

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

agrar 7-17

Mekonomen

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-
MARS 2020

KVARTALET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

158 MKR

DRIFTNETTO:

118 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

62 MKR



JANUARI-MARS 2020 (januari-mars 2019 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 6% till 158 miljoner kronor (149) och driftnettot ökade med 19% till 118 miljoner kronor (99).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om 28% i genomsnitt.
- Förvaltningsresultatet ökade till 62 miljoner kronor (36).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 52 miljoner kronor (34) motsvarande 1,83 kronor per aktie (1,22).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 49 miljoner kronor (6), huvudsak-

ligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav.

- Periodens resultat ökade till 88 miljoner kronor (34) motsvarande 3,13 kronor per aktie (1,21).
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Ingen annan händelse under kvartalet kan jämföras med det globala utbrottet av coronaviruset. Av bolagets hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är mer direkt drabbade. Dock påverkar detta indirekt många andra

UTHYRINGSBAR YTA:

737 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

9 323 MKR

BELÄNINGSGRAD:

51%

SOLIDITET:

40%¹⁾



sektorer varför övriga hyresgäster kan komma att påverkas negativt. Stendörren har stärkt den finansiella beredskapen genom att stärka upp likviditeten samt genomfört en större refinansiering av banklån, innebärande att inga obligations- eller banklåneförfall inträffar före utgången av första kvartalet 2021. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant.

- Fastigheten Botkyrka Skyttbrink 15, omfattande cirka 6 500 m² lokalyta, förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 83 miljoner kronor.
- Den 22 januari avhölls en extra bolagsstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid styrelsen utökades med en ledamot till totalt sju ledamöter. Till

styrelseordförande utsågs Anders Tägt och som ny ledamot utsågs Nisha Raghavan. Övriga ledamöter omvaldes intill slutet av nästa årsstämma.

- Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersätter Mikael Nicander som varit bolagets VD sedan början av 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 17 april offentliggjordes kallelse till årsstämman som kommer hållas den 20 maj 2020.
- Den 23 april offentliggjordes Års- och Hållbarhetsredovisning för 2019 på bolagets hemsida.

¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,9 %



INNEHÅLL

Stendörren Fastigheter i korthet.....	6
Nyckeltal	8
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet.....	10
Resultat, intäkter och kostnader	11
Koncernens rapport över finansiell ställning	12
Finansiell ställning	13
Förändringar i eget kapital	14
Koncernens rapport över kassaflöden.....	15
Kassaflödesanalys.....	16
Fastighetsbeståndet i sammandrag.....	18
Fastighetsvärdering.....	22
Finansiering.....	24
Hållbarhet.....	26
Moderbolaget i sammandrag.....	28
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	30
ÖVRIGT	
Övrig information.....	32
Styrelsens försäkran	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, logistik och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).

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 och i november 2014 valde Kvalitena att börsnotera en portfölj av industrifastigheter 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. Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate att man förvärvat röstmajoriteten i Stendörren och offentliggjorde samtidigt ett publikt bud på alla utestående aktier i bolaget. Den 26 februari 2019 löpte den förlängda budfristen ut varvid EQT meddelade att man kontrollerade drygt 58 % av rösterna och knappt 41 % av kapitalet i Stendörren.

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. Som tidigare annonserats utvärderar bolaget även nya marknader.

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 %)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2020 av 125 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 323 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för drygt en fjärdedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 9 % av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 737 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 66 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid kvartalsskiftet 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 622 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lager, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till 1 282 miljoner kronor.

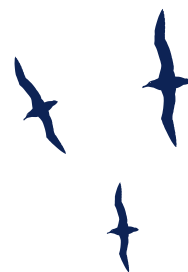
Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående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

FINANSIERING

Per 31 mars 2020 uppgick koncernens egna kapital till 3 907 miljoner kronor (2 811) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 163 miljoner kronor (5 309) motsvarande en belåningsgrad om 51 % (59).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,4 år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,4 år (1,9). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,4 % (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 2,1 % (1,9). Bolaget hade per rapportdatum ett obligationslån

Måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 9.



om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

UTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2019 års årsstämma,

i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen. Av samma skäl har styrelsen beslutat att föreslå 2020 års årsstämma att ingen utdelning lämnas.



NYCKELTAL

	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2019 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	737	722	731
Antal fastigheter	125	122	124
Marknadsvärde, Mkr	9 323	8 610	9 147
Areamässig uthyrningsgrad, %	89%	88%	88%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	88%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,6%	4,9%	4,5%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,5%	5,7%	5,3%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	7,8%	8,5%	7,2%
Hysesduration, år	4,0	4,2	4,0
Snitthyra, kr/m ²	905	872	904
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	158	149	592
Driftnetto, Mkr	118	99	397
Förvaltningsresultat, Mkr	62	36	135
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	69%	67%	67%
Balansomslutning, Mkr	10 051	8 995	9 608
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,4%	2,4%	2,2%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,4	1,9	2,5
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,4	2,4	2,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,2	1,8
Soliditet vid periodens utgång, %	40%	32%	41%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	10,0%	15%	9,0%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	51%	59%	50%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	48%	46%	46%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	2 748	3 153	4 758
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	97,60	112,00	169,00
Eget kapital per aktie, kr	110,85	99,85	108,48
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 646	3 235	3 556
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	129,50	114,89	126,29
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	3 337	2 955	3 240
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	118,51	104,95	115,06
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	3,13	1,21	10,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,83	1,22	5,07
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	28 155 641	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 155 641	28 155 641	28 155 641
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	55	53	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	52	54

