

STENDÖRREN

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI - DECEMBER 2015



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2015

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)

JANUARI-DECEMBER 2015*

- Hyresintäkterna ökade till 355,7 miljoner kronor (22,2).
- Driftnettot uppgick till 246,2 miljoner kronor (12,8).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 118,5 miljoner kronor (-2,8).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 130,2 miljoner kronor (2,0) vilket, efter avdrag för betalbar skatt, motsvarar 4,74 kronor per aktie (-0,08).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 259,7 miljoner kronor (34,6) och värdeförändringen av räntederivat uppgick till -8,2 miljoner kronor (-).
- Resultat efter skatt uppgick till 309,2 miljoner kronor (28,7).
- Styrelsen föreslår en aktieutdelning uppgående till 0,40 kronor per aktie vid varje avstämnings-tillfälle där föreslagna avstämningsdagar är 1 juli 2016, 1 oktober 2016, 1 januari 2017 och 1 april 2017, således totalt 1,60 kronor per aktie.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 11,96 kronor (9,22 respektive 7,93 kronor för kvarvarande verksamhet).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- För fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 106,9 miljoner kronor, driftnettot till 72,3 miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 31,1 miljoner kronor. Värdeförändringen av fastighetsbeståndet summerade under detta kvartal till 164,3 miljoner kronor och derivatens värdeförändring uppgick till 16,8 miljoner kronor. Resultat efter skatt för kvartalet uppgick till 182,1 miljoner kronor motsvarande 6,59 kronor per aktie.

- Under december månad förvärvade och tillträdde Stendörren i två separata transaktioner dels sju fullt uthyrda fastigheter under bildande i logistikområdet Stockholm-Syd för ett överenskommet värde om 118 miljoner kronor och dels en fullt uthyrd fastighet för handel och lätt industri i Botkyrka med ett underliggande fastighetsvärde om 120 miljoner kronor. Dessa båda förvärv bidrar till koncernens intjäning med ett samlat årligt hyresflöde om cirka 33 miljoner kronor. På fastigheterna finns även 80 tusen kvadratmeter byggrätter för lager, lätt industri och handel.
- Förvärv av tre fullt uthyrda fastigheter för lätt industri och handel i Järna företagsby, Södertälje. Förvärvsvärde 49 miljoner kronor. Tillträde är planerat till första kvartalet 2016.
- Fastighetskrediter om 527 miljoner kronor i Danske bank omförhandlades till nya 4-åriga lån.
- Två viktiga hyresavtal med hyresgästerna Alfa Laval och Kronfågel förlängda på sju respektive 16 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Stendörrens debut på den starka Uppsala-marknaden gjordes i januari 2016 genom förvärvet av fyra fullt uthyrda fastigheter i Uppsala-Boländerna och Årsta. Affären gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 110 miljoner kronor och bidrar kassaflödesmässigt med kontrakterade årshyror om sammantaget drygt 8,5 miljoner kronor.
- Ansökan inlämnad för detaljplan för bostadsändamål på bolagets fastighet Skrubba 1:2 i sydöstra Stockholm.

*Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i denna delårsrapport redovisas som avyttrad verksamhet i jämförelsetal för 2014.

Hyresintäkter

355,7 Mkr

Uthyrningsbar yta

585 000 m²

Driftnetto

246,2 Mkr

Fastighetsvärde

4 888,5 Mkr

Resultat efter skatt

309,2 Mkr

Belåningsgrad

63,6%

VD:S KOMMENTAR

Stendörren Fastigheter presenterar idag sin första bokslutskommuniké avseende ett helt verksamhetsår som noterat bolag på Stockholm Nasdaq First North Premier. Året har präglats av mycket stor tillväxt med god lönsamhet och ett starkt kassaflöde. Fastighetsbeståndet har ökat med hela 124 procent, från 2,2 miljarder till 4,9 miljarder kronor. Antalet fastigheter har ökat från 31 till 81 stycken och den utbyringsbara ytan har ökat från 275 000 kvadratmeter till 585 000 kvadratmeter.

