

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2025

Q2
2025

STENDÖRREN



Bilden visar det nyligen
färdigställda och fullt uthyrda
projektet på fastigheten
Nygård 2:17 - GreenHub Bro
i Upplands-Bro

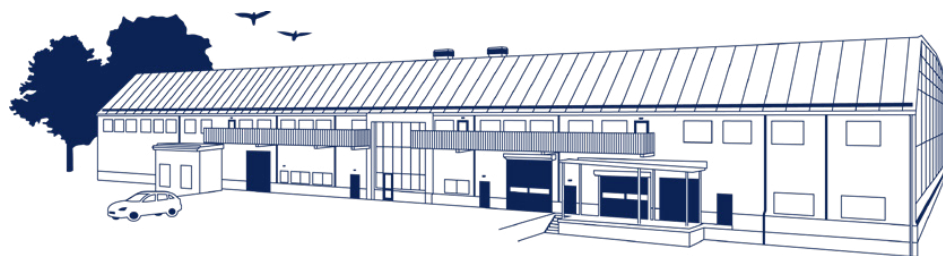
Innehåll

INTRODUKTION		FINANSIELL INFORMATION	
Det här är Stendörren	3	Koncernens totalresultat	17
Perioden i korthet	4	Koncernens finansiella ställning	18
Vd har ordet	5	Koncernens förändringar i eget kapital	19
VERKSAMHETEN		Koncernens kassaflöde	20
Mål och utfall	7	Moderbolagets resultaträkning	21
Fastighetsbeståndet	9	Moderbolagets balansräkning	22
Projektportföljen	11	Nyckeltal	23
Fastighetsvärdering	14	ÖVRIG INFORMATION	
Finansiering	15	Övrig information	24
Stendörrens hållbarhetsarbete	16	Bedömd intjäningsförmåga	26
		Definitioner	27

STENDÖRREN DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2025



STENDÖRREN FÖRVALTAR, UTVECKLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



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

HYRESINTÄKTER

510 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

177 MKR

¹⁾ Före valutakursförändringar.

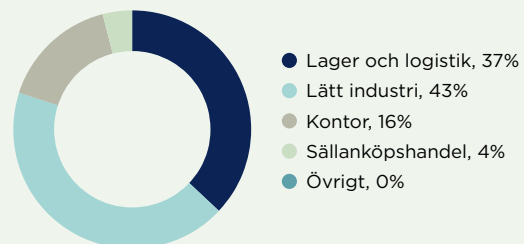
DRIFTNETTO

410 MKR

MARKNADSVÄRDE

14 942 MKR

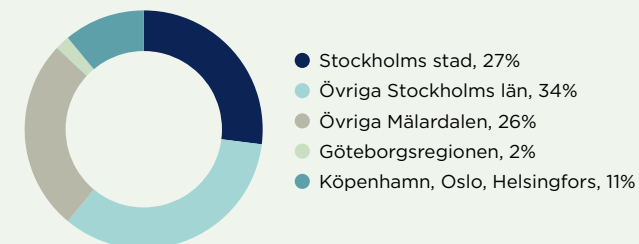
Fördelning baserad på driftnetto¹⁾



¹⁾ Baserat på typ av fastighet.

Geografisk fördelning

Hyresintäkter



PERIODEN I KORTHET

Nyckeltal

	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	510	444	902
Driftnetto, Mkr	410	351	718
Förvaltningsresultat ¹⁾ , Mkr	177	157	309
Marknadsvärde, Mkr	14 942	12 642	14 311
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	887	808	857
Belåningsgrad, %	51	50	52
Soliditet, %	38	39	37

¹⁾ Före valutakursförändringar.

JANUARI-JUNI 2025

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 510 miljoner kronor (444) och driftnettot ökade med 17 procent till 410 miljoner kronor (351).
 - Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar uppgick till 177 miljoner kronor (157).
 - Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt 2,9 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 53 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
 - De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 4 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 148 miljoner kronor (49) motsvarande 4,71 kronor per aktie (1,71).
 - Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 54 miljoner kronor (47).
 - Periodens resultat uppgick till 90 miljoner kronor (155) motsvarande 2,46 kronor per aktie (4,62) före utspädning och 2,46 kronor per aktie (4,62) efter utspädning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER ANDRA KVARTALET

I april färdigställde Stendörren en nyproducerad byggnad i GreenHub Bro, Upplands-Bro, och tecknade ett treårigt hyresavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik. Avtalet omfattar hela byggnaden om cirka 2 200 kvadratmeter samt 4 300 kvadratmeter mark.

I april förvärvade Stendörren genom två separata transaktioner fyra lager- och lätt industrifastigheter i Köpenhamn för totalt 253 miljoner kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 19 200 kvadratmeter och det årliga driftnettot bedöms till cirka 17 miljoner kronor.

I maj genomförde Stendörren en riktad nyemission om 1 547 000 B-aktier till en teckningskurs om 194 kronor per aktie, vilket tillförde bolaget cirka 300 miljoner kronor före transaktionskostnader.