För definitioner, se sidan 35. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

BALANSERAD PORTFÖLJ

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

FINANSIELLA MÅL

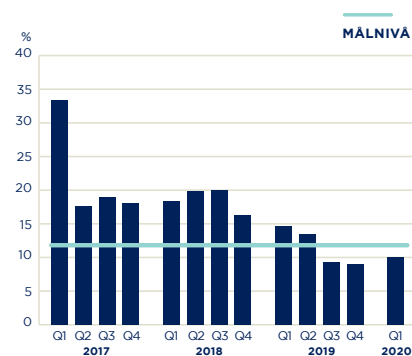
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning om lägst 12%.

10%

Genom bidrag från alla verksamhetsdelar, dvs. förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) till 10,0%. Utfallet under denna period är påverkat av engångsposter kopplade till specifika projekt i tidigare kvartal vilket dämpat värdetförändringen under 12 månaders-perioden.

HISTORISKT UTFALL

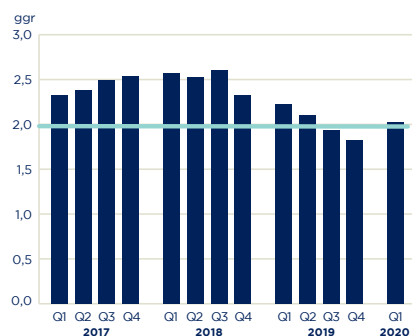


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,0 ggr

Räntetäckningsgraden ligger på målet om 2,0.

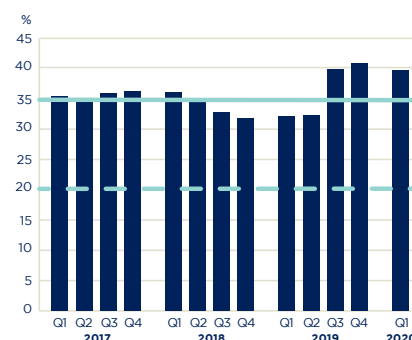


SOLIDITET

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

40%

Soliditeten ligger väl över målet om 35% och är i nivå med föregående kvartal.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	158	149	592
Summa intäkter	158	149	592
Driftskostnader	-29	-39	-122
Underhållskostnader	-5	-6	-50
Fastighetsskatt	-6	-5	-23
Driftnetto	118	99	397
Central administration	-21	-21	-88
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-32	-40	-166
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-3	-2	-9
Förvaltningsresultat	62	36	135
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	49	6	237
Värdeförändring finansiella instrument	-7	-2	16
Resultat före skatt	104	40	388
Uppskjuten skatt	-16	-6	-100
Aktuell skatt	0	0	2
Periodens resultat	88	34	290
Övrigt totalresultat	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	88	34	290
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare	88	34	290
Resultat per aktie, före utspädning, kr	3,13	1,21	10,30
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	3,12	1,20	10,26
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,16	28,16	28,16
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,23	28,24	28,27

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2019 redovisar Stendörren för januari till mars 2020 6 % högre hyresintäkter och driftnettosteg med cirka 19 %.

Periodens resultat uppgår till 88 miljoner kronor (34) motsvarande 3,13 kronor per aktie (1,21).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under kvartalet med cirka 6 % till 158 miljoner kronor (149). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 1 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2019) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade med 19 % till 40 miljoner kronor (50) jämfört med samma period året innan. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 11 miljoner kronor vilket motsvarar 23 %. Det är främst mild och snöfattig vinter som har bidragit till minskningen. Även lägre elpriser och större fokus på energibesparing i fastighetsbeståndet har sänkt driftkostnaderna.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 21 miljoner kronor (21) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) minskade under perioden med 19 % till -32 miljoner kronor (-40), huvudsakligen förklarad av det i förtid återlösta obligationslånet under andra halvan av 2019. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 25.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med drygt 69 % till 62 miljoner kronor (36), främst på grund av lägre driftkostnader och räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För kvartalet redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 49 miljoner kronor (6) vilket motsvarar 0,5 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång.

Värdeökningen under kvartalet härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden och något justerade avkastningskrav, se sidan 22 för uppgifter om värderingsantaganden. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -7 (-2) miljoner kronor.

SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (0) och uppskjuten skatt om -16 miljoner kronor (-6).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 MAR 2020	31 MAR 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	6	4
Förvaltningsfastigheter	9 323	8 610	9 147
Nyttjanderättstillgång tomträtt	225	225	225
Inventarier	7	3	7
Långfristiga fordringar	3	0	3
Räntederivat	10	1	17
Summa anläggningstillgångar	9 572	8 845	9 403
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	81	88	67
Likvida medel	398	62	138
Summa omsättningstillgångar	479	150	205
SUMMA TILLGÅNGAR	10 051	8 995	9 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 907	2 811	3 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 054	4 123	3 535
Övriga långfristiga skulder	13	13	14
Leasingskuld tomträtt	225	225	225
Uppskjuten skatteskuld	535	425	519
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	5 831	4 790	4 297
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	109	1 187	1 281
Övriga kortfristiga skulder	204	207	190
Summa kortfristiga skulder	313	1 394	1 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 051	8 995	9 608
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	3 907	2 811	2 780
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2020 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 9 323 miljoner kronor (8 610). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 mars 2020. För analys och kommentarer, se sidorna 18-22.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 479 miljoner kronor (150) bestående av likvida medel om 398 miljoner kronor (62) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 81 miljoner kronor (88).

EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2020 uppgick koncernens egna kapital till 3 907 miljoner kronor (2 811) och soliditeten till 40% (32).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 163 miljoner kronor (5 309) motsvarande en belåningsgrad om 51% (59). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 526 miljoner kronor (3 947), obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (1 360) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (14). Posten om -23 miljoner kronor (-11) utgörs av låneavgifter

som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 109 miljoner kronor (1 187) och består av 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 mars till 535 miljoner kronor (425) 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.

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 204 miljoner kronor (207).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2020 till 3 907 miljoner kronor (2 811).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2018-01-01	17	1 144	1 239	-	2 399
Utdelning			-62		-62
Personaloptionsprogram		1			1
Nyemission	0	22			22
Totalresultat januari-december 2018			419		419
Ingående eget kapital per 2019-01-01	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justering			-1		-1
Återköp personaloptioner		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Utdelning hybridobligation				-13	-13
Totalresultat januari-december 2019			277	13	290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8			-8
Utdelning hybridobligation				-13	-13
Totalresultat januari-mars 2020			75	13	88
Utgående eget kapital per 2020-03-31	17	1 157	1 947	786	3 907

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2019 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	62	36	135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	10	-10
Betald inkomstskatt	-2	-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	66	44	123
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	-14	-6	17
Förändring av rörelseskulder	0	-4	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52	34	143
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-44	-54	-267
Övriga investeringar och avyttringar	0	0	-4
Förvärv av fastigheter	-79	-71	-156
Försäljning av fastigheter	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123	-125	-427
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission	-8	-1	-2
Emission Hybridobligation	-	-	786
Utdelning Hybridobligation	-13	-	-13
Upptagna räntebärande skulder	1 703	110	632
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 350	-104	-1 114
Räntederivat, netto	-	-	-
Depositioner	-1	1	2
Utdelning	-	-16	-32
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	331	-10	259
Periodens kassaflöde	260	-101	-25
Likvida medel vid periodens ingång	138	163	163
Periodens kassaflöde	260	-101	-25
Likvida medel vid periodens utgång	398	62	138

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 66 miljoner kronor (44). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -14 miljoner kronor (-10) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 52 miljoner kronor (34).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -123 miljoner kronor (-125) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -79 miljoner kronor (-71), samt investeringar i befintliga fastigheter om -44 miljoner kronor (-54). Inga fastigheter såldes under kvartalet (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 331 miljoner kronor (-10) bestående av upptagande av fastighetslån om 1 703 miljoner kronor (110) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -1 350 miljoner kronor (-104).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 260 miljoner kronor (-101) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 398 miljoner kronor (62).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2020 av 125 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 323 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 737 000 m² 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 79 % 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 176 miljoner kronor (134). Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 82 miljoner kronor (74), investeringar i befintliga fastigheter om 44 miljoner kronor (54) medan orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 50 miljoner kronor (6) redovisats. (se tabell på sidan 22).

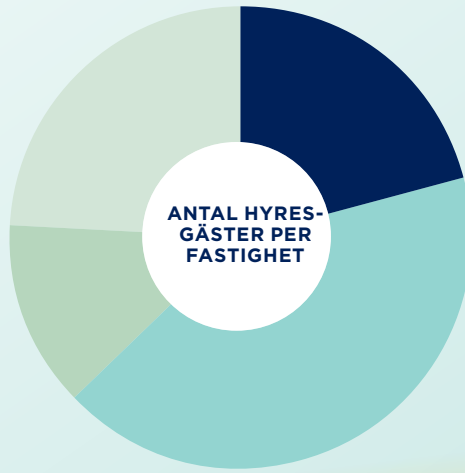
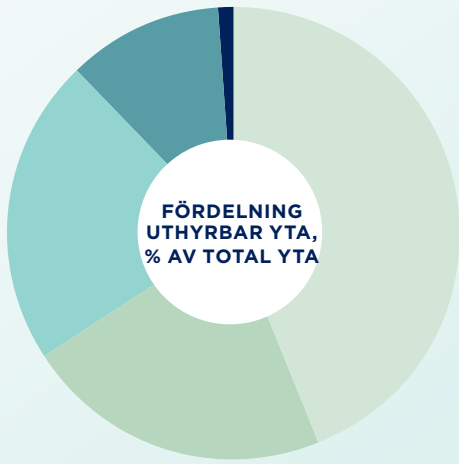
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs 67 % 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 ger 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 19).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