STARKT RESULTAT OCH STARKA NYCKELTAL

Bokslutskommunikén för 2015 visar ett starkt resultat om 309,2 mkr efter skatt, vilket motsvarar 12 kr per aktie. Driftnettot för helåret uppgick till 246,2 mkr och för fjärde kvartalet till 72,3 mkr. Det ökande driftnettot för fjärde kvartalet förklaras av bolagets kraftiga expansion under årets första sex månader och därmed positiva resultatutveckling. Bolaget fastställde finansiella mål i november 2014 vilka uppfylls med god marginal. Soliditeten uppgår vid årets utgång till 30 procent och avkastningen på eget kapital uppgår till mycket starka 23,5 procent i genomsnitt för 2015. Räntetäckningsgraden avseende bolagets totala skuldsättning inklusive kostnaden för räntederivat uppgick per årets slut till 2,2 gånger. Bolaget har kraftigt sänkt den finansiella risken genom köp av räntederivat. Räntederivatet tecknades under första halvåret 2015, till historiskt låga nivåer, och omfattar cirka halva bolagets lånevolym. Den genomsnittliga återstående bindningstiden i derivatportföljen är vid årets utgång 5,9 år. Bolagets starka finansiella ställning gör att styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 kronor per aktie. Utdelningen föreslås betalas ut med en fjärdedel för respektive kvartal intill nästa ordinarie årsstämma. Den kvartalsvisa utdelningen görs för att undvika kurssvängningar då utdelningen är relativt hög i förhållande till aktiekursen. Den av styrelsen föreslagna utdelningen är i linje med den av bolaget i november 2014 kommunicerade utdelningspolicyn.

FJÄRDE KVARTALET

Förutom stort fokus på vår organisation genomförde vi under fjärde kvartalet ett antal strategiska fastighetsförvärv. Genom förvärven i Södertälje (Stockholm-Syd) respektive Botkyrka, ökade hyresvärdet med över 30 mkr samtidigt som 80 tusen kvadratmeter byggrätter förvärvades avseende lager och lätt industri på dessa fastigheter. Vi inledde även förhandlingarna om vårt första förvärv i den starka Uppsalamarknaden. Vidare lade vi om en större låneportfölj hos Danske Bank till lån med längre kapitalbindning och Bolagets aktie inkluderades i ett särskilt index, kallat "First North 25" för de största och mest omsatta aktierna på First North som lanserades av Nasdaq. Under perioden förlängdes också löptiderna på två av Bolagets största hyresavtal väsentligt.

ORGANISATION

Under andra halvan av 2015 har vi byggt upp och kompletterat vår organisation. Förvaltningsorganisationen är indelad i fyra geografiska regioner och vi förvaltar hela vårt fastighetsbestånd, kameralt och tekniskt, med egen personal. Vi förstärker även med egna fastighetstekniker och fastighetsskötare. Allt med syftet att stärka kundrelationerna genom att erbjuda en hög servicegrad till en för bolaget rimlig kostnad. Då alla våra fastigheter är belägna

inom samma geografiska område blir förvaltning med egen personal mycket kostnadseffektivt. Den egna organisationen skall även klara bolagets behov av projektledning, ett segment vi avser att utveckla starkt i framtiden. Vid årets utgång hade Bolaget 20 anställda och planerar för ytterligare 5-6 rekryteringar under första och andra kvartalet 2016.

STOCKHOLMSMARKNADEN HAR FORTSATT STARK TILLVÄXT

Stendörrens fastigheter är belägna i Sveriges ekonomiskt starkaste och befolkningsmässigt snabbast växande region. Även sett ur ett internationellt perspektiv är Stockholmsregionen en av Europas starkaste regioner såväl avseende befolkningstillväxt som ekonomisk tillväxt. Hela 80 procent av bolagets fastigheter återfinns i Storstockholm. Bolagets övriga fastigheter finns i Eskilstuna, Flen, Enköping och genom en nyligen genomförd transaktion avseende fyra fastigheter även i Uppsala. Den kraftiga befolkningssökningen skapar en stark efterfrågan på bostäder och lokaler. Bostäder, kontor och lokaler för service och handel etablerar sig i centralare lägen med goda kommunikationer medan lokaler för industri och logistik tenderar att flytta längre från stadens centrala delar. Detta har under en längre tid medfört att hyresnivåerna generellt stiger snabbare än inflationen och allt pekar på att den utvecklingen kommer fortsätta. För Stendörren innebär Stockholms expansion även att bolaget kan skapa detaljplaner för bostäder på vissa av de centralt belägna fastigheterna med fortsatt hög efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri i de mindre centrala lägena. Ett spännande exempel på denna utveckling är den av oss nyligen inlämnade ansökan om att skapa en detaljplan för bostäder på och i anslutning till en av bolagets fastigheter i Skrubba i sydöstra Stockholm.

