

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2024



STENDÖRREN

PERIODEN I KORTHET

Januari–september 2024	3
VD har ordet	4
Stendörren i korthet	6
Nyckeltal	7

MÅL OCH UTFALL

Mål och utfall	8
----------------	---

VERKSAMHETEN

Fastighetsbeståndet i sammandrag	9
Projektportföljen	12
Kommande projekt	13
Pågående projekt	14
Färdigställda projekt	15
Fastighetsvärdering	16
Finansiering	18

HÅLLBARHET

Hållbarhet med fem fokusområden	20
FN:s globala mål	21

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens rapport över totalresultat	22
Resultat, intäkter och kostnader	23
Rapport över koncernens finansiella ställning	24
Finansiell ställning	25
Förändringar av koncernens eget kapital	26
Rapport över koncernens kassaflöden	27
Moderbolaget i sammandrag	28
Aktiekapital och ägarförhållanden	30

ÖVRIGT

Övrig information	32
Styrelse och VD:s försäkran	33
Revisors granskningsrapport	34
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga	35
Definitioner	36

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

664

MKR HYRESINTÄKTER

536

MKR DRIFTNETTO

246

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

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



JANUARI-SEPTEMBER 2024

PERIODEN I KORTHET

JANUARI-SEPTEMBER 2024*

- Hyresintäkterna ökade med 5 procent till 664 miljoner kronor (635) och driftnettot ökade med 5 procent till 536 miljoner kronor (509), vilket motsvarar en underliggande ökning i jämförbart bestånd om cirka 8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 246 miljoner kronor (234).
- Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt 4,4 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 65 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 6 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 126 miljoner kronor (246) motsvarande 4,41 kronor per aktie (8,67).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 106 miljoner kronor (-284).
- Periodens resultat uppgick till 203 miljoner kronor (-65) motsvarande 5,83 kronor per aktie (-3,84) före utspädning och 5,83 kronor per aktie (-3,84) efter utspädning.

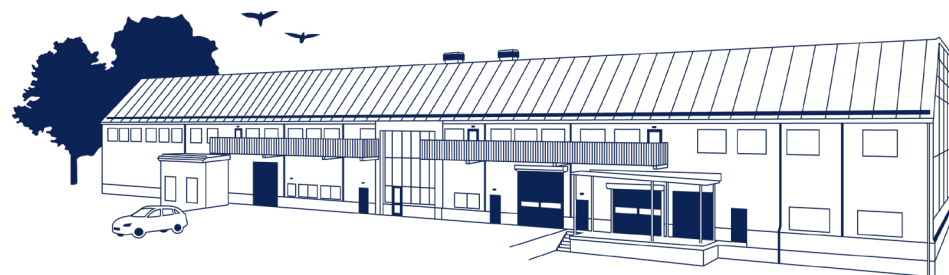
NYCKELTAL	JAN-SEP 2024	JAN-SEP 2023	JAN-DEC 2023
Hyresintäkter, Mkr	664	635	843
Driftnetto, Mkr	536	509	672
Förvaltningsresultat, Mkr	246	234	287
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	13 061	12 525	12 566
Uthyrningsbar yta, kvm	816 000	815 000	824 000
Belåningsgrad, %	54	50	50
Soliditet, %	35	38	37

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

SAMT EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- I juli 2024 förvärvade Stendörren en industri- och lagerfastighet i Södertälje till ett totalt värde om 42 miljoner kronor.
- I September förvärvade Stendörren en lagerfastighet i Helsingforsregionen. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgick till 11,5 miljoner euro motsvarande cirka 131 miljoner svenska kronor.
- I september 2024 tecknade Stendörren ett 3-årigt hyresavtal i Brunna avseende lokaler om cirka 2 200 kvadratmeter och markyta om cirka 2 700 kvadratmeter.
- I september 2024 förvärvade Stendörren en portfölj av lager- och lättindustri-fastigheter i Uppsala till ett värde om 545 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde 1 oktober 2024.
- I september startade byggnation av lager- och utställningsytor om 3 700 kvm i fastigheten Båglampan 25 i Bromma, efter att ha tecknat ett 10-årigt hyresavtal.
- Efter kvartalets utgång tecknade Stendörren ett hyresavtal i Högdalen avseende lokaler om cirka 4 500 kvadratmeter med en löptid på knappt 11 år.

* (Januari - september 2023 inom parentes)



VD HAR ORDET

GENOMFÖRDA FÖRVÄRV OCH PROJEKTSTARTER FÖR ÖKAD TILLVÄXT

Stendörren har under det tredje kvartalet tydligt växlat upp tillväxttakten och tagit tillvara de ökade möjligheter som jag lyfte fram i VD-ordet i den föregående kvartalsrapporten. Vi har genomfört totalt sex fastighetsförvärv om cirka 740 miljoner kronor samtidigt som tempot i projektutvecklingsverksamheten varit fortsatt högt. Dessa investeringar om totalt cirka 820 miljoner kronor ökar vårt årliga driftnetto med cirka 60 miljoner kronor eller 8,5 procent efter fullt genomförande och vi ser fortsatt god tillväxtpotential framöver.

Även förvaltningsverksamheten av vårt befintliga bestånd har utvecklats väl med en underliggande driftnettoökning i jämförbart bestånd om cirka 8 procent. Även om vakansen ligger kvar på samma nivå som föregående kvartal, det vill säga på cirka 7 procent, så har vi levererat positiv nettouthyrning om 7,4 miljoner kronor under kvartalet, vilket signalerar en starkare efterfrågan från våra kunder.

