

DELÅRSRAPPORT
**JANUARI -
SEPTEMBER 2018**

STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:

388 MKR

DRIFTNETTO:

265 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

339 MKR



JANUARI-SEPTEMBER 2018

(januari-september 2017 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 388 miljoner kronor (337) och driftnettot ökade med 15 procent till 265 miljoner kronor (231).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 142 miljoner (122).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 120 miljoner kronor (206) motsvarande 4,3 kronor per aktie (7,5).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 233 miljoner kronor (182), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav.

- Periodens resultat ökade med 41% till 339 miljoner kronor (240) motsvarande 12,2 kronor per aktie (8,7).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet har, i tre olika transaktioner, åtta fastigheter förvärvats till ett samlat fastighetsvärde om cirka 990 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt cirka 64 000 kvadratmeter lokalyta med en genomsnittlig uthyrningsgrad överstigande 91 procent. Fastigheterna ligger i Bromma, Spånga, Upplands-Väsby och i Enköping.

UTHYRNINGSBAR YTA:

680 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

8 027 MKR

BELÄNINGSGRAD:

60 %

SOLIDITET:

33 %



VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I en tilläggsmission till befintlig obligationsram emitterades icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor i början av oktober.
- Under oktober tecknades ett förvärvsavtal med Castellum om förvärv av åtta fastigheter i Västerås varigenom Stendörren betydligt stärker sin position i denna delmarknad. Fastigheterna omfattar totalt cirka 41 500 kvadratmeter lokalyta med en genomsnittlig uthyrningsgrad om cirka 90 procent och

- det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 345 miljoner kronor. Därtill avtalades om förvärv av en fastighet i Åkerby industriområde i Täby omfattande knappa 10 000 kvadratmeter till ett överenskommet fastighetsvärde om 103 miljoner kronor.
- Avtal tecknades även om försäljning av fastigheten Järfälla Veddesta 2:43 till Corem Fastigheter till ett överenskommet värde uppgående till 325 miljoner kronor.





INNEHÅLL

VD:s kommentar	6
Stendörren Fastigheter i korthet	8
Nyckeltal	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet	12
Resultat, intäkter och kostnader	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Finansiell ställning	15
Förändringar i eget kapital	16
Koncernens rapport över kassaflöden	17
Kassaflödesanalys	18
Fastighetsbeståndet i sammandrag	19
Fastighetsvärdering	23
Finansiering	24
Hållbarhet	25
Moderbolaget i sammandrag	27
Aktiekapital och ägarförhållanden	29
ÖVRIGT	
Övrig information	31
Styrelsen	32
Revisors granskningsrapport	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	34
Definitioner	35

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

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med lokaler för lager och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).

VD:S KOMMENTAR

STARKT RESULTAT OCH VÅRT HITTILLS STÖRSTA FÖRVÄRV

Periodens resultat efter skatt uppgick till 339 miljoner kronor, en ökning med hela 41 procent jämfört med föregående period i fjol. Under tredje kvartalet tillträdde fastigheter med ett fastighetsvärde om nästan en miljard kronor vilket har bidragit till det starka förvaltningsresultatet som ökat med 16 procent (23 procent för tredje kvartalet).

VÅRT STARKA RESULTAT är dels drivet av det ökade förvaltningsresultatet men även av positiva värdeförändringar i vårt fastighetsbestånd. Värdeförändringarna som uppgår till 233 miljoner för perioden ska till största delen tillskrivas vårt målmedvetna arbetssätt med fokus på att förbättra våra kassaflöden och ett aktivt arbete med projektportföljen.

Våra finansiella mål avseende avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet uppfyller vi väl. Avkastningen på eget kapital uppgår till 20 procent (19 procent) och räntetäckningsgraden ökar till 2,6 gånger (2,5). Soliditeten har vi medvetet minskat något under kvartalet till följd av den stora förvärvsvolymen vilken finansierats med nya säkerställda krediter och obligationslån. Soliditeten är vid periodens utgång 33 procent att ställas i relation till vår långsiktiga målnivå på 35 procent.

DET LÖPANDE ARBETET

Vår fortsatta tillväxt av balansräkningen sker i första hand genom förvärv av avkastningsfastigheter och i andra hand genom investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Det stora förvärvet avseende fem fastigheter i Bromma och en i Spånga om cirka 920 miljoner kronor i fastighetsvärde vilka tillträdde i början av tredje kvartalet följde vi upp efter periodens utgång med förvärvet av en portfölj med åtta förvaltningsfastigheter i Västerås till bra avkastningsnivåer. Västerås är en regionstad i Mälardalen där vi nu växer och förvärvet kompletterar väl vårt övriga fastighetsbestånd. Även fortsättningsvis har vi vår tyngdpunkt i Storstockholm med drygt 80 procent av portföljvärdet och resterande del huvudsakligen i Mälardalens regionstäder.

Vårt fokus på det löpande förvaltningsarbetet, att öka hyresintäkterna samtidigt som driften effektiviseras, bidrar också stort till våra stigande fastighetsvärden och det stigande förvaltningsresultatet. De

senaste årens uppgång av fastighetspriserna som vi upplevt genom marknadens lägre avkastningskrav har vi sett helt avta under den senaste tolv månaderperioden. En fortsatt stark värdeutveckling bygger i stor utsträckning på en kompetent och målinriktad organisation som kan tillvarata alla de möjligheter som det innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Stockholmsregionen.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Vi fortsätter att stärka vår projektorganisation som nu utgör en viktig del i vår affärsutveckling där till exempel planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden är centrala funktioner. I genomförandefasen är projektkompetensen helt central för kostnadskontroll och leveranssäkerhet. Vårt projektinnehav uppgår till 15 procent av balansräkningen och genererar hög avkastning på eget kapital och utgör därmed en betydande del av vår tillväxt. Projektinnehavet utgör till största delen mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser hög efterfrågan. Denna ökade efterfrågan på logistiklokaler är naturligtvis hänförlig till regionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt samt den snabbt växande e-handeln. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan.

