

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2024

Stenvreten 8:37 i Enköping, pågående nybyggnation till Advania om 9 500 kvm.
Inflyttning planerad till 1 januari 2025.

STENDÖRREN

PERIODEN I KORTHET

Januari – juni 2024	3
VD har ordet	4
Stendörren i korthet	6
Nyckeltal	7

MÅL OCH UTFALL

Mål och utfall	8
----------------	---

VERKSAMHETEN

Fastighetsbeståndet i sammandrag	9
Projektportföljen	12
Kommande projekt	13
Pågående projekt	14
Färdigställda projekt	15
Fastighetsvärdering	16
Finansiering	18

HÅLLBARHET

Hållbarhet med fem fokusområden	20
FN:s globala mål	21

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens rapport över totalresultat	22
Resultat, intäkter och kostnader	23
Rapport över koncernens finansiella ställning	24
Finansiell ställning	25
Förändringar av koncernens eget kapital	26
Rapport över koncernens kassaflöden	27
Moderbolaget i sammandrag	28
Aktiekapital och ägarförhållanden	30

ÖVRIGT

Övrig information	32
Styrelse och VD:s försäkran	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	34
Definitioner	35

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.

444

MKR HYRESINTÄKTER

351

MKR DRIFTNETTO

165

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

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



JANUARI - JUNI 2024

PERIODEN I KORTHET

JANUARI-JUNI 2024*

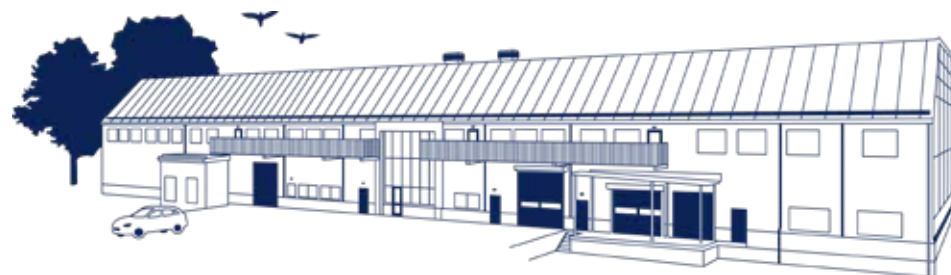
- Hyresintäkterna ökade med 5 procent till 444 miljoner kronor (421) och driftnettot ökade med 5 procent till 351 miljoner kronor (334), vilket motsvarar en underliggande ökning i jämförbart bestånd om cirka 7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 165 miljoner kronor (164).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt cirka -2,9 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 46 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 6 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 49 miljoner kronor (125) motsvarande 1,71 kronor per aktie (4,41).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 47 miljoner kronor (-157).
- Periodens resultat uppgick till 155 miljoner kronor (-1) motsvarande 4,62 kronor per aktie (-1,11) före utspädning och 4,62 kronor per aktie (-1,11) efter utspädning.

NYCKELTAL	JAN - JUN 2024	JAN - JUN 2023	JAN - DEC 2023
Hyresintäkter, Mkr	444	421	843
Driftnetto, Mkr	351	334	672
Förvaltningsresultat, Mkr	165	164	287
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	12 642	12 513	12 566
Uthyrningsbar yta, kvm	808 000	804 000	824 000
Belåningsgrad, %	50	49	50
Soliditet, %	39	39	37

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET SAMT EFTER KVARTALET UTGÅNG

- I maj emitterades framgångsrikt gröna efterställda hybridobligationer om 300 miljoner kronor under ett ramverk om 400 miljoner kronor. Bolaget lämnade samtidigt ett återköpserbjudande på samtliga sedan tidigare utestående hybridobligationer. Återköpserbjudandet accepterades till ett belopp om 133 miljoner kronor.
- I slutet av kvartalet, samt omedelbart efter kvartalets utgång, förvärvades i två separata transaktioner två industri- och lagerfastigheter, i Botkyrka och i Södertälje, för ett överenskommet fastighetsvärde om 62 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 235 kvadratmeter och båda fastigheterna är fullt uthyrda.

* (Januari - juni 2023 inom parentes)



VD HAR ORDET

Med ett starkt första halvår bakom oss, med positiv driftnettoutveckling, både färdigställda och nystartade projekt samt ett par genomförda förvärv har vi ökat tillväxttakten i Stendörren.

POSITIV UNDERLIGGANDE OPERATIONELL UTVECKLING

Jämfört med första halvåret förra året redovisar vi cirka 20 miljoner kronor högre intäkter, driftnettosteg med cirka 17 miljoner kronor vilket motsvarar en underliggande ökning i jämförbart bestånd om cirka 7 procent. Vakansen kvarstod vid rapportperiodens slut på 7 procent, trots en svag konjunktur. Vidare har under rapportperioden tre nya projekt inom segmentet lättindustri startats. Den underliggande operationella utvecklingen har således varit positiv.

FOKUS PÅ TILLVÄXT

Under de senaste kvartalen, med räntor som ser ut att ha toppat och med en möjlig förbättring av konjunkturen i sikte, har möjligheterna till bra affärer förbättrats. Med uthyrningen till Fortifikationsverket i slutet av 2023, en kontinuerligt anpassad kapitalstruktur med reducerad andel dyr kapitalmarknadsfinansiering, hög andel räntesäkring som säkerställer rimlig kapitalkostnad och god likviditet har vi ökat fokus på tillväxt. Detta genom att ta tillvara de projektidéer som vi tillskapat under de senaste åren samt genom att utnyttja de möjligheter till attraktiva förvärv som marknaden erbjuder.

