

STENDÖRREN

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2016



# DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2016

## STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)

Hysesintäkter

210 Mkr

Driftnetto

141 Mkr

Resultat efter skatt

363 Mkr

Uthyrningsbar yta

581 000 m<sup>2</sup>

Fastighetsvärde

5 380 Mkr

Belåningsgrad

61%

Soliditet

32%

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industrifastigheter. Stendörren är noterat på First North, First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB ([www.remium.com](http://www.remium.com)).

Omslagsbild: Uppsala Boländerna 33:4

### JANUARI-JUNI 2016 (januari-juni 2015 inom parentes)

- Hysesintäkterna ökade till 210 miljoner kronor (150).
- Driftnettot ökade till till 141 miljoner kronor (103).
- Förvaltningsresultatet ökade till till 64 miljoner kronor (50).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 57 miljoner kronor (58).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 464 miljoner kronor (78), varav 26 miljoner kronor (3) avser realiserad värdeförändring vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -68 miljoner kronor (3).
- Resultat efter skatt uppgick till 363 miljoner kronor (103).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 13,16 kronor (4,28) och kassaflöde per aktie uppgick till 2,06 kronor (2,10).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- I maj avtalade Stendörren om tilläggsinvestering och förlängning av existerande hyresavtal i fastigheten Flen Talja 1:36 omfattande 13 100 kvadratmeter fryslager. Hyresavtalet löper efter förlängningen till utgången av år 2027 med en årshyra om 9 miljoner kronor.
- I juni genomförde Stendörren en tilläggsemission om 125 miljoner kronor inom ramen för Bolagets existerande obligation som löper fram till februari 2018. Det totala utestående obligationslånet uppgår därefter till 750 miljoner kronor.
- I juni såldes via bolagsaffär den obebodda byggrätten till fastigheten Upplands Väsby Grimsta 51:12 med ett underliggande fastighetsvärde om 9 miljoner kronor vilket översteg senaste värdering med cirka 20 procent.
- I juni förlängdes hyresavtalet med Silex Microsystems AB i fastigheten Veddesta 2:43 med 15 år till en ny årshyra om cirka 15 miljoner kronor. Stendörren beslutade även om en tilläggsinvestering om 16 miljoner kronor avseende uppgradering av fastighetens tekniska installationer.
- Beståndet i Uppsala utökades med förvärv av två moderna och välbelägna fastigheter i Librobäck och Säby omfattande 3 600 kvadratmeter yta för handel och lätt industri.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I juli tecknades ett samarbetsavtal med Kilenkryssat avseende skapandet av ett nytt logistikcenter, "Stockholm Väst Logistik", i Upplands Bro, belägen direkt intill Stendörrens fastighet Nygård 2:14. Det gemensamma bolaget tillförs i ett första skede cirka 400 000 kvadratmeter planlagd mark med egen järnvägsanslutning och direkt motorvägsanslutning via den nya påfart till E18 som är under byggnation.
- I juli avyttrades även fastigheten Årsta 1:87 i Haninge kommun med en byggrätt om cirka 5 300 kvadratmeter. Avtalat fastighetsvärde var 11 miljoner kronor, vilket översteg senaste värdering med cirka 5 procent.

# 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.*

Stendörren summerar återigen ett kvartal med starka siffror, resultatet efter skatt för första halvåret uppgår till 363 miljoner kronor och den rapporterade soliditeten stiger till 32 procent. I maj 2016 reviderade Stendörren sitt finansiella mål avseende koncernens soliditet från tidigare 30 procent till att nå 35 procent per utgången av 2017. Detta mål är vi således redan nu på god väg att uppnå.

