

STENDÖRREN

*Lokaler som gör skillnad.*

DELÅRSRAPPORT  
**JANUARI -  
JUNI 2017**



# HALVÅRET I KORTHET

RESULTAT EFTER SKATT:

**104 MKR**

HYRESINTÄKTER:

**224 MKR**

DRIFTNETTO:

**150 MKR**



## JANUARI-JUNI 2017

(januari-juni 2016 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade till 224 miljoner kronor (210) och driftnettot ökade till 150 miljoner kronor (141).
- Förvaltningsresultatet ökade till 69 miljoner kronor (63).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 109 miljoner kronor (-154).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 76 miljoner kronor (464), varav -3 miljoner kronor (26) avser realiserad värdeförändring vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till 12 miljoner kronor (-68).

- Periodens resultat uppgick till 104 miljoner kronor (363).
- Resultat per aktie uppgick till 3,78 kronor (13,15) och kassaflöde per aktie uppgick till 3,94 kronor (-5,59).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- Under kvartalet har tre fastigheter i Stockholm och Upplands-Bro förvärvats i separata transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 135 miljoner kronor och två fastigheter i Rosersberg har avyttrats för sammanlagt 135 miljoner kronor.
- Under kvartalet har bolagets ledningsgrupp

UTHYRINGSBAR YTA:

**591 000 M<sup>2</sup>**

FASTIGHETSVÄRDE:

**5 880 MKR**

SOLIDITET:

**35 %**

BELÄNINGSGRAD:

**56 %**



kompletterats med Caroline Gebauer som anställts som bolagsjurist och Johan Bråkenhielm som tillträder i augusti som bolagets transaktionschef.

- I juni förlängdes det strategiskt viktiga hyresavtalet med Medivir AB omfattande drygt 3 500 kvadratmeter kontors- och laboratoriyta. Det nya avtalet löper till år 2029 med ett årligt initialt hyresvärde om 5,65 miljoner kronor.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

- Den 5 juli emitterade Stendörren ett icke-säkerställt obligationslån om 360 miljoner kronor inom ett rambelopp om 1 miljard kronor. Obligationslånet

har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om Stibor 90 plus 400 räntepunkter. Av emissionens 360 miljoner kronor används 320 miljoner kronor för återköp av befintliga obligationer i Stendörrens äldre obligation vilken uppgår till totalt 750 miljoner kronor och förfaller till lösen i februari 2018. Därmed har cirka 43 procent av den äldre obligationens förfall lösts i förtid.

- Efter periodens utgång har även en revolverande kreditfacilitet ("Revolving Credit Facility") uppgående till totalt 250 miljoner kronor beviljats från en av Stendörrens huvudbanker. Denna facilitet är säkerställd med pantbrev i ett antal av bolagets fastigheter.







# 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.*

*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom fastighetsslagen 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](http://www.remium.com))*

# VD:S KOMMENTAR

*Stendörren avslutar ännu ett stabilt kvartal med god lönsamhet. Efterfrågan på lokaler i den region som vi verkar i är fortsatt stark och marknadshyrorna är stigande. Sverige visar finansiell stabilitet samtidigt som de historiskt låga räntorna verkar bestå.*

*Sammantaget ser förutsättningarna för en fortsatt stabil utveckling mycket goda ut även om det i omvärlden finns gott om oroande moln på horisonten.*

**DET FINANSIELLA UTFALLET AV** årets första sex månader finns väl redovisat i denna rapport och våra nyckeltal summeras på sidan 10. En för bolaget mycket viktig faktor är att vi lägger mycket resurser på att bygga en stark och bred organisation som genom aktivt utvecklingsarbete klarar att lyfta fram den värdepotential som finns i vårt bestånd samtidigt som vi tillvaratar de möjligheter vi ser för ytterligare tillväxt. Investeringar i organisationen och human-kapitalet ser vi som en nödvändighet för en i framtiden stark intjäning och lönsamhet.

Vi har förtidslöst nästa halva vårt obligationslån om 750 miljoner kronor som löper ut i februari 2018 genom att bolaget i början av juli emitterade ett nytt treårigt obligationslån. Det nya obligationslånet löper med 100 räntepunkter lägre nominell ränta än det gamla obligationslånet vilket är ett starkt bevis på att vi skapat ett bolag med väsentligen lägre risk samtidigt som vi levererat hög avkastning på eget kapital. Samtliga viktiga nyckeltal fortsätter att utvecklas stabilt och vi ligger sedan början av året över vårt långsiktiga mål för soliditeten.

