

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

A photograph of a warehouse interior. A man in a light-colored short-sleeved shirt and dark trousers is walking from left to right, pushing a yellow pallet jack. The pallet jack is carrying a stack of cardboard boxes. The warehouse has high ceilings with large, partially open roll-up doors. The floor is polished concrete. The lighting is bright, coming from the open doors. A diagonal white line runs across the bottom half of the image, separating the photo from the text.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI -
DECEMBER 2017

PERIODEN I KORTHET

INTÄKTER:

453 MKR

DRIFTNETTO:

316 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

396 MKR

UTHYRINGSBAR YTA:

603 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

6 494 MKR

SOLIDITET:

36%

BELÄNINGSGRAD:

56%

JANUARI-DECEMBER 2017

(januari-december 2016 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade till 453 miljoner kronor (440) och driftnettot ökade till 316 miljoner kronor (299)
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 161 miljoner (138).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 215 miljoner kronor (-35) motsvarande 7,8 kronor per aktie (-1,3).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 353 miljoner kronor (653), huvudsakligen hänförligt till ändrade avkastningskrav och kassaflöden samt ökat byggrättsvärde i GreenHub Bro.
- Periodens resultat uppgick till 396 miljoner kronor (609) motsvarande 14,3 kronor per aktie (22,0).

- Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 12 procent till 2,24 kronor per aktie, motsvarande 50 procent av förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt med kvartalsvis utbetalning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- I tre separata transaktioner förvärvade Stendörren under kvartalet de tre fastigheterna Stockholm Mörtö 7, Haninge Söderbymalm 7:35 samt Upplands-Bro Jursta 3:8 med ett samlat fastighetsvärde om 132 miljoner kronor. Jursta 3:8 beräknas tillträdas i mars 2018.
- Stendörren tecknade hyresavtal med Dahl Sverige AB avseende ett nytt centrallager om cirka 57 000 kvadratmeter på fastigheterna Nygård 2:14 och

2:17 ("GreenHub Bro") med en årshyra om cirka 44 miljoner kronor. Inflytt beräknas till årsskiftet 2020/21. Samtidigt avtalades om förvärv av fastigheten Ulvsättra 1:90 i Kallhäll, till ett värde om 410 miljoner kronor, omfattande cirka 35 000 kvadratmeter lager- och kontorslokaler, där Dahl idag bedriver delar av sin verksamhet. Tillträde beräknas ske slutet av 2018.

- I december tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal i fastigheten Upplands Väsby Skälby 2:2, till LeasePlan Sverige AB. Efter ombyggnation och modernisering av hela fastigheten som omfattar 5 500 kvadratmeter med bästa skyltläge mot E4 kommer LeasePlan här inreda sin nya flagskeppsanläggning för bilförsäljning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari genomfördes en tilläggsmission om 350 miljoner kronor inom ramen för Stendörrens befintliga obligationsram med cirka 2,5 års återstående löptid. Obligationen löper med en kupongränta om Stibor 90 plus 4,00 procent och emissionen gjordes till en kurs om 100 procent av nominellt värde.
- Via upptagande av nya fastighetskrediter säkerställdes likviditet för lösen av obligationsförfall i februari om 430 miljoner kronor.
- 15-årigt hyresavtal tecknat med Eskilstuna Kommunfastigheter avseende drygt 4 400 kvadratmeter lager i Svista industriområde, Eskilstuna.



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	17
Finansiell ställning	18
Kassaflödesanalys.....	21
Fastighetsbeståndet i sammandrag	22
Fastighetsvärdering	26
Moderbolaget i sammandrag.....	27
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	29
ÖVRIGT	
Övrig information.....	31
Styrelsen	32
Definitioner	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	34

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

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med lokaler för lager och lätt industri. Stendörren är noterat på First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Holding AB (www.remium.com)

VD:S KOMMENTAR

Vårt kundorienterade arbetssätt och den starka utvecklingen för våra fastigheter inom huvudsegmenten lager och lätt industri är bidragande faktorer till att vi summerar ett mycket starkt 2017.

FÖRVALTNINGSRESULTATET, vårt viktigaste resultatmått, ökade med 17 procent jämfört med föregående år. Ökande hyresintäkter, sänkt vakansgrad, lägre driftkostnader samt lägre finansiella kostnader har varit bidragande faktorer till ökningen. Detta trots att vi minskat vår uthyrningsbara yta under året. Det finansiella utfallet för året finns summerat på sidorna 10-13 i denna rapport.

STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Bolaget har finansiella mål för soliditet (35 procent), avkastning på eget kapital (12 procent) samt räntetäckningsgrad (minst 2,0). Vid periodens slut uppfyller bolaget med marginal samtliga dessa mål. Utmärkande är att den för oss viktiga soliditeten passerat vår målnivå och uppgår nu till starka 36 procent. Våra genomsnittliga räntekostnader sjunker samtidigt som vi väsentligt förlänger kapitalbindningen efter periodens utgång och vår räntetäckningsgrad är högre än någonsin. Sammantaget ger detta en mer diversifierad finansiell risk med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

FOKUS PÅ KVALITET

Fokus på kvalitet är det ord som bäst summerar vårt arbetssätt under året inom samtliga områden. Den starka fastighetsmarknaden har gjort att vi kunnat fokusera på en kvalitetsförbättring av vår fastighetsportfölj med såväl förvärv som försäljningar. Vi strävar efter att ha en bra balans mellan avkastningsfastigheter och projektfastigheter med låg utvecklingsrisk. Bra nyuthyrningar och omförhandlingar i beståndet gör att vi ser stark hyres- och värdetillväxt under kommande år. Vi ser även en stark efterfrågan på de lokaler vi utvecklar i projektportföljen där vi bygger efter kundernas behov och tecknar långa hyresavtal. Härtill kommer en kvalitetsförbättring av skuldsidan med framför allt ökad andel säkerställd finansiering med lägre räntor och längre bindningstider.