FORTSATT POSITIVT FÖR 2016

Vi ser fram emot många spännande affärsmöjligheter under 2016, såväl inom vårt eget bestånd som genom nya affärer inom vårt regionala verksamhetsområde. Vi presenterar regelmässigt i samband med delårsrapporterna bolagets löpande intjäningsförmåga. På sidan 22 i denna rapport presenterar vi bolagets intjäningsförmåga för nuvarande bestånd på rullande 12 månaders basis. Driftnettot förespås öka till intervallet 302 till 307 miljoner kronor utan hänsyn tagen till den stora intjäningspotential som våra idag vakanta lokaler medför. Vakanserna bedöms idag motsvara ett potentiellt ytterligare årshyresvärde om cirka 43 miljoner kronor.

Till sist vill jag tacka vår personal som under året gjort en fantastisk insats med en mycket stor arbetsbelastning. Jag ser fram emot att jobba med er 2016!

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. Per den 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 889 miljoner kronor fördelat på 81 fastigheter.

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 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
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 procent och aldrig understiga 20 procent.

STRATEGI

Stendörren Fastigheter skall uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom att:

Förvärv

- förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri som bedöms kunna generera en hög riskjusterad avkastning
- förvärva fastigheter i industriområden i Stockholmsregionen och närliggande städer med stark tillväxt
- förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.

Förvaltning och utveckling

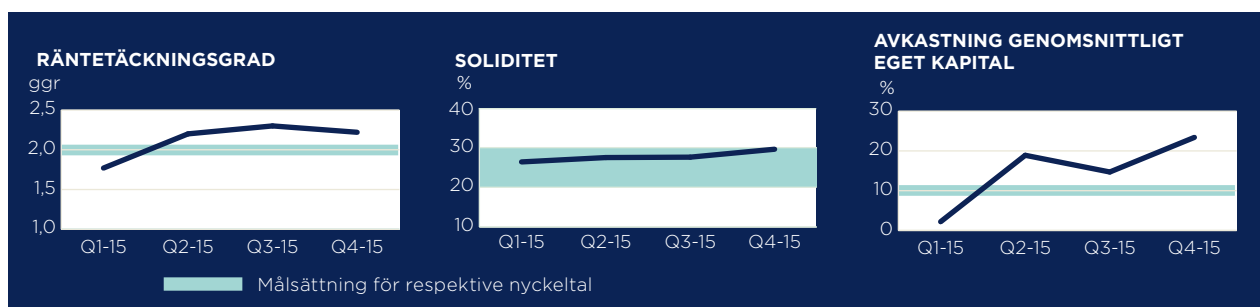
- kontinuerligt utveckla och förvalta fastighetsportföljen, företrädesvis i egen regi
- arbeta med långsiktig och effektiv förvaltning
- teckna långa hyresavtal med välrenommerade hyresgäster
- fokusera på fastigheter i Storstockholm som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästsanpassningar men även exploatering i form av nybyggnation.

Ekonomi och finans

- bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden
- arbeta nära nuvarande och presumtiva kunder i syfte att säkerställa kundnöjdhet, lojalitet och i slutändan en hög riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare
- agera proaktivt med Bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerat för nya förvärv.

UTDELNINGSPOLICY

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



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i jämförelsetal för 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

RESULTAT

Driftnettot uppgick till 246,2 miljoner kronor (12,8) varav 72,3 miljoner kronor avser fjärde kvartalet. Skillnaden mellan kvartalen förklaras av att merparten av de fastigheter som förvärvats under året tillträdde vid olika tidpunkter under första och andra kvartalen och gav endast begränsat bidrag till intjäningen under dessa kvartal. Förvaltningsresultatet uppgick under 2015 till 118,5 miljoner kronor (-2,8). Till följd av både stärkta hyresflöden och sänkta avkastningskrav i fastigheternas marknadsvärderingar redovisar Stendörren för 2015 positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet om 259,7 miljoner kronor (34,6). Värdeförändringen är driven av sjunkande avkastningskrav på marknaden, uppvärdering av byggrätter som tidigare åsatts begränsat eller inget värde, förbättringar av kassaflöden och förlängda hyresavtal samt i ett fall förbättrad infrastruktur i och kring fastigheten. Räntederivatens marknadsvärde per bokslutsdatumet medförde en omvärdering av derivatportföljen om -8,2 miljoner kronor (-).