Vår säkerställda belåningsgrad uppgick vid periodens slut till låga 45 procent vilket skapar utrymme för ökad belåning inom vårt befintliga bestånd. Genom en måttlig ökning av belåningen på befintligt bestånd tillskapas ett tillväxtutrymme om cirka en miljard kronor i fastighetsvärde.:

Under våren har huvudsakligen två olika förslag på förändrade skatteregler presenterats som, om de införs, kommer få påverkan på fastighetsbranschen. Det första förslaget som är inriktat på att likställa fastighetsförsäljningar i bolagsform med direktförsäljning av fastighet är ute på remiss och stor osäkerhet verkar råda om en eventuell slutlig utformning av nya regler. Vi kan dock konstatera att en viss anpassning redan skett i branschen där avdrag för latent skatt vid fastighetstransaktioner i bolagsform ökat något sedan utredningsförslaget presenterades. Det andra

förslaget avser en EU-anpassning av avdrags-möjligheterna för finansiella kostnader. Vi kan även här konstatera att detta på sikt kommer ha en negativ påverkan på hela branschen, inte minst i ett scenario med stigande marknadsräntor. För Stendörrens del har vi dock endast en begränsad skatteposition de kommande fem åren varför vår bedömning är att detta förslag endast får marginell påverkan under den perioden.

## **FOKUS PÅ VÅR HUVUDMARKNAD STOCKHOLM**

Stockholms starka tillväxt fortsätter! Den starka inflyttningen till regionen kan fortsätta tack vare rekordstor bostadsproduktion. Frågan som alla beslutsfattare och samhällsbyggare ställs inför är om vi bygger rätt bostäder. Det finns tecken på en mättad efterfrågan på dyra bostadsrätter samtidigt som behovet av hyresrätter och mindre dyra bostadsrätter är fortsatt mycket stort. Politiker och beslutsfattare måste ta ansvar och skapa förutsättningar för en bostadsproduktion som möter invånarnas behov och betalningsförmåga. För Stendörren innebär regionens tillväxt en ökad efterfrågan på lokaler och därav stigande marknadshyror, en trend som vi tydligt kan se på hyresnivåerna i våra nyförhandlade avtal. Vi ser även ett mycket högt tryck på att konvertera centralt belägna industriområden till bostadsområden. Vårt långsiktiga arbete med att konvertera detaljplaner till bostadsändamål fortsätter och vår bedömning är att vi kan skapa byggrätter för minst 1500 bostäder inom vårt fastighetsbestånd.

## **PROJEKT OCH NYPRODUKTION**

Vår affärsmodell med huvuddelen av våra tillgångar placerade i fastigheter med långa och stabila kassaflöden skapar mycket bra förutsättningar att fokusera ytterligare på projekt och nyproduktion. Absoluta merparten av våra investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion sker som ett resultat av nya



*”Investeringar i organisationen och humankapitalet ser vi som en nödvändighet för en i framtiden stark intjäning och lönsamhet”, Fredrik Brodin, VD*

långa hyresavtal med väsentligen högre hyresnivåer. Tillväxten som vår projektutveckling skapar sker härigenom med låg risk och under goda finansiella förutsättningar.

#### **VÅRT HÅLLBARHETSARBETE TAR VI PÅ STÖRSTA ALLVAR**

Sverige har i många avseende varit världsledande när det gäller miljöarbete. Förutsättningarna har varit starka politiska inriktningsbeslut och lönsamma industriföretag som har varit villiga att betala det högre priset denna utveckling medfört.

Tyvärr ser inte dagens regering sambanden tydligt då en förutsättning för hållbart fastighetsägande är just lönsamhet. Regeringen bör istället skapa incitament för branschen att använda sitt överskott i hållbarhetsarbetet istället för att införa nya skatter vilka är direkt riktade mot fastighetsbranschen. Fastigheter

är resurskrävande och utgör nödvändiga förutsättningar för vår tillväxt och berör alla medborgare och företag. Kraven ökar och vår värld måste stå samlad och ta ansvar, ett ansvar som sträcker sig mycket längre än minskad användning av fossila bränslen.

För oss på Stendörren innebär vårt arbete med hållbarhet att skapa ”Lokaler som gör skillnad”, inte bara för våra hyresgäster utan för alla som verkar och berörs av våra fastigheter. Vi har råd att investera hållbart! Jag vågar lova att det innebär högre avkastning över tid för våra aktieägare, alla vill leva hållbart! Som fastighetsägare utgör vi en mycket viktig funktion i samhället. Vi måste visa att vi tar ansvar för en sund och hållbar samhällsutveckling. Välkommen till en bättre värld!

*Fredrik Brodin*  
VD Stendörren Fastigheter AB

# 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 delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter som börsnoterades på våren 2014 och en delportfölj 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 30 juni 2017 av 96 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 880 miljoner kronor (5 380 per miljoner kronor 30 juni 2016). De tio största hyresavtalen svarade för cirka en tredjedel av den samlade årshyran.

Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst representerar cirka 12 procent av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 591 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 15 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 560 tusen kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 507 miljoner kronor.

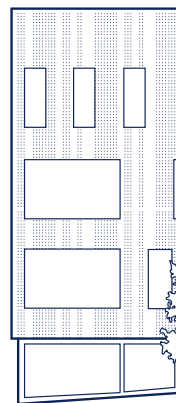
Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder.

## FINANSIERING

Per 30 juni 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 106 miljoner kronor (1 809) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 419 miljoner kronor (3 451) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (61). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,0 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,6 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 rapportdatumet, till 1,7 procent (1,6). Räntan på det befintliga obligationslånet är rörlig och uppgår för närvarande till 5,0 procent.

## UTDELNING

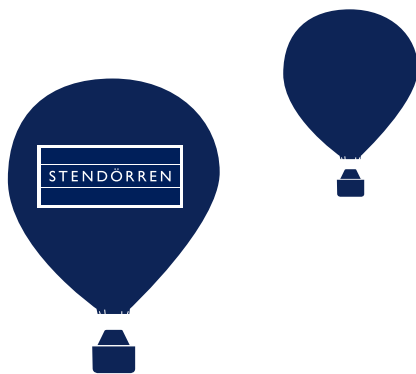
Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.





”Stendörrens affärsmodell med en stabil bas av kassaflödesfastigheter som finansierar en projektportfölj med stor värdepotential borgar för en långsiktigt hög avkastning på eget kapital”

FREDRIK BRODIN, VD



# NYCKELTAL

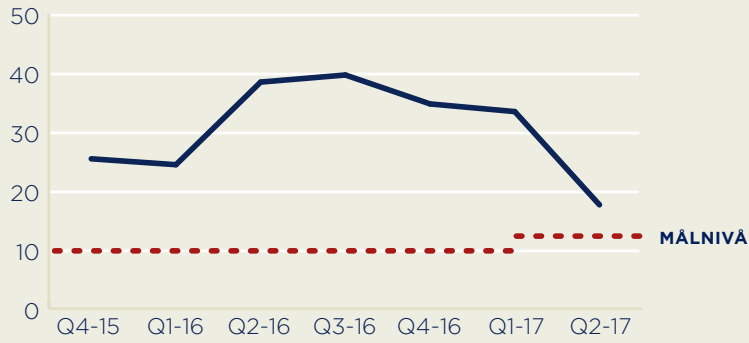
För definitioner, se sidan 29.

	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2016 JAN-DEC
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	591	581	612
Antal fastigheter	96	87	96
Marknadsvärde, Mkr	5 880	5 380	5 817
Areamässig uthyrningsgrad, %	92%	89%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	90%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,4%	5,9%	5,7%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0%	6,5%	6,2%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	10%	19%	18%
Hysesduration, år	5,1	5,8	5,1
Snitthyra, kr/kvm	781	790	799
<b>FINANSIELLA</b>			
Hysesintäkter, Mkr	224	210	440
Driftnetto, Mkr	150	141	299
Förvaltningsresultat, Mkr	69	64	138
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	68%	68%	68%
Balansomslutning, Mkr	6 035	5 701	5 972
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,4%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,6	2,4	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,0	3,6	3,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,4	2,2	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	35%	32%	34%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	18%	38%	35%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56%	59%	57%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	45%	50%	46%
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	68,5	57,5	68,5
Eget kapital per aktie, kr	76,3	65,5	74,4
EPRA NAV per aktie, kr	84,4	74,1	83,6
Börsvärde, Mkr	1 892	1 588	1 892
EPRA NAV, kr	2 332	2 047	2 310
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	3,78	13,15	22,06
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,94	-5,59	-1,26
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 985	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 985	27 619 986	27 619 986
<b>ÖVRIGA</b>			
Antal anställda vid periodens utgång	35	25	30
Genomsnittligt antal anställda under perioden	32	19	24