FINANSIELL STABILITET

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



stigande inflation vilket ger oss motsvarande tillväxt på hyresvärdet och därmed mildras den påverkan som högre finansiella kostnader kan medföra. Avslutningsvis vill jag än en gång tacka mina fantastiska medarbetare för ert stora engagemang och bidrag till

vår framgång.

Fredrik Brodin
VD Stendörren Fastigheter AB

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

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

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter som börsnoterades våren 2014 och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri vilken även den noterades i november samma år under namnet Stendörren Fastigheter AB.

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

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

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheter har tre uttalade finansiella mål:

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

Den goda måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2018 av 111 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 027 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 procent av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 680 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 22 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa

cirka 608 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 028 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 27 procent av värderingen av hela byggrättsportföljen och därmed cirka 3 procent av det samlade fastighetsvärdet.

FINANSIERING

Per 30 september 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 699 miljoner kronor (2 242) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 913 miljoner kronor (3 503) motsvarande en belåningsgrad om 60 procent (56). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (2,3) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,1 år (2,5). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,3 procent (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,8 procent (1,7). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 710 miljoner

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

kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 procent vilket förfaller till återbetalning i juli 2020, samt ett obligationslån om 350 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 procent med slutförfall i juni 2021. Efter periodens utgång gjordes en tilläggsemission om 300 miljoner kronor till detta obligationslån.

UTDELNING

Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Årsstämman fastslog i maj 2018 utdelningen till 2,24 kronor per aktie och att utdelning skall ske kvartalsvis, med 0,56 kr per utdelningstillfälle.

”Stendörren firar 4 årsdagen som noterat bolag och vi har nästan fyrdubblat fastighetsportföljen under dessa år”

FREDRIK BRODIN, VD



NYCKELTAL

	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2017 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	680	590	603
Antal fastigheter	111	95	100
Marknadsvärde, Mkr	8 027	6 039	6 494
Areamässig uthyrningsgrad, %	90%	92%	92%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	90%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,1%	5,4%	5,3%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0%	6,0%	5,9%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	11,0%	10,4%	11,0%
Hysesduration, år	4,4	4,9	4,9
Snitthyra, kr/m ²	893	787	803
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	388	337	453
Driftnetto, Mkr	265	231	316
Förvaltningsresultat, Mkr	142	122	161
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	69%	68%	70%
Balansomslutning, Mkr	8 232	6 234	6 624
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,3%	2,4%	2,3%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,1	2,5	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,3	2,4
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	2,5	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	33%	36%	36%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	20%	19%	18%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	60%	56%	56%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	48%	44%	45%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	2 585	1 926	1 878
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	91,8	69,8	68,0
Eget kapital per aktie, kr	95,9	81,8	86,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 086	2 494	2 719
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	109,6	90,3	98,5
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 815	2 144	2 497
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	100,0	77,6	90,4
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	12,2	8,7	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,3	7,5	7,8
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 880 946	27 619 986	27 619 986
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	48	38	39
Genomsnittligt antal anställda under perioden	43	34	35

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

STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

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

BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter med stabila kassaflöden, projektfastigheter med stor potential till begränsad risk ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

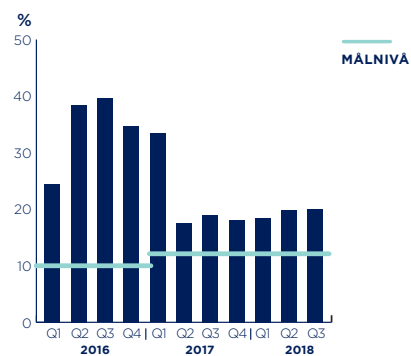
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

20%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital till 20%.



HISTORISKT UTFALL

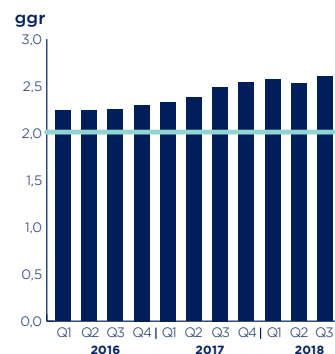


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,6 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.

