

STENDÖRREN

*Lokaler som gör skillnad.*

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-

DECEMBER 2018

# STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

**537 MKR**

DRIFTNETTO:

**355 MKR**

RESULTAT EFTER SKATT:

**419 MKR**



## **JANUARI-DECEMBER 2018 (januari-december 2017 inom parentes)**

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 537 miljoner kronor (453) och driftnettot ökade med 12 % till 355 miljoner kronor (316).
- Förvaltningsresultatet ökade till 174 miljoner (161). Rensat för engångsposter hänförliga till uppköpserbjudandet på Stendörren ökade förvaltningsresultatet med 18 % till 190 miljoner kronor.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 145 miljoner kronor (215) motsvarande 5,18 kronor per aktie (7,77).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 326 miljoner kronor (353), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav.
- Periodens resultat ökade med 6 % till 419 miljoner kronor (396) motsvarande 15,00 kronor per aktie (14,32).
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieut-

delningen slopas till förmån för återinvestering i verksamheten.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET**

- Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren omfattande samtliga A- och B-aktier i bolaget. Vid det tillfället hade avtal ingåtts om aktieförvärv med fem av Stendörrens aktieägare (bl. a. Kvalitena AB), omfattande totalt 26,13 % av aktierna och 50,06 % av rösterna i bolaget. Vid utgången av året hade ytterligare aktieägare accepterat erbjudandet varvid EQT Real Estate kontrollerade 57,2 % av rösterna och 39,0 % av kapitalet i bolaget.
- I en tilläggsmission till befintlig obligationsram emitterades icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor.

UTHYRINGSBAR YTA:

718 000 M<sup>2</sup>

FASTIGHETSVÄRDE:

8 476 MKR

BELÄNINGSGRAD:

61%

SOLIDITET:

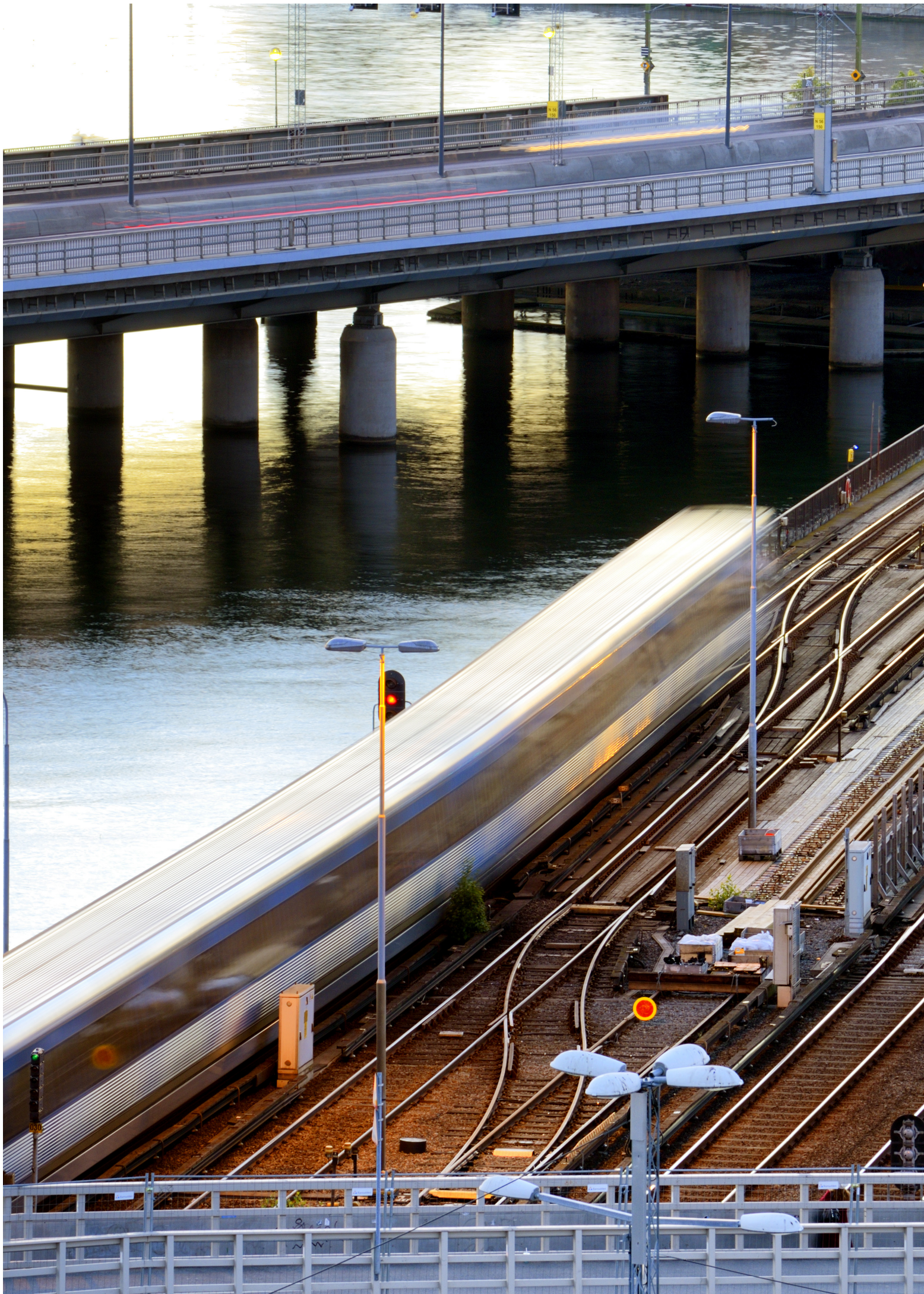
32%



- Under kvartalet förvärvades totalt nio fastigheter i Västerås, varav åtta från Castellum och en från en privat säljare, till ett samlat överenskommet fastighetsvärde om 381 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt cirka 45 000 m<sup>2</sup> lokalyta. Två fastigheter i Uppsala och en i Enköping med en samlad uthyrbar area om cirka 11 000 m<sup>2</sup> förvärvades till ett överenskommet fastighetsvärde om 140 miljoner kronor. Därtill förvärvades en fastighet i Åkerby industriområde i Täby omfattande knappa 10 000 m<sup>2</sup> till ett överenskommet fastighetsvärde om 103 miljoner kronor.
- Fastigheten Järfälla Veddesta 2:43 såldes till Corem till ett överenskommet värde uppgående till 325 miljoner kronor.
- Coop Logistik AB förlängde sitt hyresavtal i GreenHub Bro, omfattandes ca 128 000 m<sup>2</sup> till och med 31 december 2022, på i allt väsentligt oförändrade villkor.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 23 januari avhölls en extra bolagstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid två nya styrelseledamöter, Henrik Orrbeck och Anders Tägt, tillträdde som ledamöter och Jenny Wärmé, Hans Runesten och Knut Pousette lämnade styrelsen. Seth Lieberman utsågs till ny styrelseordförande och efterträder därmed Knut Pousette på den positionen.
- Den 29 januari utsåg den nya styrelsen Mikael Nicander till ny VD i Stendörren. Nicander ersätter Fredrik Brodin som varit bolagets VD sedan börsnoteringen i november 2014.
- Stendörren växer ytterligare i Albybergs verksamhetsområde i Haninge kommun genom förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:23. Överenskommet fastighetsvärde var 75 miljoner kronor och årshyresvärdet i den fullt uthyrda fastigheten uppgår till drygt 5 miljoner kronor.





