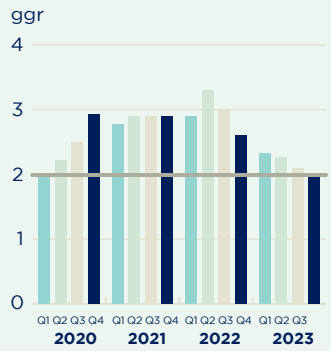
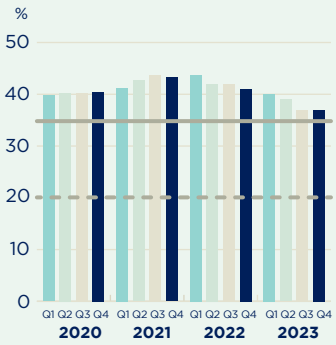
NYCKELTAL

	2023 JAN-DEC	2022 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE		
Uthyrningsbar area, tusental m^2	824	795
Antal fastigheter	151	148
Marknadsvärde, Mkr	12 566	12 418
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,4	4,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,5	5,5
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	2,5	3,3
Hyresduration, år	4,3	3,8
Snitthyra, kr/m^2	1 173	1 069
FINANSIELLA		
Totala intäkter, Mkr	854	733
Driftnetto, Mkr	672	548
Förvaltningsresultat, Mkr	287	287
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	79	75
Balansomslutning, Mkr	13 193	13 344
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	4,1	4,0
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	3,3	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,9
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50	47
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång,%	44	40
Soliditet vid periodens utgång, %	37	41
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	-5	5
AKTIERELATERADE		
Börsvärde, Mkr	5 214	5 453
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	183,40	191,80
Eget kapital per aktie, kr[1]	152,68	163,35
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 192	5 377
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	182,62	189,14
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 740	4 918
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	166,72	173,01
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	-10,54	7,42
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	-10,54	7,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	10,79	13,02
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 428 265
ÖVRIGA		
Antal anställda vid periodens utgång	54	54
Genomsnittligt antal anställda under perioden	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	UTFALL	HISTORISKT UTFALL
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.	-5 % Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till -5 procent.	
NAV TILLVÄXT Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.	-3 % Tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) uppgick vid periodens utgång till -3 procent.	
RÄNTETÄCKNINGSGRAD Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.	2,0 ggr Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.	
SOLIDITET Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).	37 %[1] Soliditeten uppgick vid periodens slut till 37 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 procentenheter.	

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	JAN-DEC 2023	JAN-DEC 2022	OKT-DEC 2023	OKT-DEC 2022
Hyresintäkter	843	733	208	192
Övriga rörelseintäkter	11	0	0	0
Summa intäkter	**854**	**733**	**208**	**192**
Driftskostnader	-139	-137	-35	-42
Underhållskostnader	-19	-22	-4	-7
Fastighetsskatt	-24	-26	-6	-7
Driftnetto	**672**	**548**	**163**	**136**
Central administration	-77	-76	-18	-19
Finansiella intäkter och kostnader	-298	-199	-78	-66
Orealiserade valutakursförändringar	1	24	-11	6
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10	-10	-3	-3
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**287**	**287**	**54**	**55**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-355	-143	-71	-354
Värdeförändring finansiella instrument	-173	223	-152	-27
Resultat före skatt	**-241**	**367**	**-169**	**-326**
Skatt	-5	-98	-12	48
Periodens resultat	**-246**	**268**	**-181**	**-278**
Omräkningsdifferenser	0	3	-2	1
Summa övrigt totalresultat	0	3	-2	1
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	**-247**	**271**	**-183**	**-277**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-247	271	-183	-277
Resultat per aktie, före utspädning, kr	-10,54	7,42	-6,85	-10,36
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	-10,54	7,41	-6,85	-10,35
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,43	28,43	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	28,43	28,47	28,43	28,46

