

STENDÖRREN

*Lokaler som gör skillnad.*

# DELÅRSRAPPORT JANUARI- MARS 2022

*Foto: Viby 19:30, Upplands-bro.*

# ÅRET I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

177 MKR

DRIFTNETTO:

129 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

72 MKR



## JANUARI-MARS 2022

(januari-mars 2021 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 177 miljoner kronor (161) och driftnettot ökade med 16 procent till 129 miljoner kronor (111).
- Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent till 72 miljoner kronor (53).
- Nettouthyrningen uppgick under kvartalet till sammanlagt ca 15 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 21 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 20 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 123 miljoner kronor (56) motsvarande 4,33 kronor per aktie (1,96).
- Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 129 miljoner kronor (169).
- Periodens resultat ökade till 241 miljoner kronor (186) motsvarande 8,05 kronor per aktie (6,12) före utspädning och 8,03 kronor per aktie (6,11) efter utspädning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- I januari 2022 uppdaterade Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) sin rating av Stendörren Fastigheter AB. NCR tilldelade Stendörren betyget BB-, stabila utsikter.
- Den 4 januari gjorde Stendörren sitt fjärde förvärv i Köpenhamnsregionen, då industrifastigheten Kirstinehøj 3, Kastrup, förvärvades. Fastighetsvärdet uppgick till 42 miljoner kronor och den totala uthyrbare ytan är 4 772 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till en hyresgäst.
- Den 11 januari 2022 kallades aktieägarna i Stendörren Fastigheter AB (publ) till extra bolagsstämma den 4 februari 2022. Stämman utsåg styrelseledamoten Andreas Philipson till ny styrelseordförande, med anledning av tidigare styrelseledamoten tillika styrelseordföranden Anders Tägts utträde ur styrelsen.
- Den 20 januari pressmeddelades tre nya bygglov avseende nyproduktion för logistik och lätt industri i Södertälje, Västerås, respektive Uppsala. I samtliga har även byggnation påbörjats.
- Den 9 mars kommunicerade Stendörren att bolaget erhållit sitt första bygglov för bostäder, två bostadskvarter om totalt 326 lägenheter samt ett parkeringsgarage i Botkyrka.

SVERIGE  
DANMARK  
NORGE

SOLIDITET:  
44%<sup>1</sup>

UTHYRINGSBAR YTA:

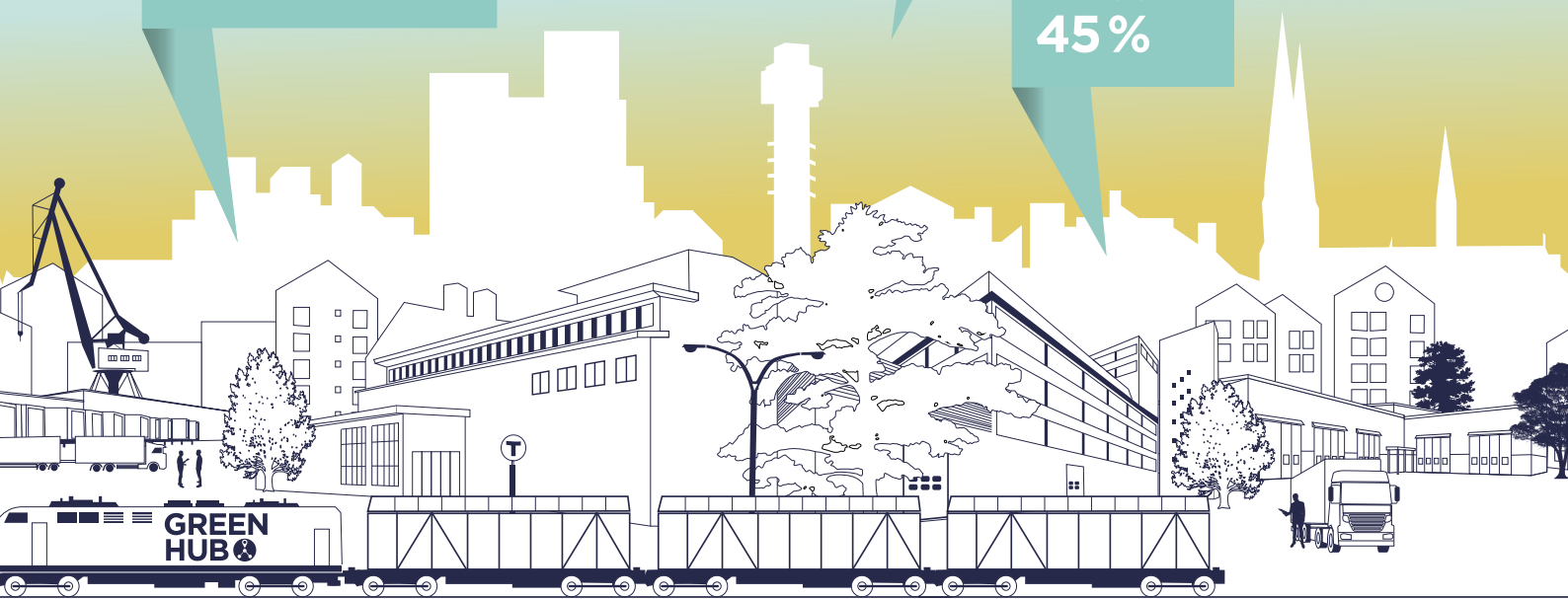
789 000 KVM

FASTIGHETSVÄRDE:

11 986 MKR

BELÄNINGSGRAD:

45%



- Den 25 mars gjorde Stendörren Fastigheter sitt andra förvärv i den attraktiva Osloregionen. Överenskomet fastighetsvärde uppgick till ca 109 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan är 4 819 kvm.
- Med bakgrund av den inflations- och ränteoro som förelåg under slutet av förra året utökade bolaget sin räntesäkring med räntetak uppgående till totalt nominellt värde om 2 700 miljoner kronor. Därmed är per 31 mars 2022 89% av bolagets räntebärande skulder i balansräkningen räntesäkrad, se vidare på sidan 20.
- Då inflations- och ränteoron var delvis driven av energipriser beslutade bolaget även i början av 2022 att utöka prissäkring av energipriser. Stendörren prissäkrar normalt en viss andel av den prognosticerade energiförbrukningen men under januari 2022 så prissäkrades en högre andel samt under en längre period än normalt av prognosticerad förbrukning. Baserat på prognosticerad förbrukning är 80% prissäkrad 2022 och 2023 samt 50% under 2024. Prissäkringen har skett till priser som ligger i linje med prisnivån för 2020 och 2021.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Den 4 april avyttrade Stendörren en industrifastighet i Eskilstuna för 195 miljoner kronor. Köpare tillika den enda hyresgästen i fastigheten var Alfa Laval och frånträde sker den 30 december 2022.
- Den 11 april genomförde Stendörren sitt femte förvärv i Köpenhamnsregionen, när lagerfastigheten Rönnevangsalle 8 förvärvades. Överenskomet fastighetsvärde uppgick till ca 31 miljoner kronor.
- Den 2 maj tecknade Stendörren tioåriga hyresavtal med Willys respektive Julia i fastigheten Tegelbruket 1, i Botkyrka, Stockholm.
- Den 2 och 3 maj gjorde Stendörren ytterligare två förvärv i Köpenhamnsregionen, när lagerfastigheterna Paul Bergsöes Vei 8, Glostrup, och Kirstinehøj 12, Kastrup, förvärvades.

<sup>1</sup>) Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,8 procent.

# INNEHÅLL

Stendörren i korthet.....	5
Nyckeltal .....	6
<b>VERKSAMHETEN</b>	
Koncernens rapport över totalresultatet .....	8
Resultat, intäkter och kostnader .....	9
Koncernens rapport över finansiell ställning .....	10
Finansiell ställning .....	11
Förändringar i eget kapital .....	12
Koncernens rapport över kassaflöden.....	13
Fastighetsbeståndet i sammandrag .....	14
Projektportföljen.....	17
Fastighetsvärdering.....	19
Finansiering .....	20
Hållbarhet .....	21
Moderbolaget i sammandrag.....	23
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	25
<b>ÖVRIGT</b>	
Övrig information.....	26
Styrelsen .....	27
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga.....	28
Definitioner .....	29

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

*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar vi verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen, (Ticker: STEF B).*

# STENDÖRREN I KORTHET

## AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar bolaget verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.

## FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att långsiktig genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgår till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde ska överstiga 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

## FASTIGHETSBESTÄND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2022 av 136 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 11 986 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 23 procent och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 10 procent av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 789 000 kvm lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa ca 652 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart), huvudsakligen för logistik, lager och lätt industri, men också för bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 696 miljoner kronor (1 410).

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Utvecklings- och planarbeten är i olika stadier och beräknas vid färdigställandet kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planarbeten beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör ca en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

## FINANSIERING

Per 31 mars 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 445 miljoner kronor (4 226) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 667 miljoner kronor (5 125), motsvarande en belåningsgrad om 45 procent (49).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,3 år (2,8) och den genomsnittliga räntebindningen till 3,5 år (2,3). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,3 procent (2,1) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,9 procent (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent, vilket förfaller till återbetalning i april 2024 samt ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025.

## UTDELNING

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

# NYCKELTAL

	2022 JAN-MAR	2021 JAN-MAR	2021 JAN-DEC
Uthyrningsbar area, tusental kvm	789	751	793
Antal fastigheter	136	124	135
Marknadsvärde, Mkr	11 986	9 868	11 693
Areamässig uthyrningsgrad, %	89	89	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,9	5,0	4,7
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0	6,1	5,6
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	15,5	7,3	16,5
Hysesduration, år	3,7	3,7	3,7
Snitthyra, kr/kvm	1 019	971	992
<b>FINANSIELLA</b>			
Totala intäkter, Mkr	177	161	656
Driftnetto, Mkr	129	111	488
Förvaltningsresultat, Mkr	72	53	267
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	75	73	74
Balansomslutning, Mkr	12 703	10 469	12 290
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,3	2,1	2,3
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	3,5	2,3	3,7
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,3	2,8	2,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,2	2,8	3,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45	49	46
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	36	45	37
Soliditet vid periodens utgång, %	44	41	43
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	26	9	26
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Börsvärde, Mkr	7 718	4 426	8 656
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	271,50	156,00	304,50
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	163,89	121,27	155,84
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 500	4 088	5 310
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	193,46	144,10	186,80
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 032	3 715	4 852
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	177,01	130,95	170,67
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	8,05	6,12	40,75
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	8,03	6,11	40,67
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,33	1,96	7,87
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 371 441	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 371 441	28 385 141
<b>ÖVRIGA</b>			
Antal anställda vid periodens utgång	55	54	55
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54	54

<sup>1)</sup> Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 29. Förklaringar till nyckeltalen finns även på [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)

## FINANSIELLA MÅL UTFALL Q1 2022

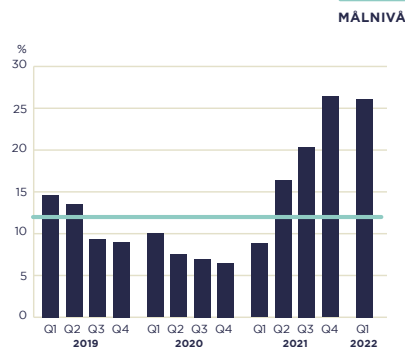
## HISTORISKT UTFALL

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Uppvisa en långsiktig genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 procent.