# INNEHÅLL

VD:s kommentar .....	6
Stendörren Fastigheter i korthet .....	8
Nyckeltal .....	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet .....	12
Resultat, intäkter och kostnader .....	13
Koncernens rapport över finansiell ställning .....	14
Finansiell ställning .....	15
Förändringar i eget kapital .....	16
Koncernens rapport över kassaflöden .....	17
Kassaflödesanalys .....	18
Fastighetsbeståndet i sammandrag .....	20
Fastighetsvärdering .....	24
Finansiering .....	25
Hållbarhet .....	26
Moderbolaget i sammandrag .....	28
Aktiekapital och ägarförhållanden .....	30
ÖVRIGT	
Övrig information .....	32
Styrelsen .....	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga .....	34
Definitioner .....	35

*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 Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).*

# VD:S KOMMENTAR

## FOKUS PÅ TILLVÄXT MED BRA RESULTAT

*Periodens resultat efter skatt uppgick till 419 miljoner kronor, en ökning med 6 % jämfört med föregående period i fjol. Under fjärde kvartalet tillträdde fastigheter med ett fastighetsvärde om 603 miljoner och Veddesta 2:43 med flera såldes till ett fastighetsvärde om 367 miljoner. Förvaltningsresultatet summerade till 174 miljoner kronor. Rensat för engångskostnader i samband med EQT's bud på bolaget ökade förvaltningsresultatet med 18% jämfört med föregående år.*

**VÅRT STARKA RESULTAT** är en effekt av det ökade driftnettot som uppgick till 355 miljoner (en ökning med 12 procent), vilket i sin tur ger en positiv värdeförändring i vårt fastighetsbestånd tillsammans med det aktiva arbetet i projektportföljen. Värdeförändringen uppgick till 326 miljoner för perioden. Våra finansiella mål avseende avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet uppfyller vi väl. Avkastningen på eget kapital uppgår till 16 % och räntetäckningsgraden till 2,3 gånger. Soliditeten har vi medvetet minskat något till 32 % under andra halvåret till följd av nettoförvärv om 1,2 miljarder kronor där finansierades med nya säkerställda krediter och obligationslån.

### DET LÖPANDE ARBETET

Vår fortsatta tillväxt av balansräkningen har skett genom förvärv av avkastningsfastigheter samt investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Under kvartalet har vi förstärkt vår närvaro i Uppsala, Enköping och Täby genom ett antal förvärv om sammanlagt 603 miljoner. Det största förvärvet avsåg en portfölj av fastigheter om totalt 45 000 m<sup>2</sup> i Västerås som förvärvades från Castellum. Under perioden såldes även Veddesta 2:43 med flera för ett fastighetsvärde om 367 miljoner.

Vårt fokus på det löpande förvaltningsarbetet, att öka hyresintäkterna samtidigt som driften effektiviseras, bidrar också stort till vårt förbättrade driftnetto och starka förvaltningsresultat på 174 miljoner. Det fortsatta arbetet med att förbättra driftnetto och förvaltningsresultat bygger på en organisation som kan tillvarata alla de möjligheter som det innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Stockholmsregionen.

### VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Vi fortsätter att stärka vår projektorganisation som

nu utgör en viktig del i vår affärsutveckling där till exempel planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden är centrala funktioner. I genomförandefasen är projektkompetensen helt central för kostnadskontroll och leveranssäkerhet. Vårt projektinnehav uppgår till cirka 14 % av balansräkningen vilket genererar hög avkastning på eget kapital och står för en betydande del av vår tillväxt. Projektinnehavet är till största delen mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser fortsatt hög efterfrågan. Denna ökade efterfrågan på logistiklokaler är till stor del hänförlig till Stockholmsregionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt samt den snabbt växande e-handeln. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan. Bolaget ser stora möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen med betydande potential att generera avkastning överstigande bolagets långsiktiga avkastningskrav. Därför har styrelsen beslutat att föreslå årsstämman att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

### FINANSIELL STABILITET

Vår omvärld visar tecken på ökad finansiell nervositet. Marknaden förväntar sig stigande räntor vilket bekräftas av Riksbanken likväl som av våra större banker. Prognoserna avviker dock något i hur snabbt, eller snarare hur långsamt, dessa räntehöjningar förväntas infalla. Det starka kassaflödet och den höga avkastningen som vårt fastighetsbestånd genererar ger oss finansiell styrka och vi upplever att det stämmer väl överens med bankernas kriterier för fortsatt kreditgivning. Räntehöjningar, om än måttliga, kommer sannolikt i kombination med stigande inflation vilket ger oss motsvarande tillväxt på hyresvärdet och därmed mildras den påverkan som högre finansiella kostnader kan medföra.



Sammanfattningsvis står Stendörren väl rustat för kommande expansion och med en ny aktiv huvudägare i ryggen ser jag fram emot att, tillsammans med våra engagerade medarbetare, bygga vidare på

Stendörrens framgångar.

*Mikael Nicander* VD Stendörren Fastigheter AB

# STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

## BAKGRUND

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

Stendörren 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, logistik och lätt industri vilken även den noterades i november samma år under namnet Stendörren Fastigheter AB.

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

Den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap.

## AFFÄRSIDÉ

Stendörren 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, logistik och lätt industri.

## MÅL

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

## FINANSIELLA MÅL

Stendörren har tre uttalade finansiella mål:

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

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

## FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2018 av 121 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 476 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för drygt en femtedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 9 % av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka

718 000 m<sup>2</sup> lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 620 000 m<sup>2</sup> BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 054 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. Bolagets byggrätter för bostäder utgör cirka 25 % av värderingen av hela byggrättsportföljen och därmed cirka 3,6 % av det samlade fastighetsvärdet.

## FINANSIERING

Per 31 december 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 780 miljoner kronor (2 399) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 288 miljoner kronor (3 713) motsvarande en belåningsgrad om 61 % (56).

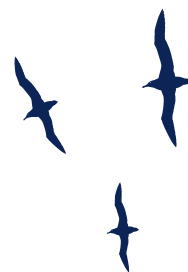
Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,3 år (2,5). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,4 % (2,3) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,8 % (1,7). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 710 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 % vilket förfaller till återbetalning i juli 2020, samt ett obligationslån om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus

---

**SAMTLIGA VÅRA  
FASTIGHETER  
ÄR BELÄGNA INOM  
STOCKHOLMSREGIONEN  
OCH MÄLARDALEN.**

---





4,25 % med slutförfall i juni 2021.