I maj emitterade Stendörren ett grönt obligationslån om 500 miljoner kronor, inom ett ramverk om 800 miljoner kronor, till en räntemarginal om +260 baspunkter över 3m Stibor.

I juni förvärvade och tillträdde Stendörren industrifastigheten Strömbrytaren 1 i Västerås för 56 miljoner kronor. Fastigheten omfattar cirka 2 700 kvadratmeter och är fullt uthyrd med ett bedömt årligt driftnettot om cirka 3,7 miljoner kronor.

EFTER KVARTALET

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

I juli genomförde Stendörren ett förvärv i Helsingforsregionen – en lagerfastighet i Esbo med ett fastighetsvärde om 70 miljoner kronor. Fastigheten omfattar cirka 3 600 kvadratmeter, är

fullt uthyrd och beräknas bidra med ett årligt driftnettot om cirka 5,5 miljoner kronor.

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

MARKANT ÖKAD UTHYRNINGSGRAD OCH AKTIVITETER FÖR SÄNKTA FINANSIERINGSKOSTNADER

Driftnettot och förvaltningsresultatet ökade med 17 procent respektive 13 procent under rapportperioden. Den starka utvecklingen jämfört med föregående år är ett resultat av fortsatt värdeskapande förvärv samt färdigställda projekt och inte minst en stark nettouthyrning under slutet av föregående år. Den senare får nu successivt effekt och uthyrningsgraden ökade med hela 1,9 procentenheter jämfört med föregående kvartal och uppgick till 94,1 procent. Periodens nettoresultat har dock utvecklats något svagare, vilket främst är hänförligt till negativ värdeförändring av vår derivatportfölj till följd av sjunkande räntenivåer samt negativa bokföringsmässiga valutakursförändringar. Vidare har vi under andra kvartalet samt vid halvårsskiftet genomfört ett antal refinansieringsaktiviteter som innebär sänkta finansieringskostnader om cirka 25 miljoner kronor på årsbasis. Vi ser en fortsatt hög tillväxt som följd av värdeskapande förvärv och projekt, accelererat av hyrestillväxt genom den ökade uthyrningsgraden och den sänkta finansieringskostnaden.

Kraftigt ökad uthyrningsgrad

Nettouthyrningen under det senaste kvartalet uppgick till 6 miljoner kronor och under de senaste tolv månaderna till 34 miljoner kronor. Vidare kan vi konstatera att såväl hyresförluster som antal konkurser bland våra hyresgäster är låga och minskande. Vi ser nu effekterna av detta genom den kraftigt förbättrade uthyrningsgraden under det senaste kvartalet. Detta är ett tydligt kvitto på attraktiviteten i våra projekt och vår portfölj, men också på att konjunkturen kanske passerat botten.



Aktiviteter för sänkta finansieringskostnader

I mitten av kvartalet genomförde vi en förtida refinansiering av en våra utestående obligationer med marginal på 525 bps genom emission av en ny obligation med marginal om 260 bps. Vidare har vi vid halvårsskiftet genomfört samt påbörjat förtida refinansieringar av banklån. Dessa aktiviteter har genomförts för att ta tillvara de sedan några månader tillbaka kraftigt förbättrade förutsättningarna på kapitalmarknaden. De aktuella refinansieringarna av banklån omfattar lån om drygt 2 miljarder kronor, där marginalen sänks med cirka 50 bps. Dessa åtgärder innebär tillsammans allt annat lika sänkta finansieringskostnader i storleksordningen 25 miljoner kronor på årsbasis. Åtgärderna har haft obetydlig effekt under rapportperioden och kommer successivt nå full effekt under resterande del av året.

Nya projektstarter och fortsatt stark pipeline

Under kvartalet har vi byggstartat fyra nya projekt om totalt över 16 000 kvadratmeter. Samtliga dessa är belägna i Storstockholm, nämligen i Högdalen och i Skrubba i Stockholms stad, GreenHub Bro i Upplands-Bro samt Stockholm Syd i Södertälje. Totalt har vi nu pågående projekt om 37 000 kvadratmeter, med ett bedömt årligt driftnetto på cirka 50 miljoner kronor efter färdigställande.

Hela vår byggrättsportfölj uppgår till 630 000 kvadratmeter, huvudsakligen inom lätt industri och logistik. Vi strävar mot att ha flertalet bygglovsklara projektidéer under projektering och andra förberedelser. Detta ger oss möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. Byggrättsportföljen utgör en unik tillgång och är en viktig del i vårt stra-

tegiska arbete för fortsatt värdeskapande genom att utveckla effektiva och moderna lokaler i lägen där mark är en bristvara men där behoven av verksamhetslokaler växer. Under de senaste tolv månaderna har vi färdigställt projekt om totalt 21 200 kvadratmeter med en uthyrningsgrad om 85 procent till en avkastning om 7,6 procent, eller 8,4 procent exklusive värdet på de i projekten ianspråktaga byggrätterna. Det implicita värdet på de ianspråktaga byggrätterna vid genomförandet var cirka 1,9 gånger högre än de bokförda värdena, vilket bekräftar potentialen i vår utvecklingsportfölj.

