

STENDÖRREN

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2016



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2016

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)

Hysesintäkter

104 Mkr

Driftnetto

67 Mkr

Resultat efter skatt

27 Mkr

Uthyrningsbar yta

575 000 m²

Fastighetsvärde

4 826 Mkr

Belåningsgrad

63,1%

JANUARI-MARS 2016

- Hysesintäkterna ökade till 104 miljoner kronor (56).
- Driftnettot uppgick till 67 miljoner kronor (35).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27 miljoner kronor (13).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 25 miljoner kronor (13).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 37 miljoner kronor (7), varav 24 miljoner kronor (-) avser realisationsvinst vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -40 miljoner kronor (-13).
- Resultat efter skatt uppgick till 27 miljoner kronor (6).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,99 kronor (0,27) och kassaflöde per aktie uppgick till 0,90 kronor (0,64).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- I januari 2016 genomförde Stendörren sitt första förvärv i Uppsalamarknaden då avtal ingicks om förvärv av fyra fullt uthyrda och välbelägna handelsfastigheter omfattande totalt cirka 6 000 kvadratmeter. Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 110 miljoner kronor. Tillträde planerat till andra kvartalet 2016.
- I januari genomförde Stendörren även en tilläggsemission om 50 miljoner kronor inom ramen för Bolagets existerande obligation som löper fram till februari 2018. Det totala utestående obligationslånet uppgår därefter till 625 miljoner kronor. Emissionen gjordes till oförändrade villkor.
- I mars såldes, via bolagsaffär, fastigheten Sköldinge-Valla 16:1 till ett underliggande fastighetsvärde om 157 miljoner kronor, resulterande i en försäljningsvinst om 24 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den tomställda fastigheten Blixtluset 14 i Högdalen hyrdes ut i sin helhet på ett 8-årigt hyresavtal med ett dotterbolag till Taxi Stockholm.
- Avtal om tilläggsinvestering och förlängning av befintligt hyresavtal i fastigheten Talja 1:36 i Flen omfattande 13 100 kvadratmeter fryslager. Förlängt avtal löper till sista december 2027.



VD:S KOMMENTAR

Stendörren har börjat året bra, vi står rustade med en kompetent organisation som förvaltar ett centraliserat fastighetsbestånd i Storstockholm och Mälardalen, en av Europas starkast växande storstadsregioner.

Soliditeten stärktes ytterligare under kvartalet till 29,9 procent. Därmed är i princip det tidigare finansiella målet om 30 procent soliditet uppfyllt. Därför höjer vi nu målsättningen för att innan utgången av 2017 uppnå en soliditet om 35 procent. Vår genomsnittliga räntetäckningsgrad är fortsatt stark på 2,2 ggr och den genomsnittliga avkastningen på eget kapital överstiger med god marginal det långsiktiga målet. Vi ser stor potential till ökad intjäning i den outnyttjade reserv som våra vakanta lokaler erbjuder. Detta utgör en av utmaningarna för vår nu fulltaliga organisation att hantera.

Grunden i Stendörrens affärsmodell, det starka kassaflödet, förblir fortsättningsvis vårt viktigaste fokus. Direktavkastningen i portföljen (inklusive icke-avkastande byggrätter och projektfastigheter) uppgår till 6 procent för vårt förvaltningsbestånd, en stark siffra beaktat att över 80 procent av Stendörrens fastigheter är belägna inom 40 km från centrala Stockholm och övrigt bestånd ligger i strategiska lägen i Mälardalen. Det starka kassaflödet i skapar förutsättningar för en bra och väl riskdiversifierad finansiering av vårt fastighetsbestånd samtidigt som det skapar möjligheter till förädling och transaktioner.