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2022 redovisar Stendörren för helåret 2023 cirka 121 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 123 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 287 miljoner kronor (287), vilket är i nivå med föregående år. Periodens resultat uppgår till -246 miljoner kronor (268), motsvarande -10,54 kronor per aktie (7,42).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under året med cirka 15 procent till 843 miljoner kronor (733). De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet (cirka 13 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2022), ökad uthyrningsgrad i beståndet samt färdigställda och uthyrda projekt. 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 minskade med cirka 2 miljoner kronor till 183 miljoner kronor (185). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med cirka 3 miljoner i kronor, vilket motsvarar cirka 2 procent. Kostnadsminskningen förklaras främst av ett fortsatt fokus på kostnadseffektiv förvaltning och ett ständigt pågående arbete att minska fastigheternas förbrukning av energi, som delvis motverkats av inflationsuppgångar under året. Kostnadsökningar under året avseende exempelvis snöröjning och något högre hyresförluster har motverkats av lägre kostnader för underhåll och fastighetsskatt jämfört med samma period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 77 miljoner kronor (76) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 112 miljoner kronor (9) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -411 miljoner kronor (-208) främst till följd av stigande räntenivåer men även av engångsposter om ca -12 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under tredje och fjärde kvartalet 2023. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till –10 miljoner kronor (-10). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för rapportperioden uppgick till 287 miljoner kronor (287), främst tack vare högre intäkter som motverkar de högre finansieringskostnaderna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt -355 miljoner kronor (-143). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdeförändring på fastighetsbeståndet under perioden, för detaljer se sida 21. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -173 miljoner kronor (223).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -7 miljoner kronor (-23) och uppskjuten skatt om 2 miljoner kronor (-75).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	31 DEC 2023	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	3	2
Förvaltningsfastigheter	12 566	12 418
Nyttjanderättstillgångar	259	254
Inventarier	1	2
Långfristiga fordringar	3	2
Räntederivat	148	268
Summa anläggningstillgångar	**12 981**	**12 947**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	79	83
Likvida medel	134	315
Summa omsättningstillgångar	**213**	**397**
SUMMA TILLGÅNGAR	**13 193**	**13 344**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**4 838**	**5 429**
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	5 826	5 469
Övriga långfristiga skulder	57	36
Leasingskuld	259	254
Uppskjuten skatteskuld	999	1 001
Övriga avsättningar	4	4
Summa långfristiga skulder	**7 145**	**6 764**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	825	821
Övriga kortfristiga skulder	384	330
Summa kortfristiga skulder	**1 210**	**1 151**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**13 193**	**13 344**
Eget kapital hänförligt till		
Moderbolagets ägare	4 838	5 429
Innehav utan bestämmande inflytande	-	–

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2023 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 566 miljoner kronor (12 418). För analys och kommentarer, se sidorna 15–17.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 213 miljoner kronor (397), bestående av likvida medel om 134 miljoner kronor (315) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 79 miljoner kronor (83). Per bokslutsdatumet fanns därutöver outnyttjade och tillgängliga kreditlinor om totalt 160 miljoner kronor. Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 134 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 160 miljoner kronor, uppgick således vid årets utgång till 294 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 4 838 miljoner kronor (5 429) och soliditeten till 37 procent (41).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 651 miljoner kronor (6 290), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 582 miljoner kronor (5 018), två obligationslån om totalt 1 100 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -31 miljoner kronor (-33). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 825 miljoner kronor (821) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sida 23.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 999 miljoner kronor (1 001) 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 384 miljoner kronor (330).

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	–	–	–	-59	–	-59
Återköp hybridobligation	–	–	–	-	-288	-288
Totalresultat januari - december 2023	–	–	0	-246	–	-246
Utgående eget kapital per 2023-12-31	**17**	**1 182**	**3**	**3 137**	**498**	**4 838**

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2023 till 4 838 miljoner kronor (5 429).
Vid årsstämman 2023 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	JAN-DEC 2023	JAN-DEC 2022	OKT-DEC 2023	OKT-DEC 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	287	287	54	55
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-5	-15	-22
Betald inkomstskatt	-13	-1	-6	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**274**	**281**	**32**	**36**
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	4	42	-8	-22
Förändring av rörelseskulder	28	47	36	91
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**307**	**370**	**60**	**105**
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-516	-624	-140	-196
Övriga investeringar och avyttringar	0	1	0	1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-	-581	-	-215
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	386	-	386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-516**	**-818**	**-140**	**-24**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission personaloptioner	1	–	0	–
Utdelning hybridobligation	-59	-58	-14	–17
Återköp hybridobligation	-288	–	-	–
Upptagna räntebärande skulder	1 379	2 566	134	104
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 026	-1 919	-280	-306
Depositioner	21	13	13	4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**28**	**603**	**-147**	**–214**
Periodens kassaflöde	**-181**	**155**	**-227**	**-133**
Likvida medel vid periodens ingång	315	160	361	448
Periodens kassaflöde	-181	155	-227	–133
Likvida medel vid periodens utgång	**134**	**315**	**134**	**315**

