



STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

DELÅRSRAPPORT
**JANUARI -
MARS 2017**

STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

112 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

44 MKR

DRIFTNETTO:

72 MKR

UTHYRNINGSBAR YTA:

599 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

5 752 MKR

SOLIDITET:

35 %

BELÄNINGSGRAD:

57 %



JANUARI-MARS 2017

(januari-mars 2016 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade till 112 miljoner kronor (104) och driftnettot ökade till 72 miljoner kronor (67).
- Förvaltningsresultatet ökade till 29 miljoner kronor (26).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 62 miljoner kronor (-38).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 15 miljoner kronor (37), varav -3 miljoner kronor (24) avser realiserad värdeförändring vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till 15 miljoner kronor (-40).

- Periodens resultat uppgick till 44 miljoner kronor (27).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,60 kronor respektive 1,58 (0,98 kronor respektive 0,97) och kassaflöde per aktie uppgick till 2,26 kronor (-1,39).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Under kvartalet har tre fastigheter förvärvats i separata transaktioner med ett samlat förvärvsvärde om cirka 79 miljoner kronor.
- Under kvartalet förtidslöste Bolaget sin portfölj av ränteswappar med ett nominellt värde om cirka

1,4 miljarder kronor. Kostnaden att förtidslösa swapparna uppgick till cirka 48 miljoner kronor. Swapparna hade vid årsskiftet 2016 ett negativt marknadsvärde om cirka 54 miljoner kronor. Samtidigt förvärvade bolaget en portfölj av räntetak med en genomsnittlig löptid om 5 år och en genomsnittlig taknivå om 2,33%. Den momentana ränteeffekten av dessa transaktioner innebär en netto räntebesparing på årsbasis uppgående till cirka 21 miljoner kronor.

- Stendörren lanserade i mars koncepthuset "Point Nacka" och tecknade ett 10-årigt hyresavtal med Nacka Energi omfattande cirka 2 000 kvadratmeter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I april sålde Stendörren två fastigheter i Rosersberg för cirka 134 miljoner kronor till Kilenkrysset. Med samma motpart ingicks samtidigt avtal om att förvärva dess andel av det samägda bolaget Stockholm Väst Logistik i Upplands-Bro.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom fastighetslagen lager och lätt industri. Stendörren är noterat på First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com)



INNEHÅLL

VD:s kommentar	6
Stendörren Fastigheter i korthet.....	8
Nyckeltal	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet.....	12
Resultat, intäkter och kostnader	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Finansiell ställning	15
Förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys.....	19
Fastighetsbeståndet i sammandrag	20
Fastighetsvärdering	22
Moderbolaget i sammandrag.....	23
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	25
ÖVRIGT	
Övrig information.....	27
Styrelsen	28
Definitioner	29

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

VD:S KOMMENTAR

Vi lever i en orolig omvärld där nu tyvärr även Stockholm nyligen fått erfara ett vansinnesdåd likt flera andra europeiska storstäder under senare år. Det är en tydlig påminnelse om att vi inte lever i en isolerad bubbla utan i högsta grad är integrerade, både ekonomiskt och på flera andra sätt, med Europa och övriga världen. Vi har även väntat länge på att de historiskt låga räntenivåerna skall vändas till en uppåtgående trend, en vändning som fortfarande låter vänta på sig.

Trots denna osäkerhet kan vi konstatera att dynamiken och framtidstron i Stockholmsregionens näringsliv synes vara intakt. Vi erfar en fortsatt stark efterfrågan på den produkt vi tillhandahåller och affärsflödet med nya förvärvsmöjligheter är stabilt.

STENDÖRREN VERKAR I Sveriges starkast växande region, Stockholm och Mälardalen. Vi trivs i regionen som fortsätter att visa mycket stabila tillväxtsiffror.

Vår affärstruktur med en långsiktig bas i en stabil fastighetsportfölj fortsätter att generera goda resultat och ett starkt kassaflöde. Hyresintäkterna stiger tack vare ett aktivt förvaltnings- och uthyrningsarbete. Efterfrågan på lokaler bedöms som fortsatt stark vilket skapar förutsättningar för att den styrka som hyresmarknaden visar kommer hålla i sig under överskådlig framtid.

Stendörrens projektutveckling är och förblir ett av bolagets viktigare fokusområden, som idag delas in i fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsbyggrätter.

FORTSATT FÖRVALTNINGSFOKUS

Arbetet med det befintliga fastighetsbeståndet medför möjligheter att förädla fastigheter och lokaler i attraktiva lägen. Ett bra exempel på detta är Stendörrens konceptfastigheter "Point-fastigheter". Under kvartalet lanserade Stendörren Point Nacka, vilket är den första i en serie av "Point fastigheter".

Stendörrens "Point-fastigheter" är belägna i närförort till Stockholm och ska skapa bra förutsättningar för det lokala näringslivet att verka i moderna lokaler som stödjer deras verksamheter. För Stendörren innebär det att fastigheterna förnyas och görs mer attraktiva, vilket i slutändan ger oss en bättre produkt med högre direktavkastning. Stendörrens hållbarhetsarbete kommer även att sätta extra stort fokus på "Point-fastigheterna".

Inom området för nyproduktion och exploatering av obebyggd mark driver vi många parallella dialoger

med potentiella hyresgäster. I vårt största markområde, Stockholm Väst Logistik i Upplands-Bro kommun, har vi en stark efterfrågan på nyproducerade lager- och logistiklokaler från större aktörer som kan komma att bli våra hyresgäster. Efter periodens utgång har vi även stärkt vår position i området ytterligare då vi fick möjlighet att förvärva vår partner Kilenkrysets andel i Stockholm Väst Logistik.