Vi ser fortsatt goda möjligheter att göra förvärv även om vi är betydligt mer selektiva med vad vi köper, trots det starka marknadsläget. Nya fastigheter ska komplettera befintligt bestånd och på så sätt skapa en effektivare förvaltning med lägre kostnader och högre uthyrningsgrad. Samtidigt ser vi möjligheter att sälja fastigheter som vi bedömer färdigutvecklade och inte på ett självklart sätt ger synergieffekter med andra fastigheter i vårt bestånd. Under kvartalet avyttrade vi för första gången fastigheter till ett högre värde än vad vi förvärvade. Vi sålde en fastighet i Katrineholm under första kvartalet, efter att hyresavtalet förlängts till att löpa på 16 år under 2015, till ett värde som översteg vår senaste värdering med 18 procent. Samtidigt har vi förvärvat fyra centralt belägna fullt uthyrda handelsfastigheter i Uppsala, en ny marknad för Stendörren som vi ser stor potential i.

Stendörren ser även stor potential att skapa värden genom förädling, såväl inom vårt kommersiella kärnområde men även genom utveckling av byggbar mark för bostäder. Tillväxten i Stockholmsregionen skapar en enorm efterfrågan på nya bostäder vilket gör att Stockholms kranskommuner i allt högre utsträckning måste planlägga mark för nya bostäder. Inte sällan sker denna konvertering till bostadsnyttjande i områden som tidigare varit industriområden.

Under första kvartalet har vi säkerställt långsiktig bankfinansiering av de förvärv om cirka 350 miljoner kronor som gjordes under slutet av 2015. För att stärka kassan utökades även Bolagets existerande obligationslån med 50 miljoner kronor till nominell kurs.

Ett av de största projekten vi nu arbetar med är det planerade listbytet till börsens huvudlista. Det arbetet pågår för fullt och vi räknar med att genomföra listbytet under hösten 2016. Genom listbytet ser vi möjlighet att få bättre finansieringsvillkor, fler institutionella aktieägare samt en ökad handelsvolym i aktien.

Efter periodens utgång har vi även hyrt ut en fastighet i Högdalen, vilken vi förvärvade helt tomställd hösten 2016 samt förlängt ett strategiskt viktigt hyresavtal i fastigheten Talja 1:36 i Flen, med 11 år.



Fredrik Brodin
VD Stendörren Fastigheter AB

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten 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. I samband med en extra bolagsstämma i i det på Nasdaq First North noterade Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattades beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Fastigheter AB, och övertog därefter namnet Stendörren Fastigheter. B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm och på First North Premier, Nasdaq Stockholm sedan 7 maj 2015.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 25 procent). Detta mål höjdes nyligen av styrelsen i Stendörren Fastigheter från den tidigare långsiktiga målnivån 30 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

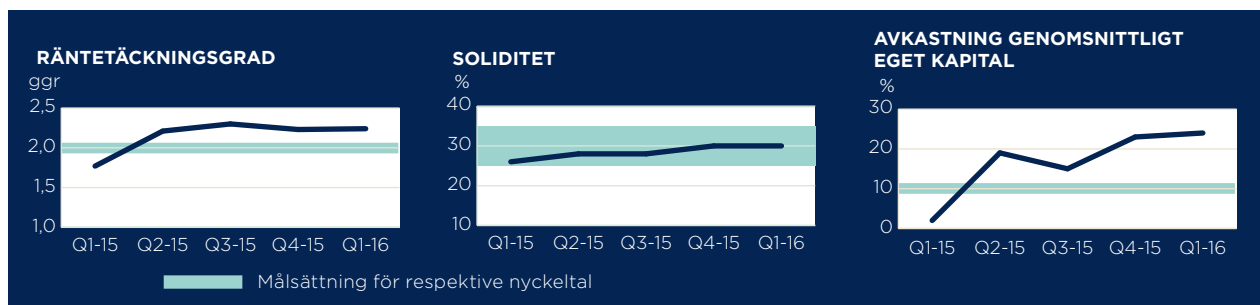
Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2016 av 83 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 826 miljoner kronor (4 129). Per 31 mars svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar 12 procent av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 575 tusen kvadratmeter. Ytslagen lager och lätt industri svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan. Stendörren Fastigheter hade per samma datum 14 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa drygt 160 tusen kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål.

