

STENDÖRREN

*Lokaler som gör skillnad.*

DELÅRSRAPPORT  
**JANUARI -  
SEPTEMBER 2017**

# PERIODEN I KORTHET

INTÄKTER:

337 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

240 MKR

DRIFTNETTO:

231 MKR

UTHYRINGSBAR YTA:

590 000 M<sup>2</sup>

FASTIGHETSVÄRDE:

6 039 MKR

SOLIDITET:

36%

BELÄNINGSGRAD:

56%



## JANUARI-SEPTEMBER 2017

(januari-september 2016 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade till 337 miljoner kronor (317) och driftnettot ökade till 231 miljoner kronor (219)
- Förvaltningsresultatet ökade till 122 miljoner kronor (102).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 206 miljoner kronor (-46) motsvarande 7,47 kronor per aktie (-1,67).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 182 miljoner kronor (546), varav -7 miljoner kronor (26) avser realiserad värdeförändring vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till 10 miljoner kronor (-73).

- Periodens resultat uppgick till 240 miljoner kronor (454) motsvarande 8,68 kronor per aktie (16,44).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet förvärvade Stendörren ett markområde om cirka 530 000 kvadratmeter i direkt anslutning till bolagets befintliga fastigheter i Nygårds logistikområde, "GreenHub Bro", tidigare kallat "Stockholm Väst Logistik", i Upplands-Bro kommun. Stendörren avser att utveckla detta område till ett modernt och miljöanpassat logistikområde där den egna järnvägsanslutningen och den nya på-/avfarten till E18 ger befintliga och

framtida hyresgäster mycket goda förutsättningar att utveckla smarta och gröna logistiklösningar.

- Den 5 juli emitterade Stendörren ett icke-säkerställt, 3-årigt obligationslån om 360 miljoner kronor inom ett rambelopp om 1 miljard kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 90 plus 400 räntepunkter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- En revolverande kreditfacilitet uppgående till totalt 250 miljoner kronor beviljades under kvartalet från en av Stendörrens huvudbanker. Denna facilitet

är säkerställd med pantbrev i ett antal av bolagets fastigheter.

- Stendörren tecknade hyresavtal med Dahl Sverige avseende ett nytt centrallager om cirka 57 000 kvadratmeter i GreenHub Bro, med en årshyra om cirka 44 miljoner kronor och beräknad inflytt vid årsskiftet 2020/21. Samtidigt avtalades om förvärv av fastigheten Ulvsättra 1:90 i Kallhäll, omfattande cirka 35 000 kvadratmeter lager och kontorslokaler, där Dahl idag bedriver delar av sin verksamhet. Överenskommer fastighetsvärde i detta förvärv uppgår till 410 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske slutet av 2018.



## 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
Förändringar i eget kapital .....	15
Finansiell ställning .....	16
Kassaflödesanalys.....	18
Fastighetsbeståndet i sammandrag .....	20
Fastighetsvärdering .....	22
Moderbolaget i sammandrag.....	23
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	25
ÖVRIGT	
Övrig information.....	27
Styrelsen .....	28
Revisors granskningsrapport.....	29
Definitioner .....	30
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga .....	31

*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 årets tredje kvartal starkt med stigande förvaltningsresultat och stigande fastighetsvärden. Ett resultat av vårt kundorienterade arbetssätt inom vår huvudmarknad Stockholm, en region med kraftig tillväxt och därmed bra förutsättningar för kommersiella fastigheter. Tillväxten skapar dock regionala utmaningar som på sikt riskerar att dämpa den positiva utvecklingen.*

**FÖRVALTNINGSRESULTATET**, vårt viktigaste resultatmått, ökade med 20 procent jämfört med föregående år. Under perioden har även våra finansiella nyckeltal förbättrats för bolaget. Det finansiella utfallet för årets första nio månader finns summerat på sidorna 12-16 i denna rapport.

### STARK NYUTHYRNING

Under året har vi om- och nyförhandlat 91 hyresavtal avseende 41 000 kvadratmeter lokalyta till en samlad årshyra om drygt 47 miljoner kronor, vilket motsvarar drygt 1 100 kronor per kvadratmeter (således väsentligen högre än snitthyran för hela beståndet som ligger på knappt 790 kronor per kvadratmeter). Läger vi till uthyrningen till Dahl som skedde efter periodens utgång dubblas siffrorna för uthyrningsvolymen. Detta innebär en kraftig ökning av hyrorna, såväl för omförhandlade hyror som för nyuthyrning. Vi kan konstatera att marknadshyran i vårt marknadssegment ökar klart snabbare än inflationen, vilket enligt vår analys huvudsakligen förklaras av förtätningen i regionen och den allmänna ekonomiska tillväxten. Vi ser även att servicesektorn, där huvuddelen av våra hyresgäster är verksamma, växer snabbare än ekonomin i övrigt.