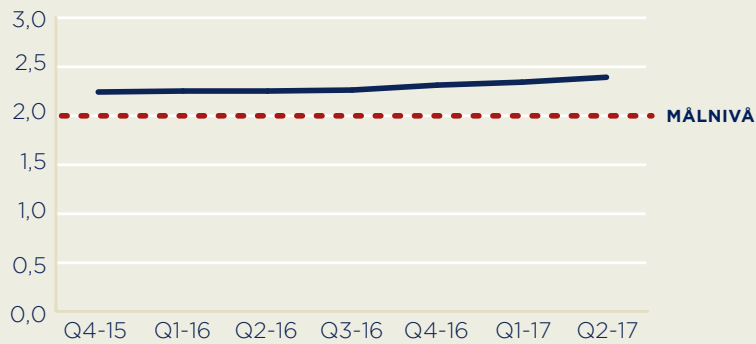


**SAMTLIGA  
LÅNGSIKTIGA  
MÅL UPPFYLLDA**

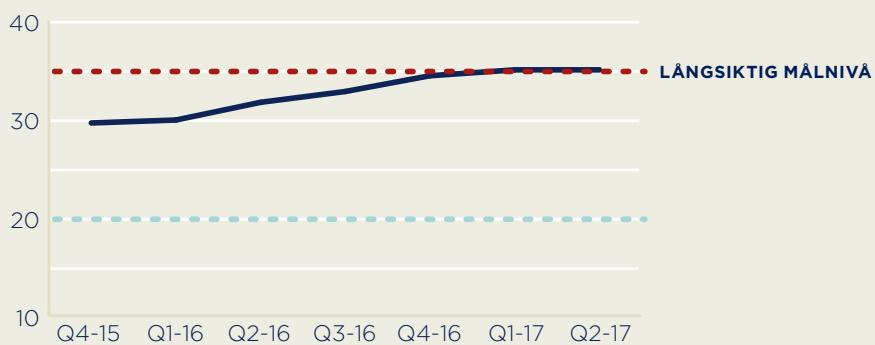
**AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT  
EGET KAPITAL, %**



**RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr**



**SOLIDITET, %**



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2017 APR-JUN	2016 APR-JUN	2016 JAN-DEC
Hysesintäkter	224	210	112	106	440
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>224</b>	<b>210</b>	<b>112</b>	<b>106</b>	<b>440</b>
Driftskostnader	-54	-51	-24	-23	-105
Underhållskostnader	-10	-8	-5	-4	-17
Fastighetsskatt	-6	-7	-3	-3	-13
Tomträttsavgäld	-3	-3	-1	-1	-6
<b>Driftnetto</b>	<b>150</b>	<b>141</b>	<b>79</b>	<b>74</b>	<b>299</b>
Central administration	-33	-26	-16	-13	-55
Finansiella intäkter	1	1	-	1	3
Finansiella kostnader	-49	-52	-23	-26	-109
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>69</b>	<b>63</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>138</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	76	464	61	427	653
Värdeförändring finansiella instrument	12	-68	-4	-27	-46
<b>Resultat före skatt</b>	<b>152</b>	<b>459</b>	<b>97</b>	<b>437</b>	<b>745</b>
Uppskjuten skatt	-46	-95	-34	-106	-134
Aktuell skatt	-5	-1	-3	6	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>104</b>	<b>363</b>	<b>60</b>	<b>336</b>	<b>609</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>104</b>	<b>363</b>	<b>60</b>	<b>336</b>	<b>609</b>
<i>Hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	104	363	60	336	609
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>104</b>	<b>363</b>	<b>60</b>	<b>336</b>	<b>609</b>
Resultat per aktie, före utspädning, kr	3,78	13,15	2,16	12,17	22,06
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	3,75	13,14	2,15	12,15	11,02
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,62	27,62	27,62	27,62	27,62
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	27,79	27,65	27,77	27,68	27,68



# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Driftnettot ökade med 7 procent till 150 miljoner kronor (141). Denna ökningstakt är väl i linje med hur både hyresintäkterna och driftskostnaderna utvecklats under perioden. Viss variation mellan årets kvartal finns vilket huvudsakligen förklaras av säsongsvariationer avseende driftskostnader.

Periodens resultat ökade till 104 miljoner kronor (363) motsvarande 3,78 kronor per aktie (13,15). Med hänsyn tagen till tilldelade optioners beräknade utspädningseffekt uppgår periodens resultat per aktie till 3,75 kronor (13,14). Den stora resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2016 förklaras av den stora värdeförändringen av förvaltningsfastigheter som redovisades i jämförelseperioden.

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under kvartalet med cirka 7 procent till 224 miljoner kronor (210). Ökningen förklaras dels av att fastighetsportföljen växt med cirka 4,5 procent (exklusive värdeförändringar) jämfört med motsvarande period föregående år samt av ökad uthyrningsgrad och höjda hyror vid omförhandlingar med hyresgäster.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 73 miljoner kronor (69). Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om cirka 2 miljoner kronor. Ökningen av fastighetskostnaderna motsvarar i övrigt ökningstakten av hyresintäkter (se ovan).

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 33 miljoner kronor (26) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Denna post inkluderar även vissa kostnader

av engångskaraktär, bl. a. hänförliga till det under andra kvartalet avslutade arbetet med listbyte till Nasdaqs huvudlista. Kostnader av engångskaraktär bedöms för perioden uppgå till knappt 6 miljoner kronor.