FINANSIERING

Per 31 mars 2016 uppgick koncernens egna kapital till 1 516 miljoner kronor (1 186) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 201 miljoner kronor (3 057) motsvarande en belåningsgrad om 63,1 procent (68,3). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 3,1 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,7 år. Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick till 3,0 procent (3,1 procent) och räntan på lån i kreditinstitut uppgick per 31 mars 2016 till 1,75 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.



FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

För definitioner, se sidan xx.

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	575	532	585
Antal fastigheter	83	66	81
Marknadsvärde, Mkr	4 826	4 129	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,7%	90,3%	90,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2%	89,1%	90,9%
Direktavkastning rullande 12 månader, %	6,0%	4,5%	6,1%
Hysesduration, år	4,7	4,7	5,0
Snitthyra, kr/kvm	752	768	805
Finansiella			
Hysesintäkter, Mkr	104	56	356
Driftnetto, Mkr	67	35	246
Förvaltningsresultat, Mkr	27	13	119
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	68,9%	62,7%	69,2%
Balansomslutning, Mkr	5 074	4 475	5 024
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader %	23,7%	2,2%	23,5%
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,98%	3,12%	2,95%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,7	1,6	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,1	2,8	3,1
Soliditet vid periodens utgång, %	29,9%	26,5%	29,6%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	63,1%	68,3%	63,6%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	53,4%		53,6%
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,2	2,0	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,1
Aktierelaterade			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	55,0	49,9	50,0
Eget kapital per aktie, kr	54,9	48,2	53,9
EPRA NAV per aktie, kr	58,8	49,0	56,4
Börsvärde, Mkr	1 519	1 228	1 381
EPRA NAV, kr	1 625	1 206	1 559
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	0,99	0,27	11,96
Kassaflöde per aktie, kr	0,90	0,64	5,04
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	24 599 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	20 554 424	25 856 428
Övriga			
Antal anställda vid periodens utgång	20	4	17
Genomsnittligt antal anställda under perioden	19	3	10

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mars	2015 jan-dec	2015 jan-mars
Hysesintäkter	104	356	56
Driftskostnader	-28	-75	-16
Underhållskostnader	-4	-19	-3
Fastighetskatt	-3	-11	-2
Tomträttsavgäld	-1	-5	-1
Driftnetto	67	246	35
Central administration	-13	-31	-5
Finansiella intäkter	0	3	0
Finansiella kostnader	-27	-100	-17
Förvaltningsresultat	27	118	13
Värdförändring förvaltningsfastigheter	37	260	7
Värdförändring finansiella instrument	-40	-8	-13
Resultat före skatt	23	370	7
Uppskjuten skatt	11	-53	-1
Aktuell skatt	-7	-8	
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	27	309	6
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	27	309	6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	27	309	6
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,98	11,96	0,27
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,62	25,86	20,37

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Driftnettot uppgick till 67 miljoner kronor (35) under årets första kvartal. Skillnaden mellan kvartalen förklaras av att merparten de fastigheter som förvärvats under 2015 tillträdde vid olika tidpunkter under första och andra kvartalen och gav endast begränsat bidrag till intjäningen under dessa kvartal. Förvaltningsresultatet uppgick till 27 miljoner kronor (13). I värdeförändring förvaltningsfastigheter om 37 miljoner kronor ingår realiserad vinst vid försäljning om 24 miljoner kronor. Räntederivatens marknadsvärde per bokslutsdatumet medförde en värdepåverkan om -40 miljoner kronor (-13).

Kvartalets resultat efter avsättning för uppskjuten och aktuell skatt uppgick till 27 miljoner kronor (6).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 36 miljoner kronor (22), varav 32 miljoner kronor (19) avser drifts- och underhållskostnader och 4 miljoner kronor (3) avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 13 miljoner kronor (5) och utgörs huvudsakligen av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. I posten ingår poster av engångskaraktär uppgående till cirka 2 miljoner kronor för uppbyggnad av administrativa rutinter och kostnader hänförliga till den planerade flytten till Nasdaq's huvudlista.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -27 miljoner kronor (-17) och består av ränte- och upplåningskostnader samt kostnaden för bolagets räntederivat.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Bolaget lät externvärdera hela fastighetsbeståndet under senare hälften av 2015 och under första kvartalet 2016.