#### UTDELNING

Bolagets utdelningspolicy har hittills varit att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablon-

skatt. Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolaget långsiktiga avkastningskrav har dock styrelsen beslutat att föreslå 2019 års årsstämma att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

”Snittkursen för Stendörrens B-aktie steg med 33% under 2018 vilket för tredje året i rad är klart högre än ökningen av fastighetsindex på Stockholmsbörsen\*”

MIKAEL NICANDER, VD

\*) Carnegie Real Estate Index, ”Crex”



# NYCKELTAL

	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Uthyrningsbar area, tusental m <sup>2</sup>	718	603	718	603
Antal fastigheter	121	100	121	100
Marknadsvärde, Mkr	8 476	6 494	8 476	6 494
Areamässig uthyrningsgrad, %	90%	92%	90%	92%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	91%	89%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,9%	5,3%	4,9%	5,3%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,7%	5,9%	5,7%	5,9%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	9%	11%	9%	11%
Hysesduration, år	4,0	4,9	4,0	4,9
Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>	846	803	846	803
<b>FINANSIELLA</b>				
Hysesintäkter, Mkr	537	453	150	116
Driftnetto, Mkr	355	316	90	84
Förvaltningsresultat, Mkr	174	161	32	39
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	66%	70%	66%	70%
Balansomslutning, Mkr	8 735	6 624	8 735	6 624
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,4%	2,3%	2,4%	2,3%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,0	2,2	2,0	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,4	2,6	2,4
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	2,5	2,3	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	32%	36%	32%	36%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	16%	18%	16%	18%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	61%	56%	61%	56%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46%	45%	46%	45%
<b>AKTIERELATERADE</b>				
Börsvärde, Mkr	2 816	1 878	2 816	1 878
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	100,00	68,00	100,00	68,00
Eget kapital per aktie, kr	98,74	86,86	98,74	86,86
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 195	2 712	3 195	2 719
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	113,47	98,45	113,47	98,45
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 920	2 609	2 920	2 497
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	103,73	90,39	103,73	90,39
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	15,00	14,32	2,85	5,64
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,18	7,77	-0,89	0,30
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	27 619 986	28 155 641	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 950 184	27 619 986	28 155 641	27 619 986
<b>ÖVRIGA</b>				
Antal anställda vid periodens utgång	51	39	51	39
Genomsnittligt antal anställda under perioden	45	35	50	38

För definitioner, se sidan 35. Förklaringar till nyckeltalen finns även på [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)

### STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Den starka måluppfyllelsen ger en diversifierad finansiell risk med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och motståndskraft vid eventuella ekonomiska nedgångar.

### BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter med stabila kassaflöden och projektfastigheter med stor värdepotential ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

## FINANSIELLA MÅL

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

# 16%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital till 16%.



### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

# 2,3 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0. Tabellen till höger dels det faktiska utfallet som var 2,3, samt utfallet exklusive engångskostnader hänförliga till budprocessen under kvartalet (ljusgrön del av stapeln) som var 2,6.



### SOLIDITET

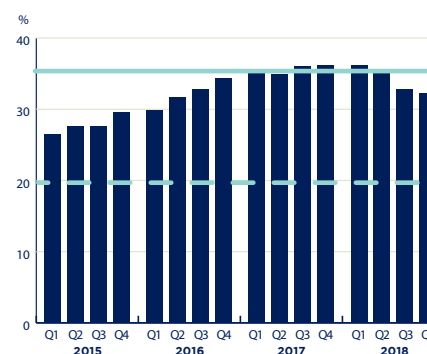
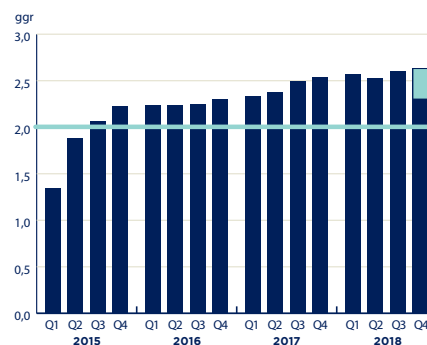
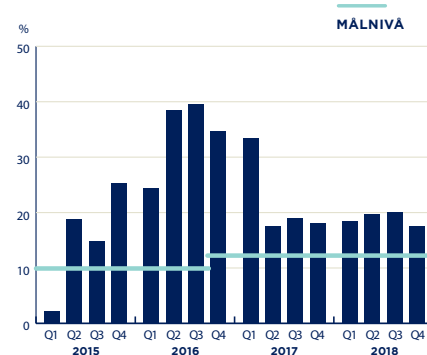
Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35% (och aldrig understiga 20%).

# 32%

Efter 6 kvartal med soliditet på eller över det långsiktiga målet sjunker soliditeten något under andra halvåret som följd av de stora förvärv som gjorts under perioden.

## UTFALL Q4 2018

## HISTORISKT UTFALL



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC
Hysesintäkter	537	453	150	116
<b>Summa intäkter</b>	<b>537</b>	<b>453</b>	<b>150</b>	<b>116</b>
Driftskostnader	-127	-94	-37	-19
Underhållskostnader	-33	-24	-16	-8
Fastighetsskatt	-15	-13	-5	-3
Tomträttsavgäld	-7	-6	-2	-2
<b>Driftnetto</b>	<b>355</b>	<b>316</b>	<b>90</b>	<b>84</b>
Central administration	-51	-51	-12	-17
Finansiella intäkter	1	1	0	0
Finansiella kostnader	-131	-105	-46	-28
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>174</b>	<b>161</b>	<b>32</b>	<b>39</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	326	353	93	170
Värdeförändring finansiella instrument	-12	9	-10	-1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>488</b>	<b>523</b>	<b>115</b>	<b>208</b>
Uppskjuten skatt	-68	-123	-34	-60
Aktuell skatt	-1	-4	-1	8
<b>Periodens resultat</b>	<b>419</b>	<b>396</b>	<b>80</b>	<b>156</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>419</b>	<b>396</b>	<b>80</b>	<b>156</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	419	396	80	156
Resultat per aktie, kr	15,00	14,32	2,85	5,64
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	14,92	14,23	2,84	5,60
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,95	27,62	28,16	27,62
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,09	27,80	28,22	27,80

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Jämfört med 2017 redovisar Stendörren för januari till december 2018 19 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 13 %.

Årets resultat uppgår till 419 miljoner kronor (396) motsvarande 15,00 kronor per aktie (14,32).

## HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under året med cirka 19 % till 537 miljoner kronor (453). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 4 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2017) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträts under rapportperioden.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna steg med 33 % till 182 miljoner kronor (138). Hälften av kostnadsökningen avser fastigheter som förvärvats under perioden medan hälften avser jämförbart bestånd.