Årets resultat uppgick till 309,2 miljoner kronor (28,7).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under året till 355,7 miljoner kronor (22,2) varav 106,9 miljoner kronor avser fjärde kvartalet.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 109,5 miljoner kronor (9,4) varav 93,6 miljoner kronor (8,2) avser drifts- och underhållskostnader och 15,9 miljoner kronor (1,2) avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under fjärde kvartalet då ett antal kostnadsposter av en gångskarakter hänförliga till den planerade flytten till Nasdaq's huvudlista redovisades. För helåret 2015 uppgick denna post till 31,0 miljoner kronor (3,2) innefattande all central administration och ledningskostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsdriften.

Kostnader för central administration under motsvarande period 2014 avser moderbolagskostnader när Bolaget bedrev annan verksamhet under firman Header Compression Sweden Holding AB (publ).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -96,7 miljoner kronor (-12,4) och består av 3,5 miljoner kronor i finansiella intäkter (-) och 100,2 miljoner kronor i räntekostnader (-12,4).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Bolaget lät externvärdera hela fastighetsbeståndet under senare hälften av 2015. Bolaget redovisar fastighetsvärden i linje med externvärderingarna varvid en positiv värdeförändring om totalt 259,7 miljoner kronor (34,6) redovisas för 2015. Av denna värdeökning har 164,3 miljoner kronor redovisats under årets fjärde kvartal.

Bolagets portfölj av räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut. Vid periodens utgång uppgick värdeförändringen av derivatskulden till -8,2 miljoner kronor mätt från derivatens startdatum vilket medförde en positiv koncernmässig resultatpåverkan i det fjärde kvartalet om 16,8 miljoner kronor. Detta förklaras av derivatskulden förklaras av att svenska marknadsräntor med längre löptider har stigit något under årets fjärde kvartal efter att ha fallit under det tredje kvartalet.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 7,5 miljoner kronor (2,2) och uppskjuten skatt om 53,3 miljoner kronor (-9,3). Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige om 22 procent. Den effektiva skatten avviker från 22 procent vilket förklaras av en skattefri försäljning av dotterbolagsaktier, utnyttjande av förlustavdrag samt redovisning av uppskjuten skatt på förvärvade temporära skillnader mellan skattemässiga restvärden och marknadsvärden, i enlighet med IAS 12.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Hysesintäkter	355,7	22,2	106,9	22,2
Driftskostnader	-75,1	-6,8	-21,3	-6,8
Underhållskostnader	-18,5	-1,3	-8,7	-1,3
Fastighetskatt	-10,7	-0,7	-3,1	-0,7
Tomträttsavgäld	-5,2	-0,5	-1,4	-0,5
Driftnetto	246,2	12,8	72,3	12,8
Central administration	-31,0	-3,2	-11,9	-2,1
Finansiella intäkter	3,5	-	1,5	-
Finansiella kostnader	-100,2	-12,4	-30,8	-12,4
Förvaltningsresultat	118,5	-2,8	31,1	-1,7
Värdförändring förvaltningsfastigheter	259,7	34,6	164,3	34,6
Värdförändring finansiella instrument	-8,2	-	16,8	-
Resultat före skatt	370,0	31,8	212,2	32,9
Skatt på periodens resultat	-60,8	-7,1	-30,0	-7,1
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	309,2	24,7	182,1	25,8
Periodens resultat för avyttrad verksamhet (netto)	-	4,0	-	-0,0
Periodens resultat	309,2	28,7	182,1	25,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	309,2	28,7	182,1	25,8
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	309,2	28,7	182,1	25,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	309,2	28,7	182,1	25,8
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr	11,96	7,93	6,59	2,89
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	11,96	9,22	6,59	2,88
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	25,86	3,12	27,62	8,96