ATTRAKTIVA FÖRVÄRVS- MÖJLIGHETER OCH FINANSIERINGSVILLKOR

Under de senaste kvartalen har möjligheterna till bra förvärv till attraktiva finansieringsvillkor förbättrats avsevärt. Dessa möjligheter har vi tagit tillvara och genomfört förvärv av sex fastigheter om totalt 35 400 kvadratmeter till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 740 miljoner kronor. Vår största affär under

kvartalet var förvärvet av tre fullt uthyrda och relativt nybyggda fastigheter i Uppsala om totalt 18 600 kvadratmeter. Vi har också förvärvat en fullt uthyrd större lagerfastighet i Helsingforsregionen på 13 600 kvadratmeter, en affär som tar oss ytterligare ett steg mot kritisk massa i de nordiska tillväxtregioner vi valt att satsa på utanför Stockholmsregionen och Mälardalen. Dessa förvärv visar att Stendörren ökat tillväxten efter ett par år av försiktighet.

FORTSATT HÖGT TEMPO I PROJEKTVERKSAMHETEN

Vår projektutvecklingsverksamhet fortsätter att ha god framdrift. Ett bra exempel på hur vi får utväxling på denna verksamhet och på vår värdefulla byggrättsportfölj är projektet Båglampan 25 i Bromma där vi uppför en byggnad för lager- och utställningsytor om 3 700 kvm efter att ha tecknat ett tioårigt hyresavtal, med tillträde

under det fjärde kvartalet 2025. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till 6,4 miljoner kronor och den totala nyinvesteringen (dvs exklusive byggrättsvärdet) uppgår till cirka 83 miljoner kronor.

Under de senaste sex kvartalen har sex nybyggnadsprojekt omfattande en total yta om 27 800 kvm avslutats, varav ytan är uthyrd till 85 procent. Av denna yta representerar logistik 65 procent. Dessa projekt genererar ett årligt driftnetto på ca 24 miljoner kronor, eller cirka 28 miljoner kronor vid full uthyrning, motsvarande en avkastning på respektive investering om cirka 6,8 procent (exklusive ianspråktaget byggrättsvärde) eller 5,7 procent (inklusive ianspråktaget byggrättsvärde). Det implicita värdet för de ianspråktaga byggrätterna vid projektens genomförande var cirka 2,5 gånger högre än de bokföra värdena på de aktuella byggrätterna. Därutöver är projekten en bekräftelse på det strategiska

VD HAR ORDET

värdet av att löpande utveckla bolagets betydande byggrättsportfölj om 640 000 kvm till attraktiva förvaltningsfastigheter, genom att kunna erbjuda existerande och nya hyresgäster nybyggda lokaler för deras respektive ändamål i områden där det generellt råder brist på byggbar mark.

Framöver ser vi att pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftsnetto. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt som är i tidigare skeden. Vår målsättning är att långsiktigt kunna bygga cirka 25 000 – 50 000 kvm per år.

SAMTLIGA TILLVÄXTPOTENTIALER TILLVARATAGNA

Stendörren har tre huvudsakliga potentialer som adderar till bolagets framtida lönsamma tillväxt. Dessa är värdeskapande förvärv, utveckling av befintliga fastigheter inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj samt tillvaratagande av den positiva hyrestillväxt som uppstår genom urbaniseringen av storstadsregioner. Dessa tre, i synnerhet förvärv och projektverksamheten, har det senaste kvartalet haft tydlig positiv effekt på vår intjäningsförmåga där driftsnettot ökat till 755 miljoner kronor, en ökning med 11 procent under de senaste tolv månaderna.

När vi nu inlett andra halvan av 2024 med en offensiv tillväxtambition är jag övertygad om att vi nu äntligen, efter år av pandemi samt finansiell- och konjunkturell turbulens, kommer kunna ta tillvara Stendörrens hela tillväxtpotential fullt ut.

Stockholm den 21 oktober 2024

Erik Ranje, VD



Erik Ranje, VD

STENDÖRREN I KORTHET

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då det är kommersiellt attraktivt driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar bostadsbyggrätter, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde långsiktigt ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2024 av 153 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 13 061 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 20 procent av den samlade årshyran.

Bolagets största hyresavtal var vid periodens utgång med Coop och representerade cirka 8 procent av den samlade årshyran. Coop lämnade lokalerna i september 2024, varefter Fortifikationsverket omedelbart tillträdde som hyresgäst.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 816 000 kvm uthyrbar lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid periodens slut 41 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 638 000 kvm och är huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Marknadsvärdet på byggrättspportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 383 miljoner kronor (1 530).

Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Bolagets existerande byggrätter för bostäder utgör cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättspportföljen.

FINANSIERING

Per 30 september 2024 uppgick koncernens egna kapital till 4 786 miljoner kronor (5 035) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 479 miljoner kronor (6 794), motsvarande en belåningsgrad om 54 procent (50). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,7) och inklusive

den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 2,4 år (1,9). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatumet till 4,4 procent. Justerat för den obligation som återköptes 1 oktober 2024 uppgick belåningsgraden till 51 procent och den genomsnittliga räntan till 4,1 procent.

Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån. Ett obligationslån, som återköptes 1 oktober 2024, uppgick till 414 miljoner kronor och löpte med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent. De andra två obligationslånen är gröna varav det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent.

Bolaget hade även vid balansdagens utgång en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

UTDELNING

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

NYCKELTAL

	2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2023 JAN-DEC		2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2023 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE							
Uthyrningsbar area, tusental m ²	816	815	824	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	54	50	50
Antal fastigheter	153	151	151	Belåningsgrad på fastighetsnivå. vid periodens utgång, %	44	44	44
Marknadsvärde, Mkr	13 061	12 525	12 566	Soliditet vid periodens utgång, %	35	38	37
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	92	91	Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	0	-6	-5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	94				
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,5	5,1	5,4	AKTIERELATERADE			
Direktavkastning exklusive projekt- fastigheter, rullande 12 månader, %	6,5	6,3	6,5	Börsvärde, Mkr	5 814	3 917	5 214
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	5,8	0,1	2,5	Aktiekurs vid periodens utgång, kr	204,50	137,80	183,40
Hysesduration, år	4,0	3,8	4,3	Eget kapital per aktie, kr ¹	157,94	159,59	152,68
Snitthyra, kr/m ²	1 261	1 176	1 173	Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 471	5 283	5 192
				Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	192,45	185,85	182,62
				Aktuellt substansvärde, Mkr	5 007	4 832	4 740
				Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	176,14	169,96	166,72
FINANSIELLA				Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	5,83	-3,84	-10,54
Totala intäkter, Mkr	673	646	854	Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	5,83	-3,84	-10,54
Driftnetto, Mkr	536	509	672	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,41	8,67	10,79
Förvaltningsresultat, Mkr	246	234	287	Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	79	77	79	Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Balansomslutning, Mkr	13 885	13 476	13 193				
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,4	4,6	4,1	ÖVRIGA			
Genomsnittlig räntebindning, vid periodens utgång, år	2,4	1,9	3,3	Antal medarbetare vid periodens utgång	54	55	54
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,7	2,6	Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	54	54	54
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,1	2,0				