FLERA NYA PROJEKTSTARTER UNDER RAPPORTPERIODEN

Vår projektutvecklingsverksamhet fortsätter att ha god framdrift och under året har vi successivt ökat aktiviteten. Vi adderar löpande nya projektidéer, påbörjar byggnation, färdigställer och hyr ut. Under rapportperioden har byggnadsarbeten för tre nya lättindustriprojekt startat. Ett avser nyproduktion om ca 1 200 kvm för en redan kontrakterad hyresgäst på fastigheten Viby 19:30 i Upplands-Bro. I GreenHub i Upplands-Bro har byggnation av den första byggnaden på fastigheten Nygård 2:17 startat. Här uppförs en ny huskropp om cirka 2 300 kvm, vilket utgör startskottet för utvecklingen av området där det finns en betydande volym av ytterligare attraktiva byggrätter. I Stockholm Syd - Almnäs med närhet till såväl Södertälje Hamn, E4 och E20, har Stendörren hyrt ut samtliga tre byggnader om totalt cirka 16 500 kvm som startades på spekulation, vilket nu möjliggör start av ytterligare en byggnad om 2 300 kvm. Både byggnaden i GreenHub och i Södertälje byggs med höga hållbarhetsambitioner, med bland annat stomme av trä. Stendörren har även flertalet bygglovklara projektidéer



Erik Ranje, VD

VD HAR ORDET

under projektering och andra förberedelser, i synnerhet inom logistik, där vi dock avvaktar med byggstart till dess att en tillfredställande uthyrningsgrad uppnåtts för respektive projekt. Att ha bygglovsklara idéer ger bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer men med möjlighet att justera dessa efter kunders behov. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete redan pågår.

Under de senaste fyra kvartalen har fem projekt omfattande en total yta om 13 000 kvm färdigställts varav merparten av ytan är uthyrd. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftsnetto. Av detta belopp avser cirka 18 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 30 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas på spekulation och cirka 22 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skeden.

TVÅ NYA FÖRVÄRV OCH EN ATTRAKTIV PIPELINE AV MÖJLIGA FÖRVÄRV UNDER UTVÄRDERING

I slutet av kvartalet, samt omedelbart efter kvartalets utgång, har vi i två separata transaktioner förvärvat två industri- och lagerfastigheter, i Botkyrka och i Södertälje, för ett överenskommet fastighetsvärde om 62 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 235 kvadratmeter och båda fastigheterna är fullt uthyrda. De senaste två åren har vi haft en avvaktande inställning till förvärv, som följd av kontinuerligt fallande fastighetsvärden. Nu ser vi dock åter förvärv som ett viktigt komplement till organisk tillväxt. Vi tycker att marknaden erbjuder attraktiva förvärvsmöjligheter och vi utvärderar för närvarande ett antal spännande förvärv.

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT TA TILLVARA STENDÖRRENS FULLA POTENTIAL

Stendörren är ett bolag med en betydande tillväxtpotential bestående av stigande hyror för bolagets verksamhetsfastigheter i storstadslägen, projektpotentialen i byggrättsportföljen samt kompletterande värdeskapande förvärv. Men faktum är att tillväxtpotentialen sedan jag började som VD för Stendörren för drygt fyra år sedan aldrig samtidigt och fullt ut

kunnat tas tillvara. Ur ett omvärldsperspektiv har bolaget, precis som övriga branschen, hämmats av avlösande kriser, där covid-pandemin som bröt ut några månader efter att jag började på Stendörren snart följdes av kraftigt stigande byggvarupriser, energipriser, räntor och svagare konjunktur. Ur ett internt perspektiv har arbetet med framtagandet av projektidéer under mina första år på Stendörren burit frukt med färdigställda och uthyrda projekt först under de senaste cirka två åren, då ledtiderna inom projektutveckling är långa, dvs först under den period då vi haft anledning att avvakta med förvärv.

När vi nu inlett andra halvan av 2024 är jag övertygad om att vi kommer kunna ta tillvara Stendörrens tillväxtpotential fullt ut. Med normaliserad räntenivå, anpassad kapitalstruktur, en möjlig förbättring av konjunkturen, en attraktiv projektpipeline och attraktiva förvärvsmöjligheter ser jag därför fram mot en spännande höst.

Stockholm den 19 juli 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 långsiktigt ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2024 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 642 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 21 procent av den samlade årshyran.

Bolagets största hyresavtal med Coop, representerar cirka 9 procent av den samlade årshyran. Coop kommer lämna lokalerna i september 2024, varefter Fortifikationsverket omedelbart tillträder som hyresgäst.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 808 000 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 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 641 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Marknadsvärdet på byggrättspportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 377 miljoner kronor (1 528).

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 existerande byggrätter för bostäder utgör cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättspportföljen.