FINANSIELL STÄLLNING

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i jämförelsetal för 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2015 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 4 888,5 miljoner kronor (2 186,0). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2015.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick till vid bokslutsdatumet till 133,5 miljoner kronor (101,1), huvudsakligen bestående av hyresfordringar och övriga kundfordringar om 46,6 miljoner kronor, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt övriga kortfristiga fordringar om 37,0 miljoner kronor. Likvida medel uppgick per rapporteringsdatumet till 49,9 miljoner kronor (31,5).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 489,2 miljoner kronor (819,4) och soliditeten till 29,6 procent (35,8%).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det totala värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 196,0 miljoner kronor (1 344,8) motsvarande en belåningsgrad om 63,6% (58,7%). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 597,0 miljoner kronor, obligationslån om 575,0 miljoner kronor samt säljarreverser om 24,0 miljoner kronor. I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 10,9 miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta (redovisad total räntebärande skuld därför 3 185,1 miljoner kronor).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 65,4 miljoner kronor (7,8) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 1 056,1 miljoner kronor, består kortfristiga skulder av leverantörsskulder om 16,4 miljoner kronor, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 128,6 miljoner kronor, skatteskulder om 14,1 miljoner kronor samt övriga kortfristiga skulder uppgående till 115,0 miljoner kronor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 december 2015 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 ränteswappavtal ingåtts med både Swedbank och Danske bank varefter cirka 45 procent av den totala lånestocken är räntesäkrad. Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,8 år. Vid rapportperiodens utgång hade ränteswappavtal om 1 451 miljoner kronor tecknats (se tabell nedan) vilket motsvarar cirka 45 procent av den totala lånevolymen. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 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.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Swappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	1 731	4,58%	54%	1 018	32%	0	0,00%
2017	4	5,00%	0%	297	9%	0	0,00%
2018	100	0,43%	3%	645	20%	100	0,73%
2019	100	0,57%	3%	538	17%	100	0,87%
202	200	0,69%	6%	584	18%	200	1,01%
>2020	1 061	1,18%	33%	113	4%	1 051	1,50%
Summa/genomsnitt	3 196	2,95%	100%	3 196	100%	1 451	1,33%

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2015

Mkr	Nom belopp	Värde	Antal	Löptid	% av exp.	Snittswap	Limit
Motpart							
SWED	1 200	-6,13	18	5,7	83%	67	2 400
DANB	251	-2,60	5	7,2	17%	50	2 400
Summa	1 451	-8,74	23	5,9	100%	63	-



Viby 19-13

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 888,5	2 186,0
Inventarier	1,4	1,4
Långfristiga fordringar	0,4	0,5
Summa anläggningstillgångar	4 890,3	2 187,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	83,6	69,7
Likvida medel	49,9	31,5
Summa omsättningstillgångar	133,5	101,1
SUMMA TILLGÅNGAR	5 023,8	2 289,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 489,2	819,4
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 129,0	1 188,4
Övriga långfristiga skulder	1,8	1,5
Uppskjuten skatteskuld	65,4	7,8
Räntederivat	8,2	-
Summa långfristiga skulder	2 204,4	1 197,7
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 056,1	156,4
Övriga kortfristiga skulder	274,1	115,6
Summa kortfristiga skulder	1 330,2	272,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 023,8	2 289,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2015 till 1 489,2 miljoner kronor (819,4).

I samband fastighetsförvärv har nyemissioner om totalt 360,5 miljoner kronor genomförts under årets första kvartal. Samtliga emissioner har genomförts med stöd av det bemyndigande som erhöles vid extra bolagsstämma den 5 november 2014.

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 2014-01-01	0,5	0,7	4,4	5,6	5,6
Totalresultat januari-december 2014	-	-	28,7	28,7	28,7
Övrigt tillskjutet kapital	-	-0,6	0,6	0,0	0,0
Nyemission	10,9	788,6	-	799,5	799,5
Noteringsutgifter	-	-5,7	-	-5,7	-5,7
Skatt på noteringsutgifter	-	1,3	-	1,3	1,3
Utdelning	-	-	-10,0	-10,0	-10,0
Utgående eget kapital per 2014-12-31	11,4	784,3	23,7	819,4	819,4
Totalresultat januari-december 2015	-	-	309,2	309,2	309,2
Nyemission	5,2	355,4	-	360,5	360,5
Utgående eget kapital per 2015-12-31	16,6	1 139,7	332,9	1 489,2	1 489,2

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till december 2015 till 130,2 miljoner kronor (-2,0). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -40,3 miljoner kronor (-30,6) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 89,9 miljoner kronor (-32,6).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -708,7 miljoner kronor (-33,3) och utgjordes primärt av förvärv av fastigheter för 623,3 miljoner kronor och investeringar i befintliga fastigheter om 136,4 miljoner kronor (huvudsakligen i de två större projektfastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53). De genomförda nyemissionerna har ej påverkat kassaflödet då de uteslutande utgjordes av kvittningsemissioner.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under januari till december 2015 till 637,2 miljoner kronor (87,3) huvudsakligen bestående av upptaget obligationslån om 565,0 miljoner kronor, byggnadskreditiv om 18,1 miljoner kronor, nya fastighetslån om 282,8 miljoner kronor och amorteringar på existerande lån och reverser om -253,7 miljoner kronor.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 18,4 miljoner kronor (25,5) och likvida medel uppgick till 31,5 miljoner kronor (6,0) per 31 december 2015.