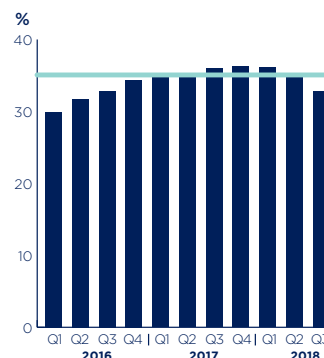


SOLIDITET

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

33%

Efter 6 kvartal med soliditet på eller över det långsiktiga målet sjunker soliditeten något i Q3 som följd av de stora förvärv som gjorts under kvartalet.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2017 JAN-DEC
Hysesintäkter	388	337	138	113	453
Summa intäkter	388	337	138	113	453
Driftskostnader	-90	-75	-27	-20	-94
Underhållskostnader	-17	-16	-7	-6	-24
Fastighetsskatt	-11	-10	-3	-4	-13
Tomträttsavgäld	-5	-5	-2	-2	-6
Driftnetto	265	231	98	81	316
Central administration	-39	-34	-4	-1	-51
Finansiella intäkter	1	1	0	0	1
Finansiella kostnader	-85	-77	-30	-27	-105
Förvaltningsresultat	142	122	65	53	161
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	233	182	112	107	353
Värdeförändring finansiella instrument	-2	10	0	-2	9
Resultat före skatt	373	314	175	158	523
Uppskjuten skatt	-34	-63	-12	-17	-123
Aktuell skatt	0	-11	0	-6	-4
Periodens resultat	339	240	163	135	396
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	339	240	163	135	396
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	339	240	163	135	396
Resultat per aktie, kr	12,2	8,7	5,8	4,9	14,3
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	12,1	8,6	5,8	4,9	14,2
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,9	27,6	28,2	27,6	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,0	27,8	28,2	27,8	27,8

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med rapporten för tredje kvartalet 2017 redovisar Stendörren för januari till september 2018 15 procent högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 14 procent.

Periodens resultat uppgår till 339 miljoner kronor (240) motsvarande 12,2 kronor per aktie (8,7).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 15 procent till 388 miljoner kronor (337). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 4 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2017) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna steg med 16 procent till 123 miljoner kronor (106) vilket huvudsakligen förklaras av det utökade fastighetsbeståndet. Även den ovanligt kalla och snörika vintern påverkade driftskostnaderna under årets första halvår.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 39 miljoner kronor (34) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Under perioden har cirka 4 miljoner kronor kostnadsförts avseende processen för listbyte till börsens huvudlista.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) ökade under perioden med 11 procent till -85 miljoner kronor (-76) medan den totala räntebärande skulden ökade med 40 procent per rapportdatumet jämfört med året innan (varav cirka halva ökningen inträffade under årets tredje kvartal). Jämförbarheten mellan åren påverkas bland annat av att jämförelseperioden i 2017 belastades med kostnader för ränteswappar. Dessutom är räntevillkoren för obligationslånet bättre under 2018 än

motsvarande period 2017 (se vidare under Finansiell ställning).

Finansnettot belastas under perioden av kostnadsförda uppläggnings- och låneavgifter om cirka 11 miljoner kronor som i enlighet med bolagets redovisningsprinciper redovisats som förutbetalda räntekostnad och periodiseras över respektive låns löptid.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg under rapportperioden med drygt 16 procent till 142 miljoner kronor (122) vilket är i linje med ökningen av driftnettot (+15 procent) samt de i förvaltningsresultatet ingående finansieringskostnaderna som steg med motsvarande 12 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 233 miljoner kronor (182).

Värdeförändringen under perioden härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden och något justerade avkastningskrav. Se sidan 23 för uppgifter om värderingsantaganden.

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -2 (10) miljoner kronor.

SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (-11) och uppskjuten skatt om -34 miljoner kronor (-63).

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEP 2018	30 SEP 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Förvaltningsfastigheter	8 027	6 039	6 494
Inventarier	2	4	2
Långfristiga fordringar	0	0	0
Räntederivat	13	15	13
Summa anläggningstillgångar	8 044	6 060	6 510
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	83	112	76
Likvida medel	104	62	38
Summa omsättningstillgångar	187	174	114
SUMMA TILLGÅNGAR	8 232	6 234	6 624
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 699	2 242	2 399
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 367	2 441	2 721
Övriga långfristiga skulder	7	3	4
Uppskjuten skatteskuld	389	263	323
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	4 767	2 711	3 053
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	545	1 063	991
Övriga kortfristiga skulder	220	218	181
Summa kortfristiga skulder	765	1 280	1 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 232	6 234	6 624
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 699	2 242	2 399
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2018 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 8 027 miljoner kronor (6 039 miljoner kronor per 30 september 2017). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 september 2018. För analys och kommentarer, se sidorna 19-22.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 187 miljoner kronor (174) bestående av likvida medel om 104 miljoner kronor (62) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 83 miljoner kronor (112).

EGET KAPITAL

Per den 30 september 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 699 miljoner kronor (2 242) och soliditeten till 33 procent (36).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 913 miljoner kronor (3 503) motsvarande en belåningsgrad om 60 procent (56). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 837 miljoner kronor, två obligationslån om totalt 1 060 miljoner kronor samt säljarreverser om 40 miljoner kronor. -24 miljoner kronor utgörs av lånevgifter och redovisas i enlighet

med bolagets redovisningsprinciper som förutbetalda ränta. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 545 miljoner kronor (1 063) 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 24.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 389 miljoner kronor (263) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver (se även kommentar på sidan 13, ”Skatt” om beräkningsgrunden för den uppskjutna skatten).

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 220 miljoner kronor (218).



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2018 till 2 699 miljoner kronor (2 241). Under perioden har ett personaloptionsprogram lösts in vilket medförde en nyemission av 535 655 B-aktier.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2016-01-01	17	1 140	333	1 489
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
Ingående eget kapital per 2017-01-01	17	1 140	898	2 054
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1 144	1 239	2 399
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram		1		1
Nyemission	0	22		23
Totalresultat januari-september 2018			339	339
Utgående eget kapital per 2018-09-30	17	1 168	1 516	2 699