Bolagets portfölj av räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut. Vid periodens utgång uppgick marknadsvärderingen av derivatportföljen till -48 miljoner kronor vilket medförde en negativ koncernmässig resultatpåverkan i perioden om -40 miljoner kronor (-13). Denna värdeökning av derivatskulden förklaras framför allt av att svenska marknadsräntor med längre löptider har fallit under årets första kvartal men även marknadens förväntan om utvecklingen av Stibor påverkar.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av beräknad aktuell skatt om -7 miljoner kronor (-) efter avdrag för icke skattepliktig försäljningsintäkt och justerat för icke avdragsgilla kostnader. Den uppskjutna skatten om 11 miljoner kronor (-1) är beräknad utifrån temporära skillnader i fastighetsvärden samt utifrån orealiserade värdeförändringar av derivatportföljen.



Säby 4:1, Järfälla

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

Mkr	2016-03-31	2015-12-31	2015-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 826	4 889	4 129
Inventarier	2	1	2
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar	4 828	4 890	4 131
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	105	84	126
Likvida medel	140	50	219
Summa omsättningstillgångar	245	133	344
SUMMA TILLGÅNGAR	5 073	5 024	4 475
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 516	1 489	1 186
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 137	2 129	2 780
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Uppskjuten skatteskuld	54	65	11
Räntederivat	49	8	13
Summa långfristiga skulder	2 242	2 204	2 806
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 054	1 056	264
Övriga kortfristiga skulder	261	274	219
Summa kortfristiga skulder	1 315	1 330	484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 073	5 024	4 475
Eget kapital hänförligt till			
Moderbolagets ägare	1 516	1 489	1 186
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

Förfalloår	Räntebindning/år			Kapitalbindning		Swappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	1 740	4,65%	54%	1 012	32%	0	0,00%
2017	0	0,00%	0%	291	9%	0	0,00%
2018	100	0,43%	3%	694	22%	100	0,72%
2019	100	0,57%	3%	535	17%	100	0,87%
2020	200	0,69%	6%	517	16%	200	1,02%
>2020	1 061	1,15%	33%	151	5%	1 051	1,48%
Summa/genomsnitt	3 201	2,98%	100%	3 201	100%	1 451	1,32%

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2016 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 4 826 miljoner kronor (4 129). Totala anläggningstillgångar uppgick till 4 828 miljoner kronor (4 131). Under kvartalet har tre fastigheter förvärvats för 48 miljoner kronor och en fastighet har sålts för 157 miljoner kronor.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 245 miljoner kronor (344), huvudsakligen bestående av hyresfordringar och övriga kundfordringar om 33 miljoner kronor (35), förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 24 miljoner kronor (20) samt övriga kortfristiga fordringar om 48 miljoner kronor (56). Likvida medel uppgick per rapporteringsdatumet till 140 miljoner kronor (219).

EGET KAPITAL

Per den 31 mars 2016 uppgick koncernens egna kapital till 1 516 miljoner kronor (1 186) och soliditeten till 29,9 procent (26,5).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 191 miljoner kronor (3 044). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför en justering om 10 miljoner kronor av det redovisade värdet av de räntebärande skulderna. Verkligt räntebärande skuld är därför 3 201 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 63,1 procent (68,3). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 556 miljoner kronor, obligationslån om 625

miljoner kronor samt säljarreverser om 20 miljoner kronor.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars till 54 miljoner kronor (11) och avser skatten på den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, uppskjuten skatt i obeskattade reserver samt orealiserade värdförändringar av finansiella instrument.

KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 1 053 miljoner kronor, består kortfristiga skulder av leverantörsskulder om 31 miljoner kronor, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 125 miljoner kronor, skatteskulder om 19 miljoner kronor samt övriga kortfristiga skulder uppgående till 85 miljoner kronor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 mars 2016 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,1 år. Bolagets ledning och styrelse har under 2015 bedömt att marknadsläget varit gynnsamt för att säkra låneräntan via ränteswappar med långa löptider. Vid ett flertal tillfällen under året har därför ränteswapavtal ingåtts med både Swedbank och Danske bank varefter cirka 45 procent av den totala lånestocken är räntesäkrad. Inklusivt effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,8 år.