Det långsiktiga arbetet med att konvertera detaljplaner till bostadsändamål fortsätter och vi bedömer att vi kan skapa byggrätter för minst 1500 bostäder inom ramen för pågående processer.

STARKA NYCKELTAL

Våra finansiella nyckeltal fortsätter att utvecklas positivt. De två viktigaste nyckeltalen för vår verksamhet, soliditeten och räntetäckningsgraden, har bägge stärkts. Soliditeten uppgår nu till 35,5 procent, vilket är en halv procentenhet över vårt utstakade mål. Under kvartalet löste vi samtliga swap-positioner och ersatte dessa med räntetak. Åtgärden förbättrar bolagets löpande intjäningsförmåga med drygt 20 miljoner kronor samtidigt som räntetäckningsgraden förbättrats ytterligare.

Vi är färdiga med förberedelserna för att flytta bolagets notering till börsens huvudlista men i samråd med våra rådgivare har vi fattat beslutet att invänta uppfyllandet av det formella kravet om tre års finansiell historik. Hela vår organisation har arbetat motiverat och målmedvetet för detta mål och jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare för er fina insats!

Fredrik Brodin

VD Stendörren Fastigheter AB



"Tack vare vårt starka driftnetto och soliditet är Stendörren finansiellt stabilt och står väl rustat för fortsatt tillväxt!", Fredrik Brodin, VD

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag med lokaler huvudsakligen för lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen.

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delpportföljer, en delpportfölj med enbart bostadsfastigheter som börsnoterades på våren 2014 och en delpportfölj med fastigheter för lager och lätt industri vilken även den noterades senare samma år under namnet Stendörren Fastigheter AB.

B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm och på First North Premier, Nasdaq Stockholm sedan 7 maj 2015.

AFFÄRSIDÉ

Bolagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta lokaler i den dynamiska och växande Storstockholmsregionen inklusive ett antal av tillväxtorterna i övriga Mälardalen. Stockholm har under de senaste decennierna upplevt en av Europas starkaste och mest uthålliga tillväxttakt vilket skapar en stark efterfrågan på både bostäder för inflyttande och olika typer av kommersiella lokaler för det växande näringslivet. Det är Bolagets övertygelse att denna starka och dynamiska tillväxt kommer fortsätta under överskådlig framtid vilket bedöms skapa gynnsamma möjligheter för bolagets fortsatta tillväxt och lönsamhet.

MÅL

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 procent, vilket är en höjning från tidigare långsiktiga målnivå om 10 procent.
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- soliditeten skall långsiktigt uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).

Den goda måluppfyllelsen framgår av graferna på sidan 11.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2017 av 96 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 752 miljoner kronor (4 826 per 31 mars 2016). De tio största hyresavtalen svarade för cirka en tredjedel av den samlade årshyran.

Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar 11 procent av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 599 tusen kvadratmeter lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 72 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 13 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 380 tusen kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till cirka 417 miljoner kronor.

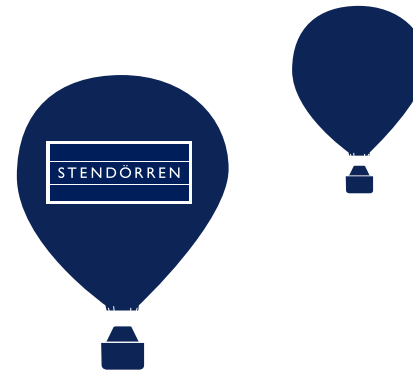
Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder.

FINANSIERING

Per 31 mars 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 099 miljoner kronor (1 516) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 370 miljoner kronor (3 191) motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (63). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,8 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,8 år. Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 2,4 procent (3,0) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 1,7 procent (1,7). Räntan på obligationslånet är rörlig och uppgår för närvarande till 5,0 procent.