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2017 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	142	122	65	53	161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-11	7	2	11
Betald inkomstskatt	50	-11	28	-6	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	190	100	100	49	173
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-5	-18	9	-29	36
Förändring av rörelseskulder	-65	125	-88	77	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120	206	21	97	215
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-216	-163	-60	-50	-232
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-2	-1	-1	-1
Förvärv av koncernföretag och fastigheter	-1 029	-255	-941	-46	-436
Försäljning av koncernföretag och fastigheter	-	150	-	13	150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 247	-269	-1 002	-85	-518
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission	23	1	1	-	1
Upptagna räntebärande skulder	2 045	674	749	468	917
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-831	-506	75	-444	-519
Räntederivat, netto	-4	-60	-4	0	-60
Depositioner	3	-1	3	0	1
Utdelning	-43	-36	-16	-14	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 193	73	809	11	290
Periodens kassaflöde	66	11	-169	24	-13
Likvida medel vid periodens ingång	38	51	273	38	51
Periodens kassaflöde	66	11	-169	24	-13
Likvida medel vid periodens utgång	104	62	104	62	38

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 190 miljoner kronor (100). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -70 miljoner kronor (107) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 120 miljoner kronor (206).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 247 miljoner kronor (-269) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av aktier och fastigheter i koncernbolag uppgående till -1 029 miljoner kronor (-255), samt investeringar i befintliga fastigheter om -216 miljoner kronor (-163). Kassaflödespåverkan från försäljning av koncernföretag eller fastigheter är noll kronor under rapportperioden (150).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 193 miljoner kronor (73) bestående av upptagande av fastighets- och obligationslån om 2 045 miljoner kronor (674) med två emissioner av obligationer om 350 miljoner kronor vardera, samt

upptagande av nya, säkerställda lån om cirka 1 000 miljoner kronor samt refinansiering av befintliga lån om cirka 300 miljoner kronor som de huvudsakliga posterna. Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgick till -831 miljoner kronor (-506) med återbetalningen av ett utgående obligationslån i januari om 430 miljoner kronor samt lösen av förlängda krediter om cirka 300 miljoner kronor som de enskilt största posterna. Inom ramen för bolagets säkerställda skuld finns en revolverande kreditfacilitet vilken vid fullt utnyttjande uppgår till 250 miljoner kronor. Nettot av in-och utbetalningar från denna facilitet inkluderas på raden för amortering av räntebärande skulder i kassaflödesanalysen. Under årets tredje kvartal har nettopositionen under denna kreditfacilitet medfört en negativ amortering om 234 miljoner kronor vilket förklarar den positiva amorteringen om 75 miljoner kronor i kassaflödesanalysen. Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har tre utbetalningar om sammanlagt 43 miljoner kronor genomförts.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 66 miljoner kronor (11) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 104 miljoner kronor (62).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2018 av 111 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 027 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 680 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager- och logistiklokaler samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram på sidan 20). 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 då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 80 % av fastigheterna (räknat till hyresvärde) utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 1 533 miljoner kronor, varav 1 085 miljoner kronor utgörs av förvärv av nya fastigheter, 216 miljoner kronor avser investeringar i befintliga fastigheter medan värdeförändringen av fastighetsbeståndet uppgick till 233 miljoner kronor (se tabell på sidan 23). Inga fastigheter har sålts under rapportperioden.

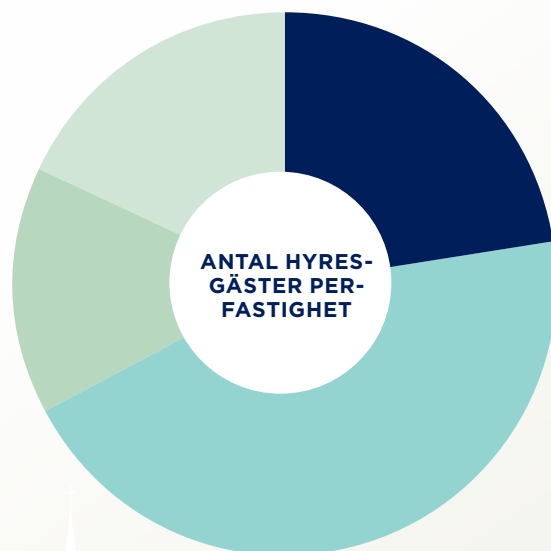
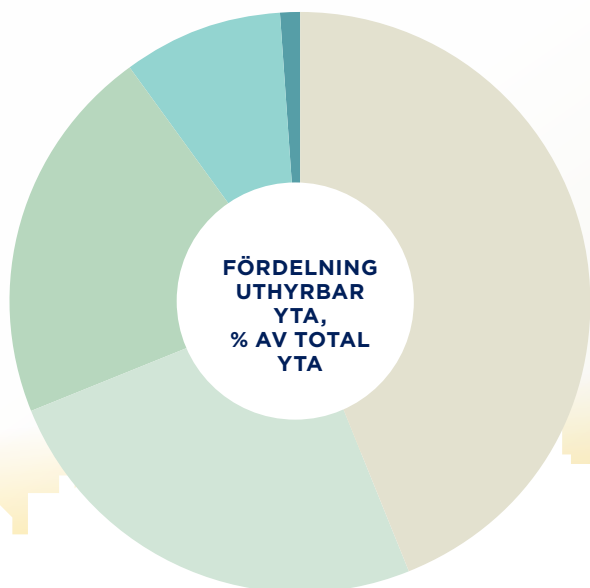
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Vissa områden i Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmområdet 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 20).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit små de senaste åren. Under rapportperioden har hyresförluster motsvarande mindre än 0,1 procent av debiterad hyra registrerats. Per 30 september svarade de tio största hyresavtalen för drygt en fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar knappt 9 procent av den samlade årshyran. (Se diagram på sidan 20). ➤