Utmärkande för kvartalet är den mycket starka värdeutvecklingen av fastighetsportföljen. Som ett led i den pågående omlistningsprocessen till Nasdaqs huvudlista lät vi externvärdera hela beståndet per 30 juni. Resultatet blev en uppvärdering med hela 427 miljoner kronor jämfört med det rapporterade värdet förra kvartalet. Denna högre värdering är resultat både av förändringar på marknaden (såsom sänkta avkastningskrav och stigande marknadshyror i den dynamiska Stockholmsregionen) och av organisationens egna målmedvetna arbete. Som exempel på det sistnämnda kan nämnas förlängning och omförhandling av ett antal strategiska hyreskontrakt i några av våra större fastigheter samt framgångar i arbetet med framtagande av byggrätter och nya detaljplaner inom portföljen. Värdeförändringen är väsentlig, vilket medförde att vi den 19 juli offentliggjorde omfattningen av den konstaterade värdeuppgången.

Stendörrens kärnverksamhet, den löpande förvaltningen, visade fortsatt stark utveckling och ligger i linje med Bolagets bedömda intjäningsförmåga, se sid 22. I stort sett samtliga nyckeltal, vilka redovisas på sid 5, uppvisar en positiv utveckling, vilket över tid ger oss möjligheten att växa genom egen intjäning samtidigt som vi kan erbjuda aktieägarna löpande utdelning. Organisationens tillväxt har fortsatt även under det andra kvartalet och i skrivande stund har Stendörren 30 anställda medarbetare.

Den 14 juli ingick Stendörren ett samarbete med Kilenkrysset genom ett 50/50 ägt joint-venturebolag, Stockholm Väst Logistik AB. Joint-venturebolaget tillförs cirka 400 000 kvadratmeter byggbar mark för logistik- och industriändamål i Upplands-Bro. Marken ligger i direkt anslutning till Stendörrens befintliga fastighet Nygård 2:14. Läget är ett av Stockholmsregionens bästa för logistik med såväl tillgång till egen järnvägsanslutning och den nya trafikplatsen, Krockbacka, som anläggs vid E18. Genom samarbetet tillförs Stendörren unik spetskompetens inom logistik och terminalhantering som Kilenkrysset har.

Det strategiska arbetet med fokus på expansion i länets identifierade tillväxtområden fortsätter. Vi renodlar, säljer mindre byggrätter och förvaltningsenheter

och avvecklar områden vilka vi inte bedömer generera den långsiktiga tillväxt och stabilitet vi önskar över tiden. Parallellt går vi in på nya delmarknader vilka vi bedömer ha en stark fortsatt tillväxt. Förvärven av sex handels- och industrifastigheter i Uppsala under första halvåret är exempel på detta.

En 10-årig statsobligation handlas idag till rekordlåga 0,1 procent. De extremt låga marknadsräntor vi sedan en tid upplever är i grunden bra för Stendörren och fastighetsbranschen generellt, men då vi, liksom de flesta av våra branschkollegor, även har en portfölj med räntederivat innebär det fortsatta fallet för långa räntor på marknaden under första halvåret att vi redovisar en värdenedgång av derivatportföljen om 68 miljoner kronor. Att marknadsräntor med kortare löptider är negativa bidrar även löpande till ökade kostnader för Bolaget via derivatportföljen. Därför ser vi positivt på att Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad vid senaste mötet. Kanske den fallande trenden därmed bottnat ut.

Redan under våren inleddes det som för bolaget kommer bli höstens största projekt, nämligen arbetet med att byta börslista till Nasdaq Stockholms huvudlista. Detta innebär ett mycket omfattande arbete som kommer intensifieras under det tredje kvartalet. Det är vår övertygelse att ett byte till huvudlistan kommer vara positivt både för likviditeten i aktien och förutsättningarna och villkoren för våra olika finansieringsprogram. Att vara noterad på huvudlistan är även positivt för Bolaget i rekryteringssammanhang och i övrigt avseende marknadsföring och renommé.

Sammanfattningsvis står vi väl rustade inför hösten med en kompetent och motiverad organisation, en stark kassa och många härliga utmaningar och affärsmöjligheter att se fram emot!



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. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena via en så kallad baklängesnotering. I samband med en extra bolagsstämma i 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 samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) ("Effnetplattformen") delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog 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 lätt industri.