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sida 36. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

MÅL OCH UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

FINANSIELLA MÅL

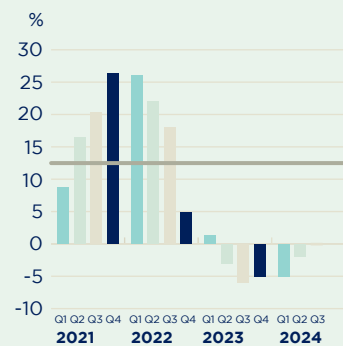
Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

0%

UTFALL

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 0 procent.

HISTORISKT UTFALL

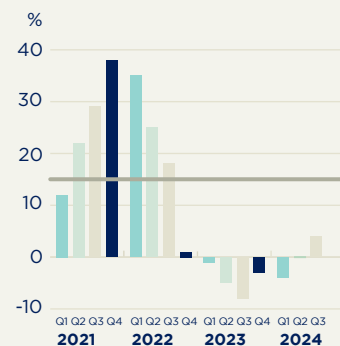


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

4%

Tillväxt i långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 4 procent.

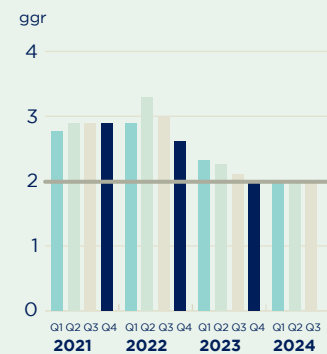


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,0 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.



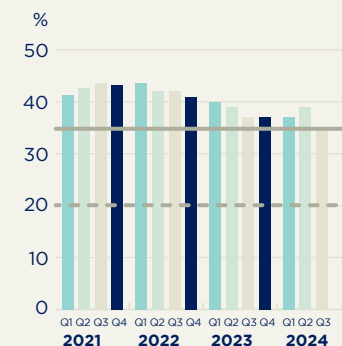
SOLIDITET

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

35%¹⁾

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 35 procent.

1) Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,7 procentenheter.



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2024 av 153 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 13 061 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång per år. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

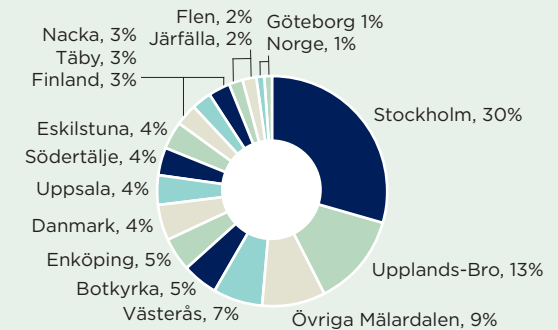
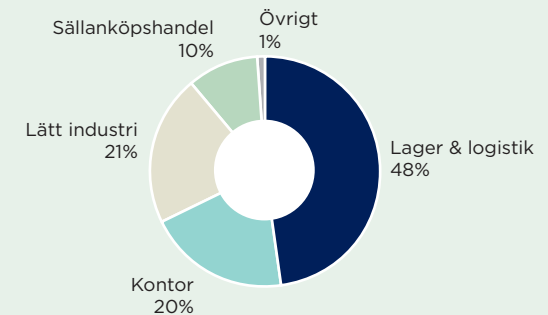
Vid rapportperiodens utgång omfattade det totala fastighetsbeståndet cirka 816 000 kvm uthyrbar lokala. Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (cirka 20 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager, logistik eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 80 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 495 miljoner kronor. Värdeförändringen

utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 195 miljoner kronor, avyttring av fastighet uppgående till -224 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 409 miljoner kronor medan valutakurseffekter om 9 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 106 miljoner kronor redovisats (se tabell på sida 17).

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerat. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs cirka 60 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4:an mot Arlanda, Brunnåsa i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms

GEOGRAFISK FÖRDELNING HYRESINTÄKTER**FÖRDELNING UTHYRBAR YTA PROCENT AV TOTAL YTA**

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborgsregionen, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri.

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 30 september 2024 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 20 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop representerade

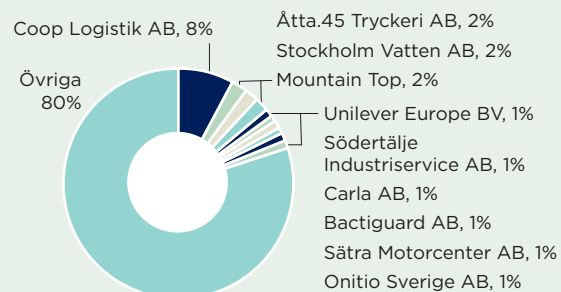
vid kvartalets utgång cirka 8 procent av den samlade årshyran. Coop lämnade lokalerna i september 2024, varefter Fortifikationsverket omedelbart tillträdde som hyresgäst. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,0 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgått till 3,3 miljoner kronor.