FINANSIERING

Per 30 juni 2024 uppgick koncernens egna kapital till 5 130 miljoner kronor (5 115) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 735 miljoner kronor (6 546), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (49).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (2,7) och inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 2,9 år (2,1). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatumet till 3,9 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. Bolaget hade även en hybridobligation om 380 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024 och en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

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

	2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2023 JAN-DEC		2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2023 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE				Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50	49	50
Uthyrningsbar area, tusental m ²	808	804	824	Belåningsgrad på fastighetsnivå. vid periodens utgång, %	45	42	44
Antal fastigheter	151	151	151	Soliditet vid periodens utgång, %	39	39	37
Marknadsvärde, Mkr	12 642	12 513	12 566	Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	-2	-3	-5
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	93	91	AKTIERELATERADE			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	95	94	Börsvärde, Mkr	5 254	4 622	5 214
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,5	4,9	5,4	Aktiekurs vid periodens utgång, kr	184,80	162,60	183,40
Direktavkastning exklusive projekt- fastigheter, rullande 12 månader, %	6,5	6,0	6,5	Eget kapital per aktie, kr ¹	157,25	162,40	152,68
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	4,3	0,9	2,5	Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 360	5 359	5 192
Hysesduration, år	4,1	3,8	4,3	Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	188,54	188,50	182,62
Snitthyra, kr/m ²	1 238	1 182	1 173	Aktuellt substansvärde, Mkr	4 905	4 902	4 740
FINANSIELLA				Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	172,55	172,45	166,72
Totala intäkter, Mkr	452	432	854	Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	4,62	-1,11	-10,54
Driftnetto, Mkr	351	334	672	Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	4,62	-1,11	-10,54
Förvaltningsresultat, Mkr	165	164	287	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,71	4,41	10,79
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	79	76	79	Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Balansomslutning, Mkr	13 506	13 276	13 193	Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	3,9	4,2	4,1	ÖVRIGA			
Genomsnittlig räntebindning, vid periodens utgång, år	2,9	2,1	3,3	Antal medarbetare vid periodens utgång	54	55	54
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,7	2,6	Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	54	54	54
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,3	2,0				

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sida 35. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

MÅL OCH UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

NAV TILLVÄXT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

SOLIDITET

FINANSIELLA MÅL

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

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

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

-2%

0%

2,0 ggr

39%^{I)}

UTFALL

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till -2 procent.

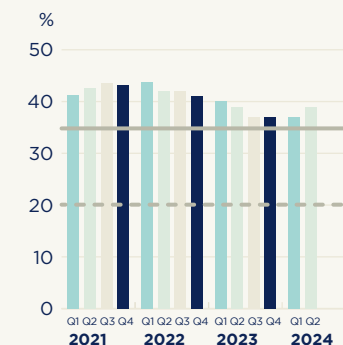
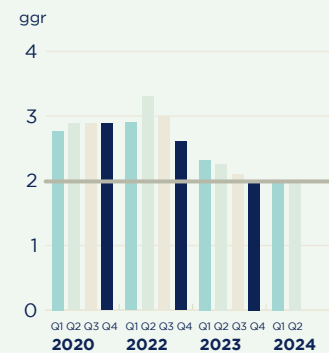
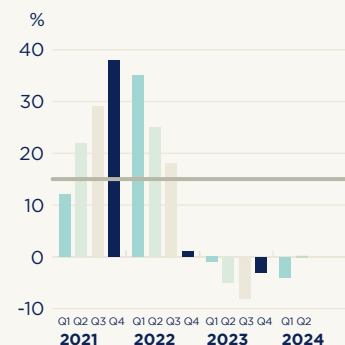
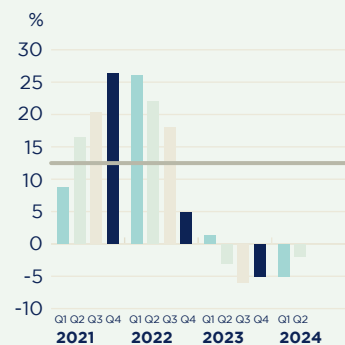
Tillväxt i långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 0 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 39 procent.

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

HISTORISKT UTFALL



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2024 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 642 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.

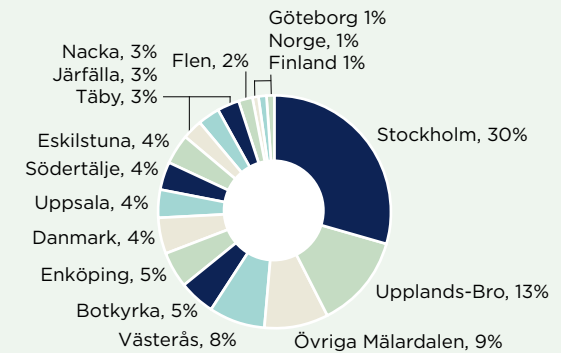
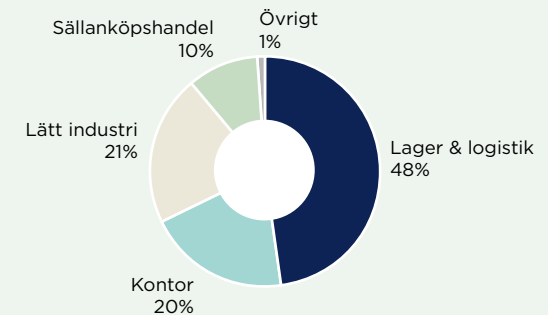
Vid rapportperiodens utgång omfattade det totala fastighetsbeståndet cirka 808 000 kvm uthyrbar lokalaarea. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (cirka 20 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager, logistik 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 81 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 76 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs

av förvärv av en fastighet uppgående till 19 miljoner kronor, avyttring av fastighet uppgående till -224 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 219 miljoner kronor medan valutakurseffekter om 15 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 47 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 17).

