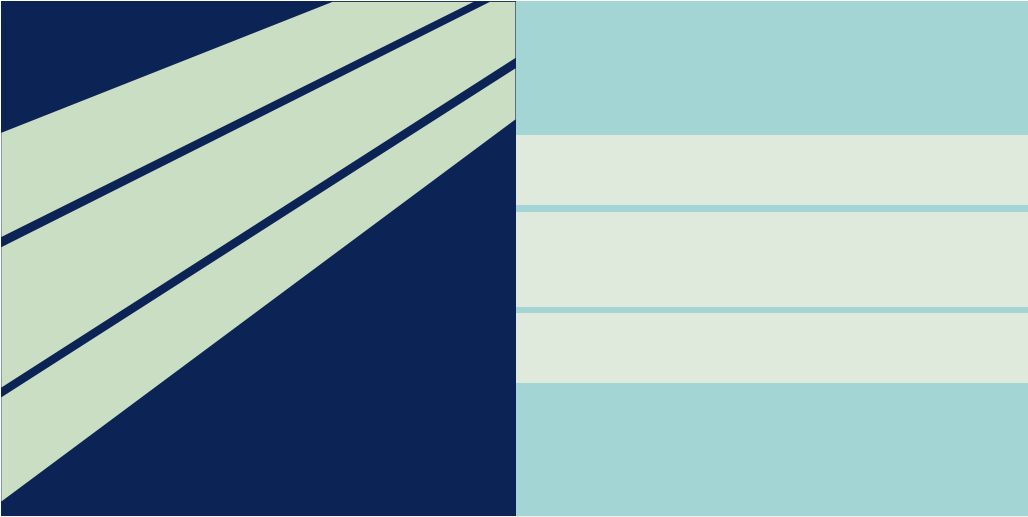


Q3
2025

STENDÖRREN



Bilden visar de
nyligen förvärvade
lättindustrifastigheterna
Friledningen 6 och 10 i
Tunbytorp, Västerås.



INTRODUKTION

Det här är Stendörren	3
Perioden i korthet	4
Vd har ordet	5

VERKSAMHETEN

Mål och utfall	6
Fastighetsbeståndet	8
Projektportföljen	10
Fastighetsvärdering	13
Finansiering	14
Stendörrens hållbarhetsarbete	15

FINANSIELL INFORMATION

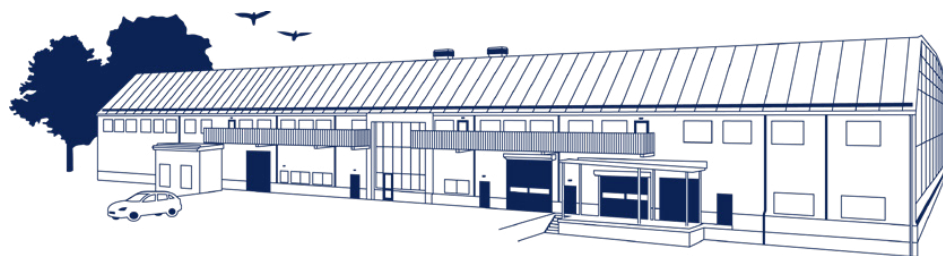
Koncernens totalresultat	16
Koncernens finansiella ställning	17
Koncernens förändringar i eget kapital	18
Koncernens kassaflöde	19
Moderbolagets resultaträkning	20
Moderbolagets balansräkning	21
Nyckeltal	22

ÖVRIG INFORMATION

Övrig information	23
Styrelsens och verkställande direktörens försäkran	24
Revisors granskningsrapport	25
Bedömd intjäningsförmåga	26
Definitioner	27



STENDÖRREN FÖRVALTAR, UTVECKLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

HYRESINTÄKTER

773 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

275 MKR

¹⁾ Före valutakursförändringar.

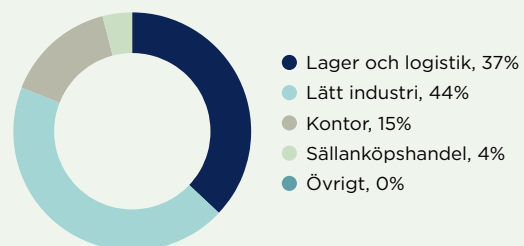
DRIFTNETTO

630 MKR

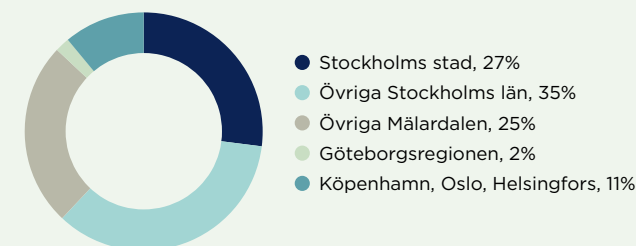
MARKNADSVÄRDE

15 162 MKR

Fördelning av fastighetstyp baserad på driftnetto



Geografisk fördelning baserat på hyresintäkter



PERIODEN I KORTHET

Nyckeltal

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter, Mkr	773	664	902
Driftnetto, Mkr	630	536	718
Förvaltningsresultat ¹⁾ , Mkr	275	243	309
Marknadsvärde, Mkr	15 162	13 061	14 311
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	891	816	857
Belåningsgrad, %	53	54	52
Soliditet, %	37	35	37

¹⁾ Före valutakursförändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER TREDJE KVARTALET

I juli förvärvade Stendörren två lätt industri-fastigheter i Västerås från Arose Holding till ett totalt fastighetsvärde om 80 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar cirka 4 300 kvadratmeter och är fullt uthyrda på ett nytt 10-årigt hyresavtal. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till drygt 5,5 miljoner kronor.

I juli genomförde Stendörren ett förvärv i Helsingforsregionen – en lagerfastighet i Esbo med ett fastighetsvärde om 70 miljoner kronor. Fastigheten omfattar cirka 3 600 kvadratmeter, är fullt uthyrd och beräknas bidra med ett årligt driftnetto om cirka 5,5 miljoner kronor.