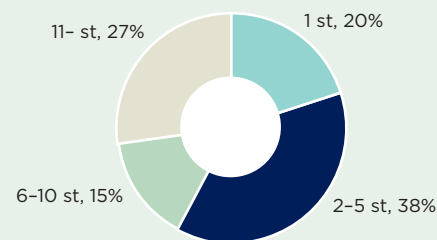
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla

hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2024 till 93 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Uthyrningsgraden är ett statiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god med en stabil nettouthyrning under Q3 som summerar till 7,4 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 19 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

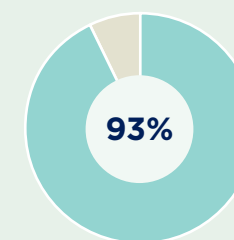
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA HYRESINTÄKTER



ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

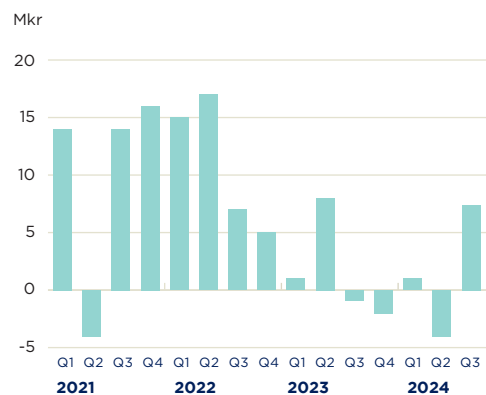


EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

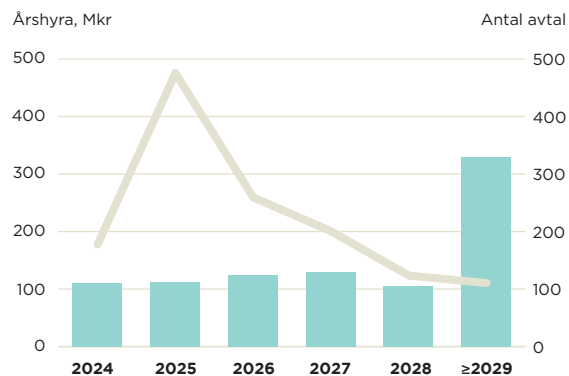


FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

NETTOUTHYRNING



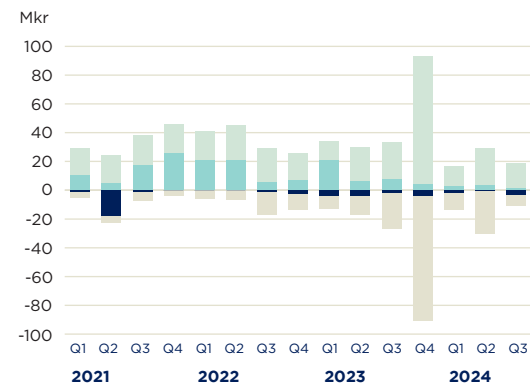
FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL*



■ Årshyra, mkr — Antal avtal

* Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen med undantag för Fortifikationsverket som tillträder 2024-10-01

KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETSBESTÅND*



■ Nyuthyrning
 ■ Omförhandling
 ■ Konkurs
 ■ Avflyttning

* Inklusive projektuthyrningar

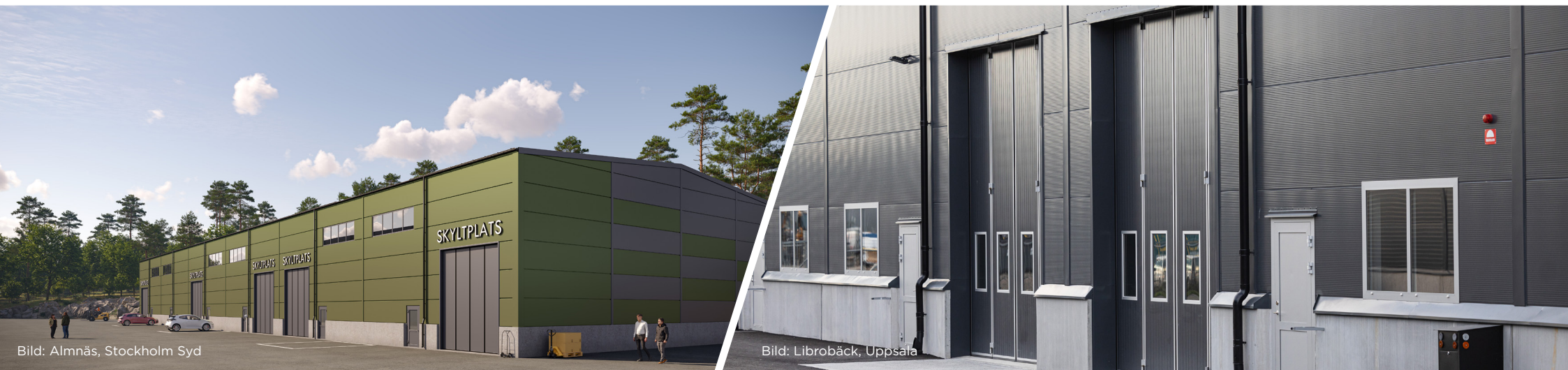
PROJEKT

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 30 september 2024 totalt 41 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 638 000 kvm och är huvudsakligen för logistik och lätt industri. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsanvändning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra tillväxtorter. Takten på nya byggstartar påverkas både av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftsnetto. Av detta belopp avser cirka 24 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år

färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 22 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas på spekulation och cirka 24 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, som är i tidigare skede.



PROJEKT

KOMMANDE PROJEKT

Stendörrens utveckling av byggrätter och projekt-fastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren mot att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till befintliga byggnader eller genom att konvertera befintliga byggnader. Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 och 15 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder ibland i annat den del av Green-Hub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

KOMMANDE PROJEKT PER 2024-09-30

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M ²) ¹	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD TIDIGAST MÖJLIGA BYGGSTART ²
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2025-2026
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2025-2026
Södertälje	Logistik	42 200	Inom detaljplan	2025-2026
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2025-2026
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Stockholm	Lätt industri	1 900	Inom detaljplan	2024-2025
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2025-2026
Uppsala	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2025-2026

1) BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart att utveckla.

2) Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktisk byggstart bland annat beror på tidpunkt för uthyrning.

PROJEKT

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där 50 600 kvm avser ny- och tillbyggnation och 2 400 kvm avser ombyggnation. Under årets inledande sex månader byggstartades tre lättindustriprojekt om tillsammans 5 800 kvm. Under tredje kvartalet kommunicerade Stendörren att man att uppför en byggnad för lager- och

utställningsytor samt garage om 3 700 kvm i Bromma efter att ha tecknat ett 10-årigt hyresavtal. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till 6,4 miljoner kronor per år och den totala nyinvesteringen (dvs exklusive byggrättsvärdet) uppgår till cirka 83 miljoner kronor. Det implicita värdet för den ianspråktagna byggrätten är väsentligt högre än det senaste bokförda värdet

på den aktuella byggrätten. Stendörren har flertalet bygglovklara projektidéer under projektering och andra förberedelser. Detta ger bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2024-09-30

KOMMUN	FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	NUVARANDE FAS	TIDIGAST MÖJLIGA SLUTDATUM ¹	STORLEK KVM ²	INDIKATIV INVESTERING MKR ³	BEDÖMD ÅTERSÄENDE INVESTERING SEK ⁴	BEDÖMT ÅRLIGT DRIFTNETTO SEK ⁴	UTHYRNINGSGRAD, %
Stockholm	Filmremsan 2	Ombyggnation	Pågående byggnation	Q4 2024	2 400	37	3	3,3	0
Enköping	Stenvreten 8:37	Ny logistik	Pågående byggnation	Q4 2024	9 500	151	26	12,3	100
Egedal, Köpenhamn	Svavelhöjvej 17	Tillbyggnad lätt industri	Pågående byggnation	Q4 2024	3 300	50	19	3,5	100
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2025	2 300	52	31	3,0	0
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2025	1 200	36	19	2,6	100
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2025	2 300	53	38	3,6	0
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q3 2025	3 700	97	77	6,4	100
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Projektering ⁴	Q4 2025	5 200	116	} 360	} 33,5	-
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴	Q4 2025	17 000	274			-
Enköping	Romberga 23:17	Ny lätt industri	Projektering ⁴	Q4 2025	2 700	53			-
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Projektering ⁴	Q4 2025	3 400	78			-
Totalt pågående projekt					53 000	997	573	68,2	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar och ombyggnation					50 600	960	570	64,9	

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

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

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

4) Bygglov har erhållits.

PROJEKT

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de senaste fyra kvartalen har tre projekt omfattande en total yta om 8 000 kvm färdigställts varav merparten av ytan är uthyrd. Ett projekt avser en större hyresgästanpassning för en ny kund i fastigheten Elementet 1 i Bromma. De andra två projekten avser nyproduktion av lätt industri.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT, SENASTE 12 MÅNADERNA

KOMMUN	FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM ¹	INVESTERING ² MKR	UTHYRNINGS GRAD, %
Uppsala	Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2023	2 300	51	0
Stockholm	Elementet 1	Hyresgästanpassning	Q4 2023	3 400	47	100
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	49	100
Totalt färdigställda projekt				8 000	147	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar				4 600	100	

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

2) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.



Bild: Librobäck, Uppsala

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt cirka 20-30 procent externt och resterande del internt. Varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2023. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2024 uppgick till 13 061 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen på sida 17. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 383 miljoner kronor (1 377 per 30 juni 2024), är värderade utifrån ortsprisanalyser. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av värdehöjande investeringar i bland annat tidiga projekt, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sidorna 12-15.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 106 miljoner kronor (-284).

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv effekt på värdeförändring på fastighetsbeståndet under kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 september 2024 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabell med värderingsparametrar på sida 17).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-SEP 2024
Förändrade avkastningskrav	-197
Kassaflöde	258
Byggrätter	13
Totalt	75

KÄNSLIGHETSANALYS

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

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO		-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50 %	521	878	1 236	1 593	1 950
	-0,25 %	-92	249	590	931	1 272
	0,00 %	-653	-326	0	326	653
	0,25 %	-1 167	-854	-541	-228	85
	0,50 %	-1 640	-1 339	-1 039	-739	-438

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

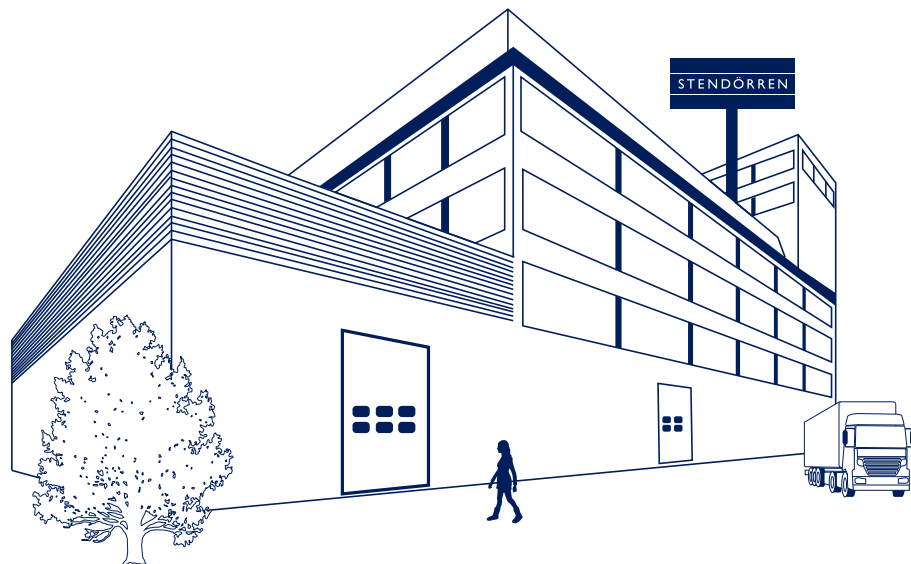
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDERINGSPARAMETRAR

(Föregående år inom parentes)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Kalkylränta, kassaflöde, %	5,5 (7,3)	11,0 (10,8)	8,2 (8,2)
Direktavkastningskrav, restvärde %	5,3 (5,1)	9,0 (8,8)	6,3 (6,2)
Kalkylränta, restvärde, %	7,3 (7,3)	11,0 (10,8)	8,4 (8,2)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (3,0)	25,0 (30,0)	5,7 (5,9)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	JAN-SEP 2024	JAN-DEC 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	12 566	12 418
Nya förvärv av fastigheter	195	-
Försäljning av fastigheter	-224	-
Investeringar i befintliga fastigheter	409	516
Valutakurseffekter	9	-13
Realiserade värdeförändringar	31	1
Orealiserade värdeförändringar	75	-356
Fastighetsbestånd vid periodens slut	13 061	12 566



FINANSIERING

Per 30 september 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,7 år (2,8). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år (2,7). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 600 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,6 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell på sida 19. Vid rapportperiodens utgång var cirka 64 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av

relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,4 år (1,9). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,4 procent. Justerat för den obligation som återköptes 1 oktober 2024 uppgick den genomsnittliga räntan till 4,1 procent.

Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån. Ett obligationslån, som återköptes 2024-10-01, uppgick till 414 miljoner kronor och löpte med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent. De övriga två obligationslånen är gröna varav det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med

förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Per 30 september fanns tillgänglig likviditet om totalt 892 miljoner kronor, i form av likvida medel om 462 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 430 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

Stendörren har även en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL, %	MKR	ANDEL, %
2024	2 916		39	414	6
2025	0		0	1 159	15
2026	2 700		36	1 119	15
2027	0		0	2 223	30
2028	0		0	2 591	34
>2028	1 900		25	9	0
Summa/genomsnitt	7 516	4,4	100	7 516	100

1) Räntebindningen för 2024 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS

FÖRÄNDRING RÄNTEBAS	(+) FÖRÄNDRING MSEK	(-) FÖRÄNDRING MSEK
+ / - 1,00%	-22	22
+ / - 2,00%	-44	69
+ / - 3,00%	-66	136

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

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

FINANSIERING

RÄNTEDERIVAT - AKTIVA

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	2,6	2,00	1,93
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	11,9	1,00	1,02 ¹
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	6,0	1,00	1,02 ¹
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	8,5	1,00	1,11 ¹
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	7,1	1,00	1,11 ¹
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	9,3	2,00	2,21
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	6,4	2,00	2,23
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	4,3	2,00	1,93
Summa				4 600	56	1,59	1,69²

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

2) Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,6 år.

RÄNTEDERIVAT - MED SENARELAGD STARTTIDPUNKT

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	SWAPRÄNTA %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-11,7	2,45	6,02
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-4,8	2,39	5,02
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-9,7	2,49	6,12
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-11,5	2,41	5,12
Summa				1 900	-37,6	2,44	5,60

Den samlade effekten av räntesäkringingen ger en referensräntenivå på 1,6 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 64 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling av den egna verksamheten och samhället. Fem fokusområden har identifierats där Stendörren har störst inflytande och möjlighet till förändring och förbättring avseende miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsfrågor. Strategin har tagits fram genom analys och dialog med relevanta intressenter samt med beaktande av bransch, marknad, omvärldsaspekter och diverse externa krav.

Stendörrens övergripande mål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 genom hela värdekedjan.

OPERATIONELL EXCELLENS



MÅL:

Leverantörer till Stendörrens verksamhet inom förvaltning och utveckling ska underteckna företagets uppförandekod.
Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.
Flygresor ska undvikas när praktiskt möjligt.

RESURS-EFFEKTIVITET



MÅL:

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

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



MÅL:

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

FRAMTIDS-SÄKRING



MÅL:

Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
Mål om netto-noll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).

SOCIALT ANSVAR



MÅL:

Skapa arbetsmöjligheter för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

I 308 kWp

Total effekt av installerade solceller per den 30 september 2024 (inkl. pågående installation)

66%

Miljöcertifierad area av totalt bestånd per 30 september 2024

Mål 70 % certifierad area till år 2025

-27%

Minskning av energiintensiteten (kWh/kvm) per 30 september 2024 jämfört med basår 2020.

Mål om 30 % minskning från basår 2020 till år 2030

HÅLLBARHET

STENDÖRREN STÖDJER FN:S GLOBALA MÅL

Stendörrens största klimatpåverkan kommer från utveckling och förvaltning av företagets fastighetsbestånd. Det är avgörande för företaget att fokusera på resurseffektivitet i hela värdekedjan när det gäller förvaltning, renovering och nyproduktion, bland annat genom val av byggnadsmaterial och val av energikällor, för att minska klimatpåverkan. Stendörren arbetar för att skapa förutsättningar för en säker och hälsosam arbetsmiljö för såväl Stendörrens medarbetare som hyresgäster och leverantörer. Bolagets rutiner och processer säkerställer att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar samt regulatoriska riktlinjer och krav.

GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING



Hållbarhetsstrategin bygger på FN:s mål för hållbar utveckling (Agenda 2030). Stendörren stödjer FN:s globala mål och har identifierat nio mål där företaget har en direkt påverkan, vilka är följande nr: 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 och 15.