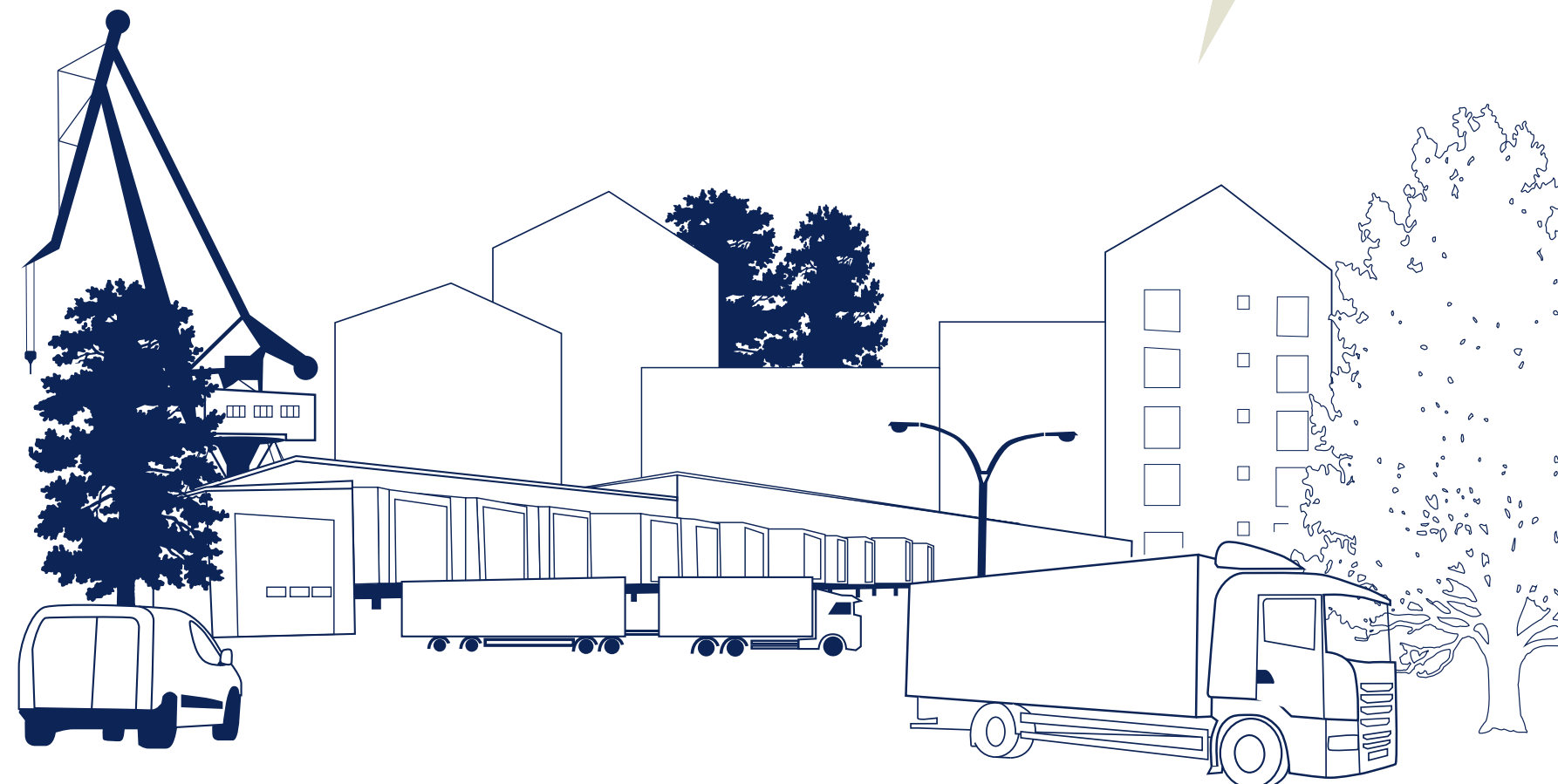
UTDELNING

Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.



"Kombinationen av affärsmodellens starka kassaflöde, fastighetsportföljens utvecklingspotential och Stockholmsmarknadens styrka ger mycket intressanta möjligheter"

FREDRIK BRODIN, VD



NYCKELTAL

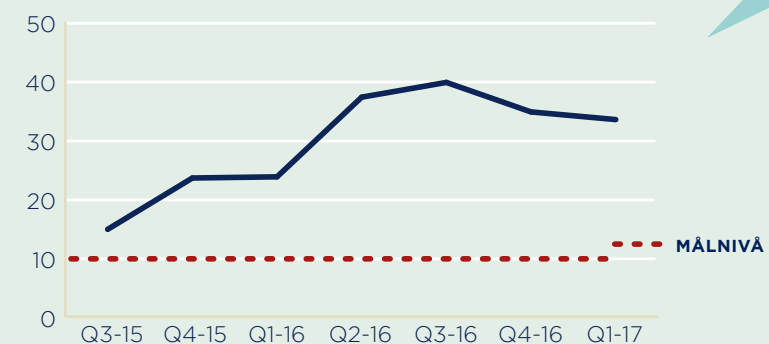
För definitioner, se sidan 29.

	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	599	575	612
Antal fastigheter	96	83	96
Marknadsvärde, Mkr	5 752	4 826	5 817
Areamässig uthyrningsgrad, %	92%	91%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	90%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6%	6,0%	5,7%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,1%	6,5%	6,2%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	17%	12%	18%
Hysesduration, år	5,5	4,7	5,1
Snitthyra, kr/kvm	788	752	799
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	112	104	440
Driftnetto, Mkr	72	67	299
Förvaltningsresultat, Mkr	29	27	138
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	68%	69%	68%
Balansomslutning, Mkr	5 914	5 074	5 972
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,4%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,8	2,7	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,2	3,1	3,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	2,2	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	35%	30%	34%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	33%	24%	35%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57%	63%	57%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	45%	53%	46%
AKTIERELATERADE			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	65,5	55,0	68,5
Eget kapital per aktie, kr	76,0	54,9	74,4
EPRA NAV per aktie, kr	83,1	58,2	83,2
Börsvärde, Mkr	1 809	1 519	1 892
EPRA NAV, kr	2 295	1 609	2 298
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	1,60	0,99	22,06
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,26	-1,39	-1,26
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	27 619 986	27 619 986
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	33	20	30
Genomsnittligt antal anställda under perioden	32	19	24

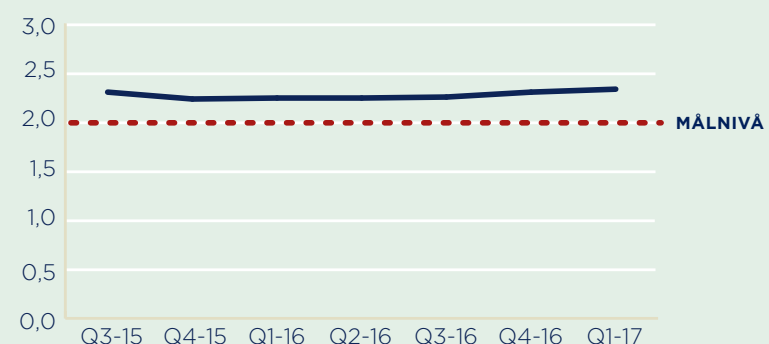
33%

AVKASTNING PÅ
GENOMSNISSLIGT
EGET KAPITAL

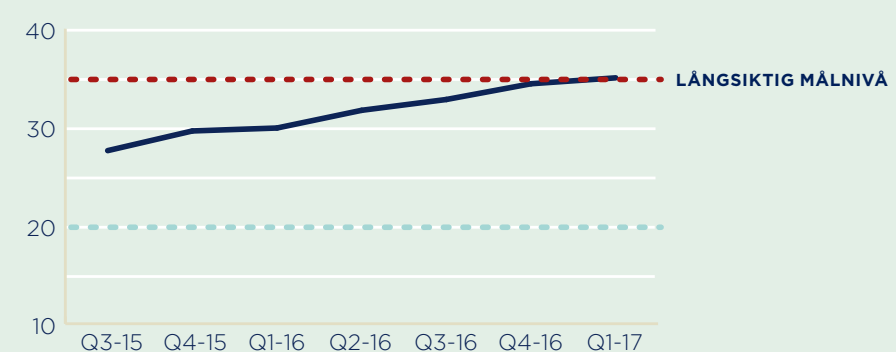
AVKASTNING PÅ GENOMSNISSLIGT
EGET KAPITAL, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr



SOLIDITET, %



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC
Hysesintäkter	112	104	440
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	112	104	440
Driftskostnader	-31	-28	-105
Underhållskostnader	-5	-4	-17
Fastighetsskatt	-3	-3	-13
Tomträttsavgäld	-1	-1	-6
Driftnetto	72	67	299
Central administration	-17	-14	-55
Finansiella intäkter	0	0	3
Finansiella kostnader	-26	-27	-109
Förvaltningsresultat	29	26	138
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	37	653
Värdeförändring finansiella instrument	15	-40	-46
Resultat före skatt	59	23	745
Uppskjuten skatt	-12	11	-134
Aktuell skatt	-3	-7	-2
Periodens resultat	44	27	609
Periodens resultat för avyttrad verksamhet (netto)	-	-	-
Periodens resultat	44	27	609
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	44	27	609
Resultat per aktie, före utspädning, kr	1,60	0,98	22,06
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	1,59	0,98	22,01
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,62	27,62	27,62
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	27,74	27,62	27,68

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Driftnettot ökade till 72 miljoner kronor (67). Viss variation mellan årets kvartal finns vilket huvudsakligen förklaras av säsongsvariationer avseende driftskostnader.

Periodens resultat ökade till 44 miljoner kronor (27) motsvarande 1,60 kronor per aktie (0,98). Med hänsyn tagen till tilldelade optioners beräknade utspädningseffekt uppgår periodens resultat per aktie till 1,59 kronor (0,98).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under kvartalet med cirka 8 procent till 112 miljoner kronor (104). Ökningen förklaras dels av att fastighetsportföljen växt med cirka 6 procent (exklusive värdeförändringar) jämfört med motsvarande period föregående år samt av ökad uthyrningsgrad och höjda hyror vid omförhandlingar med hyresgäster.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 40 miljoner kronor (37). Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om knappt 0,3 miljoner kronor. Ökningen av fastighetskostnaderna motsvarar i övrigt ökningstakten av hyresintäkter (se ovan).

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under kvartalet till 17 miljoner kronor (14) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Denna post inkluderar även vissa kostnader av engångskaraktär, hänförliga till det pågående arbetet med listbyte till Nasdaqs huvudlista. Kostnader av engångskaraktär bedöms för kvartalet uppgå till cirka 3 miljoner kronor.

FINANSNETTO

Räntenettot sjönk något till 26 miljoner kronor (27) påverkat av omläggningen av derivatportföljen under kvartalet samt en viss ökning av räntebärande skulder. (se vidare under Finansiell ställning).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats per 31 mars 2017 (se vidare under "Fastighetsvärderingar"). För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 15 miljoner kronor (37).

Av den samlade värdeförändringen under perioden avser -3 miljoner kronor (24) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under kvartalet härleds i huvudsak till förändrade kassaflöden i ett antal av Stendörrens fastigheter. Fem fastigheter har även externvärderats under kvartalet vilket för dessa fastigheter medförde justeringar av redovisade marknadsvärden om cirka 10 miljoner kronor. Se sidan 22 för uppgifter om genomsnittliga värderingsantaganden.

Under kvartalet förtidslöste Stendörren sina ränteswappar vilket medförde en realiserad värdeförändring uppgående till cirka -48 miljoner kronor. Samtidigt återfördes den värdejustering om 54 miljoner kronor som bokförts i tidigare period. De under kvartalet upphandlade räntetaken marknadsvärderades per rapportdatumet med en positiv värdejustering om 9 miljoner kronor. Således uppgick den samlade värdejusteringen av räntederivatet under kvartalet till 15 miljoner kronor.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -3 miljoner kronor (-7) och uppskjuten skatt om -12 miljoner kronor (11). All skatt är beräknad med den nominella skattesatsen 22 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	17-03-31	16-03-31	16-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	1
Förvaltningsfastigheter	5 752	4 826	5 817
Inventarier	4	2	4
Långfristiga fordringar	0	0	0
Räntederivat	21	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 778	4 828	5 823
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	102	105	98
Likvida medel	42	140	51
Summa omsättningstillgångar	145	245	149
SUMMA TILLGÅNGAR	5 923	5 073	5 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 099	1 516	2 054
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	212	54	201
Övriga avsättningar	4	-	-
Summa avsättningar	216	54	201
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 041	2 137	2 786
Övriga långfristiga skulder	4	2	3
Räntederivat	-	49	54
Summa långfristiga skulder	2 045	2 188	2 843
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 337	1 054	632
Övriga kortfristiga skulder	225	261	242
Summa kortfristiga skulder	1 562	1 315	874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 923	5 073	5 972
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 099	1 516	2 054
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 5 752 miljoner kronor (4 826 per 31 mars 2016). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 mars 2017. För analys och kommentarer, se sidorna 22.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 144 miljoner kronor (245), omsättningstillgångarna består väsentligen av likvida medel om 42 miljoner kronor (140) och övriga kortfristiga fordringar om 102 miljoner kronor (105).

EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 099 miljoner kronor (1 516) och soliditeten till 35 procent (30).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 378 miljoner kronor (3 191). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 342 miljoner kronor (1 054) och består dels av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Från och med detta kvartal redovisas Stendörrens obligationslån som en kortfristig skuld. I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid. Per rapportdatumet uppgår dessa periodiserade avgifter till 8 miljoner kronor. Verklig räntebärande skuld är därför 3 386 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (63).

Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 614 miljoner kronor, obligationslån om 750 miljoner kronor samt säljarreverser om 22 miljoner kronor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 mars 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,2 år. Under kvartalet lade bolaget om sin räntesäkringsportfölj som tidigare bestod av ränteswappar med ett totalt nominellt värde om 1 451 miljoner kronor. Simultant med förtidslösen av swappportföljen ingicks ett antal avtal med två av bolagets huvudbanker avseende räntetak (så kallade "räntecappar"). Portföljen med räntetak uppgår nominellt till 1 800 miljoner kronor med en genomsnittlig taknivå om 2,33 procent och en genomsnittlig löptid uppgående till 5 år, mätt från förvärvstidpunkten. Inklusivt effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,8 år (se tabell på sidan 16).

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 mars till 1,70 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 2,01 procent.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell på sidan 16.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars till 212 miljoner kronor (54) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt värdeförändringar av finansiella instrument.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 1 337 miljoner kronor, består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 225 miljoner kronor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 MARS 2017

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2017	1 548		46%	515	15%
2018	0		0%	817	24%
2019	0		0%	846	25%
2020	0		0%	639	19%
2021	600		18%	371	11%
>2021	1 238		37%	198	6%
Summa/genomsnitt	3 386	2,43%	100%	3 386	100%

1) Räntebindningen för 2017 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 MARS 2017

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,8	2,0%	2021-02-16
Danske Bank	Räntetak	300	1,4	2,5%	2022-02-16
Danske Bank	Räntetak	300	0,8	2,0%	2021-02-16
Swedbank	Räntetak	300	1,2	2,5%	2022-02-16
Swedbank	Räntetak	300	2,5	2,5%	2023-02-16
Swedbank	Räntetak	300	2,5	2,5%	2023-02-16
Summa		1 800	9,2		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2017 till 2 099 miljoner kronor (1 516).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETA- GETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2015-01-01	11	784	24	819
Totalresultat januari-december 2015			309	309
Nyemission	5	355		361
Utgående eget kapital per 2015-12-31	17	1 140	333	1 489
Totalresultat januari-mars 2016			27	27
Utgående eget kapital per 2016-03-31	17	1 140	360	1 516
Utdelning			-44	-44
Totalresultat april-december 2016			582	582
Utgående eget kapital per 2016-12-31	17	1 140	898	2 054
Personaloptionsprogram		1		1
Totalresultat januari-mars 2017			44	44
Utgående eget kapital per 2017-03-31	17	1 141	942	2 099



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	29	27	138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-12	-1	4
Betald inkomstskatt	-5	-1	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	12	25	117
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	5	-24	2
Förändring av rörelseskulder	45	-40	-155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	-38	-35
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-52	-10	-78
Övriga investeringar och avyttringar	0	-1	-5
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-62	-22	-272
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	71	90	139
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43	57	-215
Finansieringsverksamheten			
Nyemission			
Upptagna räntebärande skulder	61	0	548
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-19	87	-275
Räntederivat, netto	-60	-	-
Depositioner	0	-17	1
Utdelning	-11	0	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29	70	252
Periodens kassaflöde för kvarvarande verksamhet	-9	90	1
Periodens kassaflöde för avyttrad verksamhet			
Periodens kassaflöde	-9	90	1
Likvida medel vid periodens ingång	51	50	50
Periodens kassaflöde	-9	90	1
Likvida medel vid periodens utgång	42	140	51

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under första kvartalet till 12 miljoner kronor (25). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 50 miljoner kronor (-64) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 62 miljoner kronor (-38). Förändringen av rörelsekapitalet förklaras huvudsakligen av ökningen av kortfristiga skulder.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -43 miljoner kronor (57) och utgjordes primärt av förvärv av förvaltningsfastigheter uppgående till 62 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter om 52 miljoner kronor samt försäljningar av fastigheterna Veddesta 2:76 och Karossen 1 vilka tillsammans medförde ett kassaflödestillskott om 71 miljoner kronor.