RÄTT FASTIGHETSSEGMENT

Vi har alltid varit fokuserade på lager- och lätt-

industrifastigheter men även kontor och sällanköps-handel. Näthandeln ökar nästan 20 procent om året och framtidsutsikten är att trenden fortsätter. Detta skapar fortsatt stark efterfrågan på moderna logistikfastigheter, ett av våra viktiga kärnområden. Inom segmentet lätt industri, där våra hyresgäster oftast är verksamma inom servicenärings, ser vi fortsatt stark hyrestillväxt såväl drivet av det ökade behovet av servicetjänster i Sverige som den starka inflyttningen till Stockholmsregionen. Vår uthyrning, såväl nyuthyrning som omförhandlade hyresavtal, har varit mycket stark med hela 147 tecknade avtal under året med ett sammanlagt hyresvärde om drygt 117 miljoner kronor. Vår största uthyrning, med ett hyresvärde på nära en miljard över 20 år, till rörgrossisten Dahl Sverige AB är vi särskilt stolta över. Uthyrningen skedde i vårt nya logistikområde, GreenHub Bro, beläget i Upplands-Bro kommun. I GreenHub satsar vi på toppmoderna, centralt belägna logistikfastigheter med extra stort hållbarhetsfokus. En satsning som vi vet ligger helt rätt i tiden.

Under året har vi också lanserat vårt koncept med Point-fastigheter. Point-fastigheterna är centralt belägna och har stort inslag av kontor men kan även innehålla ytor för lager och produktion. Vi gör stora investeringar i fastigheterna med stort fokus på våra hyresgästers trivsel och högt ställda krav på hållbarhetsfrågor.

HÖJD UTDELNING

Stendörren har som målsättning att ge hög avkastning på aktieägarnas kapital och det är därför glädjande att meddela att styrelsen återigen föreslår höjd utdelning. Utdelningen föreslås öka med 12 procent till 2,24 kronor per aktie att utdelas kvartalsvis.

Avslutningsvis vill jag tacka alla våra duktiga medarbetare och samarbetspartners för det gångna året. Er insats är helt avgörande för att vi även i framtiden ska nå och överträffa våra högt ställda mål.

Fredrik Brodin

VD Stendörren Fastigheter AB



"Att min tolvåriga dotter köpte alla sina julklappar på nätet bekräftar på ett fint sätt att vi tänkt helt rätt med vårt logistikfokus." Fredrik Brodin, VD

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

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

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delpportföljer, en delpportfölj med enbart bostadsfastigheter som börsnoterades våren 2014 och en delpportfölj med fastigheter för lager och lätt industri vilken även den noterades i november 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 31 december 2017 av 100 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6 494 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 603 000 kvadratmeter lokalyta och ytslagen lager och logistik, lätt industri svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 20 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 617 000 kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till cirka 891 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 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 399 miljoner kronor (2 054) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 713 miljoner kronor (3 418) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (57). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,4 år (3,5) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,2 år (2,2). Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,3 procent (3,0) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 1,7 procent (1,7). Bolaget hade per rapportdatum två utestående obligationslån varav det första uppgick till 430 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 + 5,00 procent (slutförfall i februari 2018) och det andra uppgick till 360 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 + 4,00 procent (slutförfall juli 2020). Som effekt av de låneförändringar som skett efter rapportperiodens utgång har den genomsnittliga kapitalbind-

ningen förlängts till cirka 3,0 år och genomsnittlig ränta sänkts till cirka 2,16 procent (se vidare under Finansiell ställning, sidan 18).

UTDELNING

Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen

långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. För 2017 föreslår styrelsen att utdelningen ökar med 0,24 kronor per aktie till 2,24 kronor per aktie och att utdelning sker kvartalsvis med 0,56 kr per utdelningstillfälle.

"Vi förbättrar ständigt vår kapitalstruktur, vilket tydligt syns på nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad, genomsnittlig ränta och lånens löptid."

FREDRIK BRODIN, VD



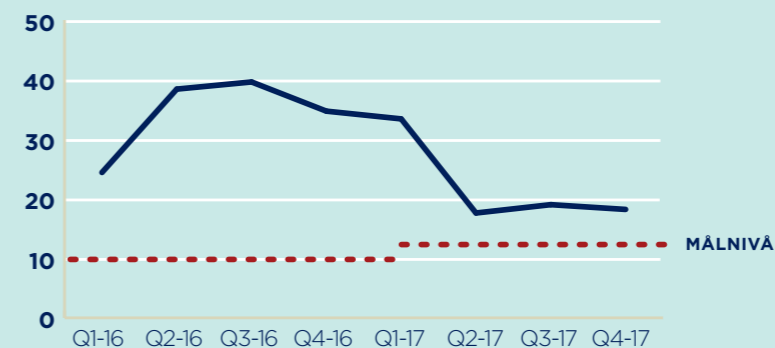
NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 33. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