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2023 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 566 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång per år. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

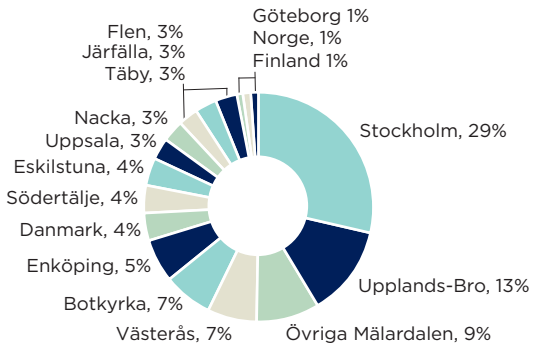
Vid rapportperiodens utgång omfattade det totala fastighetsbeståndet cirka 824 000 kvm uthyrbar lokalarea. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (cirka 20 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak 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 80 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 148 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 516 miljoner kronor medan valutakurseffekter om -13 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt -355 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 22).

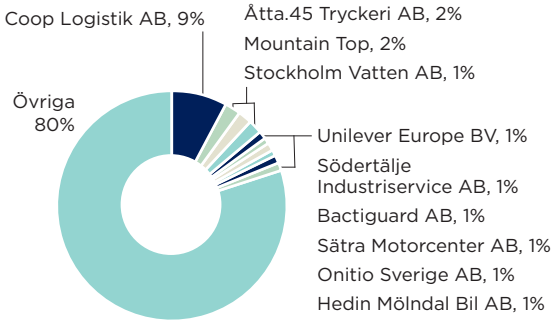
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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 etablerad. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs cirka 61 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:an 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



HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

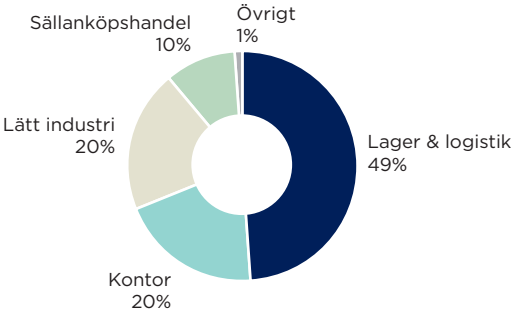
Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 31 december 2023 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 20 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop, representerar cirka 9 procent av den samlade årshyran. Coop kommer lämna lokalerna i september 2024, varefter Fortifikationsverket tillträder som hyresgäst. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,3 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 7,3 miljoner kronor redovisats.

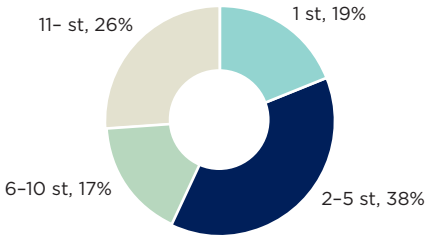
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2023 till 94 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Avflytten av Stendörrens största hyresgäst Coop i Q3 2024 motverkas av uthyrningen till Fortifikationsverket, vars inflytt sker direkt efter att Coop lämnar, innebärande att fastigheten är fortsatt fullt uthyrd. Kvartalets nettouthyrning summerar till cirka -2,2 miljoner kronor medan det för helåret 2023 summerar till cirka 5,1 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 25 % i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 93 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA, PROCENT AV TOTAL YTA