Stendörren har under juli tecknat sex nya hyresavtal med ett samlat årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor. De nya hyresgästerna är både offentliga och privata aktörer, och inflyttningar sker successivt under året i takt med genomförda hyresgästanpassningar.

I september beslutade styrelsen för Stendörren att justera bolagets finansiella mål. Det befintliga målet om tillväxt i långsiktigt substansvärde tas bort och ersätts med ett nytt mål som innebär att bolaget långsiktigt ska uppnå en årlig ökning av förvaltningsresultat per aktie om minst 15 procent. Det nya målet syftar till att tydligare spegla hur Stendörrens förvaltningsmodell och investeringar skapar långsiktig kassaflödestillväxt.

JANUARI-SEPTEMBER 2025

- Hysesintäkterna ökade med 16 procent till 773 miljoner kronor (664) och driftnettot ökade med 18 procent till 630 miljoner kronor (536).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar uppgick till 275 miljoner kronor (243).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt -2,3 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 63 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 4 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 255 miljoner kronor (126) motsvarande 8,02 kronor per aktie (4,41).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 20 miljoner kronor (106).
- Periodens resultat uppgick till 151 miljoner kronor (203) motsvarande 4,16 kronor per aktie (5,83) före utspädning och 4,15 kronor per aktie (5,83) efter utspädning.



EFTER KVARTALET

I oktober förvärvade Stendörren lätt industri-fastigheterna Dragstiftet 3 och Passaren 2 i Täby kommun samt Vik 1:70 och 1:77 i Upplands Väsby kommun från en privat säljare. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 97 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 4 200 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till fyra olika hyresgäster. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 6,1 miljoner kronor.

FORTSATT STARK TILLVÄXT OCH SÄNKTA KAPITALKOSTNADER I EN MARKNAD MED TILLTAGANDE OPTIMISM

Under rapportperioden har vi fortsatt leverera en stark tillväxt trots en alltjämt utmanade marknad, som dock börjar att präglas av försiktig optimism. Driftnettot samt förvaltningsresultatet ökade med 18 procent respektive 21 procent, justerat för engångsposter hänförliga till förtida refinansieringar. Den starka utvecklingen är ett resultat av fortsatt värdeskapande förvärv samt kontinuerligt färdigställande av projekt, och inte minst en stark nettouthyrning under den senaste tolv månadersperioden. Vi ser en fortsatt betydande tillväxtpotential tack vare de gynnsamma förutsättningarna för värdeskapande förvärv samt vår stora projektportfölj. Vi har vidare sedan senaste kvartalsrapport omförhandlat ytterligare en stor volym av räntebärande skulder till väsentligt lägre marginal. Arbetet med att sänka våra finansieringskostnader kommer att fortsätta i hög takt tills vi har sänkt våra finansieringskostnader till den nya lägre marknadsnivån.

Värdeskapande förvärv

Under inledningen av kvartalet genomförde vi två förvärv inom lätt industri och logistik med ett samlat fastighetsvärde om cirka 150 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Helsingforsregionen och Västerås och är fullt uthyrda med långa avtal. Genom dessa förvärv stärker vi vår närvaro på utvalda marknader och fortsätter att utveckla ett robust kassaflöde med hög uthyrningsgrad samt stabila hyresgäster.

Efter periodens slut har vi förvärvat ytterligare fyra fastigheter inom lätt industri för 97 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Täby och i Upplands Väsby i Stockholmsregionen och är fullt uthyrda till fyra olika hyresgäster. Förvärven utgör ett bra tillskott till våra befintliga fastigheter i Täby och Upplands Väsby där vi både ser en god kundefterfrågan och en stark hyrestillväxt.

Hög takt i projektverksamheten

Vi har under året haft en fortsatt hög takt i vår projektverksamhet, där vi har färdigställt 9 500 kvadratmeter med hög uthyrningsgrad. Det största av dessa färdigställda projekt utgörs av en nybyggnation om 3 700 kvm i ett av Stockholms mest citynära verksamhetsområden

Ulvsunda, Bromma i Stockholm. Lokalerna är på förhand uthyrda till Willab Garden AB som under senare delen av 2024 tecknade ett 10-årigt hyresavtal med tillträde 1 november i år. Vi har vidare nyligen påbörjat ytterligare två projekt om tillsammans 11 000 kvm i Almnäs Södertälje, även benämnt Stockholm Syd. Detta är ett expansivt område där vi genom nya projekt kontinuerligt erbjuder en bred variation av lokaler för logistik, lager och lätt industri.

Vi har totalt pågående projekt om 44 300 kvadratmeter, med ett bedömt årligt driftnetto på cirka 60 miljoner kronor efter uthyrning och färdigställande.

Stabil och god uthyrningsgrad

Förvaltningsverksamheten uppvisade ett stabilt kvartal. Nettouthyrningen var marginellt negativ, under ett sommarkvartal med låg aktivitet, och nya kontrakt tecknades till ett värde motsvarande en årlig hyresintäkt om cirka 10 miljoner kronor. De nya hyresgästerna representerar en bredd av verksamheter, både privata företag och offentliga aktörer, vilket bidrar till en väl diversifierad hyresbas med relativt sett låg riskexponering. Uthyrningsgraden var därmed stabil på 94 procent, en tillfredställande nivå givet det under perioden svaga marknadsläget.

Sänkta finansieringskostnader

Under det andra kvartalet genomförde vi en förtida refinansiering av en av våra utestående obligationer med marginal på 525 bps genom en emission av en ny obligation med en mer än halverad marginal på 260 bps. Därefter har vi även arbetat med förtida refinansieringar av våra banklån, för att tillvarata de sedan några månader tillbaka kraftigt förbättrade förutsättningarna på finansieringsmarknaden. Arbetet har löpt på i hög takt och vi har sedan föregående rapport genomfört, eller kommit överens om, refinansieringar om ytterligare cirka 2,5 miljarder kronor innebärande en sänkning av våra räntekostnader om ytterligare cirka 9 miljoner kronor på årsbasis. Dessa refinansieringar, som pågått sedan mitten på året, omfattar sammantaget totalt cirka 5,1 miljarder kronor. Detta motsvarar drygt hälften av våra utestående räntebärande skulder och innebär en sänkning av våra årliga räntekostnader om totalt 32 miljoner kronor. Arbetet med att sänka våra finansieringskostnader kommer att fortsätta i hög takt tills vi har sänkt våra finansieringskostnader till den nya väsentligt lägre marknadsnivån.