### VÅR STÖRSTA NYUTHYRNING

I GreenHub Bro, som vi valt att kalla vårt nya logistikområde i Upplands-Bro kommun, har vi möjlighet att bygga och erbjuda upp till 400 000 kvadratmeter moderna logistiklokaler. Nyligen skrev vi ett 20-årigt hyresavtal avseende ett nytt huvudlager för Dahl Sverige AB som skall stå färdigt vid årsskiftet 2020/21. Då det totala hyresvärdet över perioden uppgår till cirka en miljard är det inte bara vår hittills största uthyrning utan även en av branschens största uthyrningar i år. Uthyrningen är ett resultat av vårt fokus att satsa på hållbar logistik i stadsnära lägen. GreenHub Bro har unika förutsättningar genom den nya tillfarten till närbelägna E18, den egna järnvägsanslutningen till stambanan och omedelbar närhet till pendeltåg och kollektivtrafik.

Dessa förutsättningar gör att vi kan erbjuda våra

nuvarande och kommande hyresgäster fantastiska möjligheter att utveckla effektiva och hållbara logistiklösningar i en marknad där en snabbt ökande e-handel ställer höga krav på snabba leveranser till företag och konsumenter i stadsnära lägen, samtidigt som det kollektivnära läget skapar goda förutsättningar att rekrytera arbetskraft från hela Stockholmsregionen.

### STARK REGIONAL TILLVÄXT

Stendörrens affärsmodell bygger i stor utsträckning på Stockholmsregionens tillväxtkraft. Denna tillväxt är till väsentlig del driven av en fortsatt stark inflyttning till regionen. I vår halvårsrapport ifrågasatte jag om vi bygger rätt bostäder inom regionen. Vi kunde redan då se tecken på en mättad efterfrågan på bostadsrätter i det dyrare segmentet, vilket en stor del av bostadsproduktionen varit inriktad på de senaste åren. Jag får ibland frågan hur denna vikande trend i marknaden påverkar värdet av våra bostadsbyggrätter. De detaljplaneprocesser för bostäder som vi driver sker dels på våra befintliga fastigheter (vi har alltså inte förvärvat projekt för att tillskapa bostäder), dels ligger de potentiella byggrätterna något eller några år fram i tiden. Dessa byggrätter representerar därför en möjlig uppsida utöver värdet av den förvaltningsfastighet där planen bedrivs. I vår marknadsvärdering av dessa byggrätter beaktar vi även osäkerhetsfaktorn som både planprocessen och den fortsatta utvecklingen på bostadsmarknaden innebär. Oavsett om det vi ser idag, med rekordstort utbud av osålda lägenheter, är ett tecken på långsiktigt lägre prisnivåer eller bara en tillfällig svacka står det helt klart att vi inte bygger bostäder för de målgrupper där bostadsbehovet är som störst. Om vi inte klarar att bygga prisvärda bostäder upplättna med hyres- eller bostadsrätt så riskerar vi att framöver få en bromsad tillväxt inom Stockholmsregionen.

### FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Fastigheter, av alla slag, är resurskrävande och Sveriges enskilt största källa till utsläpp av växthusgaser. Ett väl anpassat fastighetsbestånd är dock



*"Vi ser tydliga bevis i vår uthyrningsverksamhet att förtätningen och den höga tillväxten i Stockholmsregionen medför ett starkt tryck uppåt på marknadshyror" Fredrik Brodin, VD*

nödvändigt för att försörja alla våra företag och människor som bor och arbetar här med effektiva lokaler samt bra och prisvärda bostäder. Inom vårt hållbarhetsarbete har vi naturligtvis fokus på energikonsumtion och vilka energislag som våra hus förbrukar. Vi vill göra, och gör, ständiga förbättringar inom befintligt bestånd, oftast i dialog med våra hyresgäster. Vi vill inte bara göra skillnad inom våra egna fastigheter utan även göra det för alla företag och människor som verkar där, likväl för den klimatpåverkan som alla transporter till och från våra fastigheter skapar. Med ett framtidsinriktat och målmedvetet arbete att skapa bra och miljömarta förutsättningar för våra hyresgästers verksamheter tror vi att Stendörren kan utvecklas ännu mer som en hyresvärd som "Gör skillnad".

Finansieringsklimatet för bolaget är fortsatt gott och vi planerar att i november genomföra en tilläggs-emission inom den obligationsram om en miljard kronor som vi etablerade i juli. Emissionen kommer användas för förtidslösen av den äldre obligationen som har slutförfall i februari 2018.

Låga räntor och god konjunktur hjälper oss att ha hög lönsamhet men det är genom att vara nära våra hyresgäster och skapa goda förutsättningar för deras verksamheter i våra fastigheter som vi kan påverka och därmed skapa långsiktig och hållbar lönsamhet och långsiktigt värde för våra aktieägare.

*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 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

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager och lätt industri.