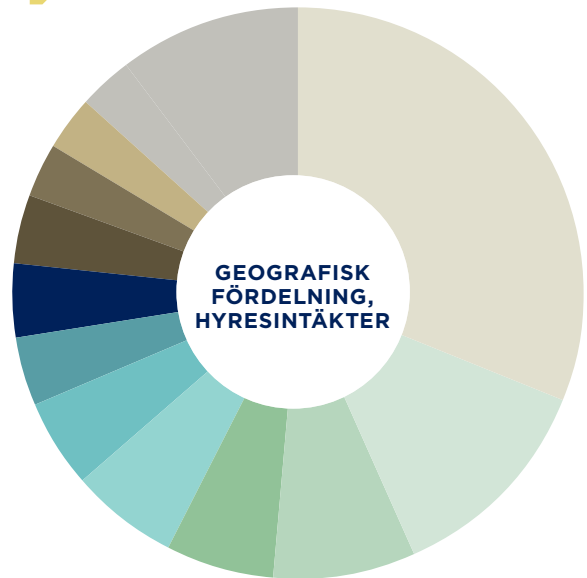
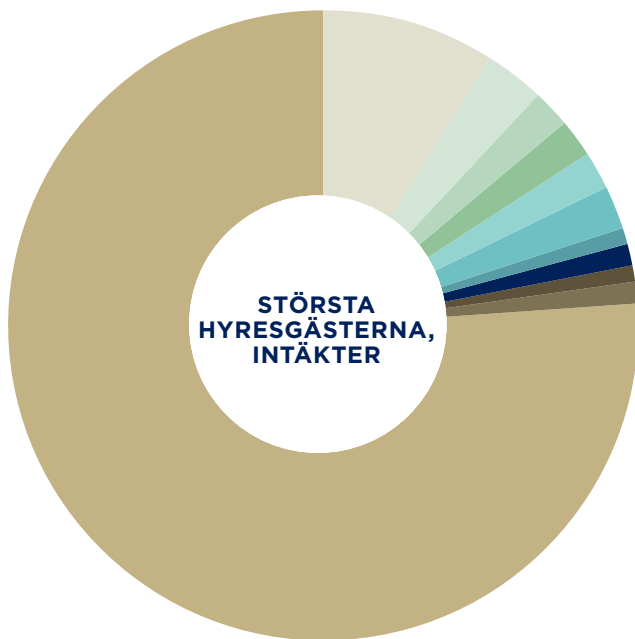
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren har varit små. Under perioden har reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 0,8 miljoner kronor. Per 31 mars svarade de tio största hyresavtalen för ca en fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 9 % av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bolslutsdatum 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. ➤



Hyresgäster/fastighet (areabaserat)

- 1 st, 21%
- 2-5 st, 42%
- 6-10 st, 13%
- 11- st, 24%

- Lager och logistik, 44%
- Lätt industri, 22%
- Kontor, 22%
- Sällanköpshandel, 11%
- Övrigt, 1%



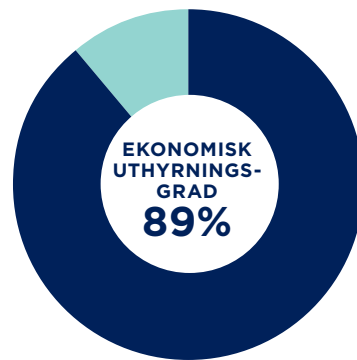
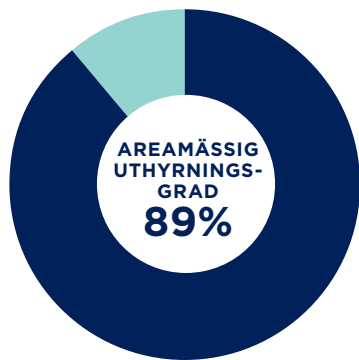
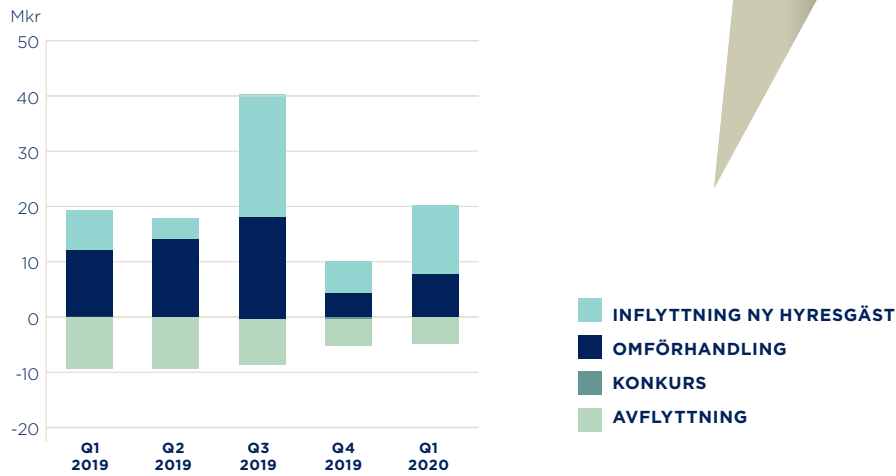
- Stockholm, 31%
- Uppsala, 4%
- Upplands-Bro, 12%
- Eskilstuna, 4%
- Botkyrka, 8%
- Nacka, 3%
- Västerås, 6%
- Järfälla, 3%
- Enköping, 6%
- Flen, 3%
- Täby, 5%
- Övrigt, 10%
- Södertälje, 4%