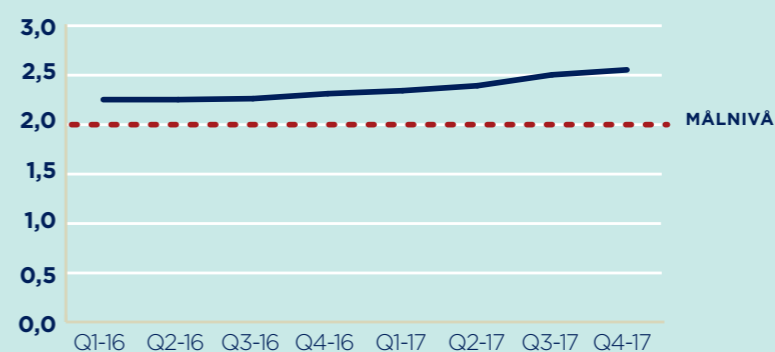
	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2017 OKT-DEC	2016 OKT-DEC
FASTIGHETSRELATERADE				
Uthyrningsbar area, tusental kvm	603	612	603	612
Antal fastigheter	100	95	100	95
Marknadsvärde, Mkr	6 494	5 817	6 494	5 817
Areamässig uthyrningsgrad, %	92%	90%	92%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	88%	91%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,3%	5,7%	5,3%	5,7%
Direktavkastning exklusive avkastningsfastigheter, rullande 12 månader, %	5,9%	6,2%	5,9%	6,2%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	11%	18%	11%	18%
Hyresduration, år	4,9	5,1	4,9	5,1
Snitthyra, kr/kvm	803	799	803	799
FINANSIELLA				
Hyresintäkter, Mkr	453	440	116	123
Driftnetto, Mkr	316	299	84	81
Förvaltningsresultat, Mkr	161	138	39	36
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	70%	68%	70%	68%
Balansomslutning, Mkr	6 624	5 972	6 624	5 972
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,3%	3,0%	2,3%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,2	2,2	2,2	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,4	3,5	2,4	3,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,5	2,3	2,5	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	36%	34%	36%	34%
Justerad soliditet vid periodens utgång, %	39%	37%	39%	37%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	18%	35%	18%	35%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56%	57%	56%	57%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	45%	46%	45%	46%
AKTIERELATERADE				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	68,0	68,5	68,0	68,5
Eget kapital per aktie, kr	86,9	74,4	86,9	74,4
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	98,2	83,2	98,2	83,2
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	94,5	80,8	94,5	80,8
Börsvärde, Mkr	1 878	1 892	1 878	1 892
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	2 712	2 298	2 712	2 298
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 609	2 232	2 609	2 232
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	14,3	22,1	5,6	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,8	-1,3	0,3	0,4
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	27 619 986	27 619 986	27 619 986
ÖVRIGA				
Antal anställda vid periodens utgång	39	30	39	30
Genomsnittligt antal anställda under perioden	35	24	38	30

SAMTLIGA
LÅNGSIKTIGA
MÅL UPPFYLLDA

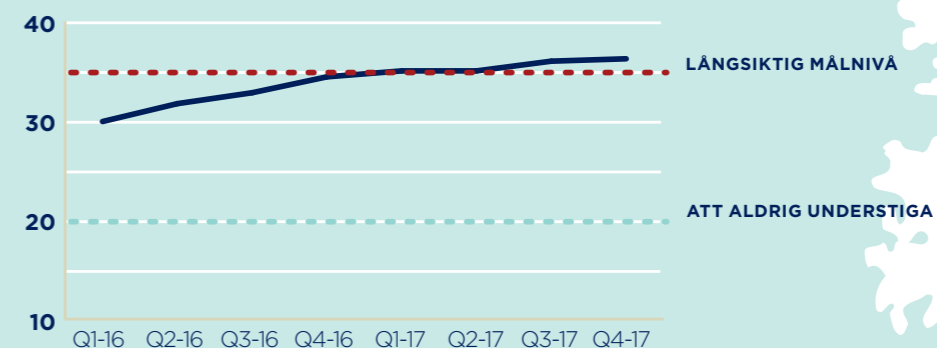
AVKASTNING PÅ GENOMSnittLIGT
EGET KAPITAL, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr



SOLIDITET, %



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2017 OKT-DEC	2016 OKT-DEC
Hysesintäkter	453	440	116	123
Summa intäkter	453	440	116	123
Driftskostnader	-94	-105	-19	-33
Underhållskostnader	-24	-17	-8	-5
Fastighetsskatt	-13	-13	-3	-3
Tomträttsavgäld	-6	-6	-2	-1
Driftnetto	316	299	84	81
Central administration	-51	-55	-17	-15
Finansiella intäkter	1	3	0	0
Finansiella kostnader	-105	-109	-28	-30
Förvaltningsresultat	161	138	39	36
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	353	653	170	107
Värdeförändring finansiella instrument	9	-46	-1	27
Resultat före skatt	523	745	208	170
Uppskjuten skatt	-123	-134	-60	-14
Aktuell skatt	-4	-2	8	-1
Periodens resultat	396	609	156	155
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	396	609	156	155
<i>Hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	396	609	156	155
Resultat per aktie, före utspädning, kr	14,3	22,0	5,6	5,6
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	14,2	22,0	5,6	5,6
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,6	27,6	27,6	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	27,8	27,7	27,8	27,8

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med föregående period redovisar Stendörren för 2017 stigande hyresintäkter, sjunkande driftkostnader, lägre kostnad för central administration samt lägre finansieringskostnader. Således steg driftnettot med 6 procent till 316 miljoner kronor (299) och förvaltningsresultatet steg med 17 procent till 161 miljoner kronor (138).

Periodens resultat uppgår till 396 miljoner kronor (609) motsvarande 14,3 kronor per aktie (22,0). Resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2016 förklaras huvudsakligen av den stora värdeförändringen av förvaltningsfastigheter som redovisades i jämförelseperioden. Med hänsyn tagen till tilldelade optioners beräknade utspädningseffekt uppgår periodens resultat per aktie till 14,2 kronor (22,0).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 3 procent till 453 miljoner kronor (440). Rensat för jämförelsestörande poster om cirka 15 miljoner kronor har hyresintäkten ökat med cirka 6 procent jämfört med föregående år. Den ökade hyresintäkten drivs dels av att fastighetsbeståndet utökats med cirka två procent (exklusive värdeförändringar), cirka en procent indexuppräknig av hyror samt cirka tre procent förbättrade hyresflöden där den ökade uthyrningsgraden har påverkat hyresflödet under del av året och kommer ge fullt effekt under kommande perioder.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna sjönk till 138 miljoner kronor (141). Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om cirka 2 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 0,5 procent av årets hyresintäkter (1,8). Jämfört med föregående år har underhållskostnaderna ökat med cirka 7 miljoner kronor avseende eftersatt underhåll vilket kompenseras av 11 miljoner sänkta driftkostnader. Rensat för jämförelsestörande poster om cirka 12 miljoner kronor har dock driftkostnaderna ökat med cirka 6 procent jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 51 miljoner kronor (55) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Trots att den räntebärande skulden ökat är räntenettot om -104 miljoner något bättre jämfört med samma period 2016 (-106). Detta förklaras huvudsakligen av omläggningen av derivatportföljen under första kvartalet (se vidare under Finansiell ställning).