## 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 20 procent).

## FASTIGHETSBESTÅND

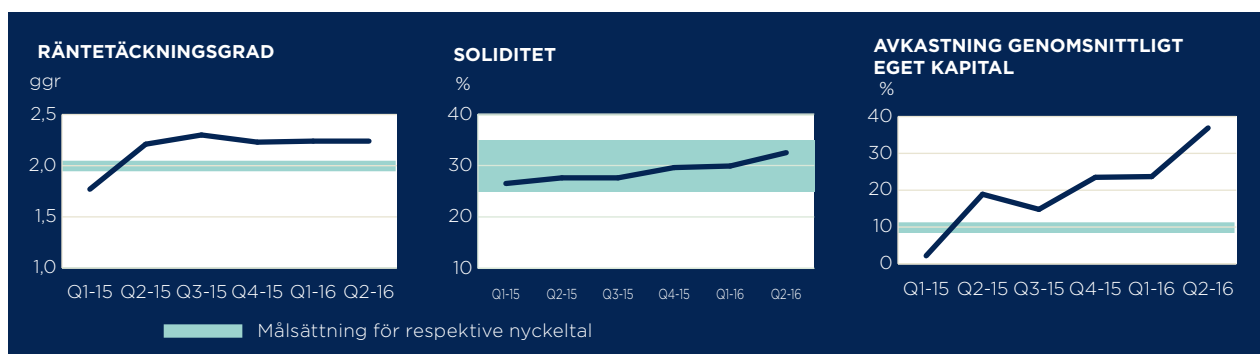
Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2016 av 87 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 380 miljoner kronor (4 428 per 30 juni 2015). Per 30 juni svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar 13 procent av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 581 tusen kvadratmeter. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 70 procent av den totala uthyrbara ytan. Stendörren Fastigheter hade per samma datum 15 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa drygt 300 tusen kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål.

## FINANSIERING

Per 30 juni 2016 uppgick koncernens egna kapital till 1 809 miljoner kronor (1 284) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 451 miljoner kronor (3 160) motsvarande en belåningsgrad om 61 procent (68). 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 (inklusive derivatens påverkan) till 3,0 procent (3,1) och räntan på lån i kreditinstitut uppgick 2016 till 1,6 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.





# NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 21.

	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	581	544,0	585
Antal fastigheter	87	75	81
Marknadsvärde, Mkr	5 380	4 428	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, %	89%	90%	91%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	90%	91%
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,9%	5,8%	6,1%
Hysesduration, år	5,8	4,6	5,0
Snitthyra, kr/kvm	790	796	805
<b>Finansiella</b>			
Hysesintäkter, Mkr	210	150	356
Driftnetto, Mkr	141	103	246
Förvaltningsresultat, Mkr	64	50	118
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	68%	69%	69%
Balansomslutning, Mkr	5 701	4 654	5 024
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader %	37%	19%	23%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader	19%	19%	13%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,4	3,1	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,6	3,3	3,1
Soliditet vid periodens utgång, %	32%	28%	30%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	61%	68%	64%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	53%	58%	54%
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,2	2,2	2,2
<b>Aktierelaterade</b>			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	57,5	44,5	50,0
Eget kapital per aktie, kr	65,5	46,5	53,9
EPRA NAV per aktie, kr	73,5	47,6	56,4
Börsvärde, Mkr	1 444	1 118	1 256
EPRA NAV, kr	2 030	1 313	1 559
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	13,16	4,31	11,96
Kassaflöde per aktie, kr	2,06	2,10	5,04
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	24 053 680	25 856 428
<b>Övriga</b>			
Antal anställda vid periodens utgång	30	5	17
Genomsnittligt antal anställda under perioden	24	4	10

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## RESULTAT

Driftnettot uppgick till 141 miljoner kronor (103) varav 74 miljoner kronor avser andra kvartalet. Skillnaden mellan kvartalen förklaras huvudsakligen av säsongsvariationer avseende driftskostnader. Jämfört med motsvarande period förra året ökar både hyresintäkter och driftkostnader väsentligt vilket huvudsakligen förklaras av att en stor del av beståndet per sista juni 2015 hade förvärvats under första halvåret 2015. Förvaltningsresultatet uppgick till 64 miljoner kronor (50), varav 37 miljoner kronor belöper på det andra kvartalet.