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2024 JUL-SEP	2023 JUL-SEP	2023 JAN-DEC
Hysesintäkter	664	635	220	214	843
Övriga rörelseintäkter	9	11	1	1	11
Summa intäkter	673	646	221	215	854
Driftskostnader	-104	-104	-25	-29	-139
Underhållskostnader	-15	-15	-5	-7	-19
Fastighetskostnader	-18	-18	-6	-5	-24
Driftnetto	536	509	185	174	672
Central administration	-64	-60	-19	-18	-77
Finansiella intäkter och kostnader	-222	-220	-77	-79	-298
Orealiserade valutakursförändringar	3	12	-4	-5	1
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-8	-7	-3	-3	-10
FÖRVALTNINGSRESULTAT	246	234	81	69	287

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2024 JUL-SEP	2023 JUL-SEP	2023 JAN-DEC
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	106	-284	59	-128	-355
Värdeförändring finansiella instrument	-130	-22	-96	-21	-173
Resultat före skatt	223	-72	44	-79	-241
Skatt	-20	7	3	15	-5
Periodens resultat	203	-65	48	-64	-246
Omräkningsdifferenser	2	1	1	-2	0
Summa övrigt totalresultat	2	1	1	-2	0
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	205	-64	48	-66	-247
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	205	-64	48	-66	-247
Resultat per aktie, före utspädning, kr	5,83	-3,84	1,22	-2,73	-10,54
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	5,83	-3,84	1,22	-2,73	-10,54
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	28,44	28,43	28,45	28,43	28,43

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med motsvarande period 2023 redovisar Stendörren för januari till september 2024 cirka 26 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 28 miljoner kronor, vilket motsvarar en underliggande ökning i jämförbart bestånd om cirka 8 procent. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 246 miljoner kronor (234). Periodens resultat uppgår till 203 miljoner kronor (-65), motsvarande 5,83 kronor per aktie (-3,84).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med cirka 5 procent till 664 miljoner kronor (635) jämfört med samma period 2023. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet samt från färdigställda och uthyrda projekt. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 7 procent. Den högre ökningen i jämförbart bestånd är en följd av försäljningen av fastigheten Varvet 1 i Q1 2024. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även övriga intäkter om cirka 9 miljoner kronor som till största del avser en intäkt av engångskaraktär samt en försäkringsersättning under första kvartalet 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -136 miljoner och är oförändrade jämfört med samma period föregående år. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 1 miljon kronor, vilket motsvarar cirka 1 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre kostnader för värme och VA jämfört med samma period föregående år, vilket beror på högre tariffer. Bolagets underhållskostnader har minskat jämfört med samma period föregående år, då Q3 föregående år var ett underhållsintensivt kvartal. Det bidrar till att effekten av kostnadsökningen på värme och VA motverkas med avseende på totala fastighetskostnader.

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 109 miljoner kronor (74) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -331 miljoner kronor (-294) främst till följd av ökad belåning och stigande räntenivåer. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -8 miljoner kronor (-7). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för rapportperioden uppgick till 246 miljoner kronor (234), främst tack vare högre intäkter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 106 miljoner kronor (-284). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden, för detaljer se sidan 17. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -130 miljoner kronor (-22). De negativa värdeförändringarna förklaras främst av sjunkande räntenivåer.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -20 miljoner kronor (-2) och uppskjuten skatt om 0 miljoner kronor (9).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor

	30 SEP 2024	30 SEP 2023	31 DEC 2023		30 SEP 2024	30 SEP 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR				EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Anläggningstillgångar</i>				Eget kapital	4 786	5 035	4 838
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3	<i>Långfristiga skulder</i>			
Förvaltningsfastigheter	13 061	12 525	12 566	Räntebärande skulder	5 877	6 096	5 826
Nyttjanderättstillgångar	259	254	259	Övriga långfristiga skulder	61	44	57
Inventarier	1	1	1	Leasingskuld	259	254	259
Långfristiga fordringar	3	2	3	Uppskjuten skatteskuld	1 000	992	999
Räntederivat	19	246	148	Övriga avsättningar	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	13 344	13 033	12 981	Summa långfristiga skulder	7 201	7 390	7 145
<i>Omsättningstillgångar</i>				<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga fordringar	79	82	79	Räntebärande skulder	1 602	698	825
Likvida medel	462	361	134	Övriga kortfristiga skulder	296	353	384
Summa omsättningstillgångar	541	444	213	Summa kortfristiga skulder	1 898	1 051	1 210
SUMMA TILLGÅNGAR	13 885	13 476	13 193	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 885	13 476	13 193
				<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
				Moderbolagets ägare	4 786	5 035	4 838
				Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

KONCERNEN I SAMMANDRAG

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 september uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 13 061 miljoner kronor (12 525). För analys och kommentarer, se sidorna 9–11.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 541 miljoner kronor (444), bestående av likvida medel om 462 miljoner kronor (361) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 79 miljoner kronor (82). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 462 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 430 miljoner kronor, uppgick vid periodens utgång till 892 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

EGET KAPITAL

Per den 30 september 2024 uppgick koncernens egna kapital till 4 786 miljoner kronor (5 035) och soliditeten till 35 procent (38).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 7 479 miljoner kronor (6 794), motsvarande en belåningsgrad om 54 procent (50). Skulderna utgörs

av lån från kreditinstitut om 5 802 miljoner kronor (5 493), tre obligationslån om totalt 1 714 miljoner kronor (1 336). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -37 miljoner kronor (-35). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 1 602 miljoner kronor (698) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna samt återköp av obligation om 414 miljoner kronor som genomfördes 1 oktober 2024. Övriga lån som förfaller de kommande 12 månaderna är under refinansiering med erhållit kreditbeslut.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbind-

ning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sida 18.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD (NETTO)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 1 000 miljoner kronor (992) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 296 miljoner kronor (353).



KONCERNEN I SAMMANDRAG

FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor

	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OMRÄKNINGS- DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID- OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FASTIGHETSÄGARE
Ingående eget kapital per 2022-01-01	17	1 181	-	3 218	800	5 216
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-58	-	-58
Totalresultat januari-december 2022	-	-	3	268	-	271
Utgående eget kapital per 2022-12-31	17	1 181	3	3 428	800	5 429
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-59	-	-59
Återköp hybridobligation	-	-	-	0	-288	-288
Totalresultat januari-december 2023	-	-	0	-246	-	-246
Utgående eget kapital per 2023-12-31	17	1 182	3	3 123	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-39	-	-39
Emission hybridobligation	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-512	-514
Totalresultat januari-september 2024	-	-	2	203	-	205
Utgående eget kapital per 2024-09-30	17	1 182	5	3 280	300	4 786

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2024 till 4 786 miljoner kronor (5 035).