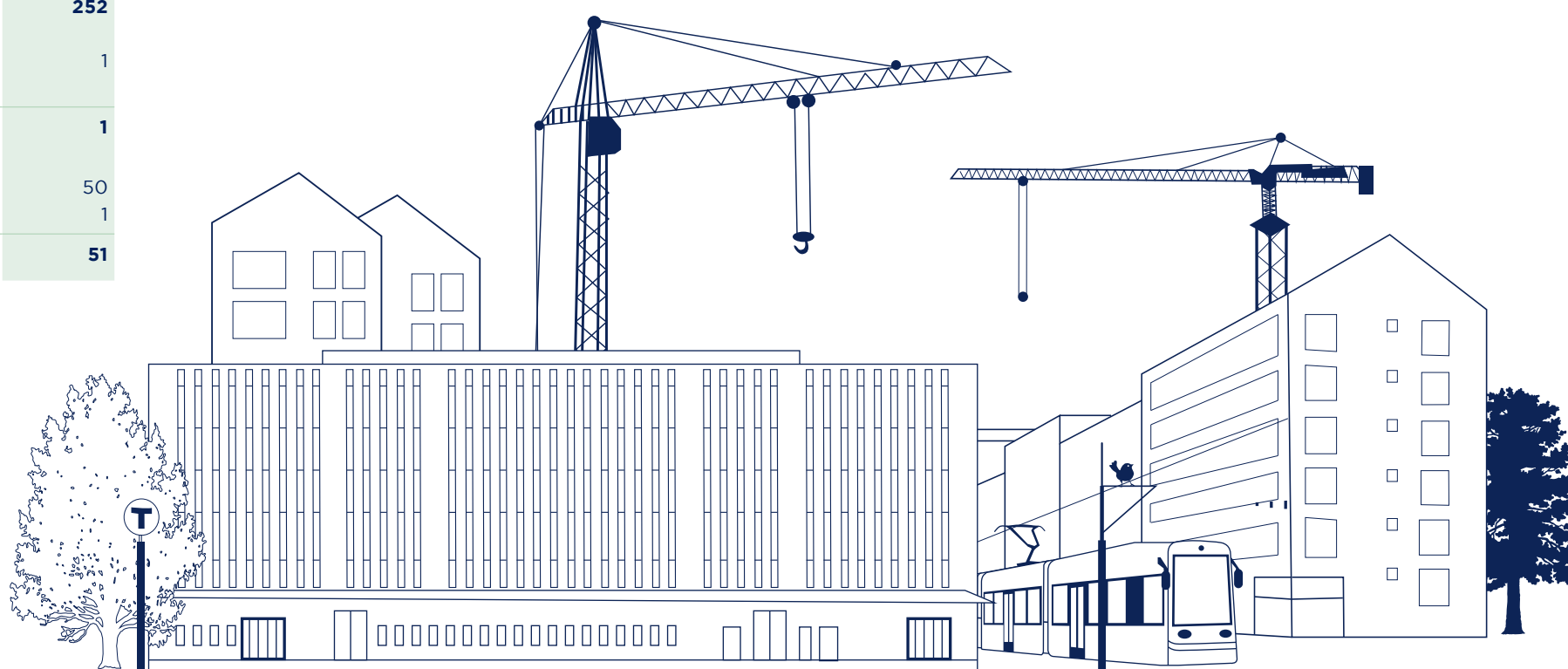
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till -29 miljoner kronor (70) bestående av upptagande av fastighetskrediter om 61 miljoner kronor samt amorteringar på och lösen av befintliga krediter uppgående till -19 miljoner kronor. Därtill förtidslöste bolaget sina ränteswappar för 48 miljoner kronor och förvärvade en portfölj av räntetak vars förbetalda premieavgift uppgick till 12 miljoner kronor.

Aktieutdelning som beslutades av årsstämman i maj 2016 har utbetalats kvartalsvis med 11 miljoner kronor. Den näst sista av dessa kvartalsvisa utbetalningar gjordes i januari 2017 och efter rapportperiodens utgång gjordes den sista betalningen av aktieutdelning.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till -9 miljon kronor (90) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 42 miljoner kronor (140).



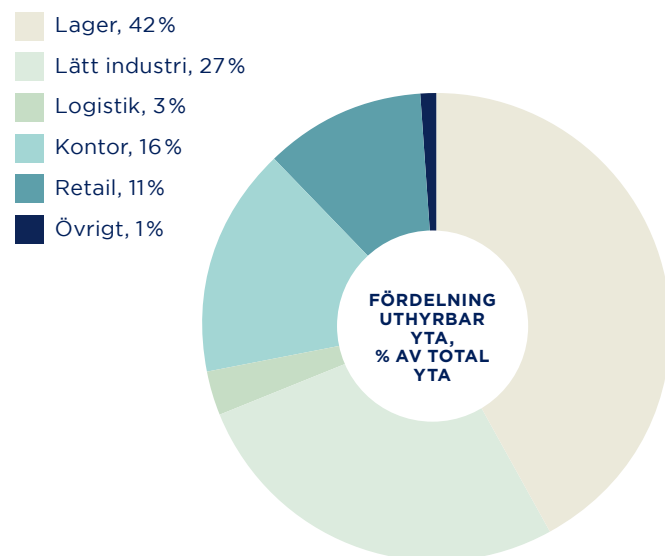
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2017 av 96 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 752 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Alla fastigheter externvärderas minst var tolfte månad. Vid mellanliggande kvartal internvärderas fastigheterna baserat på bland annat uppdaterade analyser av hyresmarknaden, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 599 tusen kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Lager-, lätt industri- och logistiklokaler svarade tillsammans för cirka 72 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (16 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 då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt.

Under kvartalet minskade fastighetsbeståndets värde med totalt 65 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor utgörs av förvärv och investeringar i befintligt bestånd, 23 miljoner kronor utgörs av värdeförändringar medan fastigheter för 208 miljoner kronor har sålts.