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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

GEOGRAFISK FÖRDELNING
HYRESINTÄKTERFÖRDELNING UTHYRBAR YTA
PROCENT AV TOTAL YTA

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

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.

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 30 juni 2024 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 21 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

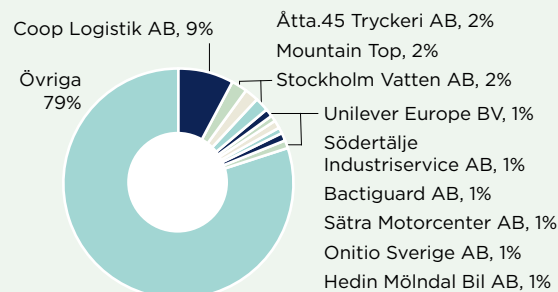
lokalerna i september 2024, varefter Fortifikationsverket omedelbart tillträder som hyresgäst. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,1 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 2,7 miljoner kronor redovisats.

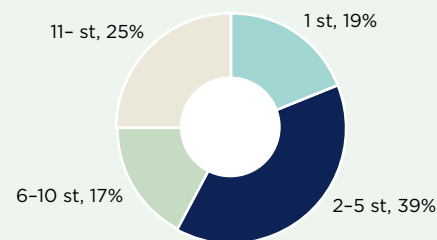
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd

uppgick per 30 juni 2024 till 93 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningssvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god med stabil bruttouthyrning i Q2. Några större uppsägningar inom kvartalet medför dock att nettouthyrningen summerar till cirka -4,3 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 29 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

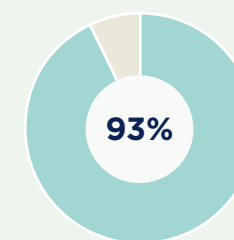
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA HYRESINTÄKTER



ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

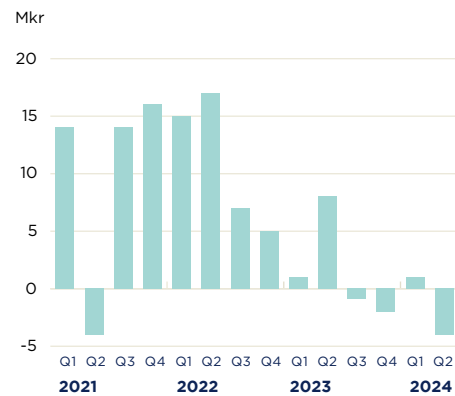


EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

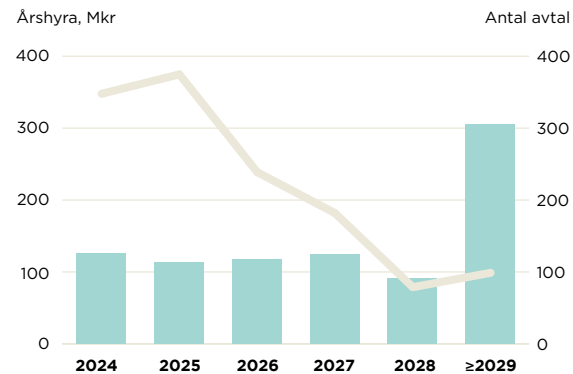


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

NETTOUTHYRNING

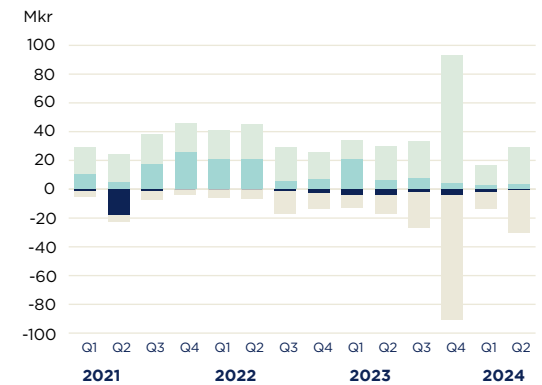


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL*



■ Årshyra, mkr — Antal avtal

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

KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR
FASTIGHETSBESTÅND*

■ Nyuthyrning
■ Omförhandling
■ Konkurs
■ Avflyttning

* Inklusive projektuthyrningar

PROJEKT

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 30 juni 2024 totalt 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 641 000 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 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 70 miljoner kronor i driftsnetto. Av detta belopp avser cirka 18 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 30 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas på spekulation och cirka 22 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.



Bild: Viby 19:30



Bild: Almnäs

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. 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.

KOMMANDE PROJEKT PER 2024-06-30

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD TIDIGAST MÖJLIGA BYGGSTART ²
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2024-2025
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2024-2025
Södertälje	Logistik	42 200	Inom detaljplan	2024-2025
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2024-2025
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Uppsala	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2025-2026

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

2) Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktisk byggstart bland annat beror på tidpunkt för uthyrning.