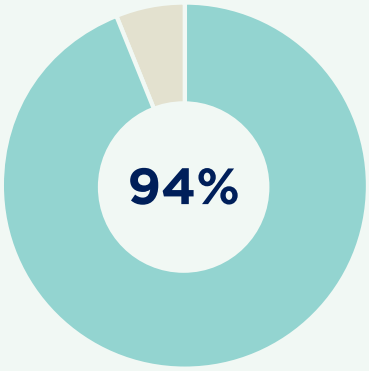


ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

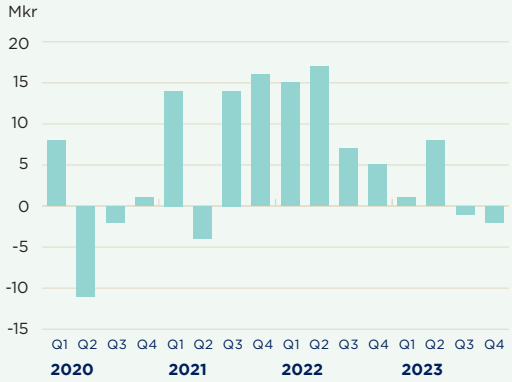


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

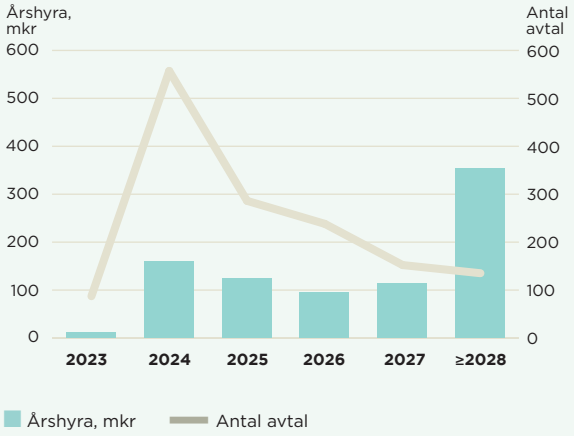
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



NETTOUTHYRNING

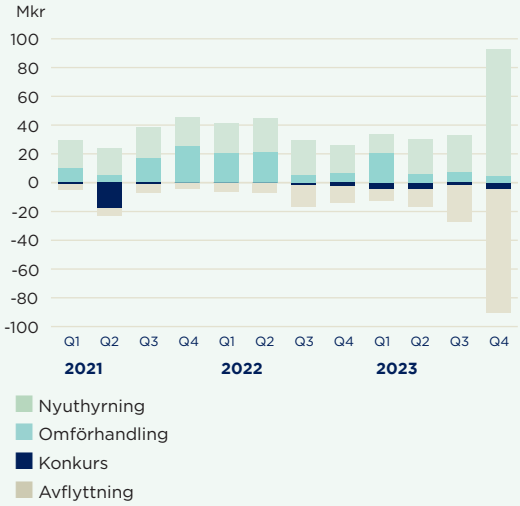


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL*



* Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen med undantag för Fortifikationsverket som tillträder 2024-10-01

KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETSBESTÅND*



*) Inklusive projektuthyrningar

PROJEKTPORTFÖLJEN

INLEDNING

Stendörren hade per 31 december 2023 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 652 000 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 75 miljoner kronor i driftsnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.

Foto: Libropäck

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. 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 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder ibland i annat den del av GreenHub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren samt i Skrubba i södra Stockholm med utsikt över sjön Drevviken.

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 53 100 kvm avser ny- och tillbyggnation och 2 400 kvm avser ombyggnation.

I oktober kommunicerades att Stendörren uppför en fullt uthyrd logistikanläggning om 9 500 kvm i Enköping efter tecknat hyresavtal med Advania Sverige AB. Byggnationen har startat och den nya logistikanläggningen har höga hållbarhetsambitioner. Målsättningen är att miljöcertifiera anläggningen enligt BREEAM-SE nivå Excellent och NollCO2.

I december tecknade Stendörren hyresavtal med Fortifikationsverket avseende 129 000 kvm lager i utvecklingsområdet GreenHub i Upplands-Bro. Genom förhyrningen blir hela den befintliga logistikanläggningen fullt uthyrd och tillträde sker omedelbart efter att avtalet med den befintliga hyresgästen löper ut. Vissa moderniseringar och hyresgästanpassningar kommer att genomföras i nära dialog med Fortifikationsverket. Under 2023 har det även påbörjats en successiv utveckling av de intilliggande byggrätterna inom GreenHub med inriktning mot småskaliga verksamheter. I en första etapp har bygglov erhållits för två byggnader om tillsammans 6 500 kvm.

Under fjärde kvartalet har ytterligare två projekt startats. Fastigheten Filmremsan 2 i Stockholm, Högdalen, utvecklas genom en större ombyggnation och i Köpenhamnsregionen byggs fastigheten Svalehöjvej 17 ut för befintlig hyresgästs expansion.

KOMMANDE PROJEKT PER 2023-12-31

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M²)[1]	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART[2]
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2024-2025
Södertälje	Logistik	42 200	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	2025-2026
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

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.