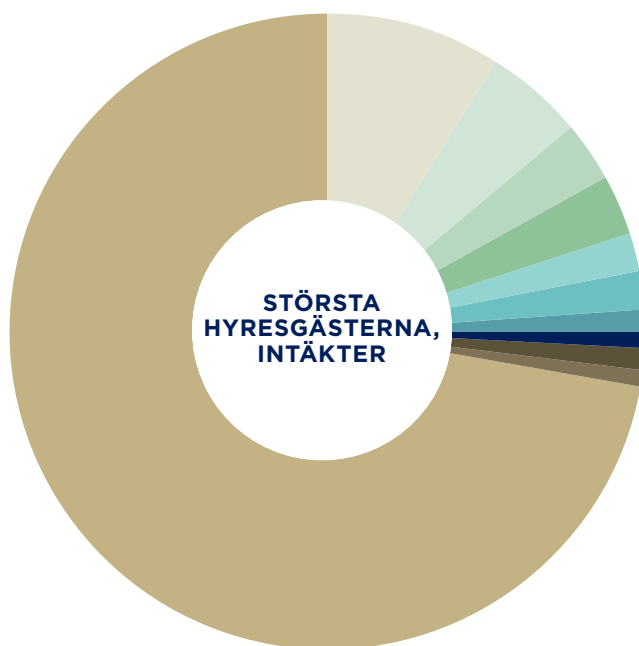




Hyresgäster/fastighet (areabaserat)

- 1 st, 23 %
- 2-5 st, 45 %
- 6-10 st, 15 %
- 11- st, 18 %

- Lager och logistik, 44 %
- Lätt industri, 25 %
- Kontor, 21 %
- Sällanköpshandel, 9 %
- Övrigt, 1 %



- COOP Logistics AB, 9 %
- Silex Microsystems AB, 5 %
- Exploria AB, 3 %
- Finisar Sweden AB, 3 %
- Unilever Europe BV, 2 %
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2 %
- Alfa Laval Tumba AB, 1 %
- Bactiguard AB, 1 %
- Fuchs Lubricants Sweden AB, 1 %
- Sätra Motorcenter AB, 1 %
- Övrigt, 72 %

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

Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2018 till 90 procent (92) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (90). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procent upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark och bolaget ser en fortsatt positiv nettointflyttning. Under perioden har hyresvärdet ökat med 5,3 miljoner kronor till följd av nytillträdda och villkorsändrade hyresavtal och minskat med 7,8 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om cirka -2,5 miljoner kronor.

Under perioden har uthyrnings- och omförhandlingsarbetet resulterat i 20 ny- och omförhandlade hyresavtal med ett samlat årshyresvärde om drygt 5 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 15 procent i genomsnitt.

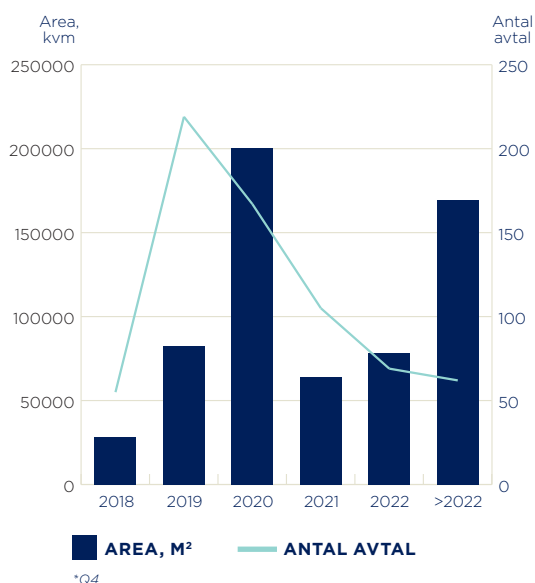
BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 30 september 2018 22 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 608 000 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), Västerhaninge, Upplands-Bro, Sollentuna och Enköping.

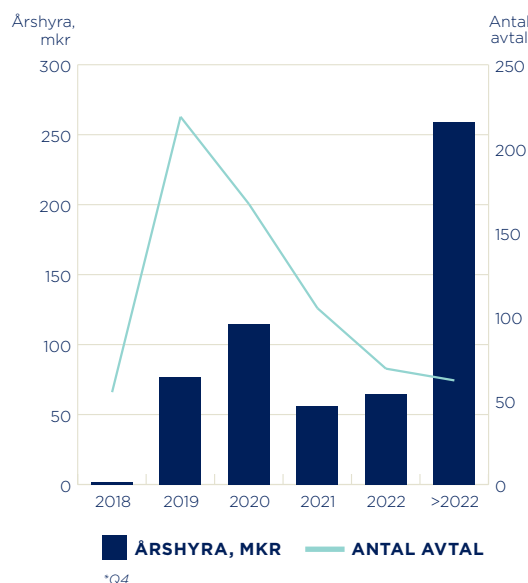
Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. Förhandlingar 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.