Vid årsstämman 2024 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNEN I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2024 JUL-SEP	2023 JUL-SEP	2023 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	246	234	81	69	287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	15	-1	30	0
Betald inkomstskatt	-6	-7	1	0	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	247	242	81	99	274
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-36	13	15	19	4
Förändring av rörelseskulder	-85	-8	-20	3	28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126	246	77	121	307
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-409	-376	-190	-156	-516
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-195	-	-176	-	-
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	224	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-380	-376	-366	-156	-516

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2024 JUL-SEP	2023 JUL-SEP	2023 JAN-DEC
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	-	1	-	-	1
Emission hybridobligation	296	-	-	-	-
Utdelning hybridobligation	-39	-45	-13	-15	-59
Återköp hybridobligation	-514	-288	-380	-	-288
Upptagna räntebärande skulder	3 219	1 245	992	754	1 379
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-2 382	-746	-233	-488	-1 026
Depositioner	4	8	2	2	21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	583	176	368	253	28
Periodens kassaflöde	329	46	79	218	-181
Likvida medel vid periodens ingång	134	315	383	143	315
Periodens kassaflöde	329	46	79	218	-181
Likvida medel vid periodens utgång	462	361	462	361	134

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 93 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 september 2024 till 386 miljoner kronor (260) och det egna kapitalet uppgick till 1 096 miljoner kronor (1 384).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2024 JUL-SEP	2023 JUL-SEP	2023 JAN-DEC
Nettoomsättning	93	90	27	28	123
Rörelsens kostnader	-93	-88	-27	-28	-121
Resultat före finansiella poster	0	2	0	0	2
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-38
Finansnetto	25	21	3	-2	20
Resultat efterfinansiella poster	25	23	3	-2	-16

Belopp i miljoner kronor

	2024 JAN-SEP	2023 JAN-SEP	2024 JUL-SEP	2023 JUL-SEP	2023 JAN-DEC
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-3
Resultat före skatt	25	23	3	-2	-19
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	25	23	3	-2	19

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor

	30 SEP 2024	30 SEP 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Inventarier	10	9	10
Andelar i koncernföretag	999	998	979
Fordringar hos koncernföretag	3 689	3 477	3 459
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	4 700	4 487	4 450
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	551	323	25
Kortfristiga fordringar	13	4	6
Likvida medel	386	260	30
Summa omsättningstillgångar	950	586	62
SUMMA TILLGÅNGAR	5 650	5 073	4 512

Belopp i miljoner kronor

	30 SEP 2024	30 SEP 2023	31 DEC 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 096	1 384	1 329
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 698	1 324	1 091
Skulder till koncernföretag	2 115	1 720	2 061
Summa långfristiga skulder	3 813	3 044	3 152
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	709	608	-
Övriga kortfristiga skulder	32	36	30
Summa kortfristiga skulder	741	644	30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 650	5 073	4 512

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämman och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 23 maj 2024 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 20 procent beräknat per dagen för årsstämman 2024. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt

för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020-2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari-30 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2023-2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari-31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,1% av kapitalet och 0,6% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	3 050 000	500 000	2 550 000	10,7	14,8
SEB Investment Management	3 762 715	0	3 762 715	13,2	7,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 591 808	0	2 591 808	9,1	5,1
Odin Fonder	777 144	0	777 144	2,7	1,5
Handelsbanken Fonder	759 691	0	759 691	2,7	1,5
Tredje AP-fonden	752 836	0	752 836	2,6	1,5
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	739 223	0	739 223	2,6	1,5
Malmer, Staffan	362 283	0	362 283	1,3	0,7
Carnegie Fonder	335 429	0	335 429	1,2	0,7
Övriga ägare	3 764 530	0	3 764 530	13,2	7,4
Totalt	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,0	100,0

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 201.



Foto: Danmarks-Kumla 8:23, Uppsala

Bild: Viby 19:30, Upplands-Bro

ÖVRIG INFORMATION

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av tre garageplatser. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa under 2024.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långgivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sida 81–84 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i VD-ordet på sida 4–5 och känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sida 18.

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 2023. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sida 34).

KALENDARIUM

HÄNDELSE	DATUM
Bokslutskommuniké januari – december 2024	18 februari 2025

FÖRSÄKRAN

STYRELSE OCH VD

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

Stockholm den 21 oktober 2024

Andreas Philipson
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Roniek Bannink
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2024 kl. 07.00 CEST.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Stendörren Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556825-4741

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsed 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 21 oktober 2024

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade års-hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 954 miljoner kronor per den 1 oktober 2024. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 199 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 755 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 82 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 313 miljoner kronor samt leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 350 miljoner kronor per den 1 oktober 2024.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 oktober 2024 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra genomförda åtgärder som ännu inte haft effekt på förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen, med justering för belåning kopplad till transaktioner utförda 1 oktober 2024 samt återköp av obligationer per samma datum. Kostnaderna

för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens redovisade snittränta per balansdagen, justerat för den obligation som återköptes 1 oktober 2024, med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

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

Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller att de pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 70 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 24 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 22 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas på spekulation och cirka 24 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart.

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

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾

Hyresintäkter	954
Summa intäkter	954
Driftskostnader	-145
Underhållskostnader	-27
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	755
Central administration	-82
Finansiella intäkter och kostnader	-313
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	350

¹⁾ Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 oktober 2024.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång, exkluderat för fastigheter som vid periodens utgång ej var uthyrbare pga rivning och/eller större projektutveckling.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte-kostnader samt leasingkostnader.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld inklusive räntederivat.

HYRESDURATION

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

NAV TILLVÄXT

Procentuella förändringen i långsiktigt substansvärde de senaste 12 månaderna.

NETTOUTHYRNING

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto (exklusive leasingkostnad enligt IFRS 16) under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasing-skuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

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

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

ERIK RANJE, VD

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

**PER-HENRIK KARLSSON,
EKONOMIDIREKTÖR**

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00

STENDÖRREN