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

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under 2023 har nio projekt omfattande en total yta om 40 700 kvm färdigställts. Fyra projekt avser större hyresgästanpassningar för nya kunder i fastigheten Tegelbruket 1 i Botkyrka samt i Elementet 1 i Bromma. Övriga avser nyproduktion av logistik och lätt industri och varav merparten av ytan är uthyrd. De två logistikprojekten som startades på spekulation under 2022 färdigställdes under 2023 och är fullt uthyrda.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2023-12-31

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	TIDIGAST MÖJLIGA SLUTDATUM[1]	STORLEK KVM[2]	INDIKATIV INVESTERING[3] MKR	NUVARANDE FAS
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	Q2 2025	4 300	105	Projektering[4]
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2025	5 200	115	Projektering[4]
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2025	17 000	272	Projektering[4]
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q2 2025	2 700	54	Projektering[4]
Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q2 2025	2 500	50	Projektering[4]
Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q3 2025	4 000	80	Projektering[4]
Filmremsan 2	Ombyggnation	Q3 2024	2 400	37	Pågående byggnation
Svavelhöjvej 2, Köpenhamn	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	50	Projektering[4]
Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Q1 2025	2 300	52	Projektering
Totalt pågående projekt			**55 500**	**1016**	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation			**53 100**	**979**	

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

2) BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgästanpassning, ombyggnad).

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

4) Bygglov har erhållits.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER RAPPORTPERIODEN

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM[1]	INVESTERING[2] MKR	UTHYRNINGS GRAD, %
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 700	51	100
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	5 100	47	100
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	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	16
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	47	100
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2023	2 300	51	0
Elementet 1	Hyresgästanpassning	Q4 2023	3 400	47	100
Totalt färdigställda projekt			**40 700**	**621**	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar			**25 500**	**442**	

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

2) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

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 tolvmånadersperiod. 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 värdehöjande 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 31 december 2023 uppgick till 12 566 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 fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 370 miljoner kronor (1 530 per 30 september 2023), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som sålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av sjunkande byggrättsvärden och att byggrättsvärden i pågående projekt nära färdigställande nu värderats som fastighet, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sidorna 18–20. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till -355 miljoner kronor (-143).

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet drevs under året främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdeförändring på fastighetsbeståndet under året. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 december 2023 till 6,2 procent och är oförändrat jämfört med föregående kvartal (se tabell med värderingsparametrar på sida 22).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN–DEC 2023
Förändrade avkastningskrav	-450
Kassaflöde	288
Byggrätter	-195
Totalt	**-356**

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 %**	529	873	1 218	1 563	1 907
	–0,25 %	-76	252	581	910	1 238
	0,00 %	-628	-314	0	314	628
	0,25 %	-1 133	-833	-532	-231	70
	0,50 %	-1 598	-1 309	-1 020	-732	-443

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 %	5,3 (4,6)	9,0 (8,5)	6,2 (5,9)
Kalkylränta, kassaflöde, %	6,8 (6,2)	11,2 (10,9)	8,2 (8,0)
Kalkylränta, restvärde, %	7,4 (7,0)	11,2 (10,9)	8,3 (8,0)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (2,0)	15,1 (29,4)	5,7 (6,0)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN–DEC 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	516	624
Valutakurseffekter	-13	33
Realiserade värdeförändringar	1	16
Orealiserade värdeförändringar	-356	-160
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**12 566**	**12 418**

Foto: Bäckby

FINANSIERING

Per 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,6 år (3,1). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen också till 2,6 år (2,9). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,6 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 850 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 räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4% på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Under fjärde kvartalet har Stendörren ingått fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlängt derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell på sida 24. Vid rapportperiodens utgång var cirka 85 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 3,3 år (2,6). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,1 procent.

Stendörrens ena 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 andra 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 31 december fanns tillgänglig likviditet om totalt 294 miljoner kronor, i form av likvida medel om 134 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 160 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.

	RÄNTEBINDNING/ÅR[1]			KAPITALBINDNING	
		RÄNTA	ANDEL		ANDEL
FÖRFALLOÅR	MKR	%	%	MKR	%
2024	2 082		31	715	11
2025	0		0	1 784	27
2026	2 700		40	1 531	23
2027	0		0	2 288	34
2028	0		0	355	5
>2028	1 900		28	9	0
Summa/ genomsnitt	**6 682**	**4,1**	**100**	**6 682**	**100**

1) Räntebindningen för 2024 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%	-10	10
+ / – 2,00%	-20	20
+ / – 3,00%	-30	58

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 - AKTIVA

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADS-VÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTER-STÅENDE LÖPTID, ÅR
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	8,1	2,00	2,68
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	25,8	1,00	1,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	12,9	1,00	1,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	24,8	1,00	1,86[1]
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	16,6	1,00	1,86[1]
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	30,8	2,00	2,96
Swedbank	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	20,6	2,00	2,98
Swedbank	Räntetak	2018-09-28	2024-09-28	250	2,7	2,25	0,75
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	14,7	2,00	2,68
Swedbank	Ränteswap	2019-10-07	2024-09-18	800	23,0	-0,09	0,72
Summa				**5 650**	**179,9**	**1,38**	**2,12[2]**

1) Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se nedan tabell) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.
2) Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,64 år.