Alla fastigheter har marknadsvärderats externt per den 30 juni 2016. För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 464 miljoner kronor (78), varav 427 miljoner kronor infaller under det andra kvartalet.

Räntederivatens marknadsvärdering per bokslutsdatumet medförde en negativ värdeförändring av derivatportföljen under perioden om -68 miljoner kronor (3), varav 28 miljoner kronor avser det andra kvartalet.

Periodens resultat uppgick till 363 miljoner kronor (103) motsvarande 13,16 kronor per aktie (4,28).

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under perioden till 210 miljoner kronor (150) varav 106 miljoner kronor avser andra kvartalet (94).

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 69 miljoner kronor (47) varav 32 miljoner kronor (26) avser årets andra kvartal. Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om cirka 2 miljoner kronor.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration utgörs huvudsakligen av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Stendörren redovisar 26 miljoner kronor för första halvåret (11) varav 12 miljoner kronor (6) avser det andra kvartalet. Denna post inkluderar poster av engångskaraktär, såsom flytten till Nasdaq

huvudlista och kostnader hänförliga till extrainsatser med inhyrda konsulter under Bolagets uppbyggnadsskede i samband med årsbokslut, deklarationer och årsredovisningar för Bolagets dotterbolag. Dessa poster av engångskaraktär uppgår för första halvåret till cirka 7 miljoner kronor.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -51 miljoner kronor (-42) och består av 1 miljon kronor i finansiella intäkter och 52 miljoner kronor i räntekostnader. Ökningen förklaras av ökningen av de räntebärande skulderna.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Bolaget lät externvärdera hela fastighetsbeståndet per 30 juni 2016. Bolaget redovisar fastighetsvärden i enlighet med externvärderingarna varvid en positiv värdeförändring om totalt 464 miljoner kronor (78) redovisas för rapportperioden. Av dessa avser 427 årets andra kvartal (72). Av den samlade värdeförändringen under första halvåret avser 26 miljoner kronor realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeuppgången drivs dels av förvaltningsåtgärder i fastigheterna, såsom förlängda hyresavtal, höjda hyror och driftoptimerande investeringar, dels av förändrade avkastningskrav på marknaden (se sidan 14).

Bolagets portfölj av räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut. För årets första halvår medförde marknadsvärderingen en värdeminskning av derivaten om 68 miljoner kronor (3). Denna värdeminskning av derivatskulden förklaras av att svenska marknadsräntor med längre löptider har sjunkit under andra kvartalet efter att även ha fallit under första kvartalet.

## SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljon kronor (0) och uppskjuten skatt om -96 miljoner kronor (-28). Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

## SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015 jan-dec
Hysesintäkter	210	150	106	94	356
Driftskostnader	-51	-35	-24	-19	-75
Underhållskostnader	-8	-5	-4	-2	-19
Fastighetskatt	-7	-5	-3	-3	-11
Tomträttsavgäld	-3	-2	-1	-2	-5
Driftnetto	141	103	74	68	246
Central administration	-26	-11	-12	-6	-31
Finansiella intäkter	1	1	1	1	3
Finansiella kostnader	-52	-43	-26	-26	-100
Förvaltningsresultat	64	50	37	37	118
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	464	78	427	72	260
Värdeförändring finansiella instrument	-68	3	-28	16	-8
Resultat före skatt	460	131	436	125	370
Uppskjuten skatt	-96	-28	-106	-27	-53
Aktuell skatt	-1		6		-8
Periodens resultat	363	103	336	98	309
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	363	103	336	98	309
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	363	103	336	98	309
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	13,16	4,28	12,15	3,57	11,96
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,62	24,05	27,62	27,54	25,86

# FINANSIELL STÄLLNING

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2016 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 5 380 miljoner kronor (4 428 per 30 juni 2015). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 juni 2016. För analys och kommentarer, se sidorna 13–14.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 319 miljoner kronor (221), Omsättningstillgångarna består av hyresfordringar och övriga kundfordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt övriga kortfristiga fordringar om totalt 126 miljoner kronor (130) samt likvida medel vilka per rapporteringsdatumet uppgick till 193 miljoner kronor (91).