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 mars till 1,76 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 1,96 procent. Genomsnittlig ränta på alla räntebärande skulder (inklusive derivatens påverkan) uppgår till 2,98 procent.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 MARS 2016

Motpart	Nom belopp	Värde	Antal	Löptid	% av exp.	Snittswap	Limit
SWED	1 200	34,54	18	5,4	83%	67	2 400
DANB	251	11,41	5	6,9	17%	50	2 400
Summa	1 451	45,95	23	5,7	100%	63	

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mars	2015 jan-dec	2015 jan-mars
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	27	119	13
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1	17	0
Betald inkomstskatt	-1	-6	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	25	130	13
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-24	38	7
Förändring av rörelseskulder	-40	-79	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38	90	31
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-10	-136	-77
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-1	0
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-22	-623	-291
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	90	52	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57	-709	-368
Finansieringsverksamheten			
Nyemission			
Upptagna räntebärande skulder	87	891	561
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-17	-254	-36
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70	637	525
Periodens kassaflöde	90	18	187
Likvida medel vid periodens ingång	50	31	32
Periodens kassaflöde	90	18	187
Likvida medel vid periodens utgång	140	50	219

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till mars 2016 till 25 miljoner kronor (13). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -64 miljoner kronor (17) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -38 miljoner kronor (30).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 57 miljoner kronor (-368) och utgjordes primärt av försäljning av fastigheten Sköldinge Valla 16:1 vilken medförde en kassaflödeseffekt om 90 miljoner kronor.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under januari till mars 2016 till 70 miljoner kronor (525) bestående av utökning av obligationslån (49 miljoner kronor), nytt fastighetslån (38 miljoner kronor) och amorteringar på existerande lån och reverser om -17 miljoner kronor.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 90 miljoner kronor (187) och likvida medel uppgick till 140 miljoner kronor (219) per 31 mars 2016.



Viby 19:30, Upplands-Bro.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2016 till 1 516 miljoner kronor (1 186).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2015-01-01	11	784	24	819	819
Totalresultat januari-mars 2015			309	309	309
Nyemission	5	355		361	361
Utgående eget kapital per 2015-03-31	17	1 140	30	1 186	1 186
Totalresultat april-december 2015			303	303	303
Utgående eget kapital per 2015-12-31	17	1 140	333	1 489	1 489
Totalresultat januari-mars 2016			27	27	27
Utgående eget kapital per 2016-03-31	17	1 140	360	1 516	1 516

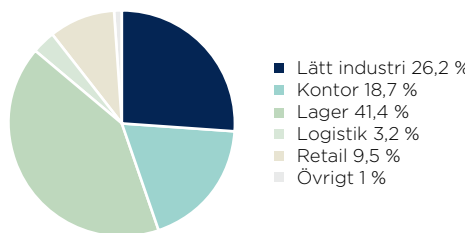
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 MARS 2016

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2016 av 83 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 826 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Nordier, Cushman & Wakefield, Newsec, Savills, Forum och CBRE, vilka kompletteras med interna värderingar i mellanliggande kvartal (se vidare under "Fastighetsvärdering" på sidan 14).

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 575 tusen kvadratmeter. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade tillsammans för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (19 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.

Fördelning uthyrbar yta, % av total yta

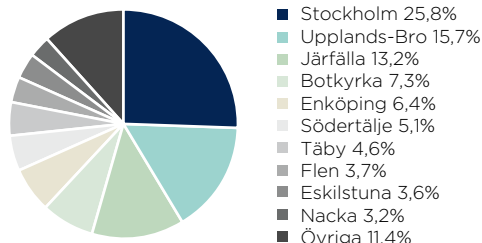


GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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. Rosersberg vid 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 i Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett fåtal andra orter i Mälardalen som bedöms ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram nedan). I mars 2016 tillträder Stendörren en portfölj med fastigheter med bra läge i Boländerna i Uppsala vilket blir Bolagets första förvärv i denna marknad. Uppsala är en marknad som, liksom

Stockholm, uppvisar starka tillväxttal med bra framtidsutsikter.