Finansnettot belastas även under året av en engångskostnad om 5 miljoner kronor för förtidslösen av obligationslån samt periodiserade uppläggnings- och låneavgifter om cirka 5 miljoner kronor som i enlighet med bolagets redovisningsprinciper redovisats som förutbetalda räntekostnader och periodiseras över respektive låns löptid.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats per 31 december 2017. För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 353 miljoner kronor (653).

Av den samlade värdeförändringen under perioden avser -10 miljoner kronor (42) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar (väsentligen bestående av försäljningsomkostnader och avdrag för latent skatteskuld i sålda bolag). Värdeförändringen under perioden härleds i övrigt huvudsakligen till justerade avkastningskrav under årets två första kvartal, förändrade kassaflöden och ett ökat byggrättsvärde i Nygårds industriområde i Upplands-Bro kommun ("GreenHub Bro"). Se sidan 26 för uppgifter om genomsnittliga värderingsantaganden.

Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en positiv värdeförändring om 9 (-46) miljoner kronor.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -4 miljoner kronor (-2) och uppskjuten skatt om -123 miljoner kronor (-134).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	17-12-31	16-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	1	1
Förvaltningsfastigheter	6 494	5 817
Inventarier	2	4
Långfristiga fordringar	0	0
Räntederivat	13	-
Summa anläggningstillgångar	6 510	5 823
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	75	98
Likvida medel	38	51
Summa omsättningstillgångar	114	149
SUMMA TILLGÅNGAR	6 624	5 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 399	2 054
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatteskuld	323	201
Övriga avsättningar	4	-
Summa avsättningar	327	201
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 721	2 786
Övriga långfristiga skulder	4	3
Räntederivat	-	54
Summa långfristiga skulder	2 725	2 843
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	991	632
Övriga kortfristiga skulder	181	242
Summa kortfristiga skulder	1 172	874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 624	5 972
<i>Eget kapital hänförligt till</i>		
Moderbolagets ägare	2 399	2 054
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-





FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2017 till 2 399 miljoner kronor (2 054).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETA- GETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2015-01-01	11	784	24	819
Totalresultat januari-december 2015			309	309
Nyemission	5	355		361
Ingående eget kapital per 2016-01-01	17	1 140	333	1 489
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
Utgående eget kapital per 2016-12-31	17	1 140	898	2 054
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1 144	842	2 399



FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 6 494 miljoner kronor (5 817 miljoner kronor per 31 december 2016). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2017. För analys och kommentarer, se sidorna 22-25.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 114 miljoner kronor (149) bestående av likvida medel om 38 miljoner kronor (51) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 76 miljoner kronor (98).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 399 miljoner kronor (2 054) och soliditeten till 36 procent (34).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 713 miljoner kronor (3 418) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (57). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 2 914 miljoner kronor, två obligationslån om totalt 790 miljoner kronor samt säljarreverser om 20 miljoner kronor. –11 miljoner kronor utgörs av låneavgifter och redovisas i enlighet med bolagets redovisningsprinciper som förutbetalda ränta. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 991 miljoner kronor (632) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Efter rapportperiodens utgång var kortfristig del av obligationslån, uppgående till 430 miljoner kronor återbetalats. Därtill har kortfristiga bankkrediter om 238 miljoner kronor återbetalats eller förlängts på 5-åriga löptider.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,7 år (2,4 år för total räntebärande skuld). Under perioden lade bolaget om sin ränte-

säkringsportfölj som tidigare bestod av ränteswappar till en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,33 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 1 800 miljoner kronor. Inklusive effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,2 år (2,2) år (se tabell på sidan 19).

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december till 1,74 procent och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,34 procent. Stendörren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2015-2018) hade ett utestående skuldbelopp om 430 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 + 5,00 procent. Detta obligationslån har återbetalats efter rapportperiodens utgång. Det andra obligationslånet (2017-2020) har ett utestående skuldbelopp om 360 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 + 4,00 procent. Detta obligationslån utökades via en tilläggsmission efter rapportperiodens utgång till totalt 710 miljoner kronor. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,11 procent.

Utöver dessa förändringar av obligationslånen har efter rapportperiodens utgång även nya säkerställda krediter om 536 miljoner kronor upptagits (varav 238 miljoner kronor avser lösen eller förlängning av lån). Sammantaget har dessa åtgärder medfört en förlängd genomsnittlig kapitalbindning till cirka 3,0 år samt en sänkning av snitträntan till cirka 2,16 procent.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell på sidan 19.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 323 miljoner kronor (201) 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 181 miljoner kronor (242).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2018	1 886		51%	938	25%
2019	0		0%	829	22%
2020	0		0%	988	27%
2021	600		16%	374	10%
2022	610		16%	563	15%
>2022	628		17%	32	1%
Summa/genomsnitt	3 724	2,34%	100%	3 724	100%

1) Räntebindningen för 2018 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,0%	3,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,4	2,5%	4,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,0%	3,1
Swedbank	Räntetak	300	0,4	2,5%	4,1
Swedbank	Räntetak	300	1,0	2,5%	5,1
Swedbank	Räntetak	300	1,0	2,5%	5,1
Summa		1 800	3,1	2,3%	4,1