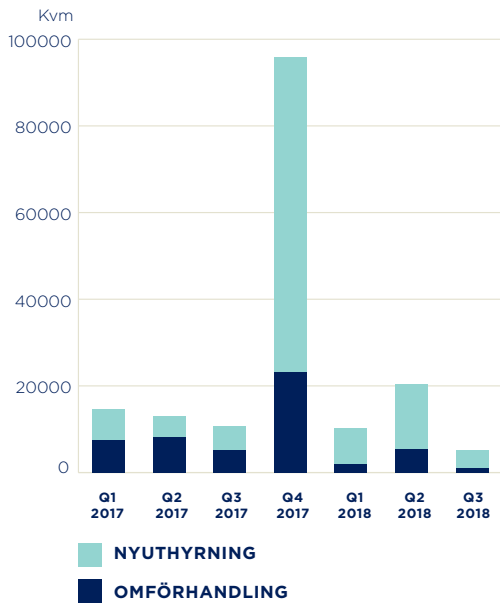
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 30 SEPT 2018



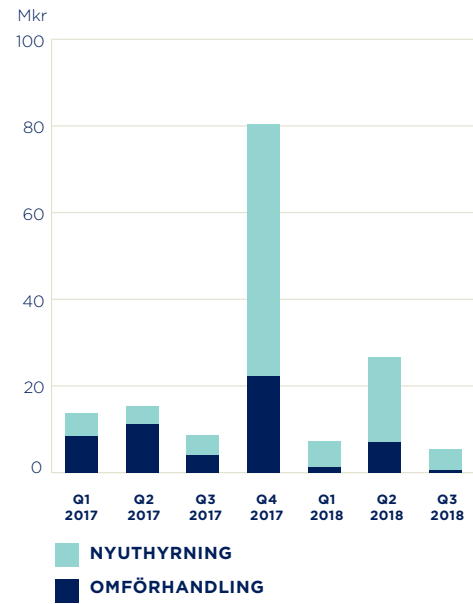
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 30 SEPT 2018



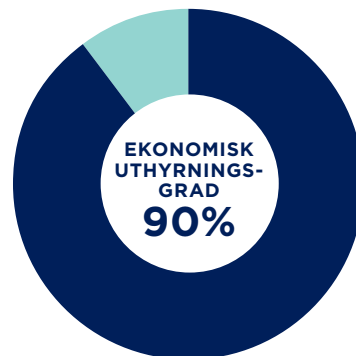
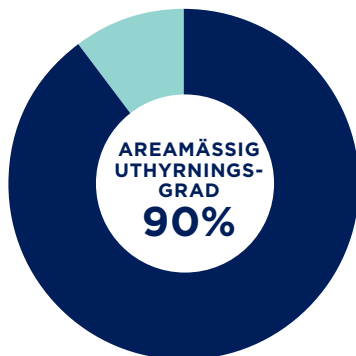
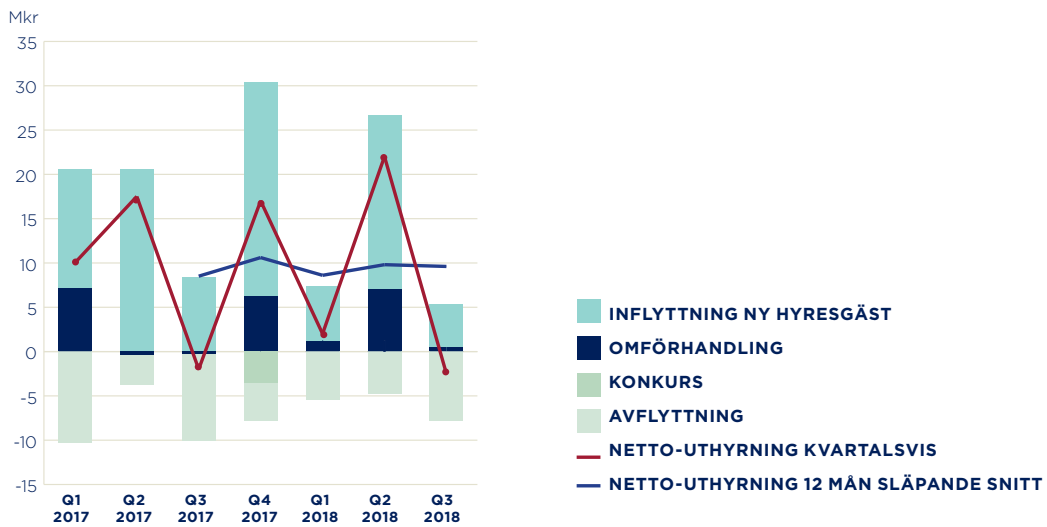
NYTECKNADE HYRESAVTAL, AREA



NYTECKNADE HYRESAVTAL, ÅRSHYRA



NETTOUTHYRNING



FASTIGHETSVÄRDERING

STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2018. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av bolagets 111 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden september 2017 till september 2018. Per 30 september 2018 har även samtliga fastigheter internvärderats varefter en individuell bedömning av varje fastighets marknadsvärde gjorts. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2018 har bedömts uppgå till 8 027

miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL, CBRE och Bryggan Fastighetsekonomi.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 028 miljoner kronor (703), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Värdeökningen av byggrätterna under det senaste året förklaras i stor utsträckning av den starka utvecklingen av området ”Green Hub Bro” där Stendörren har väsentliga byggrätter för logistik

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 233 miljoner kronor.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av stigande byggrättsvärdet samt kassaflöden genom förlängda hyresavtal och höjd snitthyra eller sänkta kostnader. I viss mån har även justerade avkastningskrav påverkat värderingarna. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 30 september 2018 var 6,3 procent (6,4).