PROJEKT

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 51 200 kvm avser ny- och tillbyggnation och 2 400 kvm avser ombyggnation. Under rapportperioden har byggnadsarbeten för tre nya lättindustriprojekt startat. Ett avser nyproduktion om ca 1 200 kvm för en redan kontrakterad hyresgäst på fastigheten Viby 19:30 i Upplands-Bro. I GreenHub i Upplands-Bro har byggnation av den första byggnaden på fastigheten Nygård 2:17 startat. Här upp-

förs en ny huskropp om cirka 2 300 kvm, vilket utgör startskottet för utvecklingen av den aktuella fastigheten där det finns ytterligare omfattande volym av byggrätter. I Stockholm Syd – Almnäs med närhet till såväl Södertälje Hamn, E4 och E20, har Stendörren hyrt ut samtliga tre byggnader om totalt cirka 16 500 kvm som startades på spekulation, vilket nu möjliggör start av ytterligare en byggnad om 2 300 kvm. Både byggnaden i GreenHub och i Stockholm Syd byggs med stomme av

trä. Stendörren har flertalet bygglovklara 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.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2024-06-30

KOMMUN	FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	TIDIGAST MÖJLIGA SLUTDATUM ¹	STORLEK KVM ²	INDIKATIV INVESTERING MKR ³	NUVARANDE FAS
Stockholm	Filmremsan 2	Ombyggnation	Q3 2024	2 400	37	Pågående byggnation
Enköping	Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 500	158	Pågående byggnation
Egedal, Köpenhamnsregionen	Svavelhöjvej 17	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	50	Pågående byggnation
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Q1 2025	2 300	52	Pågående byggnation
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Q1 2025	1 200	36	Pågående byggnation
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q2 2025	2 300	53	Pågående byggnation
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Q3 2025	5 200	116	Projektering ⁴
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Q3 2025	17 000	271	Projektering ⁴
Enköping	Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q3 2025	2 700	54	Projektering ⁴
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q3 2025	3 400	78	Projektering ⁴
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Q3 2025	4 300	100	Projektering ⁴
Totalt pågående projekt				53 600	1 005	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar och ombyggnation				51 200	968	

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 (hyresgäst Anpassning, ombyggnad).

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

4) Bygglov har erhållits.

PROJEKT

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de senaste fyra kvartalen har fem projekt omfattande en total yta om 13 000 kvm färdigställts varav merparten av ytan är uthyrd. Ett projekt avser en större hyresgästanpassning för en ny kund i fastigheten Elementet 1 i Bromma. Övriga avser nyproduktion av lätt industri.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT, SENASTE 12 MÅNADERNA

KOMMUN	FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM ¹	INVESTERING ² MKR	UTHYRNINGS GRAD, %
Västerås	Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q3 2023	2 700	48	32
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	47	100
Uppsala	Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2023	2 300	51	0
Stockholm	Elementet 1	Hyresgästanpassning	Q4 2023	3 400	47	100
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	49	100
Totalt färdigställda projekt				13 000	242	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar				9 600	195	

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

2) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.



Bild: Librobäck, Uppsala

FASTIGHETSVÄRDERING

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

Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2023. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. 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 30 juni 2024 uppgick till 12 642 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen på sida 17. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 377 miljoner kronor (1 354 per 31 mars 2024), är värderade utifrån ortsprisanalyser. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av värdehöjande investeringar i bland annat tidiga projekt, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sidorna 12-15.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 47 miljoner kronor (-157).

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 effekt på värdeförändring på fastighetsbeståndet under kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2024 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabell med värderingsparametrar på sida 17).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-JUN 2024
Förändrade avkastningskrav	-195
Kassaflöde	203
Byggrätter	7
Totalt	14

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 %	568	916	1 263	1 611	1 959
	-0,25 %	-61	271	602	933	1 264
	0,00 %	-632	-316	0	316	632
	0,25 %	-1 154	-852	-549	-247	55
	0,50 %	-1 632	-1 343	-1 053	-763	-474

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

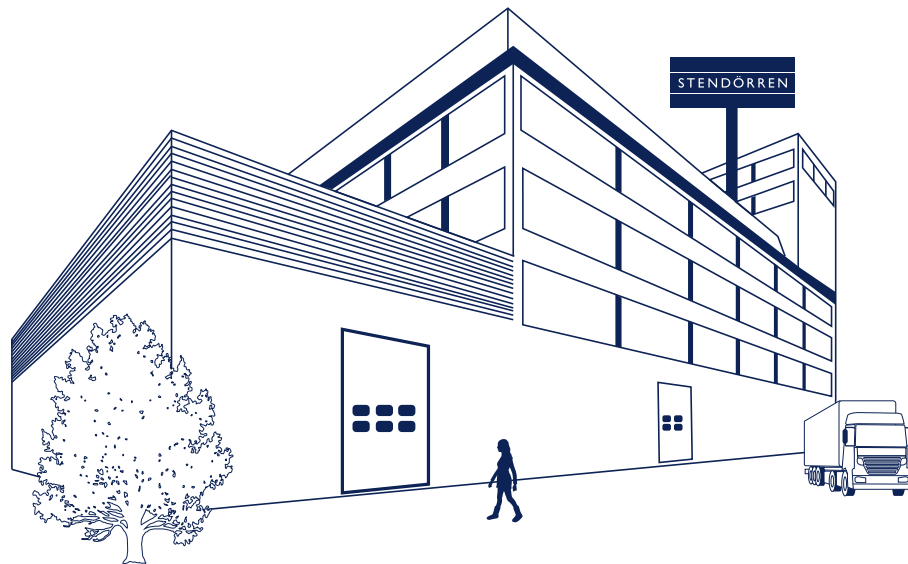
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDERINGSPARAMETRAR

(Föregående år inom parentes)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Kalkylränta, kassaflöde, %	5.5 (7.3)	11.0 (10.8)	8.2 (8.3)
Direktavkastningskrav, restvärde %	5.3 (5.3)	9.0 (8.8)	6.3 (6.1)
Kalkylränta, restvärde, %	7,3 (7,3)	11,0 (10,8)	8,4 (8,3)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (3,0)	25,0 (30,0)	5,9 (5,8)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	JAN-JUNI 2024	JAN-DEC 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	12 566	12 418
Nya förvärv av fastigheter	19	-
Försäljning av fastigheter	-224	-
Investeringar i befintliga fastigheter	219	516
Valutakurseffekter	15	-13
Realiserade värdeförändringar	32	1
Orealiserade värdeförändringar	14	-356
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 642	12 566



FINANSIERING

Per 30 juni 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,9 år (3,1). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år (2,7). 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. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens

genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell på sida 19. Vid rapportperiodens utgång var cirka 85 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,9 år (2,1). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 3,9 procent.

Stendörrens har två utestående obligationslån, det ena med förfall 2025-08-18, uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent och det andra obligationslånet, 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 juni fanns tillgänglig likviditet om totalt 813 miljoner kronor, i form av likvida medel om 383 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 430 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 två hybridobligationer om totalt 680 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital. Den ena, om 380 miljoner kronor, har en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024. Den andra, en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor, har en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL, %	MKR	ANDEL, %
2024	2 164		32	36	1
2025	0		0	1 773	26
2026	2 700		40	1 125	17
2027	0		0	1 322	20
2028	0		0	2 500	37
>2028	1 900		28	9	0
Summa/genomsnitt	6 764	3,9	100	6 764	100

1) Räntebindningen för 2024 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS

FÖRÄNDRING RÄNTEBAS	(+) FÖRÄNDRING MSEK	(-) FÖRÄNDRING MSEK
+ / - 1,00%	-16	16
+ / - 2,00%	-32	40
+ / - 3,00%	-47	89

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

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

FINANSIERING

RÄNTEDERIVAT - AKTIVA

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	6,7	2,00	2,18
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	12,9	1,00	1,27
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	10,1	1,00	1,27
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	16,8	1,00	1,36
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	11,0	1,00	1,36
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	26,1	2,00	2,46
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	17,4	2,00	2,48
Swedbank	Räntetak	2018-09-28	2024-09-28	250	0,9	2,25	0,25
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	12,1	2,00	2,18
Swedbank	Ränteswap	2019-10-07	2024-09-18	800	7,7	-0,09	0,22
Summa				5 650	122	1,38	1,62²

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 3,14 år.

RÄNTEDERIVAT - MED SENARELAGD STARTTIDPUNKT

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-1,6	2,45	6,27
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-0,2	2,39	5,27
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-2,1	2,49	6,37
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-2,7	2,41	5,37
Summa				1 900	-7	2,44	5,85

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.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling av den egna verksamheten och samhället. Fem fokusområden har identifierats där Stendörren har störst inflytande och möjlighet till förändring och förbättring avseende miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsfrågor. Strategin har tagits fram genom analys och dialog med relevanta intressenter samt med beaktande av bransch, marknad, omvärldsaspekter och diverse externa krav. **Stendörrens övergripande mål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 genom hela värdekedjan.**

OPERATIONELL EXCELLENS



MÅL:

Leverantörer till Stendörrens verksamhet inom förvaltning och utveckling ska underteckna företagets uppförandekod.
Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.
Flygresor ska undvikas när praktiskt möjligt.

RESURS-EFFEKTIVITET



MÅL:

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

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



MÅL:

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

FRAMTIDS-SÄKRING



MÅL:

Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
Mål om netto-noll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).

SOCIALT ANSVAR



MÅL:

Skapa arbetsmöjligheter för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

1175 kWp

Total effekt av installerade solceller per den 30 juni 2024 (inkl. pågående installation)

63,7%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd per 30 juni 2024

Mål 70 % certifierad area till år 2025

-25,8%

Minskning av energiintensiteten (kWh/kvm) per 30 juni 2024 jämfört med basår 2020.

Mål om 30 % minskning från basår 2020 till år 2030

HÅLLBARHET

STENDÖRREN STÖDJER FN:S GLOBALA MÅL

Stendörrens största klimatpåverkan kommer från utveckling och förvaltning av företagets fastighetsbestånd. Det är avgörande för företaget att fokusera på resurseffektivitet i hela värdekedjan när det gäller förvaltning, renovering och nyproduktion, bland annat genom val av byggnadsmaterial och val av energikällor, för att minska klimatpåverkan. Stendörren arbetar för att skapa förutsättningar för en säker och hälsosam arbetsmiljö för såväl Stendörrens medarbetare som hyresgäster och leverantörer. Bolagets rutiner och processer säkerställer att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar samt regulatoriska riktlinjer och krav.

GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING



Hållbarhetsstrategin bygger på FN:s mål för hållbar utveckling (Agenda 2030). Stendörren stödjer FN:s globala mål och har identifierat nio mål där företaget har en direkt påverkan, vilka är följande nr: 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 och 15.