Förvärv i utvalda tillväxtregioner

Vi är fortsatt framgångsrika i vår förvärvsstrategi. Under kvartalet fram till och med juli, förvärvade vi totalt åtta fastigheter till ett underliggande värde om 460 miljoner kronor. Förvärven bidrar initialt med ett årligt driftsnetto i storleksordningen om 32 miljoner kronor. Samtidigt kompletterar förvärven våra befintliga fastigheter väl och stärker våra positioner i utvalda tillväxtregioner, i synnerhet i de för oss förhållandevis nya regionerna Helsingfors, Köpenhamn och Oslo. Dessa regioner bedöms övertid bidra med ytterligare attraktiva tillväxtmöjligheter. Därmed har vi de senaste tolv månaderna genomfört förvärv med ett underliggande värde av 1,7 miljarder kronor till en direktavkastning om 7,1 procent.

Hållbarhetscertifiering i framkant

En viktig händelse under kvartalet var certifieringen av vår nyligen färdigställda och fullt uthyrda logistikfastighet på 9 700 kvadratmeter i Enköping, Stenvreten 8:37, som nu är Sveriges första logistikbyggnad certifierad enligt BREEAM-SE v6.0 med betyget Outstanding och sätter därmed en ny standard för hållbart byggande inom segmentet. Projektet har dessutom certifierats med tilläggs-certifieringen NollCO₂.

Oro för handelskrig

Under kvartalet har oron för ett globalt handelskrig ökat och det är i dagsläget svårt att sia om den fortsatta utvecklingen. Våra hyresgäster är dock endast i undantagsfall inom export och import av varor och tjänster. I stället verkar hyresgästerna i stor utsträckning lokalt eller regionalt, med fokus på industriell tjänste- och serviceverksamhet. Detta innebär att olika tullsatser inte direkt påverkar Stendörren i någon större omfattning. Däremot kan ett handelskrig indirekt påverka oss genom dess effekt på till exempel konjunktur, inflation och räntenivåer. Vi har en god beredskap för att hantera detta bland annat genom att hålla en nära dialog med våra hyresgäster samt genom att hålla god likviditet och en hög andel räntesäkringar.

Fortsatt värdeskapande tillväxt

Med en starkt uthyrningsgrad, en hög aktivitetsnivå inom förvärvs- och projektverksamheten samt sänkta finansieringskostnader står vi väl rustade för fortsatt lönsam tillväxt. Vi ser en robust efterfrågan på moderna lokaler i urbana lägen även i ett svagt konjunkturläge, vilket möjliggör fler projekt. Vidare bedömer vi marknadsförutsättningarna för att genomföra attraktiva förvärv som fortsatt goda och vi har fortsatt en betydande förvärvspipeline under utvärdering. Vi har även genomfört en riktad nyemission av stamaktier som tillfört bolaget cirka 300 miljoner och har god likviditet. Tillsammans innebär detta att vi kan fokusera på fortsatt värdeskapande genom att förädla och öka intjäningen i vår befintliga portfölj, nya förvärv och möta våra hyresgästers behov genom attraktiva och högkvalitativa projekt i utvalda och växande tillväxtregioner.

Vi ser således fram mot resterande del av 2025 med en fortsatt hög, stabil och lönsam tillväxt.

Stockholm i juli 2025

Erik Ranje

Vd Stendörren

MÅL OCH UTFALL

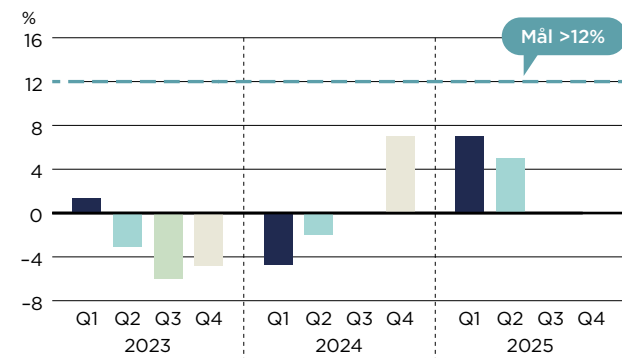
FINANSIELLA MÅL

Avkastning på eget kapital

Mål: >12%
Utfall: 5%

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

Avkastning på eget kapital



Kommentar

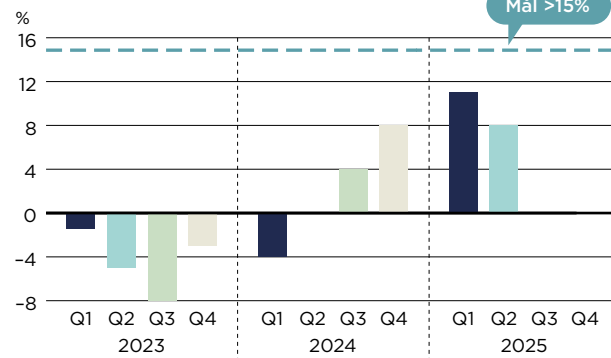
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 5 procent.