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,2 % (5,3 %)	10,0 % (10,0 %)	6,3 % (6,4 %)
Kalkylränta kassaflöde	5,0 % (5,8 %)	12,2 % (11,1 %)	8,2 % (8,0 %)
Kalkylränta restvärde	7,3 % (7,4 %)	12,2 % (12,2 %)	8,4 % (8,5 %)
Långsiktigt vakansantagande	3,0 % (3,0 %)	25,0 % (20,0 %)	6,2 % (6,1 %)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2017
Fastighetsbestånd vid årets början	6 494	5 817
Förvärv av fastigheter	1 085	436
Försäljning av fastigheter	-	- 347
Investeringar i befintliga fastigheter	216	225
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	233	363
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 027	6 494

FINANSIERING

Per 30 september 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,9 år. Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år. Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,3 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 550 miljoner kronor. Inklusivt effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,1 år (2,5) år.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 september 2018 till 1,8 procent och genomsnittlig ränta på total räntebärande

skuld uppgick till 2,3 procent (2,4). Stendörren hade vid periodens ingång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017-2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 procent. Det andra obligationslånet (2018-2021) upptogs i juni 2018 till ett belopp om 350 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 procent. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,2 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 ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2018	2 376		48 %	448	9 %
2019	2		0 %	866	18 %
2020	3		0 %	1 332	27 %
2021	600		12 %	720	15 %
2022	855		17 %	816	17 %
>2022	1 100		22 %	755	15 %
Summa/genomsnitt	4 937	2,3 %	100 %	4 937	100 %

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

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS-VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,4
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,5 %	3,4
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,4
Swedbank	Räntetak	300	0,1	2,5 %	3,4
Swedbank	Räntetak	300	0,5	2,5 %	4,4
Swedbank	Räntetak	300	0,5	2,5 %	4,4
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,3 %	5,0
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,3 %	6,0
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,3 %	4,0
Summa		2 550	1,2	2,3 %	3,9

HÅLLBARHET

VÅR HÅLLBARHETSRESA

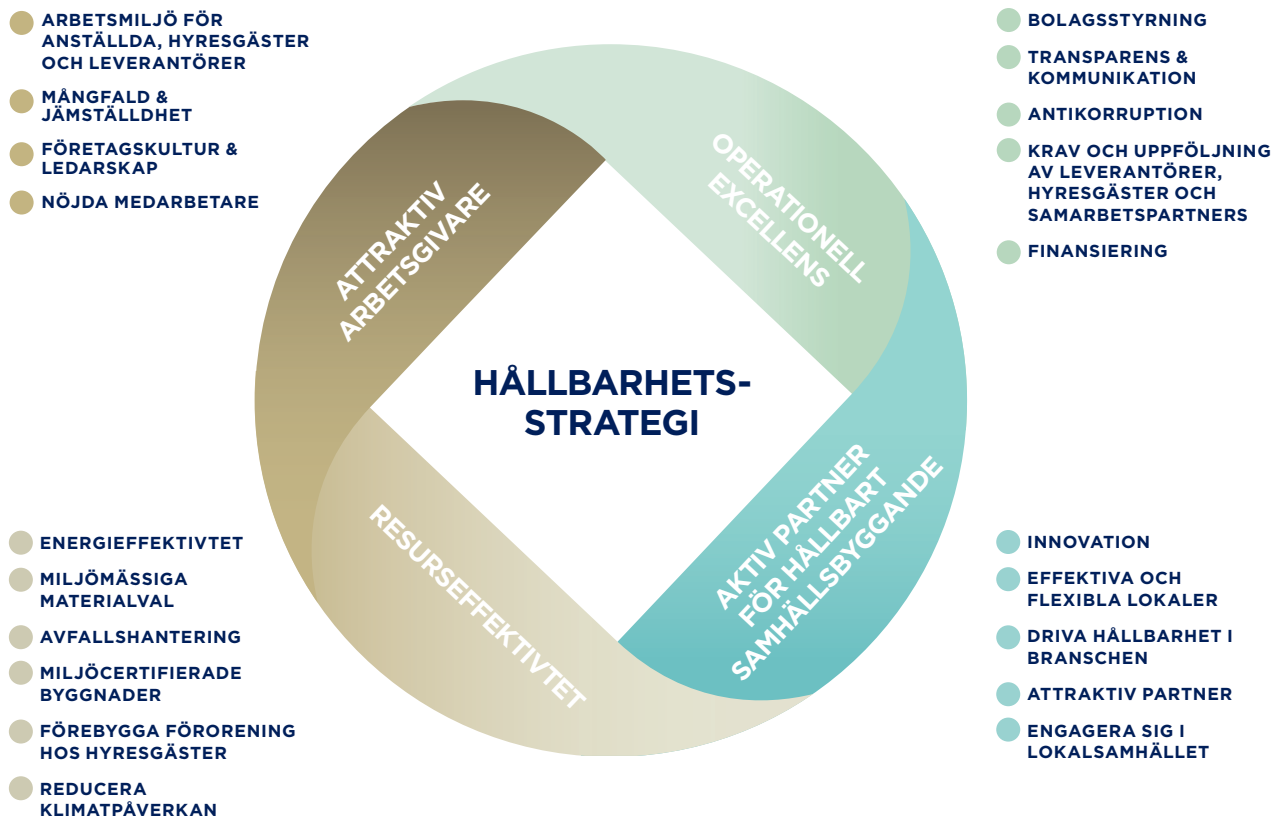
Sedan starten 2014 har Stendörren Fastigheter haft en ambition att införliva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver bolaget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

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

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

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

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



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

FOKUS 2018

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

värdeskapande och hur vi kan leverera samhällsnytta genom vår kärnverksamhet.