- COOP Logistics AB, 9%
- Exploria AB, 3%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Unilever Europe BV, 2%
- Alfa Laval Tumba AB, 2%
- Stockholm Vatten AB, 2%
- Bactiguard AB, 1%
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 1%
- Enköpings kommun, 1%
- PostNord Sverige AB, 1%
- Övrigt, 76%

NETTOURTHYRNING:

15,5 MKR

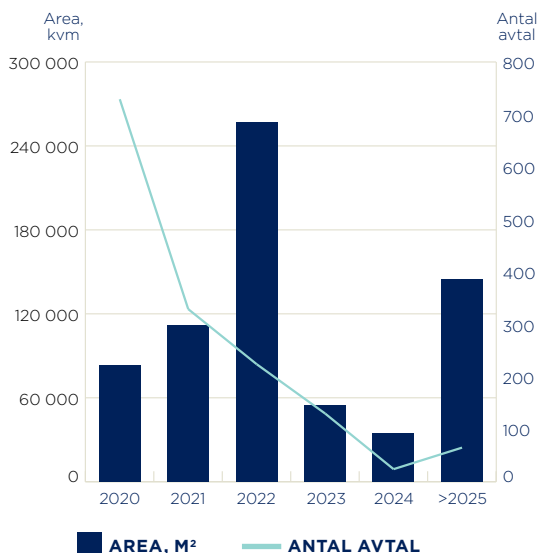
NETTOURTHYRNING



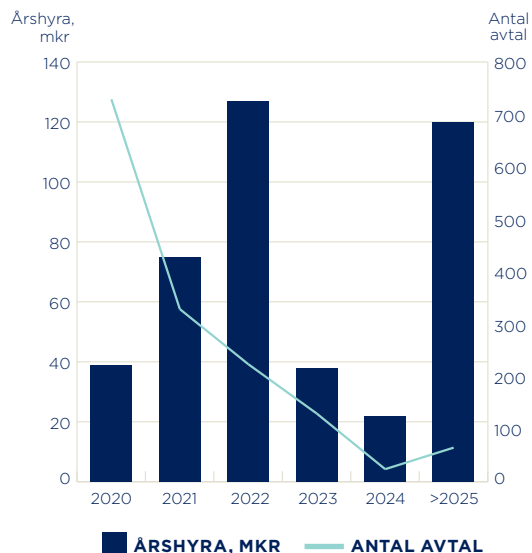
► Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2020 till 89 % (88) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 % (88). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningssituationer eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Stendörrens bedömning är att efterfrågan på lokaler inom främst lager och logistik är fortsatt stark. Av den totala vakansen utgörs 377 m² (motsvarande cirka

0,1 % av total uthyrbar area) av yta som är kontrakterad med nya hyresgäster men där de nya hyresgästerna ännu inte tillträtt lokalerna. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 28 % i genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 20 miljoner kronor börjat löpa. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats i tidigare perioder. Nettoourthyrningen (inflyttning av nya hyresgäster minus avflyttningar och konkurser) uppgår under kvartalet till 15,5 miljoner kronor.

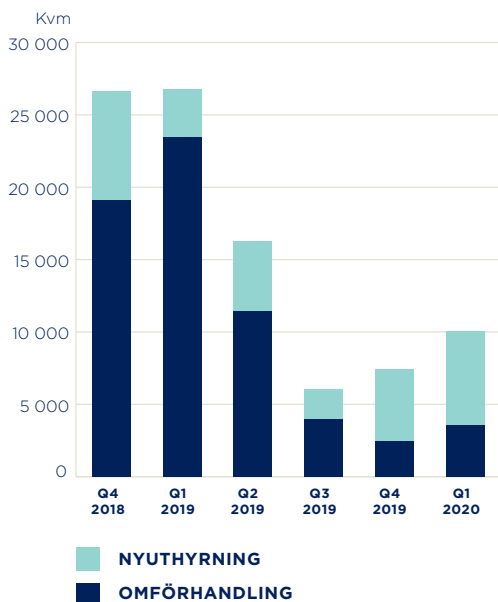
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 MAR 2020