# 26 %

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 26 procent.

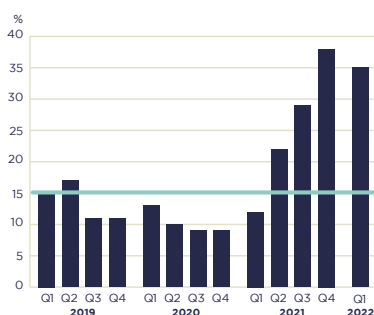


### NAV TILLVÄXT

Uppvisa en årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde som ska överstiga 15 procent.

# 35 %

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde till 35 procent.

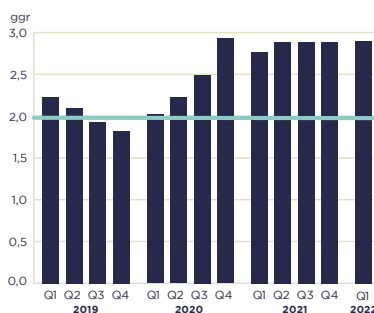


### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

# 3,2 ggr

Räntetäckningsgraden uppgår till 3,2 gånger.

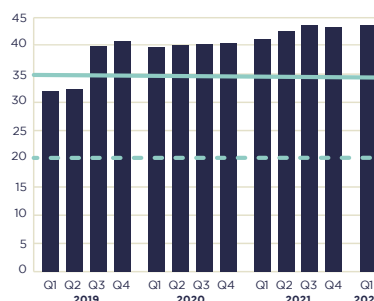


### SOLIDITET

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

# 44 %<sup>1</sup>

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 44 procent.



<sup>1</sup>) Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,8 procent.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-MAR	2021 JAN-MAR	2021 JAN-DEC
Hysesintäkter	177	161	653
Övriga intäkter	0	0	3
<b>Summa intäkter</b>	<b>177</b>	<b>161</b>	<b>656</b>
Driftskostnader	-39	-40	-123
Underhållskostnader	-4	-5	-27
Fastighetsskatt	-5	-5	-18
<b>Driftnetto</b>	<b>129</b>	<b>111</b>	<b>488</b>
Central administration	-19	-18	-77
Finansiella intäkter	0	0	1
Finansiella kostnader	-36	-38	-135
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-2	-2	-9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>72</b>	<b>53</b>	<b>267</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	129	169	1 235
Värdeförändring finansiella instrument	108	5	20
<b>Resultat före skatt</b>	<b>309</b>	<b>227</b>	<b>1 523</b>
Uppskjuten skatt	-68	-41	-311
Aktuell skatt	0	0	-2
<b>Periodens resultat</b>	<b>241</b>	<b>186</b>	<b>1 209</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>241</b>	<b>186</b>	<b>1 209</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare	241	186	1 209
Resultat per aktie, före utspädning, kr	8,05	6,12	40,75
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	8,03	6,11	40,67
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,37	28,39
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,51	28,39	28,44



# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Jämfört med 2021 redovisar Stendörren för januari till mars 2022 ca 16 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med ca 18 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 72 miljoner kronor (53), vilket är ca 37 procent högre än föregående år. Periodens resultat ökade vidare till följd av värdeökningar på fastigheter och derivat och uppgår till 241 miljoner kronor (186), motsvarande 8,05 kronor per aktie (6,12).

## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under perioden med ca 10 procent till 177 miljoner kronor (161). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 3 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2021) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

## FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade till 48 miljoner kronor (50). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med ca 5 miljoner kronor vilket motsvarar ca 9 procent. Lägre underhållskostnader jämfört med föregående år tillsammans med större fokus på energibesparing i fastighetsbeståndet har sänkt de totala fastighetskostnaderna. Kostnader för högre energipriser motverkar minskningen.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 19 miljoner kronor (18) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

## FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader minskade under perioden med ca 7 procent till -36 miljoner kronor (-38), främst förklarad av engångsposter om ca 6 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under första kvartalet 2021. Högre belåning under perioden motverkar minskningen. För detaljer angående räntenvär, se sidan 20.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med ca 37 procent till 72 miljoner kronor (53), främst tack vare högre intäkter och lägre driftkostnader och räntekostnader.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 129 miljoner kronor (169) vilket motsvarar 1,1 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden av förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden och av justerade avkastningskrav, för detaljer se sidan 19. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 108 miljoner kronor (5).

## SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (0) och uppskjuten skatt om -68 miljoner kronor (-41).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 MAR 2022	31 MAR 2021	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Förvaltningsfastigheter	11 986	9 868	11 693
Nyttjanderättstillgång tomträtt	238	225	238
Inventarier	3	6	3
Långfristiga fordringar	2	3	2
Räntederivat	152	11	45
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 384</b>	<b>10 115</b>	<b>11 984</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	168	77	146
Likvida medel	151	278	160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>319</b>	<b>355</b>	<b>306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 703</b>	<b>10 469</b>	<b>12 290</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 445</b>	<b>4 226</b>	<b>5 216</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 483	4 757	4 868
Övriga långfristiga skulder	21	17	22
Leasingskuld tomträtt	238	225	238
Uppskjuten skatteskuld	993	654	925
Övriga avsättningar	4	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 739</b>	<b>5 657</b>	<b>6 058</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 184	368	755
Övriga kortfristiga skulder	335	219	261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 519</b>	<b>586</b>	<b>1 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 703</b>	<b>10 469</b>	<b>12 290</b>
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	5 445	4 226	5 216
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2022 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 11 986 miljoner kronor (9 868). För analys och kommentarer, se sidorna 14-16.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 319 miljoner kronor (355), bestående av likvida medel om 151 miljoner kronor (278) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 168 miljoner kronor (77).

## EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 445 miljoner kronor (4 226) och soliditeten till 44 procent (41).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 667 miljoner kronor (5 125), motsvarande en belåningsgrad om 45 procent (49). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 380 miljoner kronor (4 439), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (700) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets

redovisningsprinciper uppgår till -23 miljoner kronor (-24). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 184 miljoner kronor (368) 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 20.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars till 993 miljoner kronor (654) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, 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 335 miljoner kronor (219).



# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2022 till 5 445 miljoner kronor (4 226).

## 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 ÅGARE
<b>Ingående eget kapital per 2020-01-01</b>	<b>17</b>	<b>1 165</b>	<b>1 872</b>	<b>786</b>	<b>3 840</b>
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Ränta/utdelning hybridobligation			-54		-54
Totalresultat januari-december 2020			256		256
<b>Utgående kapital per 2020-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 175</b>	<b>2 075</b>	<b>786</b>	<b>4 053</b>
Personaloptionsprogram		6			6
Ränta/utdelning hybridobligation			-52		-52
Totalresultat januari-december 2021			1 209		1 209
<b>Utgående eget kapital per 2021-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 181</b>	<b>3 232</b>	<b>786</b>	<b>5 216</b>
Ränta/utdelning hybridobligation			-12		-12
Totalresultat januari-mars 2022			241		241
<b>Utgående eget kapital per 2022-03-31</b>	<b>17</b>	<b>1 181</b>	<b>3 461</b>	<b>786</b>	<b>5 445</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

## SAMMANDRAG

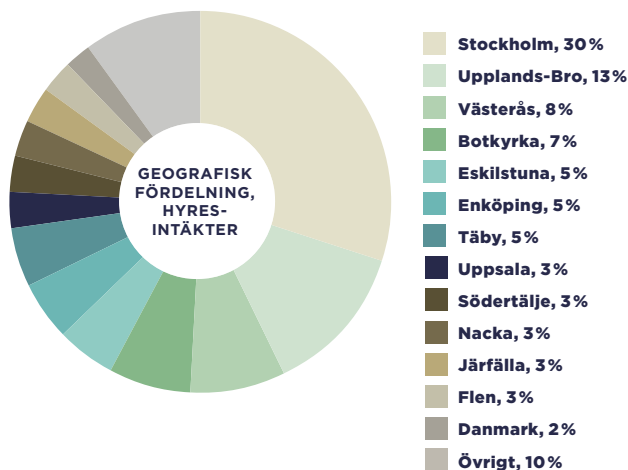
BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-MAR	2021 JAN-MAR	2021 JAN-DEC
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	72	53	267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	12	20
Betald inkomstskatt	0	-2	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>70</b>	<b>62</b>	<b>287</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	-21	18	-52
Förändring av rörelseskulder	75	-24	-12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123</b>	<b>56</b>	<b>223</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-115	-63	-256
Övriga investeringar och avyttringar	0	1	2
Förvärv av fastigheter	-44	-102	-668
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-159</b>	<b>-164</b>	<b>-922</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission	-	-	6
Utdelning Hybridobligation	-12	-13	-52
Upptagna räntebärande skulder	69	760	1 635
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-28	-726	-1 101
Depositioner	-1	4	10
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>498</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-8</b>	<b>-84</b>	<b>-201</b>
Likvida medel vid periodens ingång	160	361	361
Periodens kassaflöde	-8	-84	-201
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>151</b>	<b>278</b>	<b>160</b>

# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS

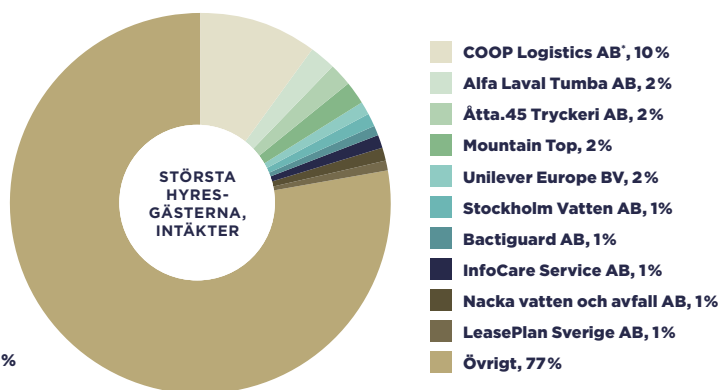
Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2022 av 136 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 11 986 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång om året. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade totala fastighetsbeståndet ca 789 000 kvm uthyrbar lokalarea. Motsvarande yta för beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till 756 000 kvm, där projektfastigheter exkluderas. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för ca 68 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (21 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 85 procent 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 293 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 44 miljoner kronor. Därtill investerades totalt 115 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan värdeförändringar uppgående till totalt 129 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 19).



## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

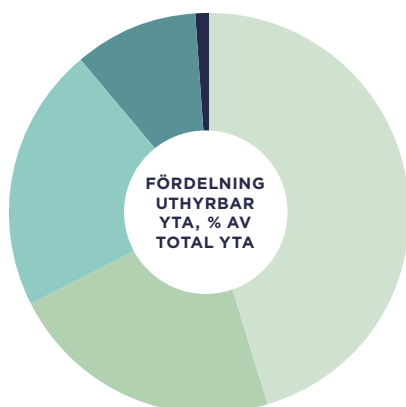
Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs ca 68 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är 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. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Borås, Oslo och Köpenhamn fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.



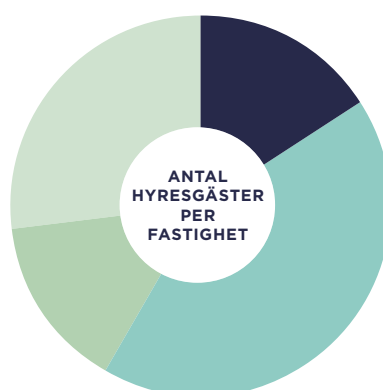
## HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag inom flera sektorer. Per 31 mars 2022 svarade de tio största hyresavtalen för 23 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 10 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 3,7 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgående till 1,1 miljoner kronor redovisats.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2022 till 90 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 89 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Beaktar man kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande 12 månader från rapportdatumet uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca 15 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 20 procent i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 42 miljoner kronor undertecknats. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats.



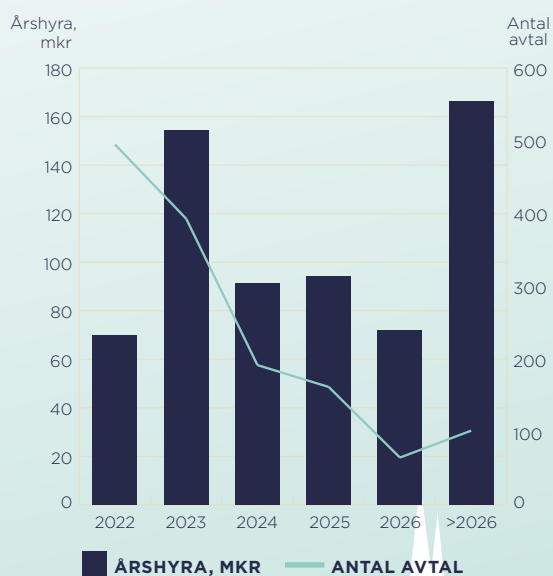
Lager och logistik, 46 %  
Lätt industri, 22 %  
Kontor, 21 %  
Sällanköpshandel, 10 %  
Övrigt, 1 %



Hyresgäster/fastighet (areabaserat)  
1 st, 15 %  
2-5 st, 43 %  
6-10 st, 15 %  
11- st, 27 %

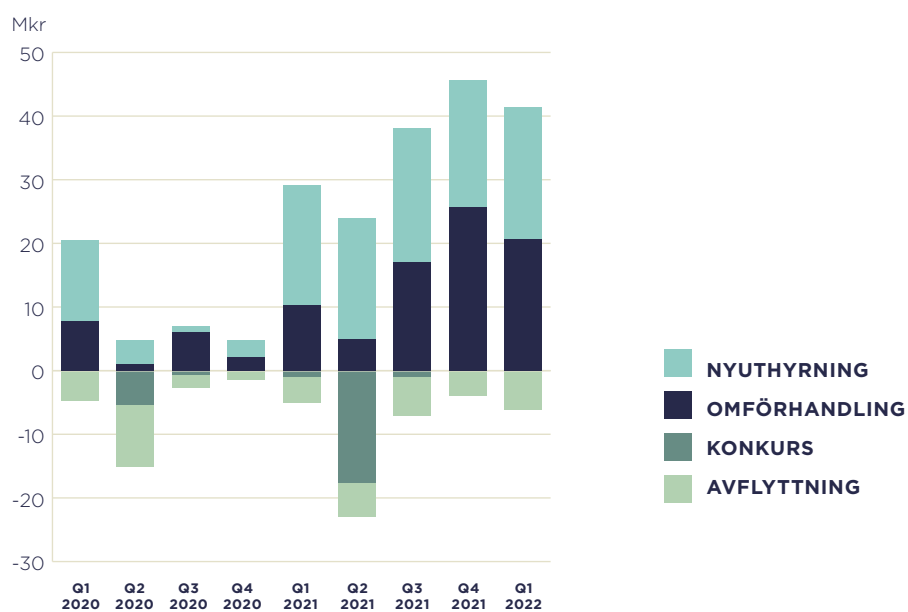


### FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 MARS 2022



1) Beaktar man kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande 12 månader från rapportdatumet uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent.

### KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR



# PROJEKTPORTFÖLJEN

## INLEDNING

Stendörren hade per 31 mars 2022 totalt 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt 651 702 kvm, huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm samt andra tillväxtorter i Mälardalen. För vissa fastigheter pågår även arbete med att skapa ytterligare byggrätter inom befintligt användningsområde eller genom omvandling av användningsområden till exempel för bostadsändamål.

## KOMMANDE PROJEKT

Utveckling av byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrat lokalbehov och möta detta genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen avser Stendörren att teckna långa hyresavtal med kunderna gärna redan innan byggstart. Bolaget erbjuder marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler samt kommer kunna tillföra hållbara bostäder i attraktiva miljöer.