Ökningen av fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgår till 22 miljoner kronor (22 % ökning mot 2017). Cirka 17 miljoner kronor av ökningen i jämförbart bestånd utgörs av två större takomläggningar, en omföring av elcertifikatskostnad från 2017 i en fastighet samt en större reservering för osäker hyresfordran. Rensat för dessa större poster motsvarar ökningstakten i fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökningstakten av hyresintäkter.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 51 miljoner kronor (51) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Under perioden har cirka 4 miljoner kronor kostnadsförts avseende processen för listbyte till börsens huvudlista. Därtill uppstod kostnader i samband med processen kring EQT's uppköpserbjudande under det fjärde kvartalet uppgående till cirka 3 miljoner kronor.

## FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) ökade under perioden med

25 % till -130 miljoner kronor (-104) medan den totala räntebärande skulden ökade med 42 % per rapportdatumet jämfört med året innan (varav större delen av ökningen inträffade under årets tredje och fjärde kvartal). Därtill belastas finansnettot under fjärde kvartalet 2018 av en engångspost om 13 miljoner kronor avseende en kortfristig kreditgaranti om 1,4 miljarder kronor som upphandlades i samband med den ägarförändring som inträffade i Stendörren under kvartalet.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg under rapportperioden med drygt 8 % till 174 miljoner kronor (161). Rensat för de extra kostnader som uppstod i samband med uppköpserbjudandet under november och december (3 miljoner under central administration samt 13 miljoner ökad kreditkostnad enligt ovan) uppgår ökningen i förvaltningsresultatet till cirka 18 %.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För året redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 326 miljoner kronor (353) vilket motsvarar 5,0 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång.

Värdetförändringen under året härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden och något justerade avkastningskrav. Se sidan 24 för uppgifter om värderingsantaganden.

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdetförändring om -12 (9) miljoner kronor.

## SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljoner kronor (-4) och uppskjuten skatt om -68 miljoner kronor (-123).

Under det andra kvartalet beslutade Riksdagen om sänkning av bolagsskattesatsen i två steg från 22,0 % till 20,6 % från och med 1 januari 2021. Då Stendörrens investeringshorisont sträcker sig bortom detta datum har beräkningen av den uppskjutna skatten till övervägande delen justerats till 20,6 %. Denna justering medförde en positiv resultatpåverkan under perioden om totalt 23 miljoner kronor.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2018	31 DEC 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	6	1
Förvaltningsfastigheter	8 476	6 494
Inventarier	3	2
Räntederivat	4	13
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 489</b>	<b>6 510</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	83	76
Likvida medel	163	38
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>246</b>	<b>114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 735</b>	<b>6 624</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>2 780</b>	<b>2 399</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 251	2 721
Övriga långfristiga skulder	11	4
Uppskjuten skatteskuld	419	323
Övriga avsättningar	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 685</b>	<b>3 053</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 037	991
Övriga kortfristiga skulder	233	181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 270</b>	<b>1 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 735</b>	<b>6 624</b>
<i>Eget kapital hänförligt till</i>		
Moderbolagets ägare	2 780	2 399
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2018 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 8 476 miljoner kronor (6 494 miljoner kronor per 31 december 2017). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2018. För analys och kommentarer, se sidorna 20-23.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 246 miljoner kronor (114) bestående av likvida medel om 163 miljoner kronor (38) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 83 miljoner kronor (76).

## EGET KAPITAL

Per den 31 december 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 780 miljoner kronor (2 399) och soliditeten till 32 % (36).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 287 miljoner kronor (3 713) motsvarande en belåningsgrad om 61 % (56). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 940 miljoner kronor (2 914), två obligationslån om totalt 1 360 miljoner kronor (790) samt säljarreverser om 15 miljoner kronor (20). -27 miljoner kronor (11) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper.

Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 037 miljoner kronor (991) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sidan 25.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 419 miljoner kronor (323) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag (se även kommentar på sidan 13, ”Skatt” om beräkningsgrunden för den uppskjutna skatten).

## 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 233 miljoner kronor (181).



# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2018 till 2 780 miljoner kronor (2 399). Under perioden har ett personaloptionsprogram lösts in vilket medförde en nyemission av 535 655 B-aktier.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÅGARE
<b>Ingående eget kapital per 2016-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>333</b>	<b>1 489</b>
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
<b>Ingående eget kapital per 2017-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>898</b>	<b>2 054</b>
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 144</b>	<b>1 239</b>	<b>2 399</b>
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram		1		1
Nyemission	0	22		22
Totalresultat januari-december 2018			419	419
<b>Utgående eget kapital per 2018-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 167</b>	<b>1 596</b>	<b>2 780</b>



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	174	161	32	39
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	11	18	21
Betald inkomstskatt	-15	2	17	13
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>175</b>	<b>173</b>	<b>67</b>	<b>73</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar	10	36	14	55
Förändring av rörelseskulder	-42	6	-59	-119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>143</b>	<b>215</b>	<b>22</b>	<b>9</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-296	-232	-80	-69
Övriga investeringar och avyttringar	-2	-1	-	1
Förvärv av fastigheter	-1 626	-436	-596	-181
Försäljning av fastigheter	349	150	349	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 575</b>	<b>-518</b>	<b>-327</b>	<b>-249</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	24	1	1	0
Upptagna räntebärande skulder	2 690	917	645	242
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 099	-519	-268	-13
Räntederivat, netto	-6	-60	-2	-
Depositioner	7	1	4	1
Utdelning	-59	-50	-16	-14
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 557</b>	<b>290</b>	<b>364</b>	<b>216</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>125</b>	<b>-13</b>	<b>59</b>	<b>-24</b>
Likvida medel vid periodens ingång	38	51	104	62
Periodens kassaflöde	125	-13	59	-24
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>163</b>	<b>38</b>	<b>163</b>	<b>38</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 174 miljoner kronor (173). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -30 miljoner kronor (42) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 145 miljoner kronor (215).

## **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN**

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 575 miljoner kronor (-518) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -1 626 miljoner kronor (-436), samt investeringar i befintliga fastigheter om -296 miljoner kronor (-232). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 349 miljoner kronor (150).

## **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 557 miljoner kronor (290) bestående av upptagande av fastighets- och

obligationslån om 2 690 miljoner kronor (917) med emission av totalt 1 000 miljoner kronor av obligationslån i tre olika emissioner, samt upptagande av nya, säkerställda lån om cirka 1 690 miljoner kronor samt som de huvudsakliga posterna. Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgick till -1 099 miljoner kronor (-519) med återbetalningen av ett utgående obligationslån i januari om 430 miljoner kronor som den enskilt största posten. Inom ramen för bolagets säkerställda skuld finns en revolverande kreditfacilitet vilken vid fullt utnyttjande uppgår till 250 miljoner kronor.

Nettot av in- och utbetalningar från denna facilitet inkluderas på raden för amortering av räntebärande skulder i kassaflödesanalysen. Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har fyra utbetalningar om sammanlagt 59 miljoner kronor genomförts.