## MÅL

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

## FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheter har tre uttalade finansiella mål:

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

Den goda måloppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

## FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2017 av 95 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om

6 039 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka en tredjedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 11 procent av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 590 000 kvadratmeter lokalyta och ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 17 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 435 000 kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till cirka 703 miljoner kronor.

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planprocesser beaktats.

## FINANSIERING

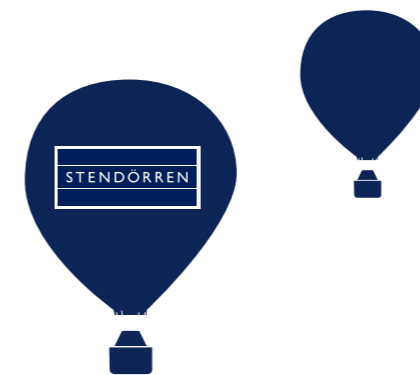
Per 30 september 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 242 miljoner kronor (1 899) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 503 miljoner kronor (3 424) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (59). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,3 år (3,3) och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,5 år (2,4). 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 (1,6). Bolaget har två utestående obligationslån varav det första uppgår till 430 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 + 5,00 procent (slutförfall i februari 2018) och det andra uppgår till 360 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 + 4,00 procent (slutförfall juli 2020).

## UTDELNING

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

"Med ett framtidsinriktat och målmedvetet arbete att skapa bra och miljösmarta förutsättningar för våra hyresgästers verksamheter tror vi att Stendörren kan utvecklas ännu mer som en hyresvärd som "Gör skillnad"."

FREDRIK BRODIN, VD



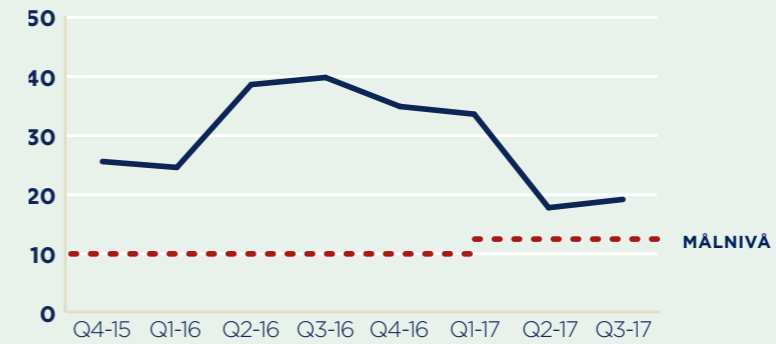
# NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 30.

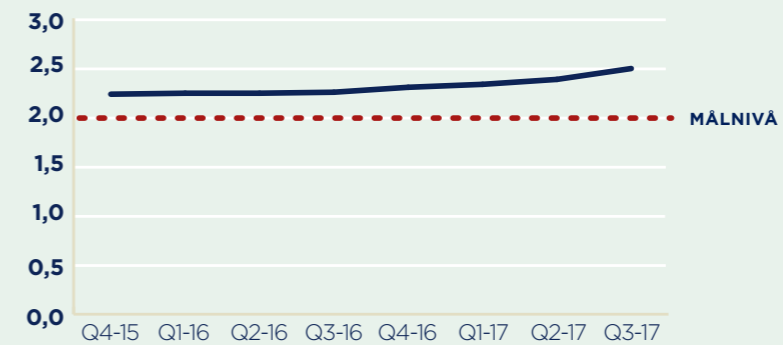
	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2016 JAN-DEC
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	590	602	612
Antal fastigheter	95	89	95
Marknadsvärde, Mkr	6 039	5 537	5 817
Areamässig uthyrningsgrad, %	92%	90%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	88%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,4%	5,8%	5,7%
Direktavkastning avkastningsfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0%	6,3%	6,2%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	10,4%	19,9%	18,0%
Hyresduration, år	4,9	5,1	5,1
Snitthyra, kr/kvm	787	783	799
<b>FINANSIELLA</b>			
Intäkter, Mkr	337	317	440
Driftnetto, Mkr	231	219	299
Förvaltningsresultat, Mkr	122	102	138
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	68%	69%	68%
Balansomslutning, Mkr	6 234	5 787	5 972
Räntebärande skulder, Mkr	3 503	3 424	3 418
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,4%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,5	2,4	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,3	3,3	3,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,5	2,3	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	36%	33%	34%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	19%	40%	35%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56%	59%	57%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	44%	48%	46%
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	69,75	72,25	68,50
Eget kapital per aktie, kr	81,18	68,75	74,36
EPRA NAV per aktie, kr	90,30	77,85	83,22
Börsvärde, Mkr	1 926	1 996	1 892
EPRA NAV, Mkr	2 494	2 150	2 298
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	8,68	16,44	22,06
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,47	-1,67	-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
<b>ÖVRIGA</b>			
Antal anställda vid periodens utgång	38	27	30
Genomsnittligt antal anställda under perioden	34	21	24