NAV tillväxt

Mål: >15%
Utfall: 8%

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

NAV tillväxt



Kommentar

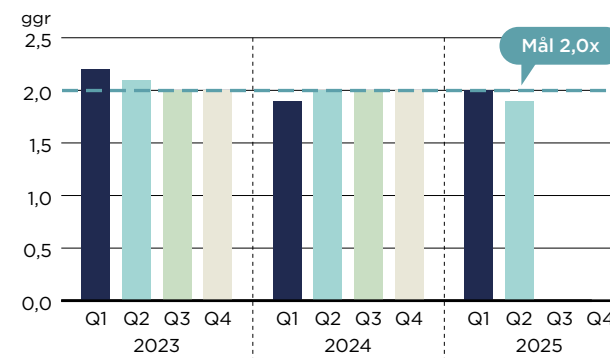
Tillväxt i långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 8 procent och 23 procent om ej justerat för nyemission under fjärde kvartalet 2024 och andra kvartalet 2025.

Räntetäckningsgrad

Mål: >2,0x
Utfall: 1,9x

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



Kommentar

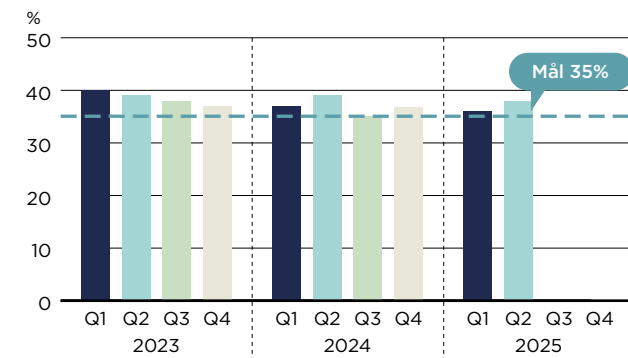
Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger och 2,0 gånger om justerat för engångsposter om cirka 10 miljoner kronor i samband med förtida återlösen av ett obligationslån under andra kvartalet 2025.

Soliditet

Mål: 35%
Utfall: 38%

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

Soliditet



Kommentar

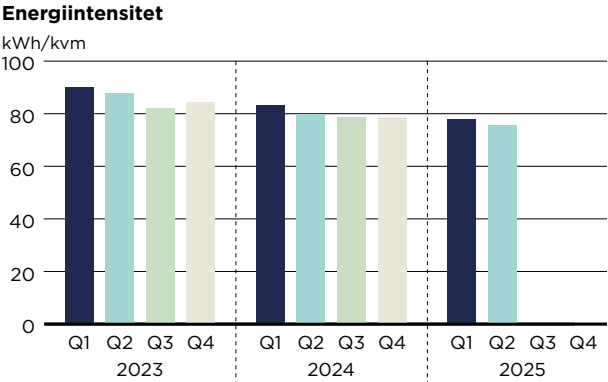
Soliditeten uppgick vid periodens slut till 38 procent. Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,7 procentenheter.

HÅLLBARHETSMÅL

Energiintensitet

Mål: -30%
Utfall: -31%

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

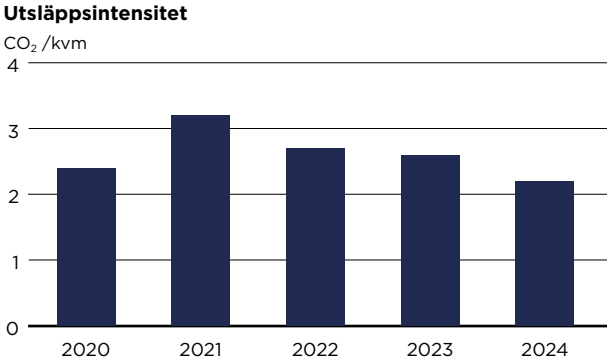


Kommentar
Energiintensiteten minskade med 5,3 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigerig.

Utsläppsintensitet (Scope 1 och 2)

Utfall: -8,3%

CO₂-utsläpp per kvadratmeter jämfört med basåret 2020.

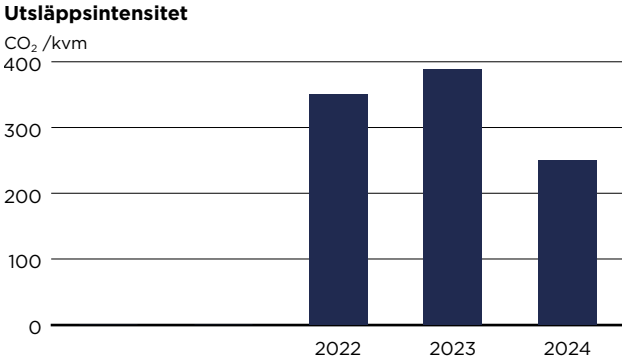


Kommentar
Utsläpp inom Scope 1 och 2 redovisas på årsbasis. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol.