Grimsta 60-2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	118,5	-2,8	31,1	-1,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17,4	0,6	13,4	0,6
Betald inkomstskatt	-5,7	0,2	-0,7	0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	130,2	-2,0	43,8	-0,5
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	38,4	-22,0	-14,9	-21,9
Förändring av rörelseskulder	-78,7	-8,6	-5,4	-8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89,9	-32,6	23,5	-31,3
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-136,4	-26,3	2,9	-26,3
Övriga investeringar och avyttringar	-0,8	-0,1	92,1	-0,1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-623,3	3,7	-171,6	3,7
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	51,7	-	0,0	0,0
Utdelning	-	-10,6	0,0	-10,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-708,7	-33,3	-76,6	-33,3
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	20,7	0,0	-0,8
Upptagna räntebärande skulder	890,8	71,6	73,7	71,6
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-253,7	-5,0	-45,1	-5,0
Depositioner	0,2	-	0,1	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	637,2	87,3	28,7	65,8
Periodens kassaflöde för kvarvarande verksamhet	18,4	21,5	-24,4	1,3
Periodens kassaflöde för avyttrad verksamhet	-	4,0	-	-
Periodens kassaflöde	18,4	25,5	-24,4	1,3
Likvida medel vid periodens ingång	31,5	6,0	74,3	30,8
Periodens kassaflöde	18,4	25,5	-24,4	0,6
Likvida medel vid periodens utgång	49,9	31,5	49,9	31,5

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i jämförelsetal för 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull. För definitioner, se sidan 20.

	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2015 jan-sep
Fastighetsrelaterade				
Uthyrningsbar area, tusental kvm	585	275	585	550
Antal fastigheter	81	31	81	76
Marknadsvärde, Mkr	4 889	2 186	4 888	4 496
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,7%	93,5%	90,7%	90,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9%	88,9%	90,9%	90,4%
Direktavkastning, %, (driftnetto/marknadsvärde)	6,2%	6,0% ¹⁾	6,2%	6,3%
Hysesduration, år	5,0	5,2	5,0	4,8
Snitthyra, kr/kvm	805	724	805	800
Finansiella				
Hysesintäkter, Mkr	356	22	107	249
Driftnetto, Mkr	246	13	72	174
Förvaltningsresultat, Mkr	119	-3	31	87
Överskottsgrad, %	69,2%	57,8%	67,6%	69,9%
Balansomslutning, Mkr	5 024	2 289	5 024	4 734
Avkastning eget kapital, %	23,5%	-	52,1%	14,8%
Totalavkastning	12,9%	-	-	-
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, % ²⁾	2,95%	2,72%	2,95%	3,09% ²⁾
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,8	0,25	2,80	3,60
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,1	2,8	3,1	3,2
Soliditet vid periodens utgång, %	29,6%	35,8%	29,6%	27,6%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	63,6%	58,7%	63,6%	67,4%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	53,6%	57,8%	53,6%	57,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,1	2,3
Aktierelaterade				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	50,0	43,5	50,0	46,1
Eget kapital per aktie, kr	53,9	43,1	53,9	47,3
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	12,0	9,2	6,6	5,0
EPRA NAV, kr	1 619,8	-	1 562,7	1 347,5
EPRA NAV per aktie, kr	60,1	43,5	56,6	53,3
Avkastning på EPRA NAV, %	21,3%	-	46,5%	16,3%
Kassaflöde per aktie	4,74	-0,08	2,00	2,67
Antal aktier vid periodens utgång ³⁾	27 619 986	19 024 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	25 856 428	3 116 883	27 619 986	25 241 488
Börsvärde, Mkr	1 381,0	827,6	1 381,0	1 273,3
Övriga				
Genomsnittligt antal anställda under perioden	10	4	15	9

1) Direktavkastning per 31 december 2014 är en uppskattning

2) Inkluderat effekten av negativ Stibor i swapavtalen

3) Justerat för split 1:2 under 2014 och omvänd split 4:1 under 2014

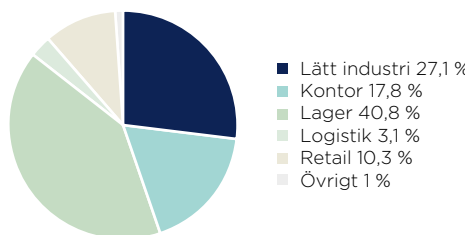
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER 2015

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2015 av 81 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 889 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Nordier, DTZ, Newsec, Savills, Forum och CBRE.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 585 000 kvadratmeter. Ytslagen lager och lätt industri svarade tillsammans med med Bolagets lager- och logistikskunder för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (17,8 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.