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2017 OKT-DEC	2016 OKT-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	161	138	39	36
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	4	21	3
Betald inkomstskatt	3	-25	13	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	173	117	73	35
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar	36	2	55	-19
Förändring av rörelseskulder	6	-155	-119	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215	-35	9	11
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-232	-78	-69	-35
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-5	1	-4
Förvärv av koncernföretag och fastigheter	-436	-272	-181	-151
Försäljning av koncernföretag och fastigheter	150	139	0	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-518	-215	-249	-161
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Tillskjutet kapital	1	-	-	-
Upptagna räntebärande skulder	917	548	242	117
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-519	-275	-13	-87
Räntederivat, netto	-60	-	-	-
Depositioner	1	1	1	1
Utdelning	-50	-22	-14	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	290	252	216	20
Periodens kassaflöde	-13	1	-24	-130
Likvida medel vid periodens ingång	51	50	62	181
Periodens kassaflöde	-13	1	-24	-130
Likvida medel vid periodens utgång	38	51	38	51

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 173 miljoner kronor (117). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 42 miljoner kronor (-153) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 215 miljoner kronor (-35).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -518 miljoner kronor (-215) och utgjordes primärt av likviditetseffekten vid förvärv av aktier och fastigheter i koncernbolag uppgående till -436 miljoner kronor (-272), investeringar i befintliga fastigheter om -232 miljoner kronor (-78) samt likvideffekten vid försäljning av fastigheter och aktier i koncernbolag under perioden som tillsammans medförde ett kassaflödestillskott om 150 miljoner kronor (139).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick

under perioden till 290 miljoner kronor (252) bestående av upptagande av fastighetskrediter om 916 miljoner kronor (548) med det nyupptagna obligationslånet om 360 miljoner kronor samt upptagande av en revolverande kreditfacilitet om 250 miljoner kronor som de enskilt största posterna. Amorteringar och lösen av och lösen av befintliga krediter uppgick till -519 miljoner kronor (-275) med förtidslösen uppgående till 320 miljoner kronor av obligationslån 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 4 utbetalningar om sammanlagt -50 miljoner kronor genomförts.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till -13 miljoner kronor (1) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 38 miljoner kronor (51).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2017 av 100 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6 494 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 aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 603 000 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. Av det totala fastighetsbeståndet utgörs 20 procent av den totala ytan av fastigheter med endast en hyresgäst, siffran är något lägre än när beräkning sker på årshyresintäkt.

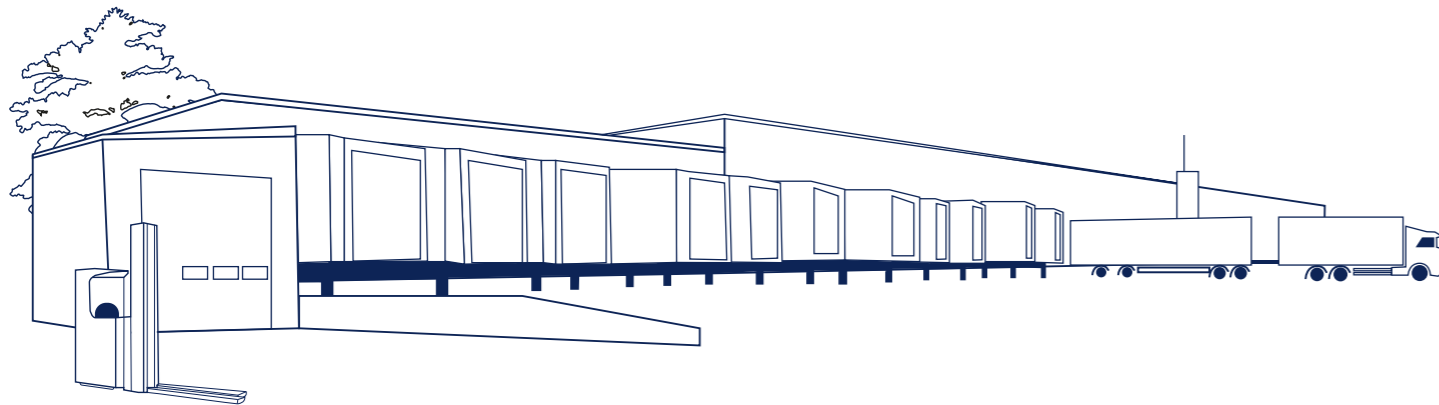
Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 677 miljoner kronor, varav 661 miljoner kronor utgörs av förvärv och investeringar i befintligt bestånd, 363 miljoner kronor utgörs av värdeförändringar av kvarvarande fastigheter medan fastigheter för 347 miljoner kronor har avyttrats.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