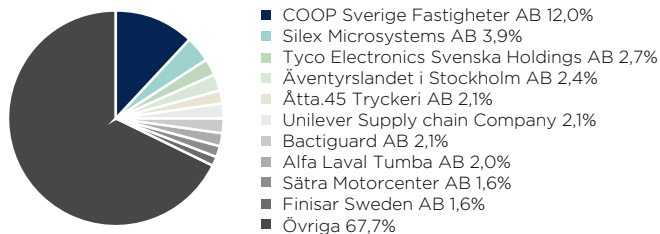
Geografisk fördelning, hyresintäkter



HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs till största delen av väletablerade små- och medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Under årets första kvartal uppgår hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,2 procent av totala årshyran. Per 31 mars svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar 12 procent av den samlade årshyran (se diagram).

Största hyresgästerna, intäkter



Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatumet till 4,7 år.

Bolagets fastigheter har historiskt haft 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 ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2016 till 90,2 procent. Bolagets bedömning är att det finns god potential att med fortsatt aktivt uthyrningsarbete minska existerande vakanser med upp till hälften.

BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 31 mars 2016 14 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter

är bedömningen att cirka 160 tusen kvadratmeter ljus BTA kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd) Västerhaninge, Upplands-Bro 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 kundpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. 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 dessa fastigheter.

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 skall externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, vilka även kompletteras av ortsprisanalyser. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 12 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i

den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 83 fastigheter är samtliga externvärderade under det andra halvåret 2015 eller första kvartalet 2016. Den samlade marknadsvärderingen för beståndet uppgick vid periodens utgång till 4 826 miljoner. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield och CBRE.

En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

	MAX	MIN	Viktat snitt
Kalkylperiod 5,10,15,20,25	25	5	8,15
Inflationsantagande	2% långsiktigt, 0-1% år 2016		
Långsiktigt vakansantagande	20,0%	2,5%	5,8%
Direktavkastningskrav	10,8%	5,5%	7,4%
Kalkylränta kassaflöde	13,0%	5,3%	8,6%
Kalkylränta restvärde	13,0%	7,0%	9,2%

Byggrätterna inom fastighetsportföljen är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till 13 miljoner kronor, se tabell nedan

Förändring redovisat värde fastigheter	Jan-mar 2016	Jan-dec 2015
Fastighetsbestånd vid årets början	4 889	2 186
Nya förvärv av fastigheter	48	2 390
Försäljning av fastigheter	-157	-84
Investeringar i befintliga fastigheter	10	136
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	37	260
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 826	4 889

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter, i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 11 miljoner kronor (4). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 2 miljoner kronor (-1). Likvida medel uppgick per 31 mars 2016 till 10 miljoner kronor (130) och det egna kapitalet uppgick till 1 153 miljoner kronor (1 152).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-dec	2015 jan-mars
Nettoomsättning	11	32	4
Rörelsens kostnader	-11	-31	-5
Resultat före finansiella poster	0	2	-1
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag			
Räntenetto	2	-3	0
Resultat efter finansiella poster	2	-2	-1
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt	2	-2	-1
Uppskjuten skatt	-0	1	0
Aktuell skatt	-	-	-
Periodens resultat	2	-1	-1

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2016-03-31	2015-12-31	2015-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	0	0	-
Andelar i koncernföretag	965	965	1 013
Fordringar hos koncernföretag	1 076	1 076	707
Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	0	0	
Uppskjuten skattefordran	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	2 043	2 043	1 721
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	200	80	36
Kortfristiga fordringar	50	50	12
Kassa och bank	10	1	130
Summa omsättningstillgångar	259	131	178
SUMMA TILLGÅNGAR	2 303	2 174	1 899
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	1 153	1 152	1 152
Summa eget kapital	1 153	1 152	1 152
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	618	568	565
Skulder till koncernföretag	266	231	-
Summa långfristiga skulder	884	799	565
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder			
Skulder till koncernföretag	173	134	26
Övriga skulder	93	89	156
Summa kortfristiga skulder	266	224	182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 303	2 174	1 899