## **PERIODENS KASSAFLÖDE**

Periodens nettokassaflöde uppgick till 125 miljoner kronor (-13) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 163 miljoner kronor (38).



# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2018 av 121 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 476 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter internvärderas kvartalsvis baserat på bland annat uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Alla fastigheter externvärderas minst en gång om året.

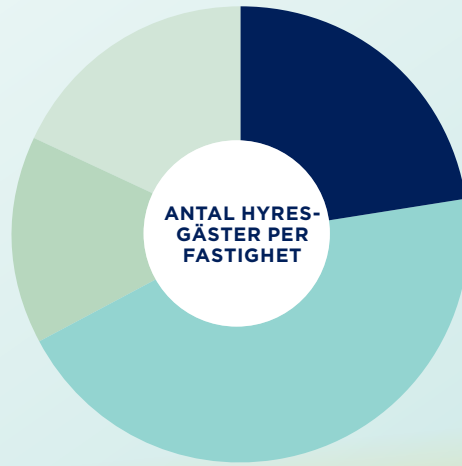
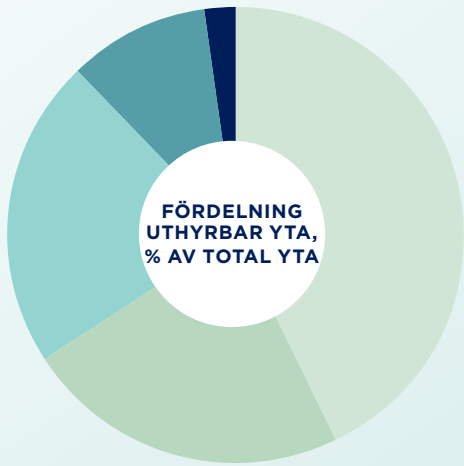
Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 718 000 m<sup>2</sup> uthyrbar lokalarea. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (22 % av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor 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. Antalet hyresgäster, i kombination med att 82 % av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 1 982 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 1 687 miljoner kronor och fastighetsförsäljningar uppgående till -367 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 296 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 366 miljoner kronor redovisats. (se tabell på sidan 24).

## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren 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. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs 68 % av hyresintäkter från fastigheter i Storstockholm. I Högdalens industriområde är Stendörren 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 avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram på över geografisk fördelning på sidan 21).

## HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

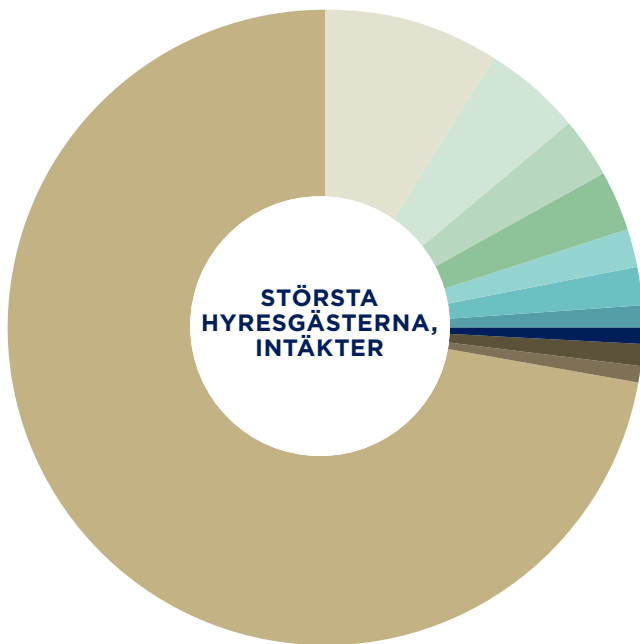
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små de senaste åren. Under rapportperioden har konstaterade hyresförluster uppgående till 0,5 miljoner kronor redovisats. Vid årets utgång har dock reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 10 miljoner kronor. Per 31 december svarade de tio största hyresavtalen för drygt en femtedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar knappt 9 % av den samlade årshyran. ➤



Hyresgäster/fastighet (areabaserat)

- 1 st, 18%
- 2-5 st, 33%
- 6-10 st, 20%
- 11- st, 29%

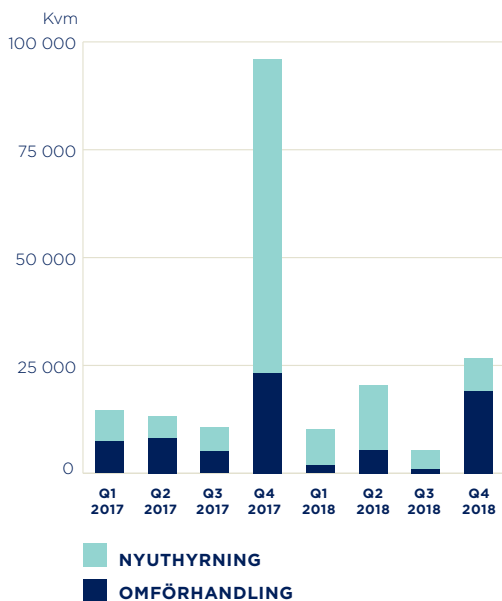
- Lager och logistik, 43%
- Lätt industri, 23%
- Kontor, 22%
- Sällanköpshandel, 10%
- Övrigt, 2%



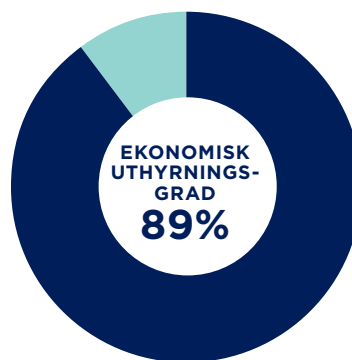
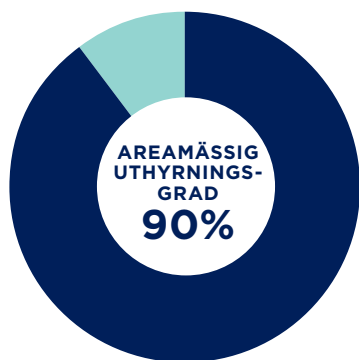
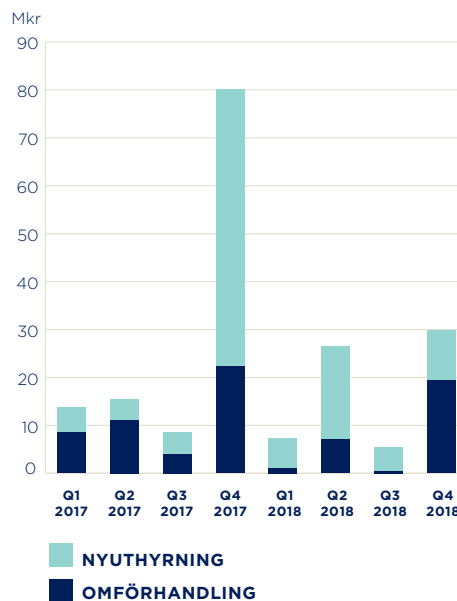
- Stockholm, 32%
- Uppsala, 4%
- Upplands-Bro, 13%
- Eskilstuna, 4%
- Botkyrka, 8%
- Nacka, 3%
- Västerås, 7%
- Järfälla, 3%
- Enköping, 6%
- Flen, 3%
- Täby, 5%
- Övrigt, 8%
- Södertälje, 4%