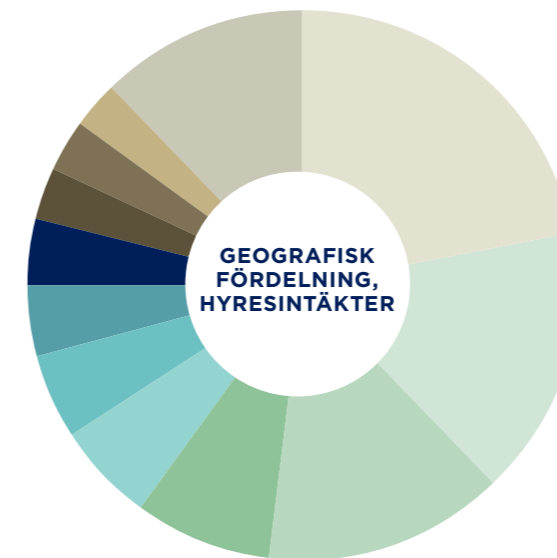
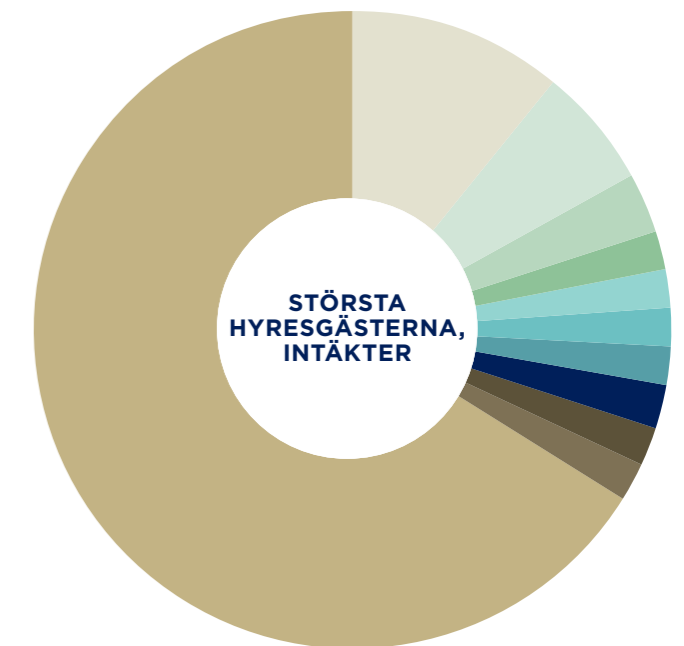
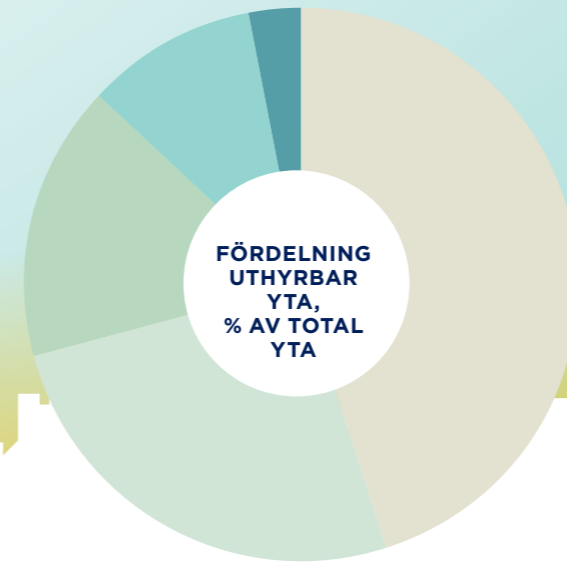
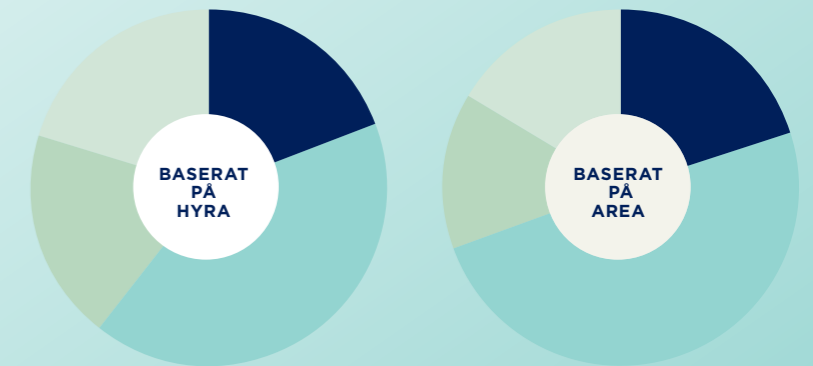
Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket 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 23).

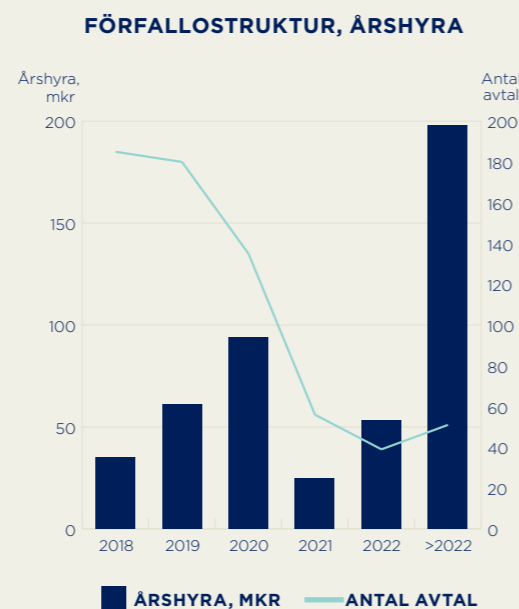
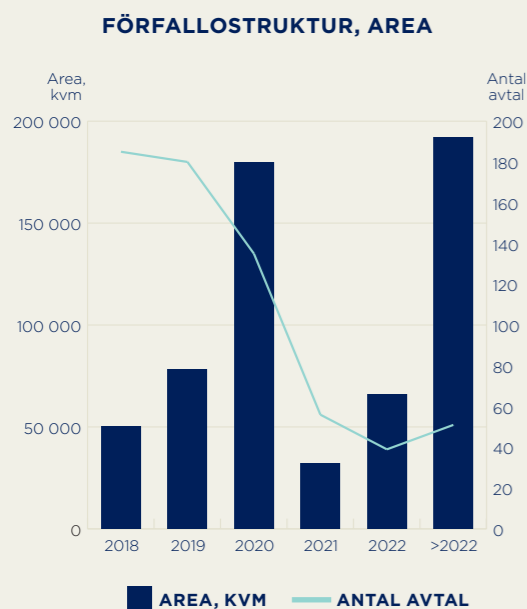
HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Under 2017 har hyresförluster motsvarande cirka 0,5 procent av debiterad hyra registrerats. Per 31 december 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 23).