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. 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 22 maj 2015 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 bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersätt-

ning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen i samband med offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North Premier, Nasdaq Stockholm. För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat skall utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 1 APRIL 2016 OCH DÄREFTER KÄNDA FÖRÄNDRINGAR

Ägare	Antal aktier		Totalt antal		Andel av	
	A-aktier	B-aktier	aktier	röster	Kapital	Röster
Kvalitena AB	1 375 000	4 773 824	6 148 824	18 523 824	22,3%	37,0%
Altira AB	500 000	2 000 000	2 500 000	7 000 000	9,1%	14,0%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	500 000	133 357	633 357	5 133 357	2,3%	10,2%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 701 523	2 701 523	2 701 523	9,8%	5,4%
Satrap Kapitalförvaltning AB	125 000	1 000 000	1 125 000	2 250 000	4,1%	4,5%
Vassen Fastigheter AB	-	2 080 000	2 080 000	2 080 000	7,5%	4,2%
Rasjö, Staffan	-	1 312 072	1 312 072	1 312 072	4,8%	2,6%
Robur Försäkring	-	1 012 301	1 012 301	1 012 301	3,7%	2,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	735 632	735 632	735 632	2,7%	1,5%
Anders Ivarsson Aktiebolag	-	663 349	663 349	663 349	2,4%	1,3%
Total top 10	2 500 000	16 412 058	18 912 058	41 412 058	68,5%	82,6%
Övriga aktieägare	-	8 707 928	8 707 928	8 707 928	31,5%	17,4%
Total	2 500 000	25 119 986	27 619 986	50 119 986	100,0%	100,0%

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

Årsstämma 2016, 18 maj 2016

Delårsrapport jan-jun 2016, 19 augusti 2016

Delårsrapport jan-sep 2016, 18 november 2016

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, har tillhandahållit vissa byggtjänster relaterade till de under 2015 avslutade projekten på fastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53. Härtill hyr Stendörren Fastigheter ett mindre kontor för bolagets ledning 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. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att långivarna

ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetsförvärv är vidare en löpande del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och vissa risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 33-35 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Utöver 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 2015. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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

Stockholm 18 maj 2016

Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ)

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

Vinst efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

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

Driftnetto dividerat med fastighetsvärde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt på derivatskuld och på temporära skillnader i fastighetsvärden.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

HYRESDURATION

Återstående löptid på hyresavtal.

KAPITALBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt utestående antal aktier.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Genomsnittlig räntebindning på räntebärande skulder till kreditinstitut med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TRIPLE-NETAVTAL

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftnetto dividerat med periodens totala hyresintäkter.

Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år. I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

Per 31 mars omfattade Bolagets fastighetsportfölj 83 helägda fastigheter med cirka 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Efter första kvartalets utgång tillträdde Bolaget 2 fastigheter i Uppsala. Det samlade hyresvärdet, inklusive de 2 fastigheterna i Uppsala och efter vakansavdrag, uppgår på rullande 12 månadersbasis enligt bolagets egen bedömning till cirka 426 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka 121 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 305 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 37 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden (baserat på faktiska

lån och räntederivat per samma datum) resulterar i en årskostnad om cirka 96 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till 172 miljoner kronor på årsbasis.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 mars 2016, utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eventuella kommande ränteförändringar eller andra, ännu ej genomförda åtgärder. De tillkommande förvärv som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts är heller ej medräknade. Därför skall dessa uppgifter 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 31 mars 2016

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)
556825-4741
Strandvägen 5a
114 51 Stockholm
Tel: 08-121 317 00
www.stendorren.se

För mer information, vänligen kontakta:
Fredrik Brodin, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
0708-886 665

Magnus Sundell, CFO
magnus.sundell@stendorren.se
0706-027 675





Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag
aktivt inom segmentet lager och lätt industri.
Stendörren är noterat på Nasdaq First North Premier (Ticker: STEF B).
Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com).

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)
Strandvägen 5a 114 51 Stockholm tel 08-121 317 00 www.stendorren.se