- COOP Logistics AB, 9%
- Exploria AB, 3%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Unilever Europe BV, 2%
- Alfa Laval Tumba AB, 1%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 1%
- Bactiguard AB, 1%
- Enköpings kommun, 1%
- PostNord Sverige AB, 1%
- Sätra Motorcenter AB, 1%
- Övrigt, 78%

## NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



## NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA

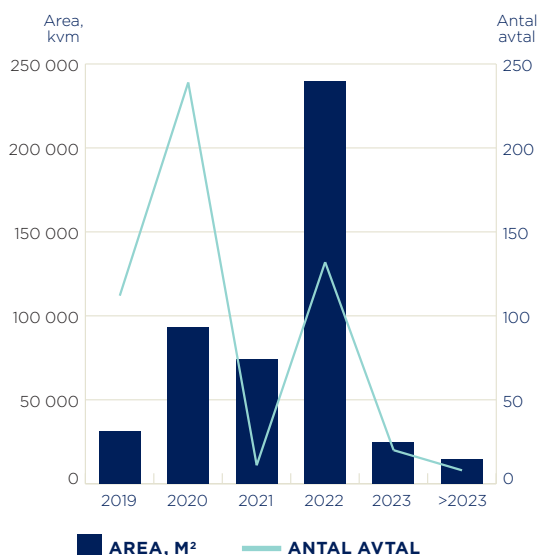


- Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bolsslutsdatum till 4,0 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster.

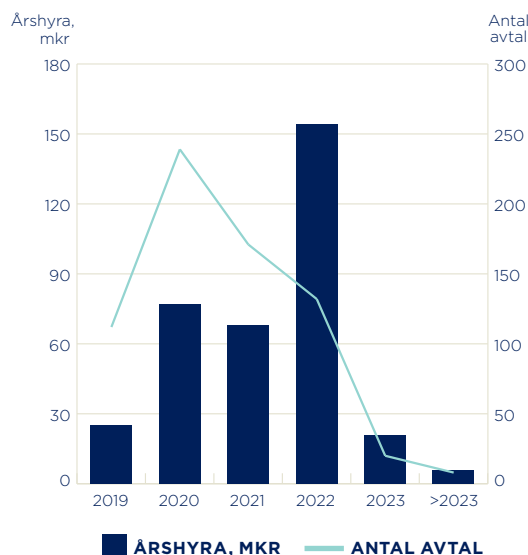
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Bolaget har trots detta en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90%. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2018 till 90% (92) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89% (91). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituatio-

nen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark och bolaget ser en fortsatt positiv nettoutrymning. Av den totala vakansen utgörs ca 16 400 m<sup>2</sup> (motsvarande cirka 2,2 procent av total uthyrbar area) av yta som är kontrakterad med nya hyresgäster men där de nya hyresgästerna ännu inte tillträtt lokalerna. Under kvartalet har hyresvärdet ökat med 30 miljoner kronor till följd av nytillträdda och villkorsändrade hyresavtal och minskat med 17 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om cirka 13 miljoner kronor. Under året har uthyrnings- och omförhandlingsarbetet resulterat i 90 ny- och omförhandlade hyresavtal med ett samlat årshyresvärde om cirka 69 miljoner kronor, vilket ger en nettoutrymning om 34 miljoner kronor på helåret.

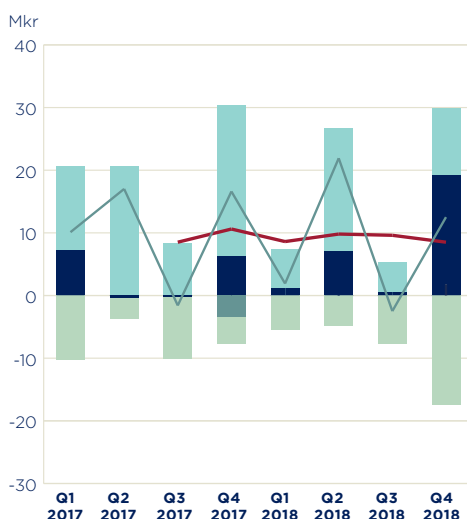
## FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 DEC 2018



## FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DEC 2018



## NETTOUTHYRNING



## NETTOUTHYRNING 2018:

**34 MKR**

- INFLYTTNING NY HYRESGÄST
- OMFÖRHANDLING
- KONKURS
- AVFLYTTNING
- 12 MÅNADER SLÄPANDE SNITT
- NETTO-UTHYRNING KVARTALSVIS

De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 17 % i genomsnitt. Under året har gjorda omförhandlingar resulterat i en hyreshöjning om i genomsnitt 14 %. Utöver ovan kan noteras att bolaget förlängt hyresavtalet med Coop Logiskt AB på i allt väsentligt oförändrade villkor till 31 december 2022.

### BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 31 december 2018 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 620 000 m<sup>2</sup> byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I några av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest

attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro och Sollentuna.

Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. Förhandlingar pågår löpande med potentiella hyresgäster för bolagets projektfastigheter. Dialogerna förs i positiv anda med olika tänkbara intressenter och bolaget ser positivt på den framtida potentialen som dessa områden har. 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% av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30% 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, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2018. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av bolagets 121 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden december 2017 till december 2018. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2018 uppgår till 8 476 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av

huvudsakligen Nordier Property Advisors och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 054 miljoner kronor (876), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Värdeökningen av byggrätterna under det senaste året förklaras i stor utsträckning av den starka utvecklingen av området ”Green Hub Bro” där Stendörren har väsentliga byggrätter för logistik.

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 366 miljoner kronor.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av stigande byggrättsvärden samt kassaflöden genom förlängda hyresavtal och höjd snitthyra eller sänkta kostnader. I viss mån har även justerade avkastningskrav påverkat värderingarna. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 december 2018 var 6,3% (6,4).