## FINANSNETTO

Räntenettot sjönk något till 49 miljoner kronor (51) påverkat av omläggningen av derivatportföljen under första kvartalet samt en viss ökning av räntebärande skulder (se vidare under Finansiell ställning).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats per 30 juni 2017 (se vidare under "Fastighetsvärderingar"). För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 76 miljoner kronor (464).

Av den samlade värdeförändringen under perioden avser -3 miljoner kronor (26) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under perioden härleds i övrigt huvudsakligen till förändrade kassaflöden och förändrade avkastningskrav i ett antal av Stendörrens fastigheter. Huvuddelen av fastighetsbeståndet har externvärderats under perioden. Se sidan 22 för uppgifter om genomsnittliga värderingsantaganden.

Under perioden förtidslöste Stendörren sina ränteswappar vilket, netto efter återförd reservering för orealiserade värdeförändringar från tidigare period, medförde en resultat effekt om 6 miljoner kronor. De under perioden upphandlade räntetaken marknadsvärderades per rapportdatumet med en positiv värdeförändring om 6 miljoner kronor.

## SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -5 miljoner kronor (-1) och uppskjuten skatt om -46 miljoner kronor (-95). All skatt är beräknad med den nominella skattesatsen 22 procent.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	17-06-30	16-06-30	16-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	1
Förvaltningsfastigheter	5 880	5 380	5 817
Inventarier	4	1	4
Långfristiga fordringar	1	0	0
Räntederivat	17	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 903</b>	<b>5 381</b>	<b>5 823</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	126	-	85
Likvida medel	38	193	51
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>132</b>	<b>319</b>	<b>149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 035</b>	<b>5 701</b>	<b>5 972</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 106	1 808	2 054
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	243	162	201
Övriga avsättningar	4	-	-
<b>Summa avsättningar</b>	<b>247</b>	<b>162</b>	<b>201</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 036	2 579	2 786
Övriga långfristiga skulder	3	3	3
Räntederivat	-	76	54
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 039</b>	<b>2 658</b>	<b>2 843</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 383	861	632
Övriga kortfristiga skulder	260	212	242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 643</b>	<b>1 073</b>	<b>874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 035</b>	<b>5 701</b>	<b>5 972</b>
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 106	1 808	2 054
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-



# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 5 880 miljoner kronor (5 380 miljoner kronor per 30 juni 2016). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 juni 2017. För analys och kommentarer, se sidorna 20-22.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 132 miljoner kronor (319), huvudsakligen bestående av likvida medel om 38 miljoner kronor (193) och övriga kortfristiga fordringar om 94 miljoner kronor (126).

## EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 106 miljoner kronor (1 808) och soliditeten till 35 procent (32).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 419 miljoner kronor (3 439). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 383 miljoner kronor (861) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Då mindre än 12 månader återstår till förfall av bolagets obligationslån om 750 miljoner kronor redovisas den i sin helhet som kortfristig skuld. I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid. Per rapportdatumet uppgår dessa periodiserade avgifter till 7 miljoner kronor. Verklig räntebärande skuld är därför 3 426 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (61).

Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 654 miljoner kronor, obligations-

lån om 750 miljoner kronor samt säljarreverser om 21 miljoner kronor.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 30 juni 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,0 år. Under perioden lade bolaget om sin räntesäkringsportfölj som tidigare bestod av ränteswappar till en portfölj av räntetak (så kallade ”räntecappar”) med ett nominellt värde uppgående till 1 800 miljoner kronor, en genomsnittlig taknivå om 2,33 procent och en genomsnittlig löptid uppgående till 5 år, mätt från förvärvstidpunkten. Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,6 år (se tabell på sidan 16).

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni till 1,71 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 2,62 procent.

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

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni till 243 miljoner kronor (162) 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 1 383 miljoner kronor (861), består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 258 miljoner kronor (212).

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR <sup>1)</sup>			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2017	1 576		46%	357	10%
2018	0		0%	980	29%
2019	1		0%	841	25%
2020	0		0%	636	19%
2021	600		18%	341	10%
>2021	1 238		36%	260	8%
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>3 414</b>	<b>2,44%</b>	<b>100%</b>	<b>3 414</b>	<b>100%</b>

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

## RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,4	2,0%	2021-02-16
Danske Bank	Räntetak	300	0,8	2,5%	2022-02-16
Danske Bank	Räntetak	300	0,4	2,0%	2021-02-16
Swedbank	Räntetak	300	0,8	2,5%	2022-02-16
Swedbank	Räntetak	300	1,8	2,5%	2023-02-16
Swedbank	Räntetak	300	1,8	2,5%	2023-02-16
<b>Summa</b>		<b>1 800</b>	<b>6,0</b>		



# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 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
<b>Ingående eget kapital per 2015-01-01</b>	<b>11</b>	<b>784</b>	<b>24</b>	<b>819</b>
Totalresultat januari-december 2015			309	309
Nyemission	5	355		361
<b>Ingående eget kapital per 2016-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>333</b>	<b>1 489</b>
Totalresultat januari-juni 2016			363	363
Utdelning			-44	-44
<b>Utgående eget kapital per 2016-06-30</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>652</b>	<b>1 808</b>
Totalresultat juli-december 2016			246	246
<b>Utgående eget kapital per 2016-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>898</b>	<b>2 054</b>
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		2		2
Tillskjutet kapital, optionsprogram		1		1
Totalresultat januari-juni 2017			104	104
<b>Utgående eget kapital per 2017-06-30</b>	<b>17</b>	<b>1 143</b>	<b>947</b>	<b>2 106</b>



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2016 JAN-DEC
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	69	64	138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-12	3	4
Betald skatt	-5	-10	-25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>51</b>	<b>57</b>	<b>117</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	10	-31	2
Förändring av rörelseskulder	48	-180	-155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>109</b>	<b>-154</b>	<b>-35</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-112	-39	-78
Övriga investeringar och avyttringar	-1	0	-5
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-209	-102	-272
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	138	99	139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-184</b>	<b>-42</b>	<b>-215</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskjutet kapital	1	-	
Upptagna räntebärande skulder	206	431	548
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-62	-91	-275
Räntederivat, netto	-60	-	-
Depositioner	-1	-	1
Utdelning	-22	-	-22
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>62</b>	<b>340</b>	<b>252</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-13</b>	<b>143</b>	<b>1</b>
Likvida medel vid periodens ingång	51	50	50
Periodens kassaflöde	-13	143	1
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>38</b>	<b>193</b>	<b>51</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

## KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 51 miljoner kronor (57). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 58 miljoner kronor (-211) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 109 miljoner kronor (-154). Förändringen av rörelsekapitalet förklaras huvudsakligen av 55 miljoner kronor i avsättning för aktieutdelning.

## KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -184 miljoner kronor (-42) och utgjordes primärt av likviditetseffekten vid fastighetsförvärv uppgående till 209 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter om 52 miljoner kronor (-102) samt likviditetseffekten vid fastighetsförsäljningar under perioden som tillsammans medförde ett kassaflödestillskott om 138 miljoner kronor (99).

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 62 miljoner kronor (340) bestående av upptagande av fastighetskrediter om 206 miljoner kronor (431) samt amorteringar på och lösen av befintliga krediter uppgående till -62 miljoner kronor (-91). Under perioden förtidslöste bolaget portföljen av 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 och de två sista kvartalsutbetalningarna inföll under januari respektive april månad 2017.

## PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till -13 miljon kronor (143) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 38 miljoner kronor (193).



# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

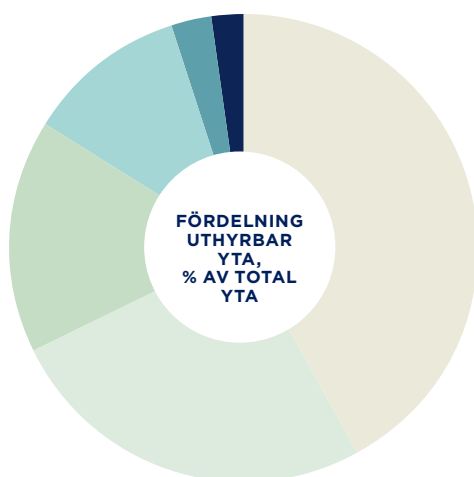
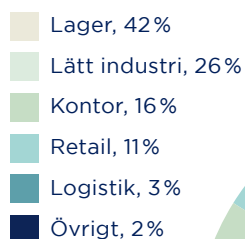


## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2017 av 96 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 880 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 591 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 perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 63 miljoner kronor, varav 326 miljoner kronor utgörs av förvärv och investeringar i befintligt bestånd, 79 miljoner kronor utgörs av värdeförändringar av kvarvarande fastigheter medan fastigheter för 343 miljoner kronor har sålts.



## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

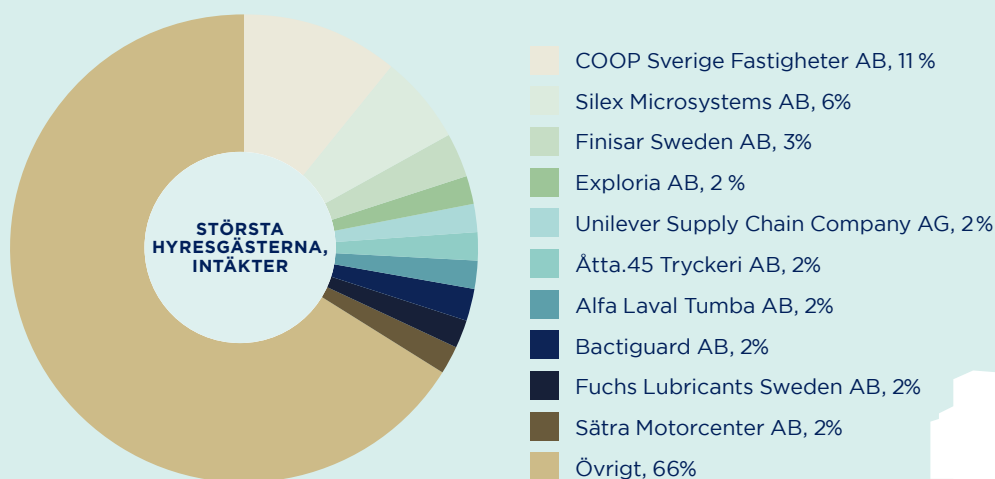
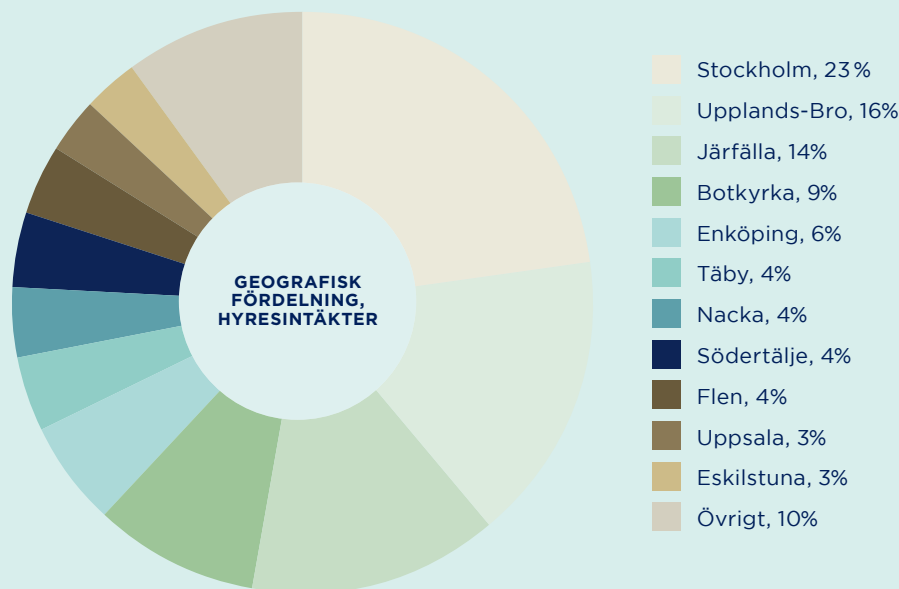
Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Vissa områden i Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot 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 Storstockholmområdet 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). Under 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 tillväxttal med bra framtidsutsikter.

## HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små-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 halvåret 2017 har hyresförluster motsvarande cirka 1 procent av debiterad hyra registrerats. Per 30 juni 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 bokslutsdatumet till 5,1 år.

Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrnings-



grad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet 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 30 juni 2017 till 92 procent. Bolagets bedömning är att det finns god potential att med fortsatt aktivt uthyrningsarbete minska existerande vakanser med upp till hälften.

#### BYGGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 30 juni 2017 15 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 560000 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, 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.

Av bolagets 96 fastigheter har 86 externvärderats under första halvåret 2017 och övriga under andra halvåret 2016. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2017 har bedömts uppgå till 5 880 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, CBRE och Bryggan Fastighetsekonomi.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 507 miljoner kronor, är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

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

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av förbättringar i fastigheterna såsom förlängda hyresavtal och trimmade kostnader, samt ändrade marknadsmässiga avkastningskrav. (Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 30 juni 2017 var 6,4 procent vilket motsvarar en sänkning med 0,2 procentenheter jämfört med värderingarna per 31 december 2016). Se även ”Värdeförändringar” på sidan 13.