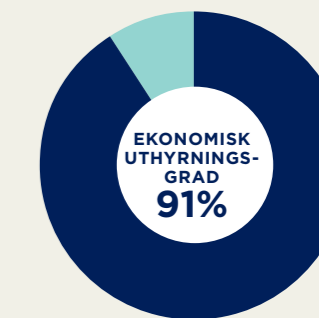
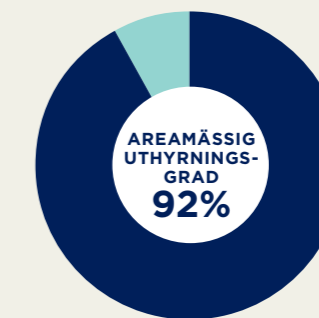
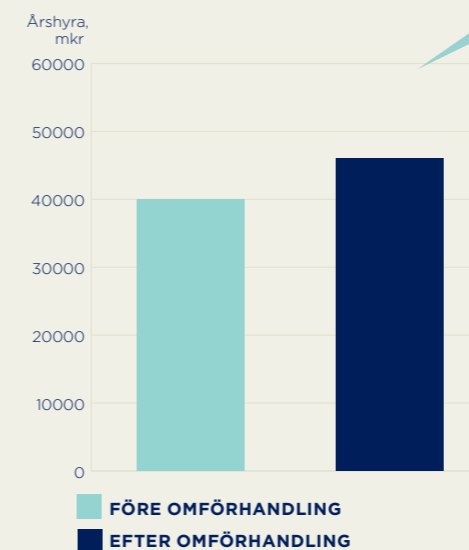


ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

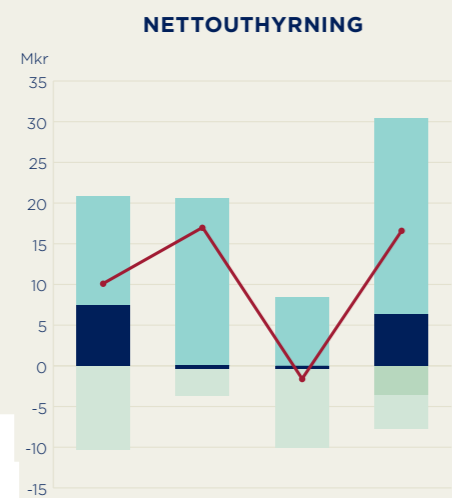




OMFÖRHANDLADE HYRESAVTAL - FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



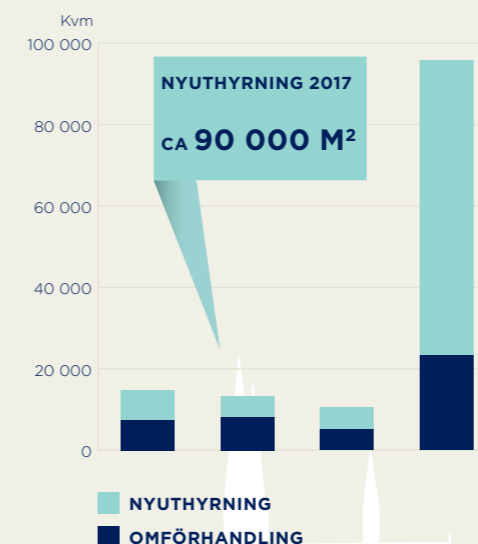
FÖRE OMFÖRHANDLING
EFTER OMFÖRHANDLING



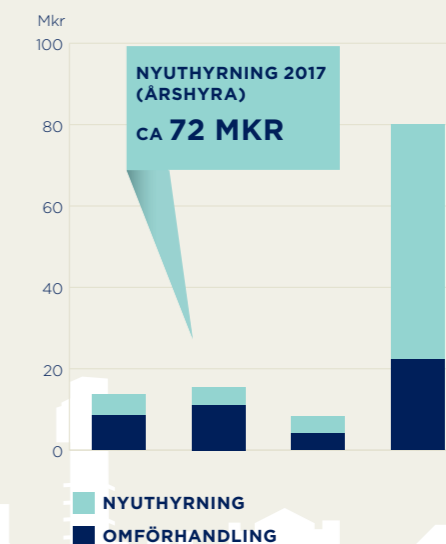
NETTOUTHYRNING
48 MKR

INFLYTTNING NY HYRESGÄST
OMFÖRHANDLING
KONKURS
AVFLYTTNING
NETTO-UTHYRNING

NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 4,9 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster.

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 31 december 2017 till 92 procent (90) och den ekonomiska uthyrnings-

graden uppgick till 91 procent (88). Under året har hyresvärdet ökat med 79 miljoner kronor till följd av nyttillträdda och villkorsändrade hyresavtal under perioden och minskat med 31 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om ca 48 miljoner kronor.

Uthyrningsarbetet har varit framgångsrikt under året med 147 nytecknade hyresavtal. Ny- och omförhandlade avtal för perioden uppgick till drygt 117 miljoner kronor, där ca 61 procent avser nya hyresgäster, vilka sammanlagt hyrt 90479 kvadratmeter. De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 15 procent. Därtill kommer att vi vid ett flertal omförhand-

lingar överfört kostnadsansvar för driftskostnader på hyresgästerna vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftsöverskottet.

BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2017 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 617 000 kvadratmeter byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms

som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, 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 stor del av 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 100 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden april till december 2017. Per 31 december har även samtliga fastigheter internvärderats varefter en individuell bedömning av varje fastighets marknadsvärde gjorts. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2017 har bedömts uppgå till 6 494 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 876 miljoner kronor (406), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 363 miljoner kronor varav –10 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 sänkta kostnader, samt ändrade marknadsmässiga avkastningskrav. De realiserade värdeförändringarna består huvudsakligen av försäljningsomkostnader samt avdrag för latent skatt vid bolagsförsäljningar. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 december 2017 var 6,4 procent vilket motsvarar en sänkning med 0,2 procentenheter jämfört med värderingarna per 31 december 2016.