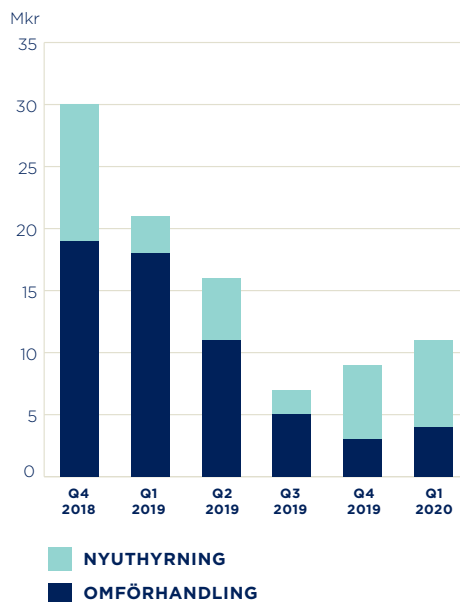
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 MAR 2020



NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren hade per 31 mars 2020 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 622 000 m² 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), 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 2020. Alla värden 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 125 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden april 2019 till mars 2020. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet

per 31 mars 2020 uppgår till 9 323 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under kvartalet genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen Nordier Property Advisors och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 282 miljoner kronor (1 054), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försåts. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 49 miljoner kronor (6). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom ny- och omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav.

Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 mars 2020 var 6,2 % (6,4) (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,0% (5,2%)	13,5% (13,8%)	6,2% (6,4%)
Kalkylränta kassaflöde	5,0% (5,0%)	15,8% (16,0%)	8,1% (8,4%)
Kalkylränta restvärde	7,1% (7,3%)	15,8% (16,0%)	8,3% (8,6%)
Långsiktigt vakansantagande	4,0% (3,0%)	30,0% (25,0%)	6,2% (6,2%)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-MAR 2020	JAN-DEC 2019
Fastighetsbestånd vid årets början	9 147	8 476
Förvärv av fastigheter	82	160
Försäljning av fastigheter	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	44	268
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	50	243
Fastighetsbestånd vid periodens slut	9 323	9 147



FINANSIERING

Per 31 mars 2020 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,7 år (2,6). Inkluderas även obligationslånet uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,4 år (2,4). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,25 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 734 miljoner kronor. Under 2019 ingick bolaget även ett 5-årigt ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen -0,1 %. Inklusivt effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,4 år

(1,9) år. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 mars 2020 till 2,1 % (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,4 % (2,4). Stendörrens obligationslån (2018-2021) uppgår till 650 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Under tredje kvartalet 2019 emitterade bolaget hybridobligationer om totalt 800 miljoner kronor i nominellt värde vilka under IFRS redovisas som eget kapital (se vidare under eget kapital på sidan 16). 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 ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2020	1 647		32 %	105	2 %
2021	600		12 %	686	13 %
2022	855		16 %	1 115	21 %
2023	1 034		20 %	1 512	29 %
2024	1 050		20 %	358	7 %
>2024	0		0 %	1 410	27 %
Summa/genomsnitt	5 186	2,36 %	100 %	5 186	100 %

1) Räntebindningen för 2020 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS- VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00 %	0,88
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,50 %	1,88
Danske Bank	Räntetak	300	-	2,00 %	0,88
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	1,88
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,88
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,88
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	3,50
Swedbank	Räntetak	250	0,1	2,25 %	4,50
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	2,50
Nordea	Räntetak	184	0,1	1,50 %	3,72
Summa		2 734	0,2	2,25 %	2,45

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS- VÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	9,4	-0,0875 %	4,47
Summa		800	9,4	-0,0875 %	4,47

HÅLLBARHET

Stendörrens hållbarhetsstrategi genomsyrar två kompletterande perspektiv. Det ena perspektivet handlar om att säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningarna och krav. Det andra kompletterande perspektivet handlar om att bidra till hållbar utveckling på ett sätt som engagerar internt som externt och samtidigt stärker Stendörrens långsiktiga affär.

SOM I ETT LED I ARBETET MED att systematisera och formulera Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv, samt hur dessa och möjligheter på samma nivå omsätts i betydelse för bolaget och dess marknad. Ett annat steg var att titta på hur fastighetsbranschen svarade på dessa frågor, samt hur bolagets konkurrenter arbetade. Utifrån-och-in perspektivet tillsammans med intressentdialogen och väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för Stendörrens hållbarhetsstrategi, som integreras i hela verksamheten.

Under 2020 har fokus fortsatt legat på att medvetandegöra och initiera implementeringen av hållbarhetsstrategin internt i organisationen samtidigt som man även har börjat jobba från den lagda grunden. *Läs mer i Hållbarhetsredovisning 2019 på www.stendorren.se*

En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes även 2017 och utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Årsredovisningen 2019 sid 88-89. Utvärdering av hållbarhetsarbete görs på kontinuerlig basis.