## KOMMANDE PROJEKT

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M <sup>2</sup> )	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART <sup>2</sup>
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2022-2023
Södertälje	Logistik	61 800	Inom detaljplan	2022-2026
Eskilstuna	Logistik	10 000	Inom detaljplan	2022-2024
Stockholm	Lättindustri	8 000	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Logistik	8 000	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Logistik	7 400	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Lättindustri	2 500	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Lätt industri	4 500	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Lättindustri	2 000	Inom detaljplan	2022-2024
Upplands-Bro	Lättindustri	1 500	Inom detaljplan	2022-2023
Botkyrka	Bostäder	57 000	Inom detaljplan	2023-2024
Sollentuna	Bostäder	7 000	Ändring krävs	2023-2024
Västerås	Lättindustri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Uppsala	Lättindustri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024

1) Kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart

2) Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktiskt byggstart beror på tidpunkt för uthyrning

### PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym högre än 25 miljoner kronor där samtliga för närvarande är nyproduktion. Projekten är i skeden från startad projektering till pågående byggnation. Under de senaste 12 månaderna har Stendörren sökt bygglov avseende sex projekt varav ett för bostadsändamål, två för logistikändamål och tre avser lager eller lätt industri. Under 2021 erhöles tre lagakraftvunna bygglov. Ett avser en logistikbyggnad inom fastigheten Viby 19:66 i Brunna i Upplands-Bro samt två bygglov avser lager- och lätt industribyggnader, Hjulsmeden 1 i Västerås samt Librobäck 21:3 i Uppsala. Under kvartal 1 2022 har lagakraftvunna bygglov erhöles avseende en logistikbyggnad inom Almnäs 5:23 i Södertälje,

samt två bostadskvarter om tillsammans 326 lägenheter i projektet Tegelbruket i Botkyrka. Projekten avseende logistik, lager och lätt industri där bygglov har erhöles omfattar tillsammans 21 700 kvm. För dessa har byggnation påbörjats och bedömningen är att de alla kan färdigställas under 2022. Uthyrningsarbete pågår och samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Avseende projekt Tegelbruket har dialog initierats med potentiella entreprenörer inför upphandling.

### AVSLUTADE PROJEKT

Inget projekt har avslutats under perioden.

### PÅGÅENDE PROJEKT

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	BEDÖMT SLUTDATUM	STATUS STORLEK KVM	BEDÖMD INVESTERING <sup>1</sup> MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q4 2022	11 400	166	Pågående byggnation <sup>2</sup>
Hjulsmeden 1	Ny lättindustri	Q4 2022	2 600	42	Pågående byggnation <sup>2</sup>
Librobäck 21:3	Ny lättindustri	Q4 2022	2 100	36	Pågående byggnation <sup>2</sup>
Viby 19:66	Ny logistik	Q4 2022	5 600	100	Pågående byggnation <sup>2</sup>
Almnäs 5:24	Ny lättindustri	Q1 2023	2 100	39	Projektering <sup>3</sup>
Almnäs 5:24	Ny lättindustri	Q3 2023	2 100	39	Projektering <sup>3</sup>
Tegelbruket 1	Nya Bostäder	Q2 2024	18 000	-	Projektering <sup>2</sup>
<b>Totalt pågående projekt</b>			<b>43 900</b>	<b>&gt;422</b>	

1) Inkluderar bokfört värde mark. Estimerad investering för Tegelbruket visas ej på grund av planerad upphandlingsprocess.

2) Mark- och/eller bygglov har erhöles.

3) Ansökan om bygglov inlämnad.

# FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt ca 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2021. 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.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2022 uppgår till 11 986 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen

CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 696 miljoner kronor (1 634 per 31 december 2021), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av den identifierade ökningen av projektpotential i Almnäs, se vidare under avsnittet Projektpotential på sid 17. Värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 129 miljoner kronor (169). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom nytecknade och omförhandlade hyresavtal, ökade hyresgästanpassningar på grund av den starka uthyrningen eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt justerade avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav har sänkts något jämfört med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 mars 2022 till 5,5 procent (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-MAR 2022
Förändrade avkastningskrav	183
Kassaflöde	-116
Byggrätter	63
<b>Totalt</b>	<b>129</b>

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav, %	4,7 (4,8)	8,0 (13,5)	5,5 (5,9)
Kalkylränta kassaflöde, %	6,4 (4,8)	10,0 (15,2)	7,5 (7,8)
Kalkylränta restvärde, %	6,8 (6,8)	10,0 (15,8)	7,6 (8,0)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (4,0)	30,0 (30,0)	6,2 (6,3)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-MAR 2022	JAN-DEC 2021
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>11 693</b>	<b>9 533</b>
Förvärv av fastigheter	44	668
Försäljning av fastigheter	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	115	256
Valutakurseffekter	5	0
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	129	1 235
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>11 986</b>	<b>11 693</b>

# FINANSIERING

Per 31 mars 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,2 år (2,7). Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,3 år (2,8). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,80 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 284 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen - 0,1 procent. Inklusivt effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 3,5 år (2,3).