**SAMTLIGA  
LÅNGSIKTIGA  
MÅL UPPFYLLDA**

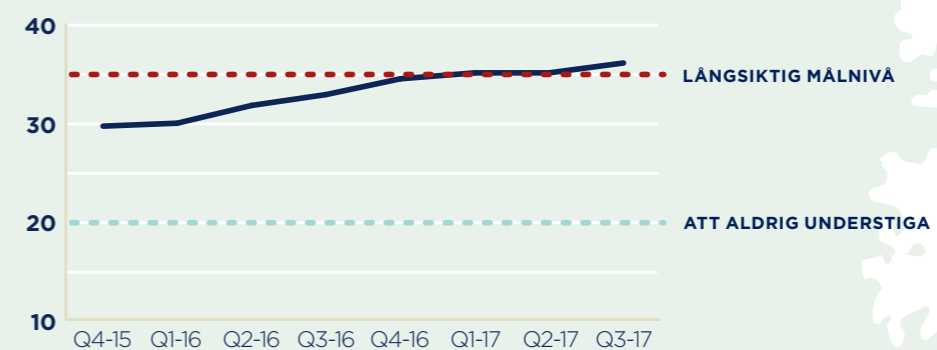
**AVKASTNING PÅ GENOMSnittLIGT  
EGET KAPITAL, %**



**RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr**



**SOLIDITET, %**



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2017 JUL-SEP	2016 JUL-SEP	2016 JAN-DEC
Hysesintäkter	323	311	109	104	429
Övriga rörelseintäkter	14	5	5	3	11
<b>Summa intäkter</b>	<b>337</b>	<b>317</b>	<b>113</b>	<b>107</b>	<b>440</b>
Driftskostnader	-75	-71	-20	-21	-105
Underhållskostnader	-16	-12	-6	-4	-17
Fastighetskostnader	-10	-10	-4	-4	-13
Tomträttsavgäld	-5	-4	-2	-1	-6
<b>Driftnetto</b>	<b>231</b>	<b>219</b>	<b>81</b>	<b>77</b>	<b>299</b>
Central administration	-34	-40	-1	-14	-55
Finansiella intäkter	1	3	0	1	3
Finansiella kostnader	-77	-79	-27	-27	-109
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>122</b>	<b>102</b>	<b>53</b>	<b>38</b>	<b>138</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	182	546	107	82	653
Värdeförändring finansiella instrument	10	-73	-2	-5	-46
<b>Resultat före skatt</b>	<b>314</b>	<b>575</b>	<b>158</b>	<b>116</b>	<b>745</b>
Uppskjuten skatt	-63	-120	-17	-25	-134
Aktuell skatt	-11	-1	-6	0	-2
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>240</b>	<b>454</b>	<b>135</b>	<b>91</b>	<b>609</b>
<i>Hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	240	454	135	91	609
Resultat per aktie, före utspädning, kr	8,68	16,44	4,90	3,28	22,05
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	8,63	16,41	4,87	3,27	21,99
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,6	27,6	27,6	27,6	27,62
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	27,8	27,7	27,8	27,7	27,69

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Driftnettet ökade med 6 procent till 231 miljoner kronor (219). Hyresintäkterna och driftkostnaderna har stigit med 6 procent respektive 4 procent under samma period medan underhållskostnaderna varit något högre än motsvarande period 2016. En normal säsongvariation avseende driftkostnader kan även påverka jämförbarheten mellan enskilda kvartal.

Periodens resultat minskade till 240 miljoner kronor (454) motsvarande 8,7 kronor per aktie (16,4). Med hänsyn tagen till tilldelade optioners beräknade utspädningseffekt uppgår periodens resultat per aktie till 8,6 kronor (16,1). Resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2016 förklaras av den stora värdeförändringen av förvaltningsfastigheter som redovisades i jämförelseperioden.

## HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 6 procent till 337 miljoner kronor (317). Ökningen förklaras dels av att fastighetsportföljen växt med knappt 4 procent (exklusive värdeförändringar) jämfört med motsvarande period föregående år dels av ökad uthyrningsgrad och höjda hyror vid omförhandlingar med hyresgäster.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 106 miljoner kronor (98). Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om cirka 3 miljoner kronor. Förutom en något ökad kostnad för underhåll motsvarar i övrigt ökningstakten i fastighetskostnaderna ökningstakten i fastighetsbestånd. (se ovan).

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 34 miljoner kronor (40) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Under det tredje kvartalet har två juste-

ringsposter bokförts vilka påverkar jämförbarheten av det enskilda kvartalet. Den ena posten om cirka 7 miljoner kronor avser kostnader för köp- och säljtransaktioner som gjorts under 2017 vilka omrubicerats till transaktionskostnader. Den andra posten om cirka 4 miljoner kronor avser en justering av en felaktig koncerneliminering tidigare under året. Resultat för den del av dessa justeringar som avser årets två första kvartal är kostnaden för central administration under det tredje kvartalet cirka 11 miljoner kronor.