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

Världens nationer skrev 2015 under Agenda 2030, vilket inkluderar FN: s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). För att uppnå dessa mål krävs en gemensam insats på internationell, nationell och lokal nivå. Därför uppmanas alla företag att inkludera de globala målen i både strategi och rapportering. Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat sju globala mål som direkt och indirekt har koppling till vår hållbarhetsstrategi och uppdrag, och där vår verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:



UTVECKLINGEN I SAMHÄLLET går allt snabbare och digitalisering och ny teknik innebär spännande möjligheter. Men framtiden ställer också ökade krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Logistikbranschens behov av hållbara transporter ökar, och strategisk placering av lager och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare. Ett av Stendörrens strategiska fokusområden handlar om att vara Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen tillsammans med strategiska partners kan vi skapa moderna och hållbara förutsättningar för våra hyresgäster och deras kunder och vara med och utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik.



Vår slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan ligger i att äga och förvalta sina fastigheter. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag för att minska sin klimatpåverkan.

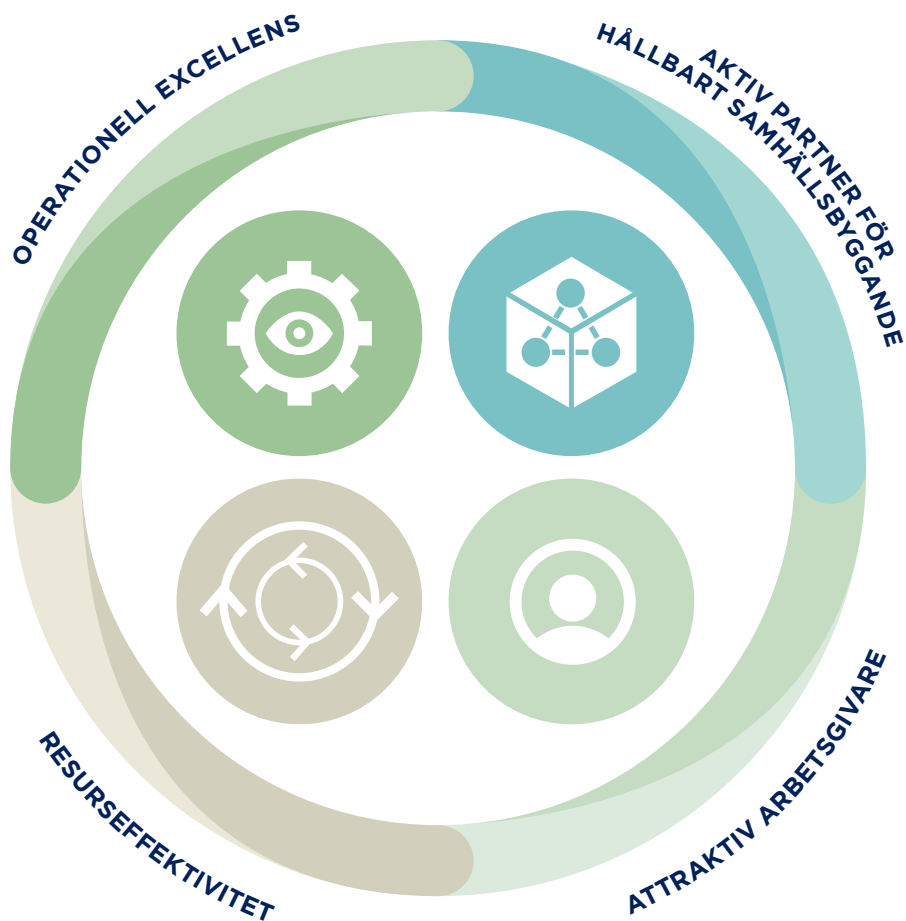


Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för våra medarbetare. Det handlar även om att skapa detta värde för våra hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnitt Attraktiv arbetsgivare.



Andra globala mål som har indirekt koppling till Stendörrens hållbarhetsstrategi och verksamhet.

HÅLLBARHETSSTRATEGI



- BOLAGSSTYRNING
- TRANSPARENS & KOMMUNIKATION
- ANTIKORRUPTION
- KRAV OCH UPPFÖLJNING AV LEVERANTÖRER, HYRESGÄSTER OCH SAMARBETSPARTNERS
- FINANSIERING
- MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER



- INNOVATION
- EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER
- DRIVA HÅLLBARHET I BRANSCHEN
- ATTRAKTIV PARTNER
- ENGAGERA SIG I LOKALSAMHÄLLET



- ENERGIEFFEKTIVITET
- MILJÖMÄSSIGA MATERIALVAL
- AVFALLSHANTERING
- MILJÖCERTIFIERADE-BYGGNADER
- FÖREBYGGA FÖRENING HOS HYRESGÄSTER
- REDUCERA KLIMATPÅVERKAN



- ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER
- MÅNGFALD & JÄMSTÄLLDHET
- FÖRETAGSKULTUR & LEDARSKAP
- NÖJDA MEDARBETARE