## EGET KAPITAL

Per den 30 juni 2016 uppgick koncernens egna kapital till 1 809 miljoner kronor (1 284) och soliditeten till 32 procent (28).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 440 miljoner kronor (3 161). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 12 miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta (verklig räntebärande skuld är därför 3 452 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 61 procent (68)). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 682 miljoner kronor, obligationslån om 750 miljoner kronor samt säljarreverser om 20 miljoner kronor.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni till 162 miljoner kronor (29) och avser skatten på den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt värdeförändringar av finansiella instrument.

## ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 861 miljoner kronor, består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 212 miljoner kronor.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 30 juni 2016 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,5 år. Vid ett flertal tillfällen under 2015 ingicks ränteswapavtal med både Swedbank och Danske Bank. Portföljen av ränteswappar omfattar 23 ränteswappar med ett samlat nominellt värde om 1 451 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 42 procent av de samlade räntebärande skulderna. Genomsnittlig ränta i swappportföljen (inklusive kostnaden av negativ ränta i den korta änden av swapparna) uppgår till 1,46 procent. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,4 år (se tabell på sidan 9).

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni till 1,63 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 1,27 procent.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

## RÄNTEDERIVAT, PER 30 JUNI 2016

Motpart	Nom belopp	Värde	Antal	Löptid, år	% av exp.
SWED	1 200	58,8	18	5,2	83%
DANB	251	17,5	5	6,7	17%
Summa	1 451	76,3	23	5,5	100%



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## SAMMANDRAG

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 380	4 428	4 889
Inventarier	1	2	1
Långfristiga fordringar	1	0	0
Räntederivat		3	
Summa anläggningstillgångar	5 382	4 433	4 890
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	126	130	84
Likvida medel	193	91	50
Summa omsättningstillgångar	319	221	134
SUMMA TILLGÅNGAR	5 701	4 654	5 024
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 809	1 284	1 490
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 579	1 972	2 129
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Uppskjuten skatteskuld	162	29	65
Räntederivat	76	-	8
Summa långfristiga skulder	2 819	2 003	2 204
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	861	1 189	1 056
Övriga kortfristiga skulder	212	179	274
Summa kortfristiga skulder	1 073	1 368	1 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 701	4 654	5 024
Moderbolagets ägare	1 809	1 284	1 490

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

Förfalloår	Räntebindning/år <sup>1)</sup>			Kapitalbindning		Swappar	
	Mkr	Ränta <sup>2)</sup>	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	1 990	4,41%	58%	380	11%	0	0,00%
2017	0	0,00%	0%	451	13%	0	0,00%
2018	100	0,43%	3%	819	24%	100	0,87%
2019	100	0,57%	3%	864	25%	100	1,02%
2020	200	0,69%	6%	651	19%	200	1,13%
>2020	1 061	1,18%	31%	286	8%	1 051	1,62%
Summa/genomsnitt	3 451	2,97%	100%	3 450	100%	1 451	1,46%

1) Räntebindningen för 2016 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via swappar.

2) Notera att Obligationslånet som uppgår till 750 Mkr och löper med Stibor 90 + 5,00% inkluderas i beloppet för lån med kort räntebindning.

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2016 till 1 809 miljoner kronor (1 284).

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2014-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>4,4</b>	<b>5,6</b>
Totalresultat januari-december 2014			29	29
Övrigt tillskjutet kapital		-1	1	0
Nyemission	10,9	789		800
Noteringsutgifter		-6		-6
Skatt på noteringsutgifter		1		1
Utdelning			-10	-10
<b>Ingående eget kapital per 2015-01-01</b>	<b>11</b>	<b>784</b>	<b>24</b>	<b>819</b>
Nyemission	6	355		361
Totalresultat januari-december 2015			309	309
<b>Utgående eget kapital per 2015-12-31</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>333</b>	<b>1 490</b>
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-juni 2016			363	363
<b>Utgående eget kapital per 2016-06-30</b>	<b>17</b>	<b>1 140</b>	<b>652</b>	<b>1 809</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till juni 2016 till 57 miljoner kronor (58). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 211 miljoner kronor (53) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -154 miljoner kronor (4).