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

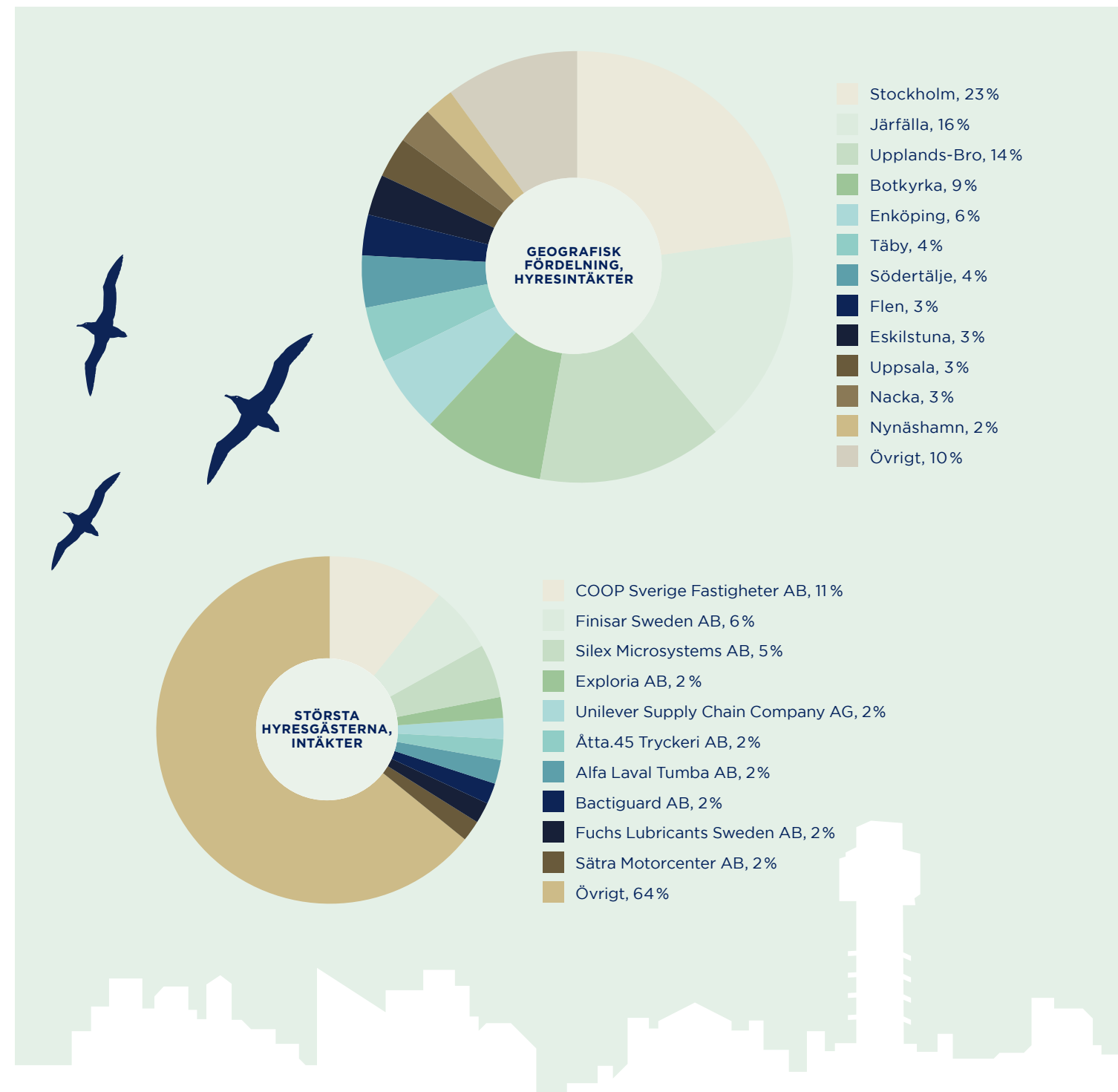
Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Rosersberg vid Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver i 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 (se diagram intill). I mars 2016 tillträdde Stendörren en portfölj med fastigheter med bra läge i Boländerna i Uppsala vilket var Bolagets första förvärv i denna marknad. Därefter har ytterligare fyra fastigheter förvärvats och tillträtts i Uppsala. Uppsala är en marknad som, liksom Stockholm, uppvisar starka tillväxttall med bra framtidsutsikter.

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små- och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. På grund av tre konkurser under 2016 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till cirka 1,75 procent av totala årshyran vilket är cirka en procentenhet högre än under tidigare år. Under det första kvartalet 2017 har dock endast marginella hyresförluster registrerats. Per 31 mars svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar knappt 11 procent av den samlade årshyran. (Se diagram på sidan 21).

Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 5,3 år.

Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stock-



holmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2017 till 92 procent. Bolagets bedömning är att det finns god potential att med fortsatt aktivt uthyrningsarbete minska existerande vakanser med upp till hälften.

BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 31 mars 2017 13 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 380 000 kvadratmeter byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till

annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Rosersberg vid Arlanda, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERING

STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2016. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Samtliga fastigheter har externvärderats per 30 juni 2016 eller senare. Per 31 mars 2017 uppdaterades samtliga värderingar internt med avseende på aktuella hyresintäkter och kostnader. 7 fastigheter har även fått uppdaterade externa värderingar. Det samlade

marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2017 har bedömts uppgå till 5 752 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL och CBRE.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 417 miljoner kronor, är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till 15 miljoner kronor varav –3 miljoner kronor utgörs av realiserad värdeförändring vid försäljning, se tabell nedan.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under kvartalet huvudsakligen av förbättringar i fastigheterna såsom förlängda hyresavtal och trimmade kostnader. (Genomsnittligt avkastningskrav per 31 mars 2017 var 6,6 procent vilket är oförändrat jämfört med värderingarna per 31 december 2016). Se även ”Värdeförändringar” på sidan 13.

VÄRDERINGSPARAMETRAR	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3%	10,0%	6,6%
Kalkylränta kassaflöde	6,0%	12,2%	8,3%
Kalkylränta restvärde	6,5%	12,2%	8,5%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	11,0%	5,6%

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-MAR 2017	JAN-DEC 2016
Fastighetsbestånd vid årets början	5 817	4 889
Nya förvärv av fastigheter	76	419
Försäljning av fastigheter	-208	-221
Investeringar i befintliga fastigheter	52	78
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	15	653
Fastighetsbestånd vid periodens slut	5 752	5 817