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,2% (5,3%)	13,8% (10,0%)	6,3% (6,4%)
Kalkylränta kassaflöde	5,0% (5,8%)	16,0% (12,2%)	8,2% (8,1%)
Kalkylränta restvärde	7,3% (7,4%)	16,0% (12,2%)	8,4% (8,5%)
Långsiktigt vakansantagande	3,0% (3,0%)	25,0% (25,0%)	6,1% (6,3%)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>6 494</b>	<b>5 817</b>
Förvärv av fastigheter	1 687	436
Försäljning av fastigheter	- 367	- 347
Investeringar i befintliga fastigheter	296	225
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	366	363
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>8 476</b>	<b>6 494</b>



# FINANSIERING

Per 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,8 år. Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år. Stendörren räntesäkras sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,3 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 734 miljoner kronor. Inklusivt effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,3 år (2,2) år.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2018 till 1,8 % (1,7) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld

uppgick till 2,4 % (2,3). Stendörren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017–2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 %. Det andra obligationslånet (2018–2021) uppgår efter tilläggsemissionen i oktober 2018 till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,9 %.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR <sup>1)</sup>			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2018	0		0 %	0	0 %
2019	2 568		48 %	960	18 %
2020	8		0 %	1 330	25 %
2021	600		11 %	1 015	19 %
2022	855		16 %	1 001	19 %
>2022	1 284		24 %	1 008	19 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>5 315</b>	<b>2,41%</b>	<b>100 %</b>	<b>5 315</b>	<b>100 %</b>

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

## RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADSVÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,5 %	3,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0,1	2,5 %	3,13
Swedbank	Räntetak	300	0,3	2,5 %	4,13
Swedbank	Räntetak	300	0,3	2,5 %	4,13
Swedbank	Räntetak	250	0,7	2,3 %	4,75
Swedbank	Räntetak	250	1,5	2,3 %	5,75
Swedbank	Räntetak	250	0,2	2,3 %	3,75
Nordea	Räntetak	184	1,2	1,5 %	4,97
<b>Summa</b>		<b>2 734</b>	<b>4,3</b>	<b>2,25 %</b>	<b>3,70</b>

# HÅLLBARHET

## VÅR HÅLLBARHETSRESA

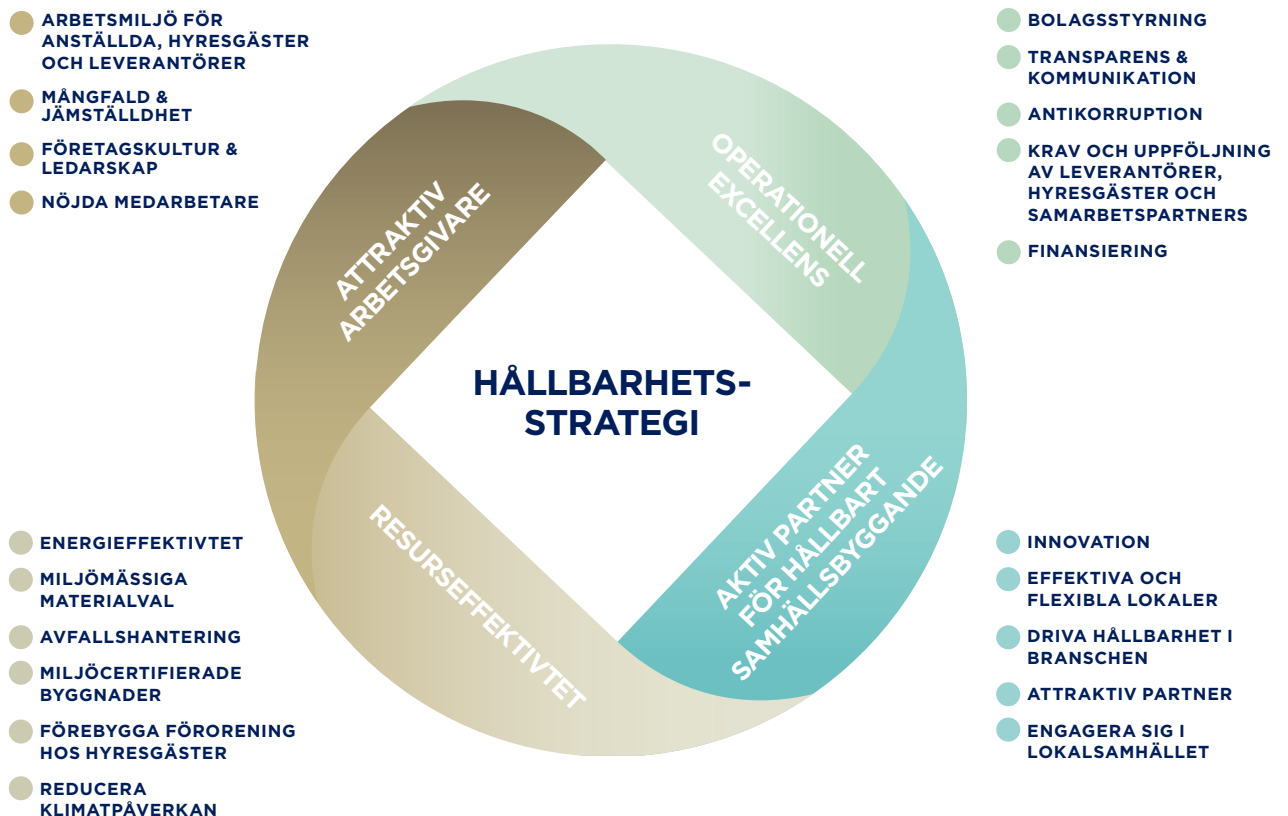
Sedan starten 2014 har Stendörren Fastigheter haft en ambition att införliva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver bolaget möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 accelererade Stendörren Fastigheter hållbarhetsarbetet genom en systematisk intressentdialog och materialitetsanalys samt ett omfattande strategiarbete. Detta har mynnat ut i fyra fokusområden för Stendörren Fastigheter med ett antal olika väsentliga frågor inom varje fokusområde;

1. *Operationell excellens*
2. *Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande*
3. *Resurseffektivitet*
4. *Attraktiv arbetsgivare*

I april 2018 släppte Stendörren sin första hållbarhetsrapport, för räkenskapsår 2017, enligt GRI Standards och i enlighet med det lagstadgade kravet på hållbarhetsrapportering enligt ÅRL.

Stendörren Fastigheters mål med hållbarhetsarbetet är inte bara att möta förväntningar från olika grupper av intressenter. Bolaget vill även ligga i framkant när det gäller att skapa hållbara lösningar för de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och därigenom bidra till att lösa de utmaningar samhället står inför. Därför har bolaget utvecklat en strategi för proaktivitet och positivt värdeskapande som utgår från vårt fokusområde *Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande*:

- Stendörren Fastigheter söker partnerskap med transportföretag och infrastrukturbyggare för att skapa smarta service- och logistiklösningar för bolagets fastigheter



- Stendörren Fastigheter ska samarbeta med branschorganisationer som delar bolagets syn på en mer hållbar och effektivare industri, lager och logistik
- Stendörren Fastigheter samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan blir hållbara och framtidsinriktade föredömen
- Genom nära dialog skapar Stendörren Fastigheter, tillsammans med sina kunder, hållbara lokallösningar för våra hyresgäster

#### **FOKUS 2018**

Stendörren Fastigheter har satt ett strategiskt ramverk för hur bolaget ska arbeta med ambitionen att utveckla hållbarhet som del av affären. Fokus de närmsta åren kommer vara att följa bolagets affärsidé och integrera hållbarhet som kärnvärde i ett ansvarsfullt företag men också med fokus på positivt

värdeskapande och hur vi kan leverera samhällsnytta genom vår kärnverksamhet.