Justerat finansiellt mål

I september beslutade styrelsen att justera bolagets finansiella mål för att tydligare spegla Stendörrens fokus på tillväxt i förvaltningsresultatet. Det tidigare målet om tillväxt i långsiktigt substansvärde togs bort och ersattes med ett nytt mål som innebär att bolaget långsiktigt ska uppnå en årlig ökning av förvaltningsresultat per aktie om minst 15 procent. Det mål som togs bort, tillväxt i långsiktigt substansvärde, påverkas i stor utsträckning av externa omvärldsfaktorer genom den effekt dessa har på värdeförändringar på fastigheter, samt är delvis överlappande med det kvarvarande målet om över 12 procent avkastning på eget kapital. Det nya målet är ett mer verksamhetsnära och transparent mått på vår interna förmåga att



skapa långsiktigt värde, och syftar till att tydligare spegla hur Stendörrens bevisade förvaltningsmodell och investeringar skapar långsiktig kassaflödestillväxt. Stendörrens övriga tre finansiella mål hålls oförändrade.

Goda förutsättningar för värdeskapande affärer i en ljusnande konjunktur

Vi har en välfylld pipeline av potentiella förvärv och projekt, och ser fortsatt goda möjligheter att genomföra affärer som löpande stärker vårt bestånd och intjäningsförmåga. Därutöver ger vår redan höga uthyrningsrad och vår starka finansiella ställning samt en förhoppningsvis förbättrad konjunktur oss en god grogrund för fortsatt expansion och värdeskapande.

Stockholm i oktober 2025

Erik Ranje
Vd Stendörren

MÅL OCH UTFALL

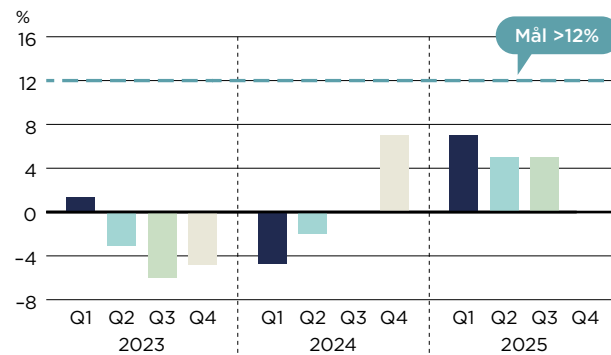
FINANSIELLA MÅL

Avkastning på eget kapital

Mål: >12%
Utfall: 5%

Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

Avkastning på eget kapital



Kommentar

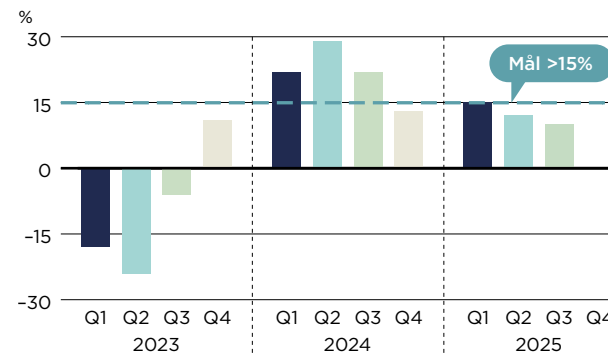
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 5 procent.

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Mål: >15%
Utfall: 10%

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie



Kommentar

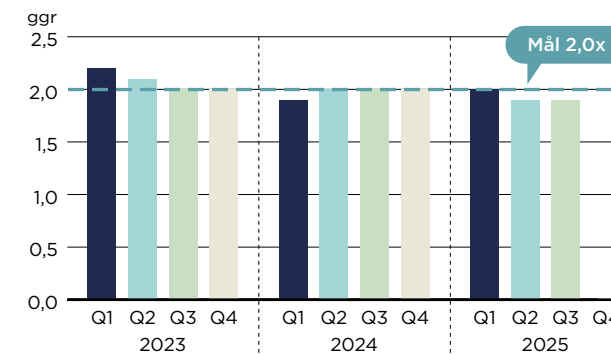
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 10 procent och 16 procent om justerat för engångsposter om cirka 18,5 miljoner kronor i samband med förtida refinansieringar under andra och tredje kvartalet 2025.

Räntetäckningsgrad

Mål: >2,0x
Utfall: 1,9x

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



Kommentar

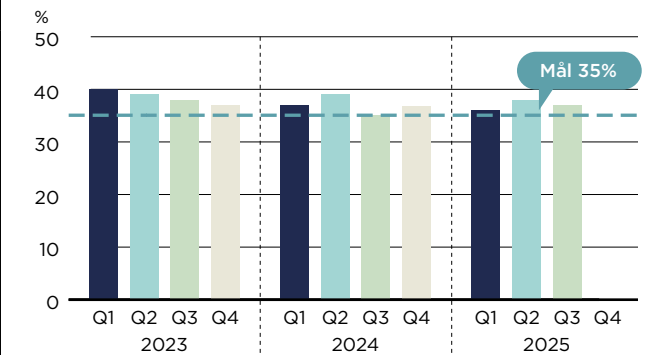
Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger och 2,0 gånger om justerat för engångsposter om cirka 18,5 miljoner kronor i samband med förtida refinansieringar under andra och tredje kvartalet 2025.

Soliditet

Mål: 35%
Utfall: 37%

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

Soliditet



Kommentar

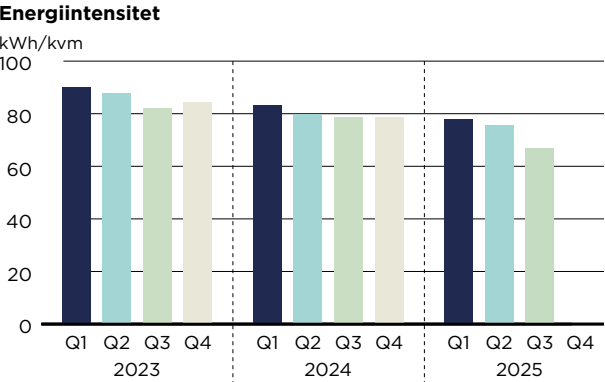
Soliditeten uppgick vid periodens slut till 37 procent. Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasing-skuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,6 procentenheter.