VÄRDERINGSPARAMETRAR	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3%	10,0%	6,4%
Kalkylränta kassaflöde	5,8%	11,1%	8%
Kalkylränta restvärde	7,4%	12,2%	8,5%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	20,0%	6,2%

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2016
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>5 817</b>	<b>4 889</b>
Nya förvärv av fastigheter	214	419
Försäljning av fastigheter	- 343	- 221
Investeringar i befintliga fastigheter	112	78
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	79	653
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>5 880</b>	<b>5 817</b>



# 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 perioden utgörs huvudsakligen av 5 miljoner kronor i utdebitering av fastighetskötsel som utförs av egen personal, 27 miljoner kronor i förvaltningsarvoden till alla i koncernen ingående bolag, samt 4 miljoner kronor i vidaredebiterade projektledningskostnader. Räntenettet består av 19 miljoner kronor netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt 22 miljoner i extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 juni 2017 till 1 miljoner kronor (111) och det egna kapitalet uppgick till 1 053 miljoner kronor (1 112).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2016 JAN-DEC
Nettoomsättning	36	27	60
Rörelsens kostnader	-34	-27	-59
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag			
Räntenetto	-3	4	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Uppskjuten skatt	-	-1	0
Aktuell skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	1
Inventarier	3	1	3
Andelar i koncernföretag	868	881	868
Fordringar hos koncernföretag	1 194	1 076	1 194
Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	4	0	0
Uppskjuten skattefordran	2	1	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 072</b>	<b>1 959</b>	<b>2 068</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	558	332	519
Kortfristiga fordringar	56	72	23
Kassa och bank	1	111	9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>614</b>	<b>515</b>	<b>551</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 686</b>	<b>2 474</b>	<b>2 619</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	1 053	1 112	1 108
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 053</b>	<b>1 112</b>	<b>1 108</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	741	744
Skulder till koncernföretag	548	348	458
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>458</b>	<b>1 089</b>	<b>1 203</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	750	-	-
Skulder till koncernföretag	340	205	259
Övriga skulder	84	67	50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 175</b>	<b>273</b>	<b>309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 686</b>	<b>2 474</b>	<b>2 619</b>

# 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 23 maj 2017 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 bolagsordningsgränser för aktiekapital och antal aktier.

## INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. 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 30 juni 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.

Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett nytt

långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner.

Stämman beslutade att bolaget, med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 550 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 550 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkor). Teckningsberättigade är bolagets anställda som beroende på befattning erbjuds olika antal teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer aktiekapitalet öka med 237 480 kronor genom utgivning av 395 800 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,4 procent av kapitalet och 0,8 procent av röstetalet.

## 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 JUNI 2017**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	6 759 209	1 500 000	5 259 209	40,42%	24,47%
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%
Vassen Fastigheter AB	2 080 000	0	2 080 000	4,15%	7,53%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 354 480	0	1 354 480	2,70%	4,90%
Rasjö, Staffan	914 559	0	914 559	1,82%	3,31%
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%
D.Carnegie & Co Aktiebolag	600 000	0	600 000	1,20%	2,17%
Övriga ägare	8 804 927	0	8 804 927	17,57%	31,88%
<b>TOTAL</b>	<b>27 619 986</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 119 986</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>





# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIUM

- Delårsrapport januari-september 2017, 10 november 2017.
- Bokslutskommuniké 2017, 23 februari 2018.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden 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 långgivarna 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

Vid årsstämman den 23 maj 2017 beslutades om utdelning uppgående till 0,50 kronor per aktie vid varje avstämningsstillfälle med följande avstämningsdagar 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 20 JULI 2017**

Seth Lieberman  
*Styrelseordförande*

Helena Levander  
*Styrelseledamot*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Andreas Philipson  
*Styrelseledamot*

Knut Pousette  
*Styrelseledamot*

Hans Runesten  
*Styrelseledamot*

Jenny Wärmé  
*Styrelseledamot*

Fredrik Brodin  
*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 21 juli 2017 kl. 07.00 CET.*

# 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 uthyrbasbar area vid periodens utgång.

## AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

## BELÅNINGSGRAD

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

## BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

## DIREKTAVKASTNING

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.

## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA\*

**PER 30 JUNI** omfattade bolagets fastighetsportfölj 96 helägda fastigheter med cirka 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 454 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 319 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 51 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden uppgår till cirka 83 miljoner kronor i årstakt. För-

valtningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till cirka 185 miljoner kronor på årsbasis.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 juni 2017 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eventuella kommande ränteförändringar eller andra, ännu ej genomförda åtgärder. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Därför skall dessa uppgifter inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren Fastigheter.

*\*Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 30 juni 2017.*

**FÖR MER INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

**FREDRIK BRODIN, VD**

[fredrik.brodin@stendorren.se](mailto:fredrik.brodin@stendorren.se)

08-518 331 01

**MAGNUS SUNDELL, CFO, vVD**

[magnus.sundell@stendorren.se](mailto: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](http://www.remium.com))*

**STENDÖRREN**

Stendörren Fastigheter AB  
Strandvägen 5A  
114 51 Stockholm  
Tel 08-518 331 00  
[stendorren.se](http://stendorren.se)