#### *Fokus för 2019:*

- Fortsatt aktivt utvecklingsarbete av Stendörrens hållbarhetsarbete avseende identifierade väsentliga frågor
- Fortsatt implementering av interna rutiner och processer
- Handlingsplaner för identifierade gap i bolagets strategi
- Förankring av hållbarhetsarbetet internt i organisationen
- Involvera väsentliga leverantörer och upprätta en separat uppförandekod för leverantörer
- Fortsätta att söka partnerskap för att skapa hållbara lösningar för samhället inom vårt segment



# MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 91 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2018 till 42 miljoner kronor (14) och det egna kapitalet uppgick till 965 miljoner kronor (1 061).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC
Nettoomsättning	91	76	32	25
Rörelsens kostnader	-93	-75	-33	-26
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<i>Finansiella poster</i>			0	
Finansnetto*	12	-6	17	-11
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10</b>	<b>-5</b>	<b>16</b>	<b>-12</b>
			0	
Bokslutsdispositioner	-83	13	-83	13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-73</b>	<b>8</b>	<b>-67</b>	<b>1</b>
			0	
Uppskjuten skatt*	12	-2	12	2
Aktuell skatt	0	-0	0	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-61</b>	<b>6</b>	<b>-55</b>	<b>2</b>

\*) Finansnettot och uppskjuten skatt för 2017 har justerats.

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2018	31 DEC 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	6	1
Inventarier	2	3
Andelar i koncernföretag	870	868
Fordringar hos koncernföretag	1 594	1 426
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0
Uppskjuten skattefordran	15	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 487</b>	<b>2 298</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	517	199
Kortfristiga fordringar	5	31
Likvida medel	42	14
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>564</b>	<b>245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 051</b>	<b>2 544</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	964	1 061
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 344	354
Skulder till koncernföretag	518	458
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 862</b>	<b>812</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	-	430
Skulder till koncernföretag	147	179
Övriga kortfristiga skulder	78	62
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>225</b>	<b>671</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 051</b>	<b>2 544</b>

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 893 384,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren 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 bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 23 maj 2018 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordningsgränser för aktiekapital och antal aktier.

## INCITAMENTSPROGRAM

Under året har ett personaloptionsprogram som lanserades 2014 löpt ut varvid totalt 535 655 B-aktier emitterades. Totalt tillfördes bolaget härigenom kapital uppgående till 22,8 miljoner kronor. Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till

och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017.

Vid årsstämman i maj 2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren).

Baserat på en teckningskurs om 125 % av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets stamaktie av serie B under perioden 13-22 augusti 2018 erbjöds bolagets anställda personal att förvärva optioner inom programmet. Efter teckningsperiodens utgång hade totalt 91 582 optioner förvärvats.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 292 429 kronor genom utgivande av 487 382 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,7 % av kapitalet och 1,0 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

## HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

**STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN  
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 31 DECEMBER 2018**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	KAPITAL I %	RÖSTER I %
STENDÖRREN REAL ESTATE AB	10 972 872	2 000 000	8 972 872	38,97%	57,20%
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	10,31%	14,61%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 529 074		3 529 074	12,53%	6,97%
SEB Investment Management	1 775 611		1 775 611	6,31%	3,51%
Humle Kapitalförvaltning AB	840 379		840 379	2,98%	1,66%
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	663 349		663 349	2,36%	1,31%
BRODIN, FREDRIK	659 615		659 615	2,34%	1,30%
JPM CHASE NA	546 844		546 844	1,94%	1,08%
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM	533 638		533 638	1,90%	1,05%
RBC INVESTOR SERVICES BANK S.A.	363 348		363 348	1,29%	0,72%
Övriga ägare, 4 266 st	5 369 191		5 369 191	19,07%	10,59%
<b>SUMMA</b>	<b>28 155 641</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 655 541</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIVM

- Delårsrapport jan-mar 2019, 7 maj 2019
- Års- och Hållbarhetsredovisning 2018, 23 april 2019
- Årsstämma 2019, 22 maj 2019
- Delårsrapport jan-jun 2019, 19 juli 2019
- Delårsrapport jan-sep 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden inte varit delaktig i någon transaktion med närstående av materiellt värde, annat än att Stendörren hyr lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena.

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget 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 påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda öknings i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighets-transaktioner 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 103–107 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

## 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 2017. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. 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 trädde IFRS 15 (Intäkter från avtal med kunder) i kraft. IFRS 15 omfattar inte hyresavtal men kan omfatta serviceintäkter. IFRS 15 innehåller även regler med innebörden att fastighetstransaktioner som huvudregel skall redovisas när kontrollen övergår. Samma datum trädde även IFRS 9 i kraft. Denna redovisningsstandard innehåller nya principer för redovisning av finansiella tillgångar, säkringsredovisning samt kreditförluster. Stendörrens bedömning är att varken IFRS 15 eller 9 har någon materiell påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Bolaget kommer börja tillämpa IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 jan 2019. Bolagets bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. En detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal (där Stendörren är leasetagare) har gjorts, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har även ett antal mindre billeaseavtal identifierats. Leasingkulden per 1 jan 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 221 miljoner kronor där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Bolaget kommer därefter att redovisa nyttjanderättstillgången till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den samlade kostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2018 till 7,2 miljoner kronor i årstakt.

Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av hur leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid bolaget konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.



#### REVISORS GRANSKNING

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

#### UTDELNING

Styrelsen föreslår att aktieutdelningen slopas och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

## 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 21 FEBRUARI 2019**

Seth Lieberman  
*Styrelseordförande*

Andreas Philipson  
*Styrelseledamot*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Anders Tägt  
*Styrelseledamot*

Henrik Orrbeck  
*Styrelseledamot*

Mikael Nicander  
*Verkställande Direktör*

Helena Levander  
*Styrelseledamot*

*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 22 februari 2019 kl. 07.00 CET.*

## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA\*

**PER 31 DECEMBER 2018** omfattade bolagets fastighetsportfölj 121 helägda fastigheter med cirka 718 000 m<sup>2</sup> uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 585 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftskostnader uppgår till cirka –175 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 410 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen be-

dömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2018 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. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

*\* Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2018.*

# DEFINITIONER

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

## **AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNNAV**

Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9% skattesats.

## **AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD**

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

## **AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL**

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

## **BELÅNINGSGRAD**

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

## **BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER**

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

## **DIREKTAVKASTNING**

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.

*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industri-fastigheter. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B).*

**FÖR MER INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

**MIKAEL NICANDER, VD**  
mikael.nicander@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