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 mars 2022 till 1,9 procent (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,3 procent (2,1). Stendörrens ena obligationslån (2021-2024) uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och Stendörrens andra obligationslån (2021-2025) uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent. 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, %
2022	606		11	655	12
2023	434		8	1 486	26
2024	1 050		18	1 368	24
2025	900		16	1 885	33
2026	2 700		47	221	4
>2026	0		0	77	1
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>5 690</b>	<b>2,33</b>	<b>100</b>	<b>5 690</b>	<b>100</b>

1) Räntebindningen för 2022 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ, %	ÅTERSTÄENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	8,5	2,00	4,43
Danske Bank	Räntetak	600	22,0	1,00	3,52
Danske Bank	Räntetak	300	11,0	1,00	3,52
Swedbank	Räntetak	1 100	35,0	2,00	4,71
Swedbank	Räntetak	750	24,1	2,00	4,73
Swedbank	Räntetak	250	0,5	2,25	1,50
Swedbank	Räntetak	250	2,4	2,25	2,50
Swedbank	Räntetak	550	15,9	2,00	4,43
Nordea	Räntetak	184	1,1	1,50	1,72
<b>Summa</b>		<b>4 284</b>	<b>120,6</b>	<b>1,80</b>	<b>3,96</b>

FÖRFALLOÅR	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	RÄNTA, %	ÅTERSTÄENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	31,7	-0,0875%	2,47
<b>Summa</b>		<b>800</b>	<b>31,7</b>	<b>-0,0875%</b>	<b>2,47</b>

# HÅLLBARHET

Som ett led i Stendörrens hållbarhetsarbete utformades 2017 en hållbarhetsstrategi som därefter implementerats i verksamheten. Bolaget har successivt utvecklat sitt hållbarhetsarbete och under 2021 genomfördes en rad aktiviteter som flyttat fram bolagets positioner inom området. Bolaget har fortsatt fokusera på energieffektivisering, accelererat arbetet med certifiering av fastigheter och erhållit hållbarhetslänkad finansiering. Nya fokusområden och hållbarhetsmål med än högre ambitioner beslutades i början av 2022.

Under 2021 genomförde bolaget en ny intressentdialog och väsentlighetsanalys som utmynnade i nya fokusområden och hållbarhetsmål som beslutades i början av 2022. De presenterades för styrelsen i februari 2022. Väsentlighetsanalysen mynnade ut i fem fokusområden för Stendörren med ett antal nya väsentliga frågor och mål inom varje fokusområde. De fem fokusområdena är; Operationell excellens, Resurseffektivitet, Attraktiv arbetsgivare, Framtidssäkring samt Socialt ansvar.

Läs mer om Stendörrens nya hållbarhetsstrategi och mål i bolagets fullständiga hållbarhetsrapport i Årsredovisningen för 2021.

Rapporteringen av bolagets hållbarhetsarbete sker i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) standards, ett ramverk som vägleder företag och organisationer i vad som ska ingå i rapporteringen. I rapporteringen inkluderas även hur Stendörrens hållbarhetsarbete förhåller sig till FN:s 17 mål för hållbar utveckling (SDG).

## 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 åtta globala mål som direkt och indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi, och där verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:



Bolagets slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens lokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och hållbara logistiklösningar. Stendörrens största klimatpåverkan ligger i att utveckla 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.

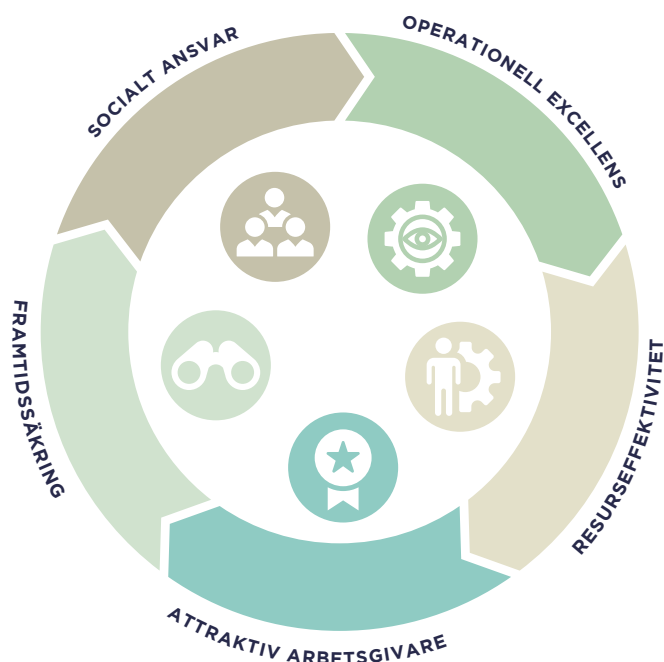


Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna. Det handlar även om att skapa detta värde för hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnittet Attraktiv arbetsgivare.



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

# FOKUSOMRÅDEN



## OPERATIONELL EXCELLENS



### MÅL:

STORA LEVERANTÖRER SKA UNDERTECKNA BOLAGETS UPPFÖRANDEKOD

100 PROCENT AV ALLA FORDON SKA VARA FOSSILOBEROENDE TILL 2025

UNDVIKA FLYGRESOR NÄR DET ÄR PRAKTISKT MÖJLIGT

## RESURS-EFFEKTIVITET



### MÅL:

MINSKA ENERGIINTENSITETEN (KWH/KVIM) MED MINST 20 PROCENT TILL 2030 FRÅN BASÅRET 2020

70 PROCENT AV FASTIGHETSBESTÄNDET I KVM SKA MILJÖCERTIFIERAS TILL 2025

NYBYGGNATIONER OCH STÖRRE OMBYGGNINGER SKA MILJÖCERTIFIERAS

MÖJLIGGÖRA ÖKAD ÅTERVINNING AV HYRESGÄSTERNAS AVFALL OCH MINIMERA BYGGAVFALL I SAMBAND MED STÖRRE NY-, TILL- OCH OMBYGGNINGER

MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET GENOM 100 PROCENT FOSSILFRI ENERGI TILL 2030 (GÄLLER ENERGI SOM KÖPS AV STENDÖRREN)

MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET I NYPRODUKTIONSPROJEKT I SYFTE ATT NÅ NETTO-NOLL UTSLÄPP TILL 2030

## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



### MÅL:

STRÄVA EFTER JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD BLAND ALLA YRKEKATEGORIER OCH SIKTA PÅ ATT HA EN KÖNSFÖRDELNING INOM GRÄNSERNA 40/60 PÅ CHEFSBEFATTNINGAR SENAST 2025

ÅRLIG UPPFÖLJNING OCH ÅTERKOPPLING GÄLLANDE JÄMSTÄLLDHET OCH ICKE-DISKRIMINERING

UPPNÅ EN eNPS-SIFFRA PÅ MINST 20 I DEN HALVÅRSVISA MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN

100 PROCENT AV DE ANSTÄLLDA SKA GENOMGÅ UTBILDNING I UPPFÖRANDEKODEN

## FRAMTIDSÅKRING



### MÅL:

TCFD (TASK FORCE ON CLIMATE RELATED FINANCIAL DISCLOSURE) RAPPORTERING FRÅN 2023

## SOCIALT ANSVAR



### MÅL:

SKAPA JOBBMÖJLIGHETER FÖR MÄNNISKOR SOM STÅR LÅNGT IFRÅN ARBETSMARKNADEN



# MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 27 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 mars 2022 till 27 miljoner kronor (59) och det egna kapitalet uppgick till 1 704 miljoner kronor (1 722).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2022 JAN-MAR	2021 JAN-MAR	2021 JAN-DEC
Nettoomsättning	27	25	109
Rörelsens kostnader	-27	-25	-114
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansnetto	8	0	20
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Uppskjuten skatt	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 MAR 2022	31 MAR 2021	31 DEC 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Inventarier	7	4	4
Andelar i koncernföretag	931	1 015	929
Fordringar hos koncernföretag	2 894	2 071	2 894
Uppskjuten skattefordran	1	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 835</b>	<b>3 094</b>	<b>3 831</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	191	46	124
Kortfristiga fordringar	4	3	4
Likvida medel	27	59	54
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>222</b>	<b>109</b>	<b>182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 056</b>	<b>3 203</b>	<b>4 013</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 704</b>	<b>1 722</b>	<b>1 709</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 288	690	1 286
Skulder till koncernföretag	886	735	886
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 174</b>	<b>1 426</b>	<b>2 173</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	148	26	97
Övriga kortfristiga skulder	29	29	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>178</b>	<b>55</b>	<b>132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 056</b>	<b>3 203</b>	<b>4 013</b>

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 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 20 maj 2021 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman 2021. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

## INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren hade vid rapportperiodens början ett incitamentsprogram vilket beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020. Programmet var riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020–2025 fanns vid periodens utgång 254 000 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 152 400 kronor genom utgivande av 254 000 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 0,9 procent av kapitalet och 0,5 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatum.

## HANDELSPLATS

Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. 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 2022

AKTIEÄGARE	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV, %	RÖSTER, %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	3 051 720	500 000	2 551 720	10,7	14,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 557 192	0	3 557 192	12,5	7,0
SEB Investment Management	2 692 806	0	2 692 806	9,5	5,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 052 464	0	1 052 464	3,7	2,1
Tredje AP-Fonden	990 000	0	990 000	3,5	1,9
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	600 000	0	600 000	2,1	1,2
Carnegie Fonder	439 671	0	439 671	1,6	0,9
Alfred Berg	329 213	0	329 213	1,2	0,7
Malmer, Staffan	254 748	0	254 748	0,9	0,5
Övriga ägare	3 927 845	0	3 927 845	13,7	7,6
<b>Total</b>	<b>28 428 265</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 928 265</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 609.

# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIUM

- Årsstämma 2022, 24 maj 2022
- Delårsrapport jan-jun 2022, 20 juli 2022
- Delårsrapport jan-sep 2022, 8 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022, 22 februari 2023

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Under 2022 har bolaget inte 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 ökningar 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 65-67 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Avseende covid-19 har Stendörren endast påverkats i ringa omfattning men följer utvecklingen. 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 2021. 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.

## REVISORS GRANSKNING

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

# 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 6 MAJ 2022**

Andreas Philipson  
*Styrelseordförande*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Helena Levander  
*Styrelseledamot*

Henrik Orrbeck  
*Styrelseledamot*

Seth Lieberman  
*Styrelseledamot*

Nisha Raghavan  
*Styrelseledamot*

Erik Ranje  
*Verkställande Direktör*

*Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 6 maj 2022 kl. 07.00 CET.*

## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA<sup>1</sup>

Per 31 mars 2022 omfattade bolagets fastighetsportfölj 136 helägda fastigheter med ca 789 000 kvm uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 709 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till ca 165 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 544 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning

om den förevarande intjäningsförmågan per 31 mars 2022 utan hänsyn tagen till 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.

*1) Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 mars 2022.*



# 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**

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

## **AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD**

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbare 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.

## **BELÄNINGSGRAD**

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

## **BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER**

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

## **DIREKTAVKASTNING**

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

## **DRIFTNETTO**

Totala intäkter 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.

## **FINANSNETTO**

Finansnetto är skillnaden mellan ränteutgifter och räntekostnader samt leasingkostnader.

## **GENOMSNITTLIG RÄNTA**

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

## **HYRESDURATION**

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

## **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 före utspädning.

## **LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE**

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

## **NETTOUTHYRNING**

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

## **RESULTAT PER AKTIE**

Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen 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 finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

## **SOLIDITET**

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingkulder enligt IFRS 16.

## **TOTALAVKASTNING**

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

## **ÖVERSKOTTSGRAD**

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.



*Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar vi verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.*

**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 00

**STENDÖRREN**

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