Utsläppsintensitet (Scope 3)¹⁾

Mål: -40%
Utfall: -28,3%

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



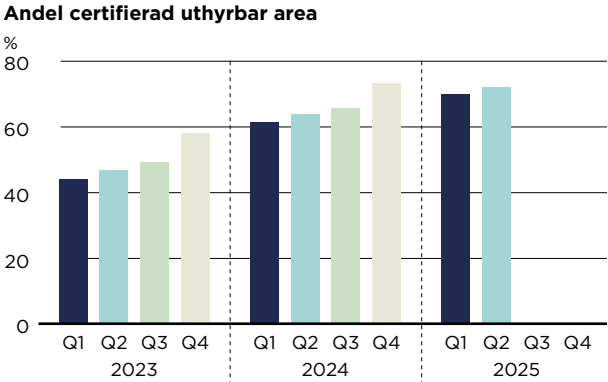
Kommentar
Scope 3 redovisas på årsbasis. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol.

Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.
¹⁾ Nybyggnation

Certifiering

Mål: 70%
Utfall: 72%

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



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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 juni

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2025 av 167 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 14 942 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 887 000 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 82 procent av det totala marknadsvärdet. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 77 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en

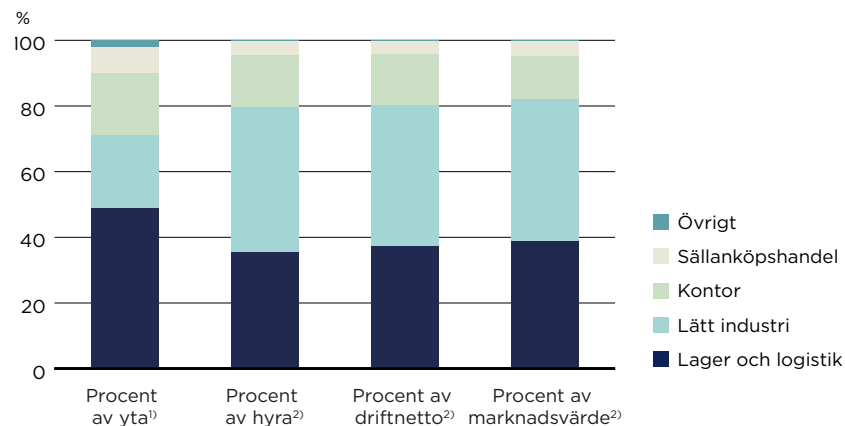
god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 631 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 446 miljoner kronor, avyttring av fastigheter uppgående till -65 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 228 miljoner kronor medan valutakurs-effekter om -32 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 54 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 14).

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet per kategori



¹⁾ Baserat på typ av användning av yta.

²⁾ Baserat på typ av fastighet.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

94,1%



Viby 19:30, Upplands-Bro

utgörs cirka 61 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4:an mot Arlanda, Brunna och Green-Hub i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborg, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, även där med fokus på lager, logistik och lätt industri.

Hyresgäster och hyresavtal

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

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

Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgått till 3,1 miljoner kronor.

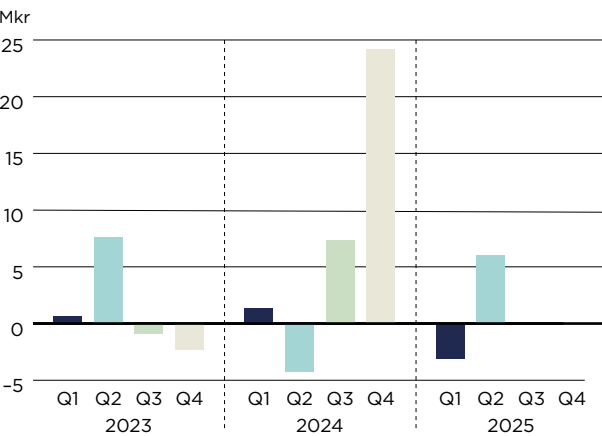
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 juni 2025 till 94 procent och den areamässiga uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.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

Nettouthyrningen under kvartalet summerar till 6,0 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 31 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