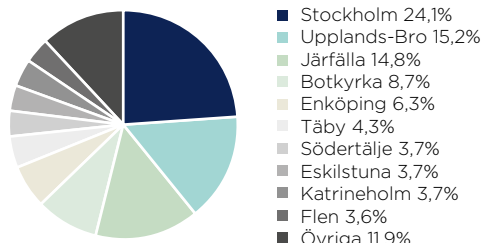
Fördelning uthyrbar yta, % av total yta



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 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.

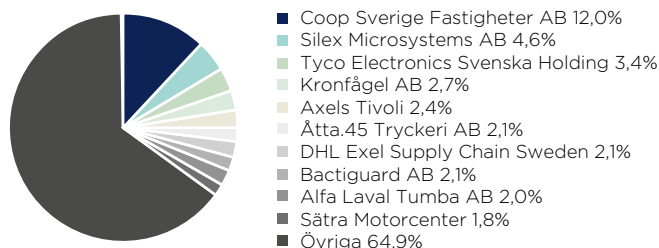
Geografisk fördelning, hyresintäkter



HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs till största delen av väletablerade små- och medelstora företag och stora multinationella företag. Under 2015 uppgår hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,6% av totala årshyran. Per 31 december svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar knappt 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 bokslutsdatum till 5,2 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 december 2015 till 90,9 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 december 2015 14 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att drygt 160 000 kvadratmeter BTA (total byggarea) 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 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 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 81 fastigheter är samtliga externvärderade under det andra halvåret 2015. Den samlade marknadsvärderingen för beståndet uppgick vid periodens utgång till 4 889 miljoner. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum, Nordier, Newsec, DTZ, CBRE och Cushman & Wakefield.

En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

Värdetidpunkt	Andra eller fjärde kvartalet 2015
Externt värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi, Newsec Sweden, CBRE, Cushman & Wakefield
Kalkylperiod	5, 10 eller 15 år
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för år 2016
Långsiktigt vakansantagande	3-11 procent. Viktat genomsnitt 6,1 procent
Direktavkastningskrav	6,8-10,5 procent. Viktat genomsnitt 7,53 procent
Kalkylränta kassaflöde	Viktat genomsnitt 8,69% procent.
Kalkylränta restvärde	Viktat genomsnitt 9,45% procent.

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

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2015 till 259,7 miljoner kronor, se tabell nedan

Förändring redovisat värde fastigheter Mkr	jan-sep 2015	okt-dec 2015	jan-dec 2015
Fastighetsbestånd vid periodens början	2 186,0	4 496	2 186,0
Nya förvärv av fastigheter	2 158,8	231,6	2 390,4
Försäljning av fastigheter	-84,0	0,0	-84,0
Investeringar i befintliga fastigheter	139,3	-2,9	136,4
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	95,4	164,3	259,7
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 495,5	4 888,5	4 888,5

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 32,2 miljoner kronor (0). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -1,3 miljoner kronor (-4,9). Likvida medel uppgick per 31 december 2015 till 0,7 miljoner kronor (5,0) och det egna kapitalet uppgick till 1 151,6 miljoner kronor (792,6).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Nettoomsättning	32,2	-	19,8	-
Rörelsens kostnader	-30,6	-2,5	-12,1	-1,4
Resultat före finansiella poster	1,6	-2,5	7,7	-1,4
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag		-3,0	-	-3,0
Räntenetto	-3,1	-0,3	-7,4	-0,3
Resultat efter finansiella poster	-1,5	-5,8	0,3	-4,7
Bokslutsdispositioner		-	-	-
Resultat före skatt	-1,5	-5,8	0,3	-4,7
Skatt på periodens resultat	0,2	0,6	-0,1	0,6
Periodens resultat	-1,3	-5,2	0,2	-4,1

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	0,4	-
Andelar i koncernföretag	959,8	815,4
Fordringar hos koncernföretag	1 075,9	-
Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	0,3	0,5
Uppskjuten skattefordran	2,0	1,8
Summa anläggningstillgångar	2 038,4	817,6
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	80,1	10,5
Kortfristiga fordringar	49,9	0,8
Kassa och bank	0,7	5,0
Summa omsättningstillgångar	130,8	16,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 169,1	834,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	1 151,8	792,6
Summa eget kapital	1 151,8	792,6
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	567,6	-
Skulder till koncernföretag	230,9	-
Summa långfristiga skulder	798,5	0,0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	21,6
Skulder till koncernföretag	129,3	11,1
Övriga skulder	89,4	8,7
Summa kortfristiga skulder	218,8	41,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 169,1	834,0