Fokus för 2018:

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



**HÅLLBARHETSARBETET
GENOMSYRAR ALLA
STENDÖRREN VERKSAM-
HETSDELAR OCH BERÖR
ALLA ANSTÄLLDAS
DAGLIGA ARBETE.**

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 och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 59 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 30 september 2018 till 21 miljoner kronor (13) och det egna kapitalet uppgick till 1 035 miljoner kronor (1 047).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2017 JAN-DEC
Nettoomsättning	59	52	15	16	76
Rörelsens kostnader	-60	-49	-17	-15	-75
Resultat före finansiella poster	-1	3	-2	1	1
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto*	-5	-10	1	-7	-6
Resultat efter finansiella poster	-6	-7	-1	-6	-5
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13
Resultat före skatt	-6	-7	-1	-6	8
Uppskjuten skatt*	0	0	0	-	-2
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0
Periodens resultat	-6	-7	-1	-6	6

*) Finansnettot och uppskjuten skatt för 2017 har justerats.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEP 2018	30 SEP 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Inventarier	2	3	3
Andelar i koncernföretag	911	868	868
Fordringar hos koncernföretag	1 444	1 095	1 426
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	2	-
Summa anläggningstillgångar	2 362	1 970	2 298
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	358	399	199
Kortfristiga fordringar	11	53	31
Likvida medel	21	13	14
Summa omsättningstillgångar	390	465	245
SUMMA TILLGÅNGAR	2 752	2 436	2 544
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 005	1 047	1 061
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 045	353	354
Skulder till koncernföretag	456	359	458
Summa långfristiga skulder	1 502	712	812
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	430	430
Skulder till koncernföretag	175	180	179
Övriga kortfristiga skulder	71	67	62
Summa kortfristiga skulder	246	677	671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 752	2 436	2 544

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 893 384,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

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

INCITAMENTSPROGRAM

Under året har ett personaloptionsprogram som lanserades 2014 löpt ut varvid totalt 535 655 B-aktier emitterades. Totalt tillfördes bolaget härigenom kapital uppgående till 22,8 miljoner kronor. Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner.

Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoptioner äger rätt att under perioden

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

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

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

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

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

HANDELSPLATS

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

Se tabell över de största aktieägarna på nästa sida. ➤

➤ **STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 SEPTEMBER 2018**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	5 648 211	1 500 000	4 148 211	37,8 %	20,1 %
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	14,6 %	10,3 %
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	620 357	500 000	120 357	10,1 %	2,2 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 697 523		2 697 523	5,3 %	9,6 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 883 688		1 883 688	3,7 %	6,7 %
SEB Investment Management	1 708 848		1 708 848	3,4 %	6,1 %
Humle Kapitalförvaltning AB	840 379		840 379	7,1 %	3,0 %
Rasjö, Staffan	1 017 867		1 017 867	2,0 %	3,6 %
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349		663 349	1,31 %	2,4 %
Brodin, Fredrik	659 615		659 615	1,3 %	2,3 %
Övriga ägare, 5 244 st	9 514 084		9 514 084	18,8 %	33,8 %
SUMMA	28 155 641	2 500 000	25 655 541	100 %	100 %



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2018, 22 februari 2019
- Delårsrapport jan-mars 2019, 7 maj 2019
- Års- och Hållbarhetsredovisning 2018, april 2019
- Årsstämma 2019, 22 maj 2019
- Delårsrapport jan-juni 2019, 19 juli 2019
- Delårsrapport jan-sept 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Stendörren Fastigheter är också exponerat mot risk för driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. 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 103–107 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2017.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade

värden. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 (Intäkter från avtal med kunder) i kraft. IFRS 15 omfattar inte hyresavtal men kan omfatta serviceintäkter. Stendörrens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter och hyresavtalen utgörs i allt väsentligt av kallhyresavtal. Efter analys av bolagets intäkter är det ledningens uppfattning att denna nya redovisningsstandard inte får någon materiell påverkan på Stendörrens finansiella rapportering. IFRS 15 innehåller även regler med innebörden att fastighetstransaktioner som huvudregel skall redovisas när kontrollen övergår vilket inte heller innebär någon förändring från Stendörrens nuvarande redovisningsprinciper.

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

IFRS 16 Leases. IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019. Denna nya standard kommer få väsentlig påverkan på redovisningen för en leasetagare medan redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Stendörren gör bedömningen att redovisningen av fastigheter upplåtna med tomträtt kommer påverkas av denna nya standard med effekten att både tillgångssidan och skuldsidan kommer att öka motsvarande värdet av den tillgång som tomträtten motsvarar samt skulden som de framtida tomträttsavgälderna representerar. Storleken på dessa poster är dock ännu ej fullt ut kvantifierade.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 33)

UTDELNING

Årsstämman beslutade den 23 maj 2018 om aktieutdelning uppgående till 2,24 kronor per aktie med utbetalning med en fjärdedel vid varje utbetalningstillfälle. Föreslagna avstämningsdagar för återstående utdelningstillfällen är 3 januari 2019 och 2 april 2019.

STYRELSEN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

STOCKHOLM 15 NOVEMBER 2018

Knut Pousette
Styrelseordförande

Helena Levander
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande Direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 november 2018 kl. 07.00 CET.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

**STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL),
ORG.NR 556825-4741**

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning. Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

SLUTSATS

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

STOCKHOLM DEN 15 NOVEMBER 2018

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 30 SEPTEMBER 2018 omfattade bolagets fastighetsportfölj 111 helägda fastigheter med cirka 680 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 571 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftskostnader uppgår till cirka –179 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 392 miljoner kronor.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedöm-

ning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 september 2018 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren Fastigheter.

**Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per den 30 september 2018.*

DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNAV

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

JUSTERAD SOLIDITET

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

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

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

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

FREDRIK BRODIN, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
08-518 331 01

MAGNUS SUNDELL, CFO, vVD
magnus.sundell@stendorren.se
08-518 331 02

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se