HÅLLBARHETSMÅL

Energiintensitet

Mål till 2030: -30,0%
Utfall: -33,2%

Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minska med 30 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020.



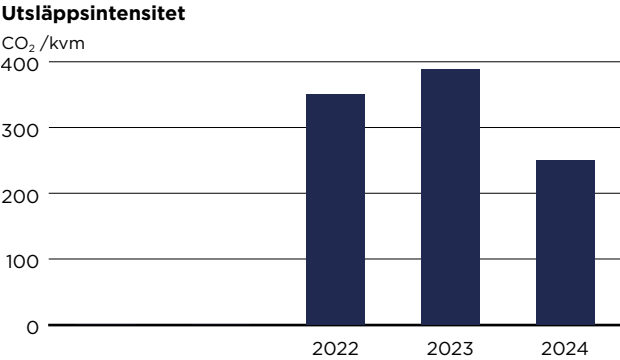
Kommentar

Energiintensiteten minskade med 8 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigerering.

Utsläppsintensitet (Scope 3)¹⁾

Mål till 2030: -40,0%
Utfall: -28,3%

CO₂-utsläpp per nybyggd kvadratmeter ska minska med 40 procent till år 2030 jämfört med basåret 2022.



Kommentar

Scope 3 redovisas på årsbasis. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol.

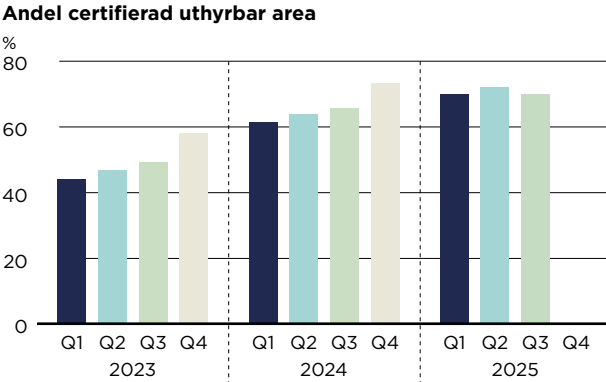
Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.

¹⁾ Nybyggnation

Certifiering

Mål: 70,0%
Utfall: 70,0%

Andel certifierad uthyrbar area inom bolagets fastighetsbestånd ska uppgå till 70 procent år 2025.



Kommentar

Målet om att 70 procent av uthyrbar area skall vara certifierad per 31 december 2025 uppnåddes redan 31 december 2024. Redovisad siffra har korrigerats till följd av nyförvärvade fastigheter och därmed utökad uthyrbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 september

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2025 av 170 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 15 162 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång per år. 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 det totala fastighetsbeståndet cirka 891 000 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 81 procent av det totala marknadsvärdet. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 79 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en

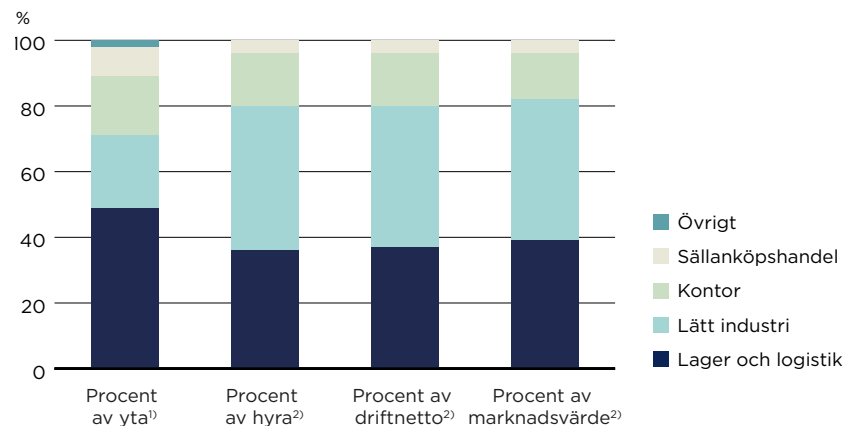
god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 851 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 605 miljoner kronor, avyttring av fastigheter uppgående till -65 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 333 miljoner kronor medan valutakurs-effekter om -42 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 20 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 13).

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerat. Av Stendörrens totala hyresintäkter

Fastighetsbeståndet per kategori



¹) Baserat på typ av användning av yta.

²) Baserat på typ av fastighet.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

94%

Nyligen färdigställd lättindustribyggnad, Viby 19:30 i Upplands-Bro



utgörs cirka 62 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 fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4:an mot Arlanda, Brunna och Green-Hub 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 Göteborg, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, även där med fokus på lager, logistik och lätt industri.

Hyresgäster och hyresavtal

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 30 september 2025 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 19 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster.

Bolagets största hyresavtal med Fortifikationsverket representerade vid kvartalets utgång cirka 8 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,2 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

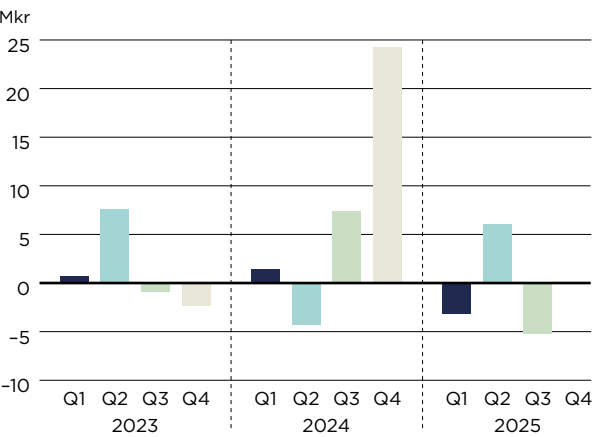
Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgått till 6,0 miljoner kronor.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2025 till 94 procent och den areamässiga uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