RÄNTEDERIVAT - MED SENARELAGD STARTTIDPUNKT

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADS-VÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTER-STÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-10,4	2,45	6,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-4,0	2,39	5,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-9,1	2,41	5,87
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-8,1	2,49	6,87
Summa				**1 900**	**-31,6**	**2,44**	**6,35**

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 85 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

Foto: Nygård 2:14

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 nettonollutsläpp 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

-21,4%

Minskning av energiintensiteten (kWh/kvm) per 31 december 2023 jämfört med basår 2020

Mål om 20% minskning från basår 2020 till år 2030

58%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd per 31 december 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 123 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 30 miljoner kronor (21) och det egna kapitalet uppgick till 1 329 miljoner kronor (1 692).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	JAN-DEC 2023	JAN-DEC 2022	OKT-DEC 2023	OKT-DEC 2022
Nettoomsättning	123	125	33	34
Rörelsens kostnader	-121	-123	-33	-35
Resultat före finansiella poster	**2**	**2**	**0**	**-1**
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-38	-1	-38	-1
Finansnetto	20	41	-1	14
Resultat efter finansiella poster	**-16**	**42**	**-39**	**12**
Bokslutsdispositioner	-3	–	-3	–
Resultat före skatt	**-19**	**42**	**-42**	**12**
Skatt	0	-1	0	-1
Periodens resultat	**-19**	**41**	**-42**	**11**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	31 DEC 2023	31 DEC 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	3	2
Inventarier	10	9
Andelar i koncernföretag	979	964
Fordringar hos koncernföretag	3 459	3 348
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa anläggningstillgångar	**4 450**	**4 323**
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	25	142
Kortfristiga fordringar	6	5
Likvida medel	30	21
Summa omsättningstillgångar	**62**	**168**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 512**	**4 492**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**1 329**	**1 692**
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 091	1 291
Skulder till koncernföretag	2 061	1 292
Summa långfristiga skulder	**3 152**	**2 583**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	-	178
Övriga kortfristiga skulder	30	38
Summa kortfristiga skulder	**30**	**217**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 512**	**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 50 060 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 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 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.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 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	2 801 720	500 000	2 301 720	9,9	14,3
SEB Investment Management	3 279 570	0	3 279 570	11,5	6,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 507 355	0	2 507 355	8,8	4,9
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	791 896	0	791 896	2,8	1,6
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	666 712	0	666 712	2,4	1,3
SEB Luxembourg Branch	557 345	0	557 345	2,0	1,1
Staffan Malmer	331 528	0	331 528	1,2	0,7
Övriga ägare	3 931 479	0	3 931 479	13,8	7,7
Total	**28 428 265**	**2 500 000**	**25 928 265**	**100,00**	**100,00**

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 316.

Foto: Almnäs

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Årsredovisning 2023, 29 april 2024
- Delårsrapport jan–mars 2024, 3 maj 2024
- Årsstämma 2024, 23 maj 2024
- Delårsrapport jan–juni 2024, 19 juli 2024
- Delårsrapport jan–sep 2024, 25 oktober 2024
- Bokslutskommuniké jan–dec 2024, 18 februari 2025

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 långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på 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 bokslutskommuniké 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 23 februari 2024

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 23 februari 2024 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA[1]

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 901 miljoner kronor per den 1 januari 2024. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 190 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 711 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppgår till cirka 77 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 288 miljoner kronor samt leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 336 miljoner kronor per den 1 januari 2024.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 januari 2024 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 förvaltningsresultatet.

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

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

Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller att de pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 75 miljoner kronor i driftnetto.

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

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA[1)]	
Hyresintäkter	901
Summa intäkter	**901**
Driftskostnader	-137
Underhållskostnader	-27
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	**711**
Central administration	-77
Finansiella intäkter och kostnader	-288
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	**336**

1) Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 januari 2024.

DEFINITIONER

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

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

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

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

DRIFTNETTO
Totala 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 leasingskuld enligt IFRS 16.

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

ÖVERSKOTTSGRAD
Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

Stendörren 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