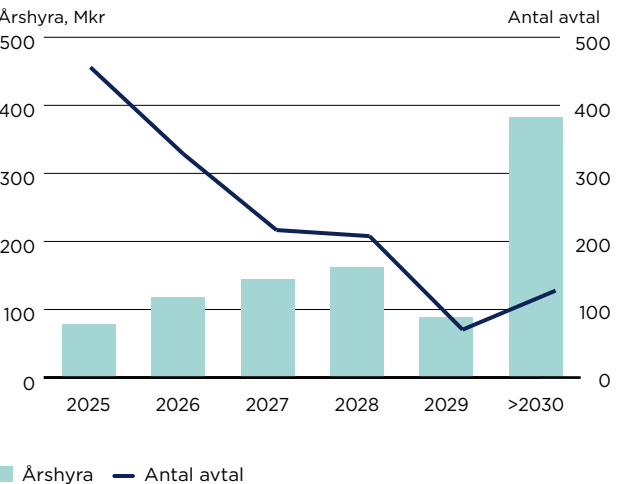


Stenvreten 8:37, Enköping

Nettouthyrning

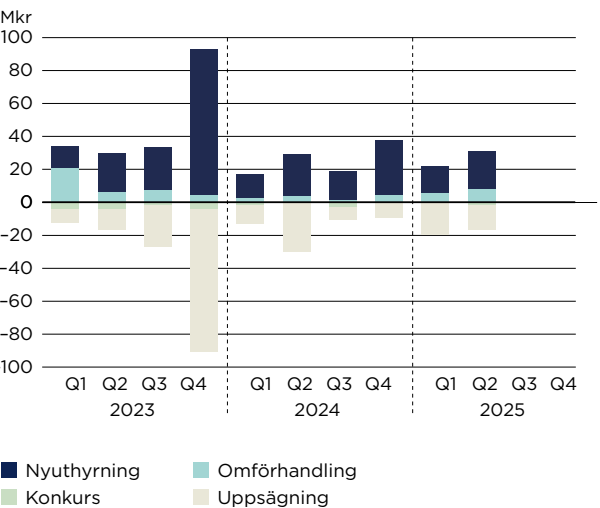


Förfallostruktur hyresavtal¹⁾



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

Kontraktuella förändringar fastighetsbestånd²⁾



²⁾ Inklusive projektuthyrningar.

Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 8%
- Ätta.45 Tryckeri AB, 2%
- Veho Bil Sverige AB, 2%
- Carla AB, 1%
- Advania Sverige AB, 1%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- Mountain Top, 1%
- Unilever Europe BV, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Onitio Sverige AB, 1%
- Övrigt, 81%

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 30 juni 2025 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 633 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom kategorierna logistik och lätt industri. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsutveckling, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som på andra tillväxtorter. Takten på nya byggstarter påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 53 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 6,5 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 29,7 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 17,0 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätts uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, vilka samtliga är i tidigare skeden.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de senaste fyra kvartalen har sex projekt omfattande en total yta om 21 200 kvadratmeter färdigställts varav 85 procent av ytan är uthyrd. Det största av de färdigställda projekten utgörs av ett logistikprojekt i Enköping. Projektet färdigställdes i slutet av 2024 och är fullt uthyrt till Advania Sverige AB som tillträdde 1 januari 2025. I början av juni 2025 erhöll Stendörren intyg på att den nya byggnaden som första byggnad i Sverige certifierats enligt BREEAM-SE v6 med högsta betyget Outstanding. Under rapportperioden har Stendörren färdigställt tre lättindustribyggnader omfattande en total yta om 5 800 kvadratmeter. Två av byggnaderna är belägna i Upplands-Bro och var vid färdigställandet under första kvartalet fullt uthyrda. Den tredje byggnaden, färdigställd under andra kvartalet och delvis uthyrd, är belägen i Södertälje och är den fjärde nybyggnationen som Stendörren färdigställt i området Stockholm Syd under de senaste två åren.



Färdigställda projekt, senaste 12 månaderna

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm ¹⁾	Investering, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Filmremsan 2	Ombyggnation	Q4 2024	2 400	37	49
Enköping	Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 700	149	100
Egedal, Köpenhamnsregionen	Svalehöjvej 17	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	47	100
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Q1 2025	1 200	36	100
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q1 2025	2 300	51	100
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Q2 2025	2 300	50	17
Totalt färdigställda projekt				21 200	370	85
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation				18 800	333	90

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

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

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där samtliga avser nybyggnation om tillsammans 37 000 kvadratmeter. Under rapportperioden har beslut fattats om att byggstarta fem projekt om totalt 16 300 kvadratmeter varav fyra beslutades under andra kvartalet 2025. Projekten, som innebär nyproduktion av lätt industri och citynära logistik, finns i attraktiva lägen på olika geografiska marknader i Storstockholm. Två av projekten finns i Högdalen respektive Skrubba som båda är attraktiva verksamhetsområden som Stockholm Stad pekat ut som särskilt viktiga för staden och dess tillväxt. Övriga är belägna i Stendörrens två större utvecklingsområden GreenHub Bro i Upplands-Bro samt Stockholm Syd i Södertälje. Stendörren har därutöver ytterligare projektidéer som är bygglovsklara eller är 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 2025-06-30

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga slutdatum ¹⁾	Storlek, kvm ²⁾	Indikativ investering ³⁾ , Mkr	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q4 2025	3 700	97	25	6,4	100%
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2026	1 900	37	33	2,6	0%
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Pågående byggnation	Q2 2026	5 300	115	70	6,7	0%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	3 200	76	54	5,1	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	2 100	62	50	4,5	0%
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Pågående byggnation	Q3 2026	3 800	79	56	5,9	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴⁾	Q3 2026	17 000	268	188	17,0	0%
Totalt pågående projekt					37 000	733	476	48,2	

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

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

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

⁴⁾ Bygglov har erhållits.