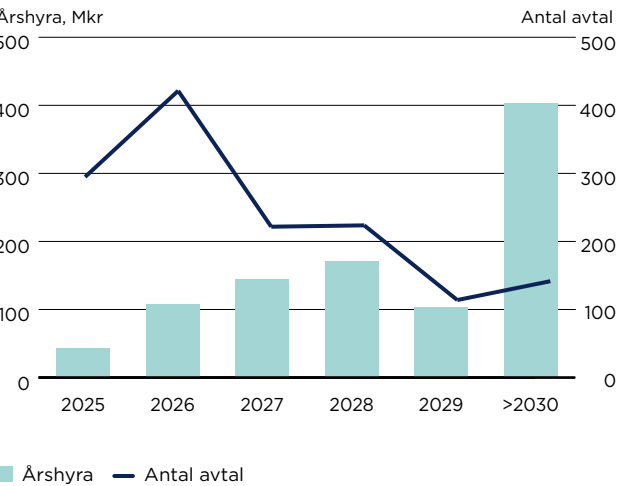
Nettouthyrningen tredje kvartalet summerar till -5,2 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 10 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.



Nettouthyrning

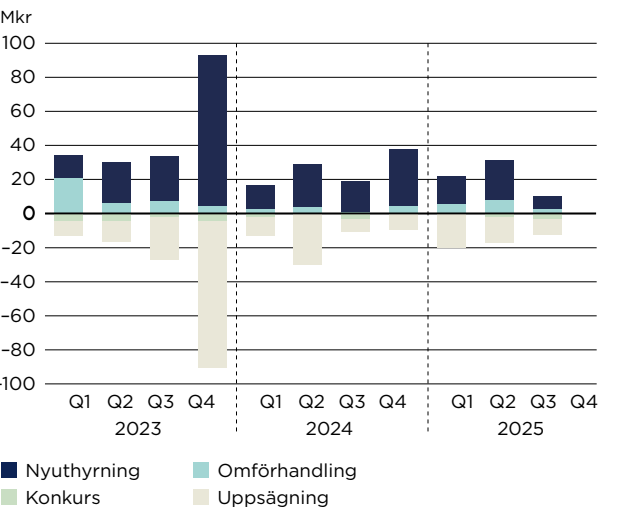


Förfallostruktur hyresavtal¹⁾



¹⁾ Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen.

Kontraktuella förändringar fastighetsbestånd²⁾



²⁾ Inklusive projektuthyrningar.

Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 8%
- Ätta.45 Tryckeri AB, 2%
- Veho Bil Sverige AB, 2%
- Carla AB, 1%
- Advania Sverige AB, 1%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- Mountain Top, 1%
- The Magnum Ice Cream Company HoldCo, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Onitio Sverige AB, 1%
- Övrigt, 81%

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 30 september 2025 totalt 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 627 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom kategorierna logistik och lätt industri. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsutveckling, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som på andra tillväxtorter. Takten på nya byggstartar påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 68,5 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 6,5 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 45 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 17 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätts uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, vilka samtliga är i tidigare skeden.

Färdigställda projekt

Under de senaste tolv månaderna har sju projekt omfattande en total yta om 24 900 kvadratmeter färdigställts varav 89 procent av ytan är uthyrd. Av de färdigställda projekten utgörs 9 700 kvm av ett logistikprojekt i Enköping och övriga projekt om tillsammans 15 200 kvm är nybyggnationer samt om- och tillbyggnad av lätt industri. Det senast färdigställda projektet är en nybyggnation i ett av Stockholms mest citynära verksamhetsområden Ulvsunda, Bromma i Stockholm. Lokalerna är på förhand uthyrda till Willab Garden AB som under senare delen av 2024 tecknade ett 10-årigt hyresavtal med tillträde 1 november 2025.



Färdigställda projekt, senaste 12 månaderna

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm ¹⁾	Investering, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Filmremsan 2	Ombyggnation	November 2024	2 400	37	49%
Enköping	Stenvreten 8:37	Ny logistik	December 2024	9 700	143	100%
Egedal, Köpenhamnsregionen	Svavelhöjvej 17	Tillbyggnad lätt industri	December 2024	3 300	47	100%
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Mars 2025	1 200	36	100%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Mars 2025	2 300	51	100%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Juni 2025	2 300	50	33%
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Oktober 2025	3 700	99	100%
Totalt färdigställda projekt				24 900	463	89%
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation				22 500	426	93%

¹⁾ BTA (bruttoarea, nyproduktion, tillbyggnad), LOA (lokalarea, hyresgästanpassning, ombyggnad).

²⁾ Inkluderar för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

Pågående projekt

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där samtliga avser nybyggnation om tillsammans 44 300 kvadratmeter. Under innevarande år har beslut fattats om att byggstarta fem av dessa projekt om tillsammans 16 300 kvm. Projekten, som innebär nyproduktion av lätt industri och citynära logistik, finns i attraktiva lägen på olika geografiska marknader i Storstockholm. Bolaget har nyligen påbörjat ytterligare två projekt om tillsammans 11 000 kvm i Stockholm Syd i Södertälje. Stockholm Syd är ett expansivt område där Stendörren genom nya projekt kontinuerligt erbjuder en bred variation av lokaler för logistik, lager och lätt industri. Genom att ha projekt som är bygglovsklara eller under projektering och andra förberedelser har bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.



Pågående projekt per 2025-09-30

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga slutdatum ¹⁾	Storlek, kvm ²⁾	Indikativ investering ³⁾ , Mkr	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2026	1 900	37	30	2,6	0%
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Pågående byggnation	Q2 2026	5 300	115	55	6,7	0%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	3 200	76	42	5,1	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	2 100	62	44	4,5	0%
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Pågående byggnation	Q3 2026	3 800	79	52	5,9	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴⁾	Q4 2026	17 000	268	188	17,0	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Projektering	Q1 2027	4 500	99	77	6,5	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Projektering	Q2 2027	6 500	142	110	9,4	0%
Totalt pågående projekt					44 300	877	598	57,7	

¹⁾ Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att bedömd tidpunkt för färdigställande beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

²⁾ BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgäst Anpassning, ombyggnad).