## FINANSNETTO

Trots att den räntebärande skulden ökat är räntenettet om -76 miljoner något lägre jämfört med samma period 2016 (-77). Detta förklaras huvudsakligen av omläggningen av derivatportföljen under första kvartalet (se vidare under Finansiell ställning).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats per 30 september 2017. För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 182 miljoner kronor (546).

Av den samlade värdeförändringen under perioden avser -7 miljoner kronor (27) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under perioden härleds i övrigt huvudsakligen till förändrade kassaflöden och ett ökat byggrättsvärde i Nygårds industriområde i Upplands-Bro kommun ("GreenHub Bro"). Se sidan 22 för uppgifter om genomsnittliga värderingsantaganden.

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en positiv värdeförändring om 10 miljoner kronor för delårsperioden.

## SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -11 miljoner kronor (-1) och uppskjuten skatt om -63 miljoner kronor (-120). All skatt är beräknad med den nominella skattesatsen 22 procent.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	17-09-30	16-09-30	16-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	-	1
Förvaltningsfastigheter	6 039	5 537	5 817
Inventarier	4	1	4
Långfristiga fordringar	0	0	0
Räntederivat	15	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 060</b>	<b>5 538</b>	<b>5 823</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	112	67	98
Likvida medel	62	181	51
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>174</b>	<b>249</b>	<b>149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 234</b>	<b>5 787</b>	<b>5 972</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 242	1 899	2 054
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	263	188	201
Övriga avsättningar	4	-	-
<b>Summa avsättningar</b>	<b>268</b>	<b>188</b>	<b>201</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 441	2 597	2 786
Övriga långfristiga skulder	3	3	3
Räntederivat	0	81	54
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 444</b>	<b>2 681</b>	<b>2 843</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 063	826	632
Övriga kortfristiga skulder	218	193	242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 280</b>	<b>1 019</b>	<b>874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 234</b>	<b>5 787</b>	<b>5 972</b>
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 242	1 899	2 054
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2017 till 2 242 miljoner kronor (1 899).

## 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-september 2016			454	454
Utdelning			-44	-44
<b>Utgående eget kapital per 2016-09-30</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>743</b>	<b>1 899</b>
Totalresultat oktober-december 2016			155	155
<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		4		4
Totalresultat januari-september 2017			240	240
<b>Utgående eget kapital per 2017-09-30</b>	<b>17</b>	<b>1 144</b>	<b>1 083</b>	<b>2 242</b>





# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 6039 miljoner kronor (5 537 miljoner kronor per 30 september 2016). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 september 2017. För analys och kommentarer, se sidorna 20-22.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 174 miljoner kronor (249) bestående av likvida medel om 62 miljoner kronor (181) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 112 miljoner kronor (67).

## EGET KAPITAL

Per den 30 september 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 242 miljoner kronor (1 899) och soliditeten till 36 procent (33).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 503 miljoner kronor (3 424) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (59). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 063 miljoner kronor (826) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Då mindre än 12 månader återstår till förfall av bolagets obligationslån (2015-2018) om 430 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 21 miljoner kronor.

Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 692 miljoner kronor, två obligationslån om vardera 430 och 360 kronor samt säljarreverser om 21 miljoner kronor.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 30 september 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,6 år (2,3 år för total räntebärande skuld). 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. Inklusivt effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,5 år (se tabell på sidan 17).

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 september till 1,73 procent. Stendörren har vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2015-2017) har ett utestående skuldbelopp om 430 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 + 5,00 procent medan det andra obligationslånet (2017-2020) har ett utestående skuldbelopp om 360 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 + 4,00 procent. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,62 procent. Den genomsnittliga räntan på samtliga räntebärande skulder uppgår vid periodens utgång till 2,37 procent.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelas sig över år enligt tabell på sidan 17.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 263 miljoner kronor (188) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt värdeförändringar av derivat.

## ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 218 miljoner kronor (193).

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR <sup>1)</sup>			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2017	1 653		47%	311	9%
2018	12		0%	716	20%
2019	0		0%	838	24%
2020	0		0%	996	28%
2021	600		17%	340	10%
>2021	1 238		35%	302	9%
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>3 503</b>	<b>2,37%</b>	<b>100%</b>	<b>3 503</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	0,3	2,0%	3,4
Danske Bank	Räntetak	300	0,5	2,5%	4,4
Danske Bank	Räntetak	300	0,3	2,0%	3,4
Swedbank	Räntetak	300	0,5	2,5%	4,4
Swedbank	Räntetak	300	1,4	2,5%	5,4
Swedbank	Räntetak	300	1,4	2,5%	5,4
<b>Summa</b>		<b>1 800</b>	<b>4,4</b>		<b>4,4</b>