## **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -42 miljoner kronor (-524) och utgjordes primärt av förvärv av förvaltningsfastigheter för 102 miljoner kronor och investeringar i befintliga fastigheter om 39 miljoner kronor (varav 27 miljoner kronor avser

hyresgäst Anpassningar i fastigheten Tegelbruket 1 i Botkyrka) samt försäljningar av fastigheter för 99 miljoner kronor.

## **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 340 miljoner kronor (580) bestående av utökning av obligationslån om 125 miljoner kronor, upptagande av fastighetskrediter om 306 miljoner kronor samt amorteringar på och lösen av befintliga krediter uppgående till 91 miljoner kronor.

## **PERIODENS KASSAFLÖDE**

Periodens kassaflöde uppgick till 143 miljoner kronor (59) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 193 miljoner kronor (91).



Upplands Bro Nygård 2:14

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	64	51	37	37	119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	7	4	6	17
Betald inkomstskatt	-10	1	-10	1	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	57	58	31	45	130
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-31	-9	-7	-16	38
Förändring av rörelseskulder	-180	-44	-141	-55	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154	4	-117	-26	90
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-38	-117	-28	-40	-136
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-28	0	24	-1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-102	-431	-80	-140	-623
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	99	52	9	-	52
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42	-524	-99	-156	-709
Finansieringsverksamheten					
Nyemission					
Upptagna räntebärande skulder	431	772	344	211	891
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-91	-193	-75	-157	-254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	340	580	269	54	637
Periodens kassaflöde	143	59	53	-128	18
Likvida medel vid periodens ingång	50	32	140	219	31
Periodens kassaflöde	143	59	53	-128	18
Likvida medel vid periodens utgång	193	91	193	91	50

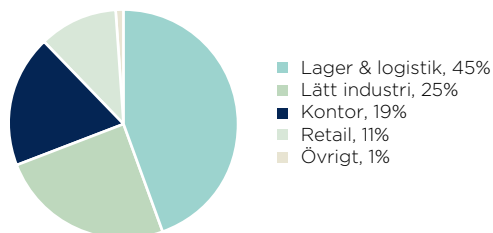
# FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 JUNI 2016

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2016 av 87 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 380 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield och CBRE.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 581 tusen kvadratmeter. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade tillsammans för cirka 70 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

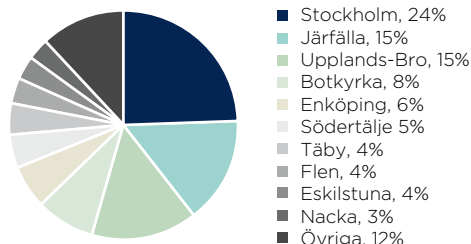


### GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

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 bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram nedan). I mars 2016 tillträdde Stendörren en portfölj med fastigheter med bra läge i Boländerna i Uppsala vilket var Bolagets första förvärv i denna marknad. Därtill förvärvades i juni ytterligare två fastigheter i Uppsala vilka tillträd

under tredje kvartalet. Uppsala är en marknad som, liksom Stockholm, uppvisar starka tillväxttal med bra framtidsutsikter.

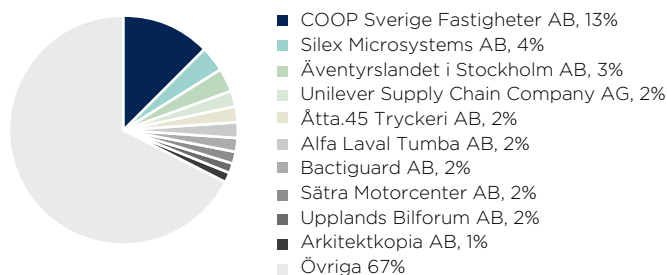
### Geografisk fördelning, hyresintäkter



### 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 halvår uppgår hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till cirka 0,5 procent av totala årshyran. Per 30 juni svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årliga grundhyran till Bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar drygt 13 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 bokslutsdatum till 5,8 år.

Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 juni 2016 till 90 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 30 juni 2016 15 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att drygt 300 000 kvadratmeter ljus BTA kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun,

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 kundanpassade 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 externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 12 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2015. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkom-

mande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Med anledning av den pågående processen med listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista har Stendörren låtit externvärdera alla sina fastigheter per 30 juni 2016. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgår i dessa värderingar till 5 380 miljoner kronor. 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	20	5	9,5
Inflationsantagande	2% långsiktigt, 1% år 2016		
Långsiktigt vakansantagande	20,0%	0,0%	6,0%
Direktavkastningskrav	10,0%	5,5%	6,7%
Kalkylränta kassaflöde	12,2%	6,0%	8,7%
Kalkylränta restvärde	12,2%	6,0%	8,7%

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

Förändring redovisat värde fastigheter	Jan-jun 2016	Jan-mar 2016	Jan-dec 2015
Fastighetsbestånd vid årets början	4 889	4 889	2 186
Nya förvärv av fastigheter	156	48	2 390
Försäljning av fastigheter	-166	-157	-84
Investeringar i befintliga fastigheter	38	10	136
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	464	37	260
Fastighetsbestånd vid periodens slut	5 380	4 826	4 889

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick under första halvåret till 464 miljoner kronor, se tabell ovan.

Realiserad värdeförändring under perioden uppgick till 26 miljoner kronor vilket var 18 procent över senaste värdering. Orealiserade värdeförändringar drivs

dels av förbättringar i fastigheterna såsom förlängda hyresavtal och trimmade kostnader samt sänkta avkastningskrav i värderingarna (genomsnittligt avkastningskrav per 30 juni var 6,7 procent jämfört med 7,5 procent per 31 december).

# 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 27 miljoner kronor (7). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 4 miljoner kronor (-2). Likvida medel uppgick per 30 juni 2016 till 111 miljoner kronor (3) och det egna kapitalet uppgick till 1 156 miljoner kronor (1 152).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015 jan-dec
Nettoomsättning	27	7	16	4	32
Rörelsens kostnader	-26	-11	-16	-5	-30
Resultat före finansiella poster	1	-4	0	-1	2
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag					
Räntenetto	4	2	3	0	-3
Resultat efter finansiella poster	5	-2	3	-1	-1
Bokslutsdispositioner					
Resultat före skatt	5	-2	3	-1	-1
Uppskjuten skatt	-1	0	-1	0	0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	4	-2	2	-1	-1

# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1	1	0
Andelar i koncernföretag	881	909	965
Fordringar hos koncernföretag	1 076	912	1 076
Uppskjuten skattefordran	1	2	2
Summa anläggningstillgångar	1 959	1 824	2 043
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	332	51	80
Kortfristiga fordringar	72	28	50
Kassa och bank	111	3	1
Summa omsättningstillgångar	515	82	131
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 474</b>	<b>1 906</b>	<b>2 174</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Eget kapital	1 112	1 152	1 152
Summa eget kapital	1 112	1 152	1 152
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	741	566	568
Skulder till koncernföretag	348	-	231
Summa långfristiga skulder	1 089	566	799
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder			
Skulder till koncernföretag	205	174	134
Övriga skulder	68	14	89
Summa kortfristiga skulder	273	188	223
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 474</b>	<b>1 906</b>	<b>2 174</b>

# 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 föreslagna bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 18 maj 2016 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med 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 lång-

siktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersättning 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.

Per 30 juni 2016 har totalt 297 667 stycken teckningsoptioner tilldelats vilket vid inlösen idag skulle medföra en utspädning av det egna kapitalet med 1,1 procent (motsvarande 0,6 procent av röstetalet).