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 25 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto av debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 mars 2020 till 85 miljoner kronor (28) och det egna kapitalet uppgick till 1 698 miljoner kronor (961).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	25	24	102
Rörelsens kostnader	-26	-24	-102
Resultat före finansiella poster	-1	0	0
<i>Finansiella poster</i>			
Finansnetto	5	-1	-16
Resultat efter finansiella poster	4	-1	-16
Bokslutsdispositioner	-	-	-5
Resultat före skatt	4	-1	-21
Uppskjuten skatt	-	-	1
Aktuell skatt	-	-	0
Periodens resultat	4	-1	-20

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 MAR 2020	31 MAR 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	6	4
Inventarier	6	2	5
Andelar i koncernföretag	922	884	875
Fordringar hos koncernföretag	2 073	1 529	2 039
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	16	15	16
Summa anläggningstillgångar	3 021	2 436	2 939
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	172	410	173
Kortfristiga fordringar	5	5	4
Likvida medel	85	28	39
Summa omsättningstillgångar	262	443	216
SUMMA TILLGÅNGAR	3 283	2 879	3 155
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 698	961	1 714
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	646	1 346	645
Skulder till koncernföretag	717	393	717
Summa långfristiga skulder	1 363	1 739	1 362
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	196	131	54
Övriga kortfristiga skulder	26	48	25
Summa kortfristiga skulder	222	179	79
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 283	2 879	3 155

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren 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 22 maj 2019 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, 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 bestämelse 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.

Årsstämman 2019 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av egna aktier. Förvärv av egna aktier ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris per aktie inom det gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Överlåtelse av egna aktier får ske både på Nasdaq Stockholm och på annat sätt (vilket beskrivs närmare i kallelsen till årsstämman).

Bemyndigandet att förvärva egna aktier syftar till

att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och skapa flexibilitet beträffande bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna. Bemyndigandet att överlåta egna aktier syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämmorna 2017 och 2018. Båda programmen är riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. I det första av de två programmen finns 230 800 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 1-31 maj 2020 äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 83,87 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 9-22 maj 2017. I det andra programmet finns 77 440 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 15-30 september 2021, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 111,60 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 15-22 augusti 2018.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 184 944 kronor genom utgivande av 308 240 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,1 % av kapitalet och 0,6 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

Stendörrens 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 MARS 2020**

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL AK A	ANTAL AK B	INNEHAV(%)	RÖSTER(%)
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,96	58,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	4 453 941	0	4 453 941	15,82	8,79
Altira AB	3 051 720	500 000	2 551 720	10,84	14,91
SEB Investment Management	1 573 452	0	1 573 452	5,59	3,11
Verdipapirfond Odin Ejendom	1 117 539	0	1 117 539	3,97	2,21
Humble Kapitalförvaltning AB	636 379	0	636 379	2,26	1,26
Banque Degroof Petercam Luxem- bourg Sa Sub Ucits	613 551	0	613 551	2,18	1,21
Alfred Berg	467 213	0	467 213	1,66	0,92
Anders Ivarsson Aktiebolag	463 349	0	463 349	1,65	0,91
Malmer, Staffan	344 215	0	344 215	1,22	0,68
Övriga ägare	3 901 676	0	3 901 676	13,85	7,70
SUMMA	28 155 641	2 500 000	25 655 641	100	100

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 415.



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Årsstämma 2020, 20 maj 2020
- Delårsrapport jan-jun 2020, 20 juli 2020
- Delårsrapport jan-sep 2020, 6 november 2020
- Bokslutskommuniké 2020, 23 februari 2021

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har ingått ett konsultavtal avseende projekt-rådgivning med TamGroup AB. TamGroup AB är ett till styrelseledamoten Andreas Philipson närstående bolag. Den konsult som utför arbetet för TamGroup AB:s räkning är närstående till Andreas Philipson. 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 öknningar 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. 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 97-99 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 2019. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, 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. Bolaget tillämpar IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och använder den förenklade metoden (inte retroaktiv). Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 31 mars 2020.

REVISORS GRANSKNING

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 22 januari 2020 avhölls en extra bolagstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid Nisha Raghavan utsågs till ny styrelseledamot och Anders Tägt utsågs till ny styrelseordförande, medan tidigare styrelseordföranden Seth Lieberman tog positionen som styrelseledamot. Vidare beslutade stämman om ett högre styrelsearvode.

Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersätter Mikael Nicander som varit bolagets VD sedan början av 2019.

UTDELNING

Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelningen inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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 6 MAJ 2020

Anders Tägt
Styrelseordförande

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande Direktör

Nisha Raghavan
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 7 maj 2020 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 MARS 2020 omfattade bolagets fastighetsportfölj 125 helägda fastigheter med cirka 737 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 649 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 167 miljoner kronor⁽¹⁾ på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 482 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning

om den förevarande intjäningsförmågan per 31 mars 2020 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 mars 2020.*

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 NNAV

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 exklusive hybridkapital 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:**

ERIK RANJE, VD

erik.ranje@stendorren.se
08-518 331 00

**PER-HENRIK KARLSSON,
EKONOMIDIREKTÖR**

per-henrik.karlsson@stendorren.se
08-518 331 21

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Linnégatan 87B
115 23 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se