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 22 maj 2015 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 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. Vid maximal tilldelning innebär programmet att 194 150 optioner kan tilldelas vid första tillfället (vilka berättigar till förvärv av samma antal aktier) och 388 300 optioner på motsvarande sätt vid det andra och tredje tillfället. Inga optioner tilldelades avseende räkenskapsåret 2014. 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 ÄGARE PER 30 DECEMBER 2015

Ägare	Antal aktier		Totalt antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
	A-aktier	B-aktier			
Kvalitena AB	1 500 000	6 523 824	8 023 824	29,1%	42,9%
Altira AB	500 000	800 000	1 300 000	4,7%	11,6%
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	500 000	33 357	533 357	1,9%	10,0%
Länsförsäkringar fastighetsfond	-	2 701 523	2 701 523	9,8%	5,4%
Vassen fastigheter	-	2 080 000	2 080 000	7,5%	4,2%
Rasjö, Staffan	-	1 312 072	1 312 072	4,8%	2,6%
Robur försäkring	-	1 037 301	1 037 301	3,8%	2,1%
Anders Ivarsson aktiebolag	-	663 349	663 349	2,4%	1,3%
D Carnegie & Co AB	-	600 000	600 000	2,2%	1,2%
Humle småbolagsfond	-	590 000	590 000	2,1%	1,2%
Övriga ägare	-	8 778 560	8 778 560	31,8%	17,5%
Total	2 500 000	25 119 986	27 619 986	100%	100%

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

Delårsrapport jan–mar 2016, 18 maj 2016

Årsstämma 2016, 18 maj 2016

Delårsrapport jan–jun 2016: 19 augusti 2016

Delårsrapport jan–sep 2016: 18 november 2016

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB, har huvudakligen skött fastighetsförvaltningen för Stendörren Fastigheter under delar av året. Under året har bolaget rekryterat en egen förvaltningsorganisation vilken genom ett antal genomförda nyanställningar färdigstälts under årets tredje kvartal varefter bolaget är självförsörjt med personal. Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, har tillhandahållit byggtjänster i de under året avslutade projekten på fastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53 vilka färdigstälts under tredje kvartalet 2015. 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 64–65 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredo-

visningen 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 årsredovisning 2014 sidorna 46–50. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 och värderas till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 3. Derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata, i enlighet med IFRS 13 nivå 2. Stendörren bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den nya tolkningen IFRIC 21: Levies tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.

REVISORS GRANSKNING

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

PERSONAL

Under räkenskapsåret har Bolaget anställt egen personal för all väsentlig kameral och teknisk förvaltning. Vid rapportperiodens utgång hade Stendörren Fastigheter 18 anställda varav 6 kvinnor.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en aktieutdelning uppgående till 0,40 kronor per aktie vid varje avstämningsstillfälle där föreslagna avstämningsdagar är 1 juli 2016, 1 oktober 2016, 1 januari 2017 och 1 april 2017, således totalt 1,60 kronor per aktie.

OFFENTLIGGÖRANDE

Informationen i denna kommuniké är sådan som Stendörren Fastigheter AB skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 februari, 2016 kl 08.00.

Stockholm 24 februari 2016

Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ)

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ EPRA NAV

Periodens resultat uppräknat till årstakt (utan hänsyn till säsongvariationer) justerat för värdeförändringar av derivat i förhållande till genomsnittlig EPRA NAV

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat uppräknat till årstakt (utan hänsyn till säsongvariationer) dividerat med genomsnittligt eget kapital.

BELÄNINGSGRAD

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

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftnetto omräknat till årstakt och justerat för fastigheternas innehavstid 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.

GENOMSNISSLIG 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

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet med avdrag för periodens betalbara skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier för perioden.

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

Periodens driftnetto med tillägg för periodens värdeförändring av fastigheter dividerat med periodens genomsnittliga marknadsvärde av fastigheter justerat för periodens värdeförändring av fastigheter.

TRIPLE-NETAFTAL

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 december omfattade bolagets fastighetsportfölj 81 helägda fastigheter med cirka 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Det samlade hyresvärdet, efter vakansavdrag, uppgår efter dessa tillträden och på rullande 12 månadersbasis enligt bolagets egen bedömning till cirka 427 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka 120–125 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 302–307 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 35 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden (baserat på faktiska lån och räntederivat per samma datum) resulterar i en årskostnad om cirka 95

miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till 172–177 miljoner kronor på årsbasis.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2015, 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.

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



Varvet 1

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