## 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 30 JUNI 2016

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	22,26%	36,96%
Altira AB	500 000	1 900 000	2 400 000	6 900 000	8,69%	13,77%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	500 000	133 357	633 357	5 133 357	2,29%	10,24%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 661 523	2 661 523	2 661 523	9,64%	5,31%
Satrap Kapitalförvaltning AB	125 000	1 000 000	1 125 000	2 250 000	4,07%	4,49%
Vassen Fastigheter AB	-	2 080 000	2 080 000	2 080 000	7,53%	4,15%
Rasjö, Staffan	-	1 274 475	1 274 475	1 274 475	4,61%	2,54%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	858 246	858 246	858 246	3,11%	1,71%
Anders Ivarsson Aktiebolag	-	663 349	663 349	663 349	2,40%	1,32%
D. Carnegie & Co Aktiebolag	-	600 000	600 000	600 000	2,17%	1,20%
Total Top 10	2 500 000	15 944 774	18 444 774	40 944 774	67%	81,69%
Övriga aktieägare, 4 366 st.	-	9 175 212	9 175 212	9 175 212	33%	18,31%
<b>Total</b>	<b>2 500 000</b>	<b>25 119 986</b>	<b>27 619 986</b>	<b>50 119 986</b>	<b>100%</b>	<b>100,00%</b>

# ÖVRIG INFORMATION

## KALENDARIUM

Delårsrapport jan-sep 2016, 18 november 2016

Årsstämman 2016 beslutade att följande dagar skall vara avstämningsdagar för lämnande av aktieutdelning med 40 öre vid varje avstämningsstillfälle:

- 4 juli 2016,
- 4 oktober 2016,
- 3 januari 2017,
- 4 april 2017.

Sista handelsdag för att delta vid respektive utdelningstillfälle är den sista handelsdagen månaden innan varje avstämningsdag.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Stendörren Fastigheter hyr lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena. Under rapportperioden har Stendörren placerat 65 miljoner kronor i öveskottlikviditet hos Kvalitena mot marknadsmässig ränta och säkerhet. 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.



Stockholm 18 augusti 2016

## STYRELSEN

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

Seth Lieberman  
*Styrelseordförande*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Mikael Nicander  
*Styrelseledamot*

Andreas Philipson  
*Styrelseledamot*

Knut Pousette  
*Styrelseledamot*

Hans Runesten  
*Styrelseledamot*

Jenny Wärmé  
*Styrelseledamot*

Fredrik Brodin  
*Verkställande Direktör*

# REVISORS GRANSKNINGS- RAPPORT

Stendörren Fastigheter AB, org.nr 556825-4741

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB per 30 juni 2016 och den sexmånadersperiod 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 den 18 augusti 2016  
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# 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. Riktlinjerna börjar gälla för prospekt och obligatorisk information som publiceras den 3 juli 2016 eller därefter. Stendörren Fastigheter publicerar på sin hemsida närmare definitioner och förklaringar av alla sina nyckeltal i enlighet med dessa nya riktlinjer.

## **AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD**

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

## **TOTALAVKASTNING**

Driftnetto ökat med realiserad och orealiserad värdeökning av fastigheter dividerat med fastighetsvärde

## **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 hysesintäkter.

## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA\*

Per 30 juni omfattade bolagets fastighetsportfölj 87 helägda fastigheter med cirka 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Det samlade hyresvärdet, efter vakansavdrag, uppgår på rullande 12 månadersbasis enligt bolagets egen bedömning till cirka 441 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka 127 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 313 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 42 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden (baserat på faktiska lån och räntederivat per samma datum) resulterar i en årskostnad om cirka

103 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till cirka 169 miljoner kronor på årsbasis.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 juni 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 30 juni 2016

# STENDÖRREN

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

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

Magnus Sundell, CFO  
[magnus.sundell@stendorren.se](mailto:magnus.sundell@stendorren.se)  
0706-027 675

Informationen i delårsrapporten är sådan som Stendörren Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 19 augusti 2016 klockan 08.00. Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år. I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.





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](http://www.remium.com)).

**STENDÖRREN**

**STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)**  
Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm tel 08-121 317 00 [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)