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansieringsbeslut. I moderbolaget är all personal anställd och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under första kvartalet utgörs dels av 2 miljoner kronor (2) i utdebitering av fastighetsskötsel som utförs av egen personal, 18 miljoner kronor (9) i förvaltningsarvoden till alla i koncernen ingående bolag, dels 15 miljoner kronor ränta på interna lån. Likvida medel uppgick per 31 mars 2017 till 4 miljoner kronor (10) och det egna kapitalet uppgick till 1 107 miljoner kronor (1 103).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC
Nettoomsättning	20	11	60
Rörelsens kostnader	-18	-11	-59
Resultat före finansiella poster	2	0	2
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag			
Räntenetto	-2	2	-1
Resultat efter finansiella poster	1	2	1
Uppskjuten skatt	-2	0	0
Aktuell skatt	-1	-	-
Periodens resultat	-1	2	1

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	1
Inventarier	3	0	3
Andelar i koncernföretag	868	965	868
Fordringar hos koncernföretag	736	1 076	1 194
Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	0	2	2
Summa anläggningstillgångar	1 609	2 043	2 068
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	543	200	519
Kortfristiga fordringar	39	50	23
Kassa och bank	4	10	9
Summa omsättningstillgångar	585	259	551
SUMMA TILLGÅNGAR	2 194	2 303	2 619
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	1 107	1 153	1 108
Summa eget kapital	1 107	1 153	1 108
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	745	618	744
Skulder till koncernföretag	-	266	458
Summa långfristiga skulder	745	884	1 203
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder			
Skulder till koncernföretag	303	173	259
Övriga skulder	39	93	50
Summa kortfristiga skulder	342	266	309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 194	2 303	2 619

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter 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 föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 18 maj 2016 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersättning och att i övrigt öka intresse-

gemenskapen mellan koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt den på hel- eller deltid inhyrda personal som fanns i organisationen vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké avseende år 2014. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen i samband med offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018.

Per 31 mars 2017 har totalt 536 607 stycken teckningsoptioner tilldelats vilket vid inlösen idag skulle medföra en utspädning av det egna kapitalet med 1,9 procent (motsvarande 1,1 procent av röstetalet). Vinst per aktie har i koncernens rapport över totalresultatet beräknats i enlighet med IAS 33.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North Premier, Nasdaq Stockholm. För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat skall utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Se tabell över de största aktieägarna på nästa sida. ➤

**STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 MARS 2017**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	6 148 824	1 375 000	4 773 824	36,96%	22,26%
Altira AB	2 501 720	500 000	2 001 720	13,97%	9,06%
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	633 357	500 000	133 357	10,24%	2,29%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 687 523	0	2 687 523	5,36%	9,73%
Satrap Kapitalförvaltning AB	1 125 000	125 000	1 000 000	4,49%	4,07%
Vassen Fastigheter AB	2 080 000	0	2 080 000	4,15%	7,53%
Rasjö, Staffan	900 199	0	900 199	1,80%	3,26%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 264 945	0	1 264 945	2,52%	4,58%
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349	0	663 349	1,32%	2,40%
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	620 862	0	620 862	1,24%	2,25%
Övriga ägare	8 994 207	0	8 994 207	17,95%	32,56%
TOTAL	27 619 986	2 500 000	25 119 986	100,00%	100,00%

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Årsstämma, 23 maj 2017.
- Delårsrapport januari-juni 2017, 21 juli 2017.
- Delårsrapport januari-september 2017, 10 november 2017.
- Bokslutskommuniké 2017, 23 februari 2018.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har under kvartalet inte varit delaktig i någon transaktion med närstående av materiellt värde, annat än följande. Stendörren Fastigheter hyr lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Stendörren Fastigheter är också exponerat mot risk för driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader.

Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetsförvärv är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 70–74 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Utöver

detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

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 2016.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. All räntebärande skuld har kort räntebindning med Stibor 90 som bas varför ingen värdejustering görs för förändringar av marknadsräntor. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med 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.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en aktieutdelning uppgående till 0,50 kronor per aktie vid varje avstämmningstillfälle där föreslagna avstämningsdagar är 4 juli 2017, 3 oktober 2017, 3 januari 2018 och 3 april 2018, således totalt 2,0 kronor per aktie.

Sista handelsdag för att delta vid respektive utdelningstillfälle är den sista handelsdagen månaden innan varje avstämningsdag.

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 4 MAJ 2017

Seth Lieberman
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande Direktör

Denna information är sådan information som Stendörren Fastigheter är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbrukningsförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 5 maj 2017 kl 07:00.

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. Riktlinjerna börjar gälla för prospekt och obligatorisk information som publiceras den 3 juli 2016 eller därefter. Stendörren Fastigheter publicerar på sin hemsida närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa nya riktlinjer.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

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

Driftnetto dividerat med fastighetsvärde genomsnitt.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

EPRA NAV

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

HYRESDURATION

Återstående löptid på hyresavtal.

KAPITALBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt utestående antal aktier.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Genomsnittlig räntebindning på räntebärande skulder till kreditinstitut med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

Driftnetto ökat med realiserad och orealiserad värdeökning av fastigheter dividerat med fastighetsvärde i genomsnitt.

TRIPLE-NETAVTAL

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftnetto dividerat med periodens totala hyresintäkter.

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 MARS omfattade bolagets fastighetsportfölj 96 helägda fastigheter med drygt 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 455 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka –135 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 320 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 49 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden uppgår till cirka 82 miljoner kronor i årstakt. För-

valtningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till cirka 188 miljoner kronor på årsbasis.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 mars 2017 och därefter kända händelser, utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eventuella kommande ränteförändringar eller andra, ännu ej genomförda åtgärder. Eventuella tillkommande förvärv som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts är heller ej medräknade. Därför skall dessa uppgifter inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendorren Fastigheter.

**Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 mars 2017 och därefter kända händelser.*

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

FREDRIK BRODIN, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
08-518 331 01

MAGNUS SUNDELL, CFO, vVD
magnus.sundell@stendorren.se
08-518 331 02

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industrifastigheter. Stendörren är noterat på First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com)

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se