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2017 JUL-SEP	2016 JUL-SEP	2016 JAN-DEC
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	122	102	53	38	138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-11	1	2	-2	4
Betald skatt	-11	-21	-6	-11	-25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>100</b>	<b>82</b>	<b>49</b>	<b>26</b>	<b>117</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-18	22	-29	53	2
Förändring av rörelseskulder	125	-150	77	-11	-155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>206</b>	<b>-46</b>	<b>97</b>	<b>67</b>	<b>-35</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-163	-43	-50	-5	-78
Övriga investeringar och avyttringar	-2	-1	-1	0	-5
Förvärv av aktier i koncernföretag och fastigheter	-255	-121	-46	-19	-272
Försäljning av aktier i koncernföretag och fastigheter	150	111	13	11	139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-269</b>	<b>-54</b>	<b>-85</b>	<b>-13</b>	<b>-215</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Tillskjutet kapital	1	-	-	-	-
Upptagna räntebärande skulder	674	431	468	0	548
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-506	-188	-444	-55	-275
Räntederivat	-60	-	0	-	-
Depositioner	-1	0	0	0	1
Utdelning	-36	-11	-14	-11	-22
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>73</b>	<b>232</b>	<b>11</b>	<b>-66</b>	<b>252</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>11</b>	<b>132</b>	<b>24</b>	<b>-12</b>	<b>1</b>
Likvida medel vid periodens ingång	51	50	38	193	50
Periodens kassaflöde	11	132	24	-12	1
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>62</b>	<b>181</b>	<b>62</b>	<b>181</b>	<b>51</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 100 miljoner kronor (82). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 106 miljoner kronor (-128) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 206 miljoner kronor (-46). Förändringen av rörelsekapitalet förklaras huvudsakligen av avsättning till aktieutdelning som gjordes i maj, samt ökningen av kortfristiga skulder.

## KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -269 miljoner kronor (-54) och utgjordes primärt av likviditetseffekten vid förvärv av aktier i koncernbolag uppgående till -255 (-121) miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter om -163 miljoner kronor (-43) samt likvideffekten vid försäljning av fastigheter och aktier i koncernbolag under perioden som tillsammans medförde ett kassaflödes-tillskott om 150 miljoner kronor (111).

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 73 miljoner kronor (232) bestående av upptagande av fastighetskrediter om 674 miljoner kronor (431) med det nyupptagna obligationslånet om 360 miljoner kronor som den enskilt största posten, samt amorteringar på och lösen av befintliga krediter uppgående till -506 miljoner kronor (-188) med förtidslösen uppgående till 320 miljoner kronor av det äldre obligationslånet som största post. 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, således en samlad likviditetspåverkan om -60 miljoner kronor. Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har 3 utbetalningar om sammanlagt -36 miljoner kronor genomförts.

## PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 11 miljoner kronor (132) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 62 miljoner kronor (181).



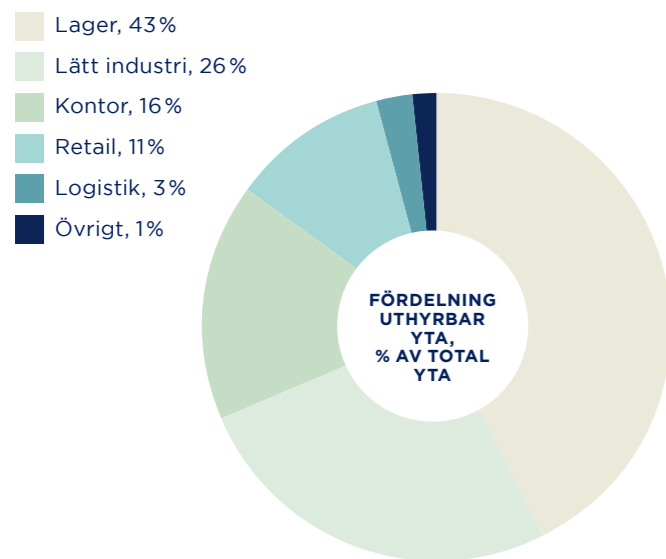
# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2017 av 95 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6039 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 590000 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Lager-, lätt industri- och logistiklokaler svarade tillsammans för cirka 71 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 222 miljoner kronor, varav 380 miljoner kronor utgörs av förvärv och investeringar i befintligt bestånd, 189 miljoner kronor utgörs av värdeförändringar av kvarvarande fastigheter medan fastigheter för 347 miljoner kronor har sålts.



## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

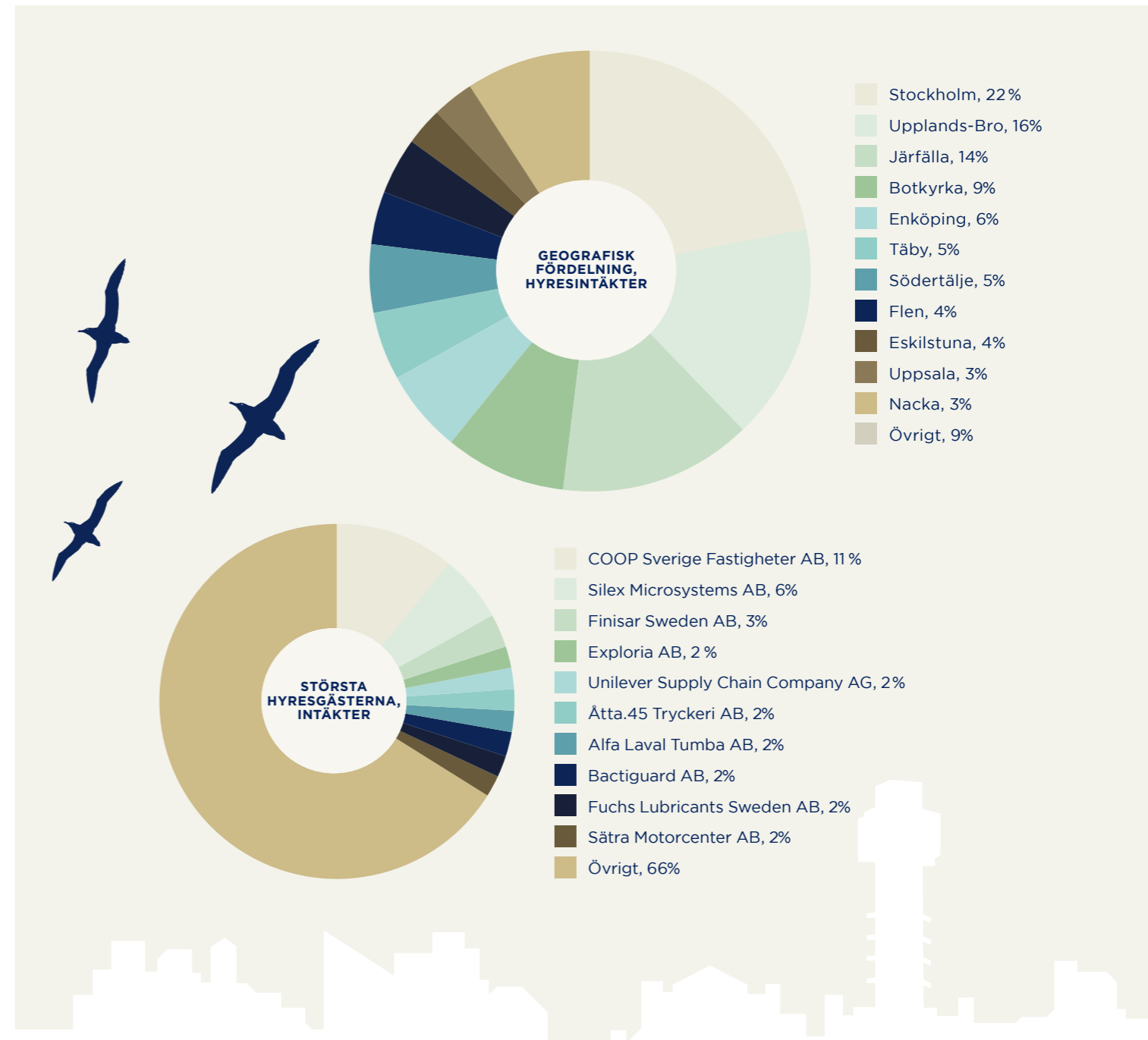
Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket 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 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 på sidan 21). Under 2016 genomförde Stendörren sina första förvärv i Uppsala och bolaget har totalt sex fastigheter i denna 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 de tre första kvartalen 2017 har hyresförluster motsvarande cirka 1 procent av debiterad hyra registrerats. Per 30 september 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 4,9 år.

Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad 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 september 2017 till 92 procent. Bolagets bedömning är att det finns god potential att med fortsatt aktivt uthyrningsarbete minska existerande vakanser med upp till hälften.

Uthyrningsarbetet har varit framgångsrikt under året med mer än 90 hyresavtal tecknade till en snitthyra överstigande 1 100 kronor per kvadratmeter. Därtill kommer att vi vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftskostnader på ett tydligare sätt till hyresgäster vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftsoverskottet.

## BYGGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 30 september 2017 17 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 435 000 kvadratmeter

byggnadsarea kan tillskap, 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, Sollentuna 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 kundpassade 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. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. 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 95 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden april till oktober 2017. Per 30 september har även samtliga fastigheter internvärderats varefter en individuell bedömning av varje fastighets marknadsvärde gjorts. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2017 har

bedömts uppgå till 6 039 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 703 miljoner kronor (374), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 182 miljoner kronor varav –7 miljoner kronor utgörs av realiserad värdeförändring vid försäljning, se tabell nedan.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av ökade byggrättsvärden, förbättringar i fastigheterna såsom förlängda hyresavtal och trimmade kostnader, samt ändrade marknadsmässiga avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 30 september 2017 var 6,4 procent vilket motsvarar en sänkning med 0,2 procentenheter jämfört med värderingarna per 31 december 2016 och oförändrad nivå jämfört med marknadsvärderingen per 30 juni 2017.