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2024 APR-JUN	2023 APR-JUN	2023 JAN-DEC
Hysesintäkter	444	421	221	209	843
Övriga rörelseintäkter	8	10	0	10	11
Summa intäkter	452	432	221	219	854
Driftskostnader	-78	-75	-29	-31	-139
Underhållskostnader	-11	-9	-3	-4	-19
Fastighetskostnader	-12	-13	-6	-7	-24
Driftnetto	351	334	183	178	672
Central administration	-45	-41	-22	-22	-77
Finansiella intäkter och kostnader	-144	-141	-69	-72	-298
Orealiserade valutakursförändringar	8	17	-2	19	1
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-5	-4	-3	-2	-10
FÖRVALTNINGSRESULTAT	165	164	87	101	287

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2024 APR-JUN	2023 APR-JUN	2023 JAN-DEC
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	47	-157	103	-153	-355
Värdeförändring finansiella instrument	-33	-1	-61	22	-173
Resultat före skatt	178	7	129	-31	-241
Skatt	-23	-8	-31	-14	-5
Periodens resultat	155	-1	98	-45	-246
Omräkningsdifferenser	1	3	-1	3	0
Summa övrigt totalresultat	1	3	-1	3	0
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	156	2	97	-42	-247
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	156	2	97	-42	-247
Resultat per aktie, före utspädning, kr	4,62	-1,11	3,10	-2,02	-10,54
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	4,62	-1,11	3,10	-2,02	-10,54
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	28,44	28,44	28,44	28,43	28,43

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med motsvarande period 2023 redovisar Stendörren för januari till juni 2024 cirka 20 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 17 miljoner kronor, vilket motsvarar en underliggande ökning i jämförbart bestånd om cirka 7 procent. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 165 miljoner kronor (164). Periodens resultat uppgår till 155 miljoner kronor (-1), motsvarande 4,62 kronor per aktie (-1,11).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med cirka 5% till 444 miljoner kronor (421) jämfört med samma period föregående år. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet samt från färdigställda och uthyrda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med cirka 7%. Den något högre ökningen i jämförbart bestånd är en följd av försäljningen av fastigheten Varvet 1 i Q1 2024. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även övriga intäkter om cirka 8 miljoner kronor som till största del avser en intäkt av engångskaraktär samt en försäkringsersättning under första kvartalet 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade med cirka 4 miljoner kronor till 101 miljoner kronor (97). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 6 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 6%. Kostnadsökningen förklaras främst av högre kostnader för värme och VA på grund av högre tariffer jämfört med samma period föregående år. Något högre kostnader för underhåll, bland annat till följd av vattenskador på grund av snö och högre försäkringspremier under första kvartalet 2024.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 45 miljoner kronor (41) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 76 miljoner kronor (39) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -221 miljoner kronor (-180) främst till följd av ökad belåning och stigande räntenivåer. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -5 miljoner kronor (-4). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för rapportperioden uppgick till 165 miljoner kronor (164), främst tack vare högre intäkter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 47 miljoner kronor (-157). 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 positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden, för detaljer se sidan 17. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -33 miljoner kronor (-1).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -18 miljoner kronor (-1) och uppskjuten skatt om -5 miljoner kronor (-7).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	30 JUN 2024	30 JUN 2023	31 DEC 2023		30 JUN 2024	30 JUN 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Anläggningstillgångar</i>				Eget kapital	5 130	5 115	4 838
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3	<i>Långfristiga skulder</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 642	12 513	12 566	Räntebärande skulder	5 502	5 423	5 826
Nyttjanderättstillgångar	259	254	259	Övriga långfristiga skulder	59	42	57
Inventarier	1	2	1	Leasingskuld	259	254	259
Långfristiga fordringar	3	2	3	Uppskjuten skatteskuld	1 005	1 009	999
Räntederivat	115	267	148	Övriga avsättningar	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	13 022	13 041	12 981	Summa långfristiga skulder	6 830	6 732	7 145
<i>Omsättningstillgångar</i>				<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga fordringar	100	92	79	Räntebärande skulder	1 233	1 123	825
Likvida medel	383	143	134	Övriga kortfristiga skulder	313	306	384
Summa omsättningstillgångar	484	235	213	Summa kortfristiga skulder	1 546	1 429	1 210
SUMMA TILLGÅNGAR	13 506	13 276	13 193	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 506	13 276	13 193
				<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
				Moderbolagets ägare	5 130	5 115	4 838
				Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

KONCERNEN I SAMMANDRAG

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 642 miljoner kronor (12 513). För analys och kommentarer, se sidorna 9-10.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 484 miljoner kronor (235), bestående av likvida medel om 383 miljoner kronor (143) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 100 miljoner kronor (92). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 383 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 430 miljoner kronor, uppgick vid periodens utgång till 813 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2024 uppgick koncernens egna kapital till 5 130 miljoner kronor (5 115) och soliditeten till 39 procent (39).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 735 miljoner kronor (6 546), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (49). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 664 miljoner kronor

(5 268), två obligationslån om totalt 1 100 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -29 miljoner kronor (-27). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 1 233 miljoner kronor (1 123) 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 18.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni till 1 005 miljoner kronor (1 009) 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 313 miljoner kronor (306).