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3% (5,3%)	10,0 % (10,0%)	6,4% (6,6%)
Kalkylränta kassaflöde	5,8% (6,0%)	12,2% (12,2%)	8,1% (8,3%)
Kalkylränta restvärde	7,4% (6,0%)	12,2% (12,2%)	8,5% (8,6%)
Långsiktigt vakansantagande	3,0% (3,0%)	25% (15,0%)	6,3% (5,7%)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Fastighetsbestånd vid årets början	5 817	4 889
Förvärv av fastigheter	436	419
Försäljning av fastigheter	-347	-221
Investeringar i befintliga fastigheter	225	78
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	363	653
Fastighetsbestånd vid periodens slut	6 494	5 817

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 76 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal (såsom fastighetskötsel, projektledning, transaktionsledning och uthyrningskostnader). Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2017 till 1 miljon kronor (9) och det egna kapitalet uppgick till 1 049 miljoner kronor (1 108).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2017 OKT-DEC	2016 OKT-DEC
Nettoomsättning	76	60	25	17
Rörelsens kostnader	-75	-59	-26	-16
Resultat före finansiella poster	1	2	-1	1
<i>Finansiella poster</i>				
Finansnetto	-21	-1	-11	-7
Resultat efter finansiella poster	-20	1	-12	-6
Bokslutsdispositioner	13	0	13	0
Resultat före skatt	-7	1	1	-6
Uppskjuten skatt	2	0	2	1
Aktuell skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-6	1	2	-5

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	1	1
Inventarier	3	3
Andelar i koncernföretag	868	868
Fordringar hos koncernföretag	1 426	1 194
Uppskjuten skattefordran	3	2
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0
Summa anläggningstillgångar	2 301	2 068
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	119	519
Kortfristiga fordringar	88	23
Likvida medel	1	9
Summa omsättningstillgångar	208	551
SUMMA TILLGÅNGAR	2 510	2 619
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Eget kapital	1 049	1 108
<i>Obeskattade reserver</i>		
Avskrivningar över plan	0	-
Summa obeskattade reserver	0	-
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	354	744
Skulder till koncernföretag	458	458
Summa långfristiga skulder	812	1 203
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	430	-
Skulder till koncernföretag	157	259
Övriga skulder	62	50
Summa kortfristiga skulder	649	309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 510	2 619

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt 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 avvikelse 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 31 december 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 avvikelse 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 Holding 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 31 DECEMBER 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	3 001 720	500 000	2 501 720	14,97%	10,87%
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%
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	1 716 432	0	1 716 432	3,42%	6,21%
RASJÖ, STAFFAN	1 265 059	0	1 265 059	2,52%	4,58%
Humle Småbolagsfond	1 263 755	0	1 263 755	2,52%	4,58%
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	663 349	0	663 349	1,32%	2,40%
D.Carnegie & Co Aktiebolag	600 000	0	600 000	1,20%	2,17%
Knut Pousette	587 949	0	587 949	1,17%	2,13%
Övriga ägare	8 506 633	0	8 506 633	16,97%	30,80%
TOTAL	27 619 986	2 500 000	25 119 986	100,00 %	100,00 %

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Delårsrapport januari-mars 2018, 9 maj 2018
- Offentliggörande av årsredovisning 2017 (på www.stendorren.se), 24 april 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. Stendorren 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 Stendorren 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 Stendorren 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. Stendorren 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 Stendorren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på 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 (Intäkter från avtal med kunder) i kraft. IFRS 15 omfattar inte hyresavtal men kan omfatta serviceintäkter. Stendorrens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och hyresavtalen utgörs i allt väsentligt av kallhyresavtal. Efter analys av bolagets intäkter är det ledningens uppfattning att denna nya redovisningsstandard inte får någon materiell påverkan på Stendorrens finansiella rapportering. IFRS 15 innehåller även regler med innebörden att fastighetstransaktioner som huvudregel skall redovisas vid kontroll övergång vilket inte heller innebär någon förändring från Stendorrens nuvarande redovisningsprinciper.

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden innehåller nya principer för redovisning av finansiella tillgångar, säkringsredovisning samt kreditförluster. Historiskt har Stendorren påverkats i begränsad omfattning av kreditförluster och det finns för närvarande inte några finansiella instrument som ska redovisas på något annat sätt än enligt IAS 39. Stendorren gör därför bedömningen att standarden inte får någon påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

IFRS 16 Leases. IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019. Denna nya standard kommer få väsentlig påverkan på redovisningen för en leasetagare medan redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Stendorren gör bedömningen att redovisningen av fastigheter upplåtna med tomträtt kommer påverkas av denna nya standard. En detaljerad analys kommer genomföras under 2018.

REVISORS GRANSKNING

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

UTDELNING

Styrelsen föreslår en aktieutdelning uppgående till 2,24 kronor per aktie med utbetalning med en fjärdedel vid varje utbetalningstillfälle. Föreslagna avstämningsdagar är 3 juli 2018, 2 oktober 2018, 3 januari 2019 och 2 april 2019.

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 22 FEBRUARI 2018

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 23 februari 2018 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. Stendörren Fastigheter publicerar på sin hemsida, under ”Finansiella Rapporter”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNNAV

Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart område vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

JUSTERAD SOLIDITET

Eget kapital justerat med verklig uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV

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

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12 månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 DECEMBER omfattade bolagets fastighetsportfölj 100 helägda fastigheter med cirka 603 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 480 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka -151 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 329 miljoner kronor. Till skillnad från tidigare rapportperioder kommer bolaget begränsa sin rapportering av intjäningsförmåga till en bedömning av driftnettot. Tidigare har även en bedömning av det löpande förvaltningsresultatet inkluderats. Då vissa poster som ingår i förvaltningsresultatet varierar starkt över tid beroende på transaktioner och förändringar i sammansättning

av fastighets- och finansieringsportföljen samt poster av engångskaraktär är det bolagets uppfattning att en läsare lätt och på ett vilseledande sätt kan föräntas tolka detta som en prognos för kommande perioder.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2017 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. 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 31 december 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 Holding AB (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