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

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-SEP 2017	JAN-SEP 2016	JAN-DEC 2016
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>5 817</b>	<b>4 889</b>	<b>4 889</b>
Förvärv av fastigheter	217	237	419
Försäljning av fastigheter	-347	-178	-221
Investeringar i befintliga fastigheter	163	43	78
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	189	546	653
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>6 039</b>	<b>5 537</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 52 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal (såsom fastighetskötsel, projektledning, transaktionsledning och uthyrningskostnader). Räntenettot består av 26 miljoner kronor netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt 36 miljoner i extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 september 2017 till 13 miljoner kronor (62) och det egna kapitalet uppgick till 1 047 miljoner kronor (1 113).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2016 JAN-DEC
Nettoomsättning	52	43	60
Rörelsens kostnader	-49	-43	-59
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansnetto	-10	6	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-7</b>	<b>7</b>	<b>1</b>
Uppskjuten skatt	0	-2	0
Aktuell skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	0	1
Inventarier	3	0	3
Andelar i koncernföretag	868	905	868
Fordringar hos koncernföretag	1 095	1 079	1 194
Uppskjuten skattefordran	2	1	2
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 970</b>	<b>1 985</b>	<b>2 068</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	383	410	519
Kortfristiga fordringar	69	21	23
Kassa och bank	13	62	9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>465</b>	<b>494</b>	<b>551</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 436</b>	<b>2 479</b>	<b>2 619</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	1 047	1 113	1 108
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 047</b>	<b>1 113</b>	<b>1 108</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	353	743	744
Skulder till koncernföretag	359	348	458
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>712</b>	<b>1 091</b>	<b>1 203</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	430	-	-
Skulder till koncernföretag	180	212	259
Övriga skulder	67	63	50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>677</b>	<b>275</b>	<b>309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 436</b>	<b>2 479</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 föreslagna 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 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. 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 förvärvat 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 utgivande 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 SEPTEMBER 2017**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	6 694 209	1 500 000	5 194 209	40,29%	24,24%
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	1 519 374	0	1 519 374	3,03%	5,50%
Rasjö, Staffan	1 114 559	0	1 114 559	2,22%	4,04%
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349	0	663 349	1,32%	2,40%
Humle Småbolagsfond	588 255	0	588 255	1,17%	2,13%
D.Carnegie & Co Aktiebolag	600 000	0	600 000	1,20%	2,17%
Övriga ägare	8 537 640	0	8 537 640	17,03%	30,91%
<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

- Bokslutskommuniké 2017, 23 februari 2018.
- Delårsrapport januari-mars 2018, 9 maj 2018
- Årsstämma 2018, 23 maj 2018
- Delårsrapport januari-juni 2018, 20 juli 2018
- Delårsrapport januari-september 2018, 16 november 2018
- Bokslutskommuniké 2018, 22 februari 2019

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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. Därtill har ett förvärv i bolagsform genomförts från en säljare där en styrelseledamot i Stendörren Fastigheter utövar kontrollerande ägarinflytande. Denna transaktion godkändes av årsstämman i maj 2017. 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 och bolaget gör bedömningen att ingen väsentlig skillnad finns mellan redovisat och verkligt värde. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Den 1 januari 2018 träder IFRS 15 (Revenue from Contracts with Customers) i kraft och Stendörren gör bedömningen att den kommer få ingen eller endast marginell påverkan på redovisningen av koncernens hyresintäkter. Dock kan redovisningen av koncernens övriga intäkter komma att påverkas avseende när i tiden intäkterna skall redovisas, utredning avseende detta pågår.

### REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 29)

### 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 10 NOVEMBER 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 10 november 2017 kl. 07.00 CET.

## REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Stendörren Fastigheter AB, org.nr 556825-4741

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### SLUTSATS

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

STOCKHOLM DEN 10 NOVEMBER 2017

ERNST & YOUNG AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

## DEFINITIONER

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

### AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

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

### AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIG 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 i genomsnitt.

### DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

### EPRA NAV

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

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

### GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

### 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 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 30 SEPTEMBER** omfattade bolagets fastighetsportfölj 95 helägda fastigheter med cirka 590000 kvadratmeter uthyrbare 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 -140 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 315 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 44 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden uppgår till cirka 85 miljoner kronor i årstakt. Förvaltningsresultatet

uppgår enligt denna bedömning således till cirka 186 miljoner kronor på årsbasis.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 september 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 september 2017.*



*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))*

**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**

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