KONCERNEN I SAMMANDRAG

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 HÄNFÖRLIGT TILL FASTIGHETSÄGARE
Ingående eget kapital per 2022-01-01	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	-	-	-	-246	-	-246
Utgående eget kapital per 2023-12-31	17	1 182	3	3 137	498	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-26	-	-26
Emission hybridobligation	-	-	-	-	296	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-	-134	-134
Totalresultat januari - juni 2024	-	-	1	155	-	156
Utgående eget kapital per 2024-06-30	17	1 182	4	3 266	660	5 130

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2024 till 5 130 miljoner kronor (5 115).

Vid årsstämman 2024 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2024 APR-JUN	2023 APR-JUN	2023 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	165	164	87	101	287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	-15	-4	-17	0
Betald inkomstskatt	-7	-6	-3	-1	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	166	143	80	83	274
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-51	-6	-34	4	4
Förändring av rörelseskulder	-66	-11	-44	-41	28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49	125	2	46	307
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-219	-220	-128	-100	-516
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-19	-	-19	-	-
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	224	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	-220	-147	-100	-516

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2024 APR-JUN	2023 APR-JUN	2023 JAN-DEC
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	-	1	-	1	1
Emission hybridobligation	296	-	296	-	-
Utdelning hybridobligation	-26	-31	-13	-13	-59
Återköp hybridobligation	-134	-288	-134	-	-288
Upptagna räntebärande skulder	2 226	491	1 152	240	1 379
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-2 150	-257	-1 373	-224	-1 026
Depositioner	3	6	1	6	21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	215	-77	-71	10	28
Periodens kassaflöde	250	-172	-216	-44	-181
Likvida medel vid periodens ingång	134	315	599	187	315
Periodens kassaflöde	250	-172	-216	-44	-181
Likvida medel vid periodens utgång	383	143	383	143	134

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

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 66 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 juni 2024 till 36 miljoner kronor (46) och det egna kapitalet uppgick till 1 486 miljoner kronor (1 400).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2024 APR-JUN	2023 APR-JUN	2023 JAN-DEC
Nettoomsättning	66	62	31	33	123
Rörelsens kostnader	-66	-60	-31	-31	-121
Resultat före finansiella poster	0	2	0	2	2
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-38
Finansnetto	22	23	14	9	20
Resultat efterfinansiella poster	22	25	14	11	-16

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-JUN	2023 JAN-JUN	2024 APR-JUN	2023 APR-JUN	2023 JAN-DEC
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-3
Resultat före skatt	22	25	14	11	-19
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	22	25	14	11	19

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	30 JUN 2024	30 JUN 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Inventarier	10	9	10
Andelar i koncernföretag	1 000	995	979
Fordringar hos koncernföretag	2 544	3 477	3 459
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	3 556	4 484	4 450
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	604	262	25
Kortfristiga fordringar	8	4	6
Likvida medel	36	46	30
Summa omsättningstillgångar	648	311	62
SUMMA TILLGÅNGAR	4 204	4 796	4 512

Belopp i miljoner kronor

	30 JUN 2024	30 JUN 2023	31 DEC 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 486	1 400	1 329
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 093	1 294	1 091
Skulder till koncernföretag	986	1 720	2 061
Summa långfristiga skulder	2 079	3 014	3 152
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	609	338	-
Övriga kortfristiga skulder	30	43	30
Summa kortfristiga skulder	639	382	30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 204	4 796	4 512

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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 bolagsstämman och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman. 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 2024 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 20 procent beräknat per dagen för årsstämman 2024. 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-30 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.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2024

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	3 050 000	500 000	2 550 000	10,7	14,8
SEB Investment Management	3 732 715	0	3 732 715	13,1	7,3
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 591 808	0	2 591 808	9,1	5,1
Tredje AP-fonden	941 888	0	941 888	3,3	1,9
Verdipapirfondet Odin Eiendom	784 644	0	784 644	2,8	1,5
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	739 223	0	739 223	2,6	1,5
Handelsbanken Fonder	710 691	0	710 691	2,5	1,4
SEB Luxembourg Branch	496 104	0	496 104	1,7	1,0
Malmer, Staffan	361 103	0	361 103	1,3	0,7
Övriga ägare	3 487 483	0	3 487 483	12,3	6,8
Totalt	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,00	100,00

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 194.



Bild: Älmnäs



Bild: Nygård

ÖVRIG INFORMATION

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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 2024.

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 81-84 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 18.

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 2023. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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

KALENDARIUM

HÄNDELSE	DATUM
Delårsrapport januari - september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké januari - december 2024	18 februari 2025

FÖRSÄKRAN

STYRELSE OCH VD

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 19 juli 2024

Andreas Philipson
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Roniek Bannink
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 juli 2024 kl. 07.00 CEST.

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 883 miljoner kronor per den 1 juli 2024. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 187 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 696 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 81 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 270 miljoner kronor samt leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 335 miljoner kronor per den 1 juli 2024.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 juli 2024 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra genomförda åtgärder som ännu inte haft effekt på förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de ränte-

bärande skulderna har baserats på koncernens redovisade snittränta per balansdagen med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen utnyttjade 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 och färdigställande, kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 18 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 30 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas på spekulation och cirka 22 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart.

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

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA ¹⁾	
Hyresintäkter	883
Summa intäkter	883
Driftskostnader	-134
Underhållskostnader	-27
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	696
Central administration	-81
Finansiella intäkter och kostnader	-270
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	335

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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 UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång, exkluderat för fastigheter som vid periodens utgång ej var uthyrbare 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