³⁾ Inkluderar för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

⁴⁾ Bygglov har erhållits.

Kommande projekt

Stendörrens utveckling av bygggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren efter att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att

planlägga för bostadsändamål. Bygggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till befintliga byggnader eller genom att konvertera befintliga byggnader. Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 och 15 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder, bland annat den del av Green-Hub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

Kommande projekt per 2025-09-30

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd bygggrätt (BTA m²) ¹⁾	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart ²⁾
Upplands-Bro	Lätt industri	379 000	Inom detaljplan	2025-2026
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2025-2026
Södertälje	Logistik	29 100	Inom detaljplan	2025-2026
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2025-2026
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Nynäshamn	Lätt industri	1 800	Inom detaljplan	2025-2026
Upplands-Bro	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2025-2026
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

¹⁾ BTA, 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.



FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt cirka 20–30 procent externt och resterande del internt. Varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. 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 2024. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2025 uppgick till 15 162 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 406 miljoner kronor (1 412 per 30 juni 2025), är värderade utifrån ortsprisanalyser. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av aktiverade investeringar i befintliga projekt, samt att en mindre etapp färdigställts och kassaflödesvärderats, vilket innebär att byggrättsvärdet exkluderats. För ytterligare information, se avsnittet Projektportföljen på sidorna 10–12.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 20 miljoner kronor (106).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Förändrade inflationsutsikter har vidare påverkat inflationsantaganden, vilket medfört en negativ värdepåverkan om cirka –50 miljoner kronor under det tredje kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 september 2025 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabellen Värderingsparametrar).

Känslighetsanalys

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettot och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 2,5 respektive 0,25 procentenheter.

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

Känslighetsanalys

Mkr

Förändring av driftnetto						
Förändring av direktavkastningskrav		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	668	1 084	1 501	1 918	2 334
	-0,25%	-79	318	715	1 112	1 509
	0,00%	-758	-379	0	379	758
	0,25%	-1 379	-1 016	-653	-291	72
	0,50%	-1 948	-1 601	-1 253	-905	-557

Värderingsparametrar

(Föregående år inom parentes)	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,3 (5,5)	11,2 (11,0)	8,4 (8,2)
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,0 (5,3)	9,0 (9,0)	6,3 (6,3)
Kalkylränta, restvärde, %	7,3 (7,3)	11,2 (11,0)	8,4 (8,4)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (3,0)	16,4 (25,0)	5,9 (5,7)

Förändring redovisat värde, fastigheter

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	14 311	12 566
Nya förvärv av fastigheter	605	1 129
Försäljning av fastigheter	–65	–224
Investeringar i befintliga fastigheter	333	598
Valutakurseffekter	–42	17
Realiserade värdeförändringar	18	29
Orealiserade värdeförändringar	1	196
– Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	18	–94
– Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	35	203
– Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	–52	88
Fastighetsbestånd vid periodens slut	15 162	14 311

FINANSIERING

Per 30 september 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,9 år (2,7). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,8 år (2,6). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak och swappar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 5 704 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,8 procent (1,6) på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Vid rapportperiodens utgång var cirka 67 procent (64)

av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,1 år (2,4). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 3,9 procent. Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, varav samtliga är gröna. Ett obligationslån, som delvis återköptes i tre omgångar under året, uppgick på balansdagen till 234 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent. Resterande del av obligationen avses återbetalas vid första möjliga tidpunkt, den 21 december 2025. Det andra obligationslånet uppgår till 800 miljoner kronor,

med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, förfaller 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,6 procent. Per 30 september 2025 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 890 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter). Stendörren har även en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

Räntederivat, aktiva							
Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	0,2	2,00%	0,93
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	1,7	1,00%	0,02 ¹⁾
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	0,8	1,00%	0,02 ¹⁾
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	0,7	1,00%	0,11 ¹⁾
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	1,1	1,00%	0,11 ¹⁾
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	1,1	2,00%	1,21
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	0,9	2,00%	1,23
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	0,3	2,00%	0,93
Summa				4 600	7,0	1,59%	0,69 ²⁾
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	-2,3	2,36%	4,37
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	-1,5	2,37%	4,37
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	-1,2	2,38%	4,38
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	104	-0,2	4,06%	2,21
Summa				1 104	-5,2	2,52%	4,17

¹⁾ Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen till höger) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

²⁾ Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 2,9 år.

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-2,6	2,45%	5,02
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-1,4	2,39%	4,02
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-3,0	2,49%	5,12
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-4,1	2,41%	4,12
Summa				1 900	-11,2	2,44%	4,60

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, %
2025	2 342		28	0	0
2026	442		5	392	5
2027	2 700		32	1 212	14
2028	104		1	5 745	68
2029	0		0	1 114	13
>2029	2 900		34	25	0
Summa/ genomsnitt	8 488	3,9	100	8 488	100

¹⁾ Räntebindningen för 2025 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

Känslighetsanalys

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(-) Förändring
+/-1,00%	-30	50
+/-2,00%	-57	95
+/-3,00%	-83	96

I känslighetsanalysen framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M, EURIBOR 3M och NIBOR 3M) ökar eller minskar med 1, 2 eller 3 procentenheter.

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Dessa fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både korta- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, varför bolaget då istället arbetar med kvalitativa mål.



RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 30% till 2030 (basår 2020).
- 70% av fastighetsportföljen (kvm) ska vara miljöcertifierad senast 2025.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minimera byggavfall från byggnadsprojekt till <1% till deponi, till 2030.
- 100% fossilfri energi till 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% kgCO₂/kvm BTA till 2030 (basår 2022).



FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Öka andel fastigheter med Energideklaration (Energy Performance Construction, EPC) betyg C eller bättre.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

- Aktivt arbeta med regelbunden uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och ickediskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare senast 2025.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.



SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.



OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-dec 2024
Hyesintäkter	773	664	263	220	902
Övriga intäkter	7	9	1	1	9
Summa intäkter	780	673	264	221	910
Driftkostnader	-114	-104	-32	-25	-145
Underhållskostnader	-12	-15	-5	-5	-23
Fastighetsskatt	-23	-18	-7	-6	-24
Driftnetto	630	536	220	185	718
Central administration	-60	-64	-21	-19	-80
Finansiella intäkter och kostnader	-287	-222	-98	-77	-319
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-8	-8	-3	-3	-10
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar	275	243	98	86	309
Orealiserade valutakursförändringar	-16	3	-2	-4	0
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	259	246	96	81	308
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	20	106	-35	59	225
Värdeförändring finansiella instrument	-67	-130	16	-96	-91
Resultat före skatt	212	223	78	44	443
Skatt	-61	-20	-17	3	-116
Periodens resultat	151	203	61	48	327
Omräkningsdifferenser	-3	2	-1	1	2
Övrigt totalresultat	-3	2	-1	1	2
Summa totalresultat för perioden	148	205	60	48	329
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	148	205	60	48	329
Resultat per aktie, före utspädning, kr	4,16	5,83	1,77	1,22	9,70
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	4,15	5,83	1,77	1,22	9,69
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	31,85	28,43	31,06	28,43	28,89
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	31,88	28,44	31,09	28,45	28,91

Resultat

Jämfört med motsvarande period redovisar Stendörren för januari–september 2025 cirka 107 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 94 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 28 miljoner kronor, vilket är cirka 5 procent högre än motsvarande period 2024. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet före valutakursförändringar till 275 miljoner kronor (243), vilket motsvarar en ökning om 13 procent och 21 procent justerat för engångsposter hänförliga till förtida refinansieringar. Periodens resultat uppgår till 151 miljoner kronor (203), motsvarande 4,16 kronor per aktie (5,83).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna ökade med cirka 16 procent till 773 miljoner kronor (664) jämfört med samma period 2024. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under perioden.

Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -150 miljoner kronor (-136) vilket är 13 miljoner kronor högre jämfört med motsvarande period 2024. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med cirka 1 miljon kronor, vilket motsvarar cirka 1 procent. Kostnader för underhåll, värme och el minskade medan fastighetsskatt och kostnader för fastighetsförsäkringar ökade något.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till -60 miljoner kronor (-64) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick under perioden till 27 miljoner kronor (109) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. Minskningen beror på lägre säkringsgrad jämfört med föregående år och att lägre räntenivåer ger lägre intäkter på räntederivaten. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, minskade till -314 miljoner kronor (-331). Minskningen beror främst på lägre räntenivåer, delvis motverkat av högre belåning jämfört med samma period 2024 och förtida återköp av utestående obligationslån under andra och tredje kvartalet 2025 samt förtida refinansieringar av banklån under tredje kvartalet. Återköpen resulterade i engångsposter om cirka -12,5 miljoner kronor och de förtida refinansieringarna cirka -6,0 miljoner kronor, totalt cirka -18,5 miljoner kronor som belastar finansnettot i perioden. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -8 miljoner kronor (-8). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 20 miljoner kronor (106). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyesantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser och justerade inflationsantaganden hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -67 miljoner kronor (-130).

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -35 miljoner kronor (-20) och uppskjuten skatt om -26 miljoner kronor (0). Av den aktuella skatten avser cirka -9 miljoner kronor skatt på grund av fastighetsförsäljningar under perioden.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	2	9
Förvaltningsfastigheter	15 162	13 061	14 311
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	274	259	274
Inventarier	0	1	0
Långfristiga fordringar	-	3	-
Räntederivat	-	19	58
Summa anläggningstillgångar	15 445	13 344	14 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	90	79	109
Likvida medel	531	462	214
Summa omsättningstillgångar	621	541	323
SUMMA TILLGÅNGAR	16 065	13 885	14 975

Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2025 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 15 162 miljoner kronor (13 061).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 621 miljoner kronor (541), bestående av likvida medel om 531 miljoner kronor (462) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 90 miljoner kronor (79). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till cirka 890 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital

Per den 30 september 2025 uppgick koncernens egna kapital till 5 819 miljoner kronor (4 786) och soliditeten till 37 procent (35).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 8 448 miljoner kronor (7 479), motsvarande en belåningsgrad om 53 procent (54). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 6 954 miljoner kronor (5 802) och tre gröna obligationslån om totalt 1 534 miljoner kronor (1 714). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -40 miljoner kronor (-37). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 143 miljoner kronor (1 602) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 819	4 786	5 395
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 305	5 877	7 638
Övriga långfristiga skulder	78	61	66
Leasingskuld	274	259	274
Uppskjuten skatteskuld	1 087	1 000	1 061
Räntederivat	9	-	-
Övriga avsättningar	2	4	4
Summa långfristiga skulder	9 756	7 201	9 043
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	143	1 602	153
Övriga kortfristiga skulder	348	296	383
Summa kortfristiga skulder	491	1 898	536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 065	13 885	14 975

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 14.

Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september 2025 till 1 087 miljoner kronor (1 000) och avser skatten på fastigheter, derivat, 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 348 miljoner kronor (296).

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2024-01-01	17	1 201	3	3 105	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-46	-	-46
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	2	487	-	-	-	489
Skatteeffekt emissionskostnader	-	3	-	-	-	3
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-513	-515
Totalresultat januari-december 2024	-	-	2	327	-	329
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Ingående eget kapital per 2025-01-01	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-19	-	-19
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	1	292	-	-	-	293
Skatteeffekt emissionskostnader	-	1	-	-	-	1
Totalresultat januari-september 2025	-	-	-3	151	-	148
Utgående eget kapital per 2025-09-30	20	1 985	2	3 512	300	5 819

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2025 till 5 819 miljoner kronor (4 786).
Vid årsstämman 2025 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	259	246	96	81	308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	7	5	-1	28
Betald inkomstskatt	-33	-6	-23	1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	238	247	78	81	335
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-2	-36	-12	15	-31
Förändring av rörelseskulder	19	-85	41	-20	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255	126	107	77	217
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-333	-409	-105	-190	-598
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-605	-195	-159	-176	-1 118
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	63	224	-	-	224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-874	-380	-264	-366	-1 492
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	1	-	-	-	-
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	292	-	-1	-	489
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	296	-	-	296
Utdelning hybridobligation	-19	-39	-6	-13	-46
Återköp hybridobligation	-	-514	-	-380	-514
Upptagna räntebärande skulder	3 081	3 219	2 152	992	5 014
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-2 432	-2 382	-1 731	-233	-3 893
Depositioner	13	4	0	2	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	936	583	414	368	1 356
Periodens kassaflöde	317	329	257	79	81
Likvida medel vid periodens ingång	214	134	275	383	134
Periodens kassaflöde	317	329	257	79	81
Likvida medel vid periodens utgång	531	462	531	462	214

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	92	93	30	27	129
Rörelsens kostnader	-92	-93	-30	-27	-129
Resultat före finansiella poster	0	0	0	0	0
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-7	-	-7	-	123
Finansnetto	25	27	-15	3	19
Orealiserade valutakursförändringar	0	-2	0	0	-2
Resultat efter finansiella poster	18	25	-22	3	140
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	12
Resultat före skatt	18	25	-22	3	152
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	18	25	-22	3	152

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 92 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 september 2025 till 70 miljoner kronor (386) och det egna kapitalet uppgick till 2 001 miljoner kronor (1 096).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	2	9
Inventarier	5	10	3
Andelar i koncernföretag	1 153	999	1 165
Fordringar hos koncernföretag	3 886	3 689	3 239
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 052	4 700	4 417
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	365	551	27
Kortfristiga fordringar	4	13	11
Likvida medel	70	386	49
Summa omsättningstillgångar	439	950	87
SUMMA TILLGÅNGAR	5 491	5 650	4 503

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 001	1 096	1 708
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 521	1 698	1 287
Skulder till koncernföretag	1 547	2 115	1 459
Summa långfristiga skulder	3 068	3 813	2 746
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	377	709	6
Övriga kortfristiga skulder	45	32	44
Summa kortfristiga skulder	422	741	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 491	5 650	4 503

NYCKELTAL

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	891	816	857
Antal fastigheter	170	153	160
Marknadsvärde, Mkr	15 162	13 061	14 311
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6	5,5	5,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,4	6,5	6,4
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	6,6	5,8	7,3
Hyresduration, år	4,2	4,0	4,4
Snitthyra, kr/kvm	1 311	1 261	1 291
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	780	673	910
Driftnetto, Mkr	630	536	718
Förvaltningsresultat, Mkr	275	243	309
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	79	79
Balansomslutning, Mkr	16 065	13 885	14 975
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	3,9	4,4	4,2
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,1	2,4	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,8	2,6	3,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	1,9	2,0	2,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	53	54	52
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46	44	45
Soliditet vid periodens utgång, %	37	35	37
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	5	0	7

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.
För definitioner, se sidan 27. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	6 407	5 814	6 538
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	196,50	204,50	210,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	169,39	157,94	164,19
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 619	5 471	6 103
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	203,02	192,45	196,50
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 097	5 007	5 613
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	186,98	176,14	180,72
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	4,16	5,83	9,70
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	4,15	5,83	9,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	8,02	4,41	7,52
Antal aktier vid periodens utgång	32 605 473	28 428 265	31 058 473
Genomsnittligt antal aktier	31 851 806	28 428 265	28 888 192
ÖVRIGA			
Antal medarbetare vid periodens utgång	56	54	55
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	56	54	54

ÖVRIG INFORMATION

Aktien

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.

Aktiekursen uppgick per den 30 september 2025 till 196,50 kronor per aktie (204,50). Det motsvarar ett totalt marknadsvärde om 6 407 miljoner kronor (5 814).

Per den 30 september 2025 hade bolaget totalt 3 651 aktieägare (3 201). Bolagets tre största aktieägare var Stendörren Real Estate AB med 37,7 procent, Altira AB med 9,8 procent och SEB Investment Management med 13,3 procent.

Det totala antalet aktier per den 30 september 2025 uppgick till 32 605 473 aktier (28 428 265).

Transaktioner med närstående

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av tre garageplatser. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa under perioden.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverkar efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren

är också exponerat för risk att oförutsedda ökningar i drift- eller underhållskostnader inte är möjliga att kompensera för fullt ut 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 47–48 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sidan 14.

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 i bolagets årsredovisning 2024. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revisors granskning

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 25).

KALENDARIUM 2025

Bokslutskommuniké 2025 19 februari 2026

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

CFO

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00



STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 24 oktober 2025

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Tom Livelli
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Roniek Bannink
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 24 oktober 2025 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 2024 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

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 24 oktober 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade års-hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 1 049 miljoner kronor per den 1 oktober 2025. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 207 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 842 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 76 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 324 miljoner kronor och leasingkostnader uppgående till cirka 11 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 431 miljoner kronor per den 1 oktober 2025.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 oktober 2025 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra genomförda åtgärder som ännu inte haft effekt på förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens snittränta per 1 oktober 2025 med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. De refinansieringar som genomförts eller överenskommit efter den 1 oktober 2025 och som således inte haft effekt på intjäningsförmågan per 1 oktober 2025 reducerar den årliga finansieringskostnaden med ytterligare cirka 21 miljoner kronor. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är ej medräknade.

De pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 68,5 miljoner kronor i driftnetto.

Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

Bedömd intjäningsförmåga¹⁾

Hyresintäkter	1 049
Summa intäkter	
Driftskostnader	-151
Underhållskostnader	-27
Fastighetsskatt	-30
Driftnetto	842
Central administration	-76
Finansiella intäkter och kostnader	-324 ²⁾
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-11
Förvaltningsresultat	431

¹⁾ Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 oktober 2025.

²⁾ De refinansieringar som genomförts eller överenskommit efter den 1 oktober 2025 och som således inte haft effekt på intjäningsförmågan per 1 oktober 2025 reducerar den årliga finansieringskostnaden med ytterligare cirka 21 miljoner kronor.



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:er 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 UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar 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 UTHYRNINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte- kostnader 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.

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Procentuella förändringen i förvaltningsresultat per aktie minskat med ränta på hybridobligationer de senaste 12 månaderna.

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

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingskuld 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.SE

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

CFO

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00