KOMMANDE PROJEKT

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

planlägga för bostadsändamål. 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, bland annat den del av GreenHub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

Kommande projekt per 2025-06-30

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd byggrätt (BTA m²) ¹⁾	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart ²⁾
Upplands-Bro	Lätt industri	379 000	Inom detaljplan	2025-2026
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2025-2026
Södertälje	Logistik	40 100	Inom detaljplan	2025-2026
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2025-2026
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Nynäshamn	Lätt industri	1 800	Inom detaljplan	2025-2026
Upplands-Bro	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2025-2026
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

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

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



Bilden visar det det nyligen färdigställda och fullt uthyrda projektet på fastigheten Nygård 2:17 – GreenHub Bro i Upplands-Bro.

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 månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2024. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 juni 2025 uppgick till 14 942 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 412 miljoner kronor (1 397 per 31 mars 2025), är värderade utifrån ortsprisanalyser. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av aktiverade investeringar i befintliga projekt, samt en omvärdering från kassaflödesvärdering till byggrättsvärdering. Detta har delvis motverkats av en nedjustering av byggrättsvärdet till följd av att mark tagits i anspråk för kassaflödesgenererande markuthyrning. För ytterligare information, se avsnittet Projektportföljen på sidorna 11–13.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 54 miljoner kronor (47).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Vidare har ökade takåtgärder samt en omvärdering från kassaflödesvärdering till byggrättsvärdering påverkat enskilda fastigheters värdering negativt i andra kvartalet 2025, totalt cirka 40 miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 juni 2025 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabellen Värderingsparametrar).

Känslighetsanalys

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

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

Känslighetsanalys

Mkr

Förändring av driftnetto						
	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	643	1 053	1 464	1 874	2 284
	-0,25%	-84	307	698	1 089	1 480
	0,00%	-747	-374	0	374	747
	0,25%	-1 353	-996	-638	-280	77
	0,50%	-1 910	-1 567	-1 224	-881	-538

Värderingsparametrar

(Föregående år inom parentes)	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	5,8 (5,0)	11,0 (11,0)	8,2 (8,1)
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2 (5,2)	9,0 (9,0)	6,3 (6,3)
Kalkylränta, restvärde, %	7,2 (7,2)	11,0 (11,0)	8,4 (8,4)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (3,0)	25,0 (25,0)	5,8 (5,7)

Förändring redovisat värde fastigheter

Mkr

	Jan-jun 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	14 311	12 566
Nya förvärv av fastigheter	446	1 129
Försäljning av fastigheter	-65	-224
Investeringar i befintliga fastigheter	228	598
Valutakurseffekter	-32	17
Realiserade värdeförändringar	18	29
Orealiserade värdeförändringar	36	196
- Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	-56	-94
- Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	137	203
- Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	-45	88
Fastighetsbestånd vid periodens slut	14 942	14 311

FINANSIERING

Per 30 juni 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,7 år (2,9). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen också till 2,7 år (2,7). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak och swapar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 5 704 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,8 procent (1,6) på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Vid rapportperiodens utgång var cirka 71 procent (85)

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 (2,9). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,0 procent.

Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, varav samtliga är gröna. Ett obligationslån, som delvis återköptes i två omgångar under andra kvartalet 2025, uppgick på balansdagen till 289 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent. Resterande del av obligation avses återbetalas vid första möjliga tidpunkt, den 21 december 2025. Det andra obligationslånet uppgår till

800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, förfaller 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,6 procent.

Per 30 juni 2025 fanns tillgänglig likviditet om totalt 705 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

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

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

Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	0,5	2,00	1,18
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	3,7	1,00	0,27 ¹⁾
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	1,9	1,00	0,27 ¹⁾
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	2,4	1,00	0,36 ¹⁾
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	2,3	1,00	0,36 ¹⁾
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	1,7	2,00	1,46
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	1,2	2,00	1,48
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	0,7	2,00	1,18
Summa				4 600	14,4	1,59	0,94 ²⁾
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	-6,1	2,36	4,62
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	-3,8	2,37	4,62
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	-2,6	2,38	4,63
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	104	-1,0	4,06	2,47
Summa				1 104	-13,5	2,53	4,42

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

²⁾ Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,1 år.

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-8,2	2,45	5,27
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-3,7	2,39	4,27
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-6,4	2,49	5,37
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-8,3	2,41	4,37
Summa				1 900	-26,5	2,44	4,85

Ränte- och kapitalbindning

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

Förfalloår	Räntebindning/År ¹⁾			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2025	2 364		29	0	0
2026	0		0	601	7
2027	2 700		33	2 718	34
2028	104		1	4 583	57
2029	0		0	140	2
>2029	2 900		36	25	0
Summa/ genomsnitt	8 067	4,0	100	8 067	100

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

Känslighetsanalys

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(-) Förändring
+/-1,00%	-21	44
+/-2,00%	-42	97
+/-3,00%	-62	104

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

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

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Dessa fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både kort- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att genomföra och följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, även om de är viktiga att arbeta med. I sådana fall har bolaget som princip att etablera rutiner och arbeta systematiskt med frågorna. Uppföljning sker då genom en narrativ återkoppling.



RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

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



FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

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



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

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



SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.



OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

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

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-dec 2024
Hyesintäkter	510	444	263	221	902
Övriga intäkter	5	8	5	0	9
Summa intäkter	516	452	268	221	910
Driftkostnader	-82	-78	-35	-29	-145
Underhållskostnader	-7	-11	-4	-3	-23
Fastighetsskatt	-16	-12	-9	-6	-24
Driftnetto	410	351	220	183	718
Central administration	-40	-45	-18	-22	-80
Finansiella intäkter och kostnader	-189	-144	-100	-69	-319
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-5	-5	-3	-3	-10
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar	177	157	100	89	309
Orealiserade valutakursförändringar	-14	8	7	-2	0
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	163	165	106	87	308
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	54	47	-36	103	225
Värdeförändring finansiella instrument	-83	-33	-91	-61	-91
Resultat före skatt	134	178	-21	129	443
Skatt	-44	-23	4	-31	-116
Periodens resultat	90	155	-17	98	327
Omräkningsdifferenser	-2	1	3	-1	2
Övrigt totalresultat	-2	1	3	-1	2
Summa totalresultat för året	88	156	-14	97	329
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	88	156	-14	97	329
Resultat per aktie, före utspädning, kr	2,46	4,62	-0,73	3,10	9,70
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	2,46	4,62	-0,72	3,10	9,69
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	31,47	28,43	31,87	28,43	28,89
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	31,50	28,44	31,89	28,44	28,91

Resultat

Jämfört med motsvarande period redovisar Stendörren för januari-juni 2025 cirka 64 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 59 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 21 miljoner kronor, vilket är cirka 6 procent högre än motsvarande period 2024. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet före valutakursförändringar till 177 miljoner kronor (157), vilket motsvarar en ökning om 13 procent. Periodens resultat uppgår till 90 miljoner kronor (155), motsvarande 2,46 kronor per aktie (4,62).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna ökade med cirka 15 procent till 510 miljoner kronor (444) jämfört med samma period 2024. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under perioden.

Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -105 miljoner kronor (-101) vilket är 5 miljoner kronor högre jämfört med motsvarande period 2024. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med cirka 3 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 3 procent. Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för underhåll, snöröjning och el jämfört med motsvarande period 2024.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till -40 miljoner kronor (-45) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick under perioden till 20 miljoner kronor (76) och avser huvudsakligen

intäkter avseende räntederivat. Minskningen beror på lägre säkringsgrad jämfört med föregående år och att lägre räntenivåer ger lägre intäkter på räntederivaten. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, minskade till -208 miljoner kronor (-221). Minskningen beror främst på lägre räntenivåer, delvis motverkat av högre belåning jämfört med samma period 2024 och två förtida återköp av ett utestående obligationslån under andra kvartalet 2025. Dessa återköp resulterade i engångsposter om cirka 10,3 miljoner kronor som belastar finansnettot i perioden. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -5 miljoner kronor (-5). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 54 miljoner kronor (47). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyesantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Vidare har ökade takåtgärder samt en omvärdering från kassaflödesvärdering till byggrättsvärdering påverkat enskilda fastigheters värdering negativt i andra kvartalet 2025, totalt cirka 40 miljoner kronor. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -83 miljoner kronor (-33).

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -26 miljoner kronor (-18) och uppskjuten skatt om -18 miljoner kronor (-5). Av den aktuella skatten avser cirka -9 miljoner kronor skatt på grund av fastighetsförsäljningar under perioden.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	2	9
Förvaltningsfastigheter	14 942	12 642	14 311
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	274	259	274
Inventarier	0	1	0
Långfristiga fordringar	-	3	-
Räntederivat	-	115	58
Summa anläggningstillgångar	15 224	13 022	14 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	93	100	109
Likvida medel	275	383	214
Summa omsättningstillgångar	368	484	323
SUMMA TILLGÅNGAR	15 592	13 506	14 975

Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2025 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 14 942 miljoner kronor (12 642).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 368 miljoner kronor (484), bestående av likvida medel om 275 miljoner kronor (383) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 93 miljoner kronor (100). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till 705 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital

Per den 30 juni 2025 uppgick koncernens egna kapital till 5 766 miljoner kronor (5 130) och soliditeten till 38 procent (39).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 8 030 miljoner kronor (6 735), motsvarande en belåningsgrad om 51 procent (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 6 478 miljoner kronor (5 664) och tre gröna obligationslån om totalt 1 589 miljoner kronor (1 100). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -37 miljoner kronor (-29). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 150 miljoner kronor (1 233) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 766	5 130	5 395
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 880	5 502	7 638
Övriga långfristiga skulder	78	59	66
Leasingskuld	274	259	274
Uppskjuten skatteskuld	1 079	1 005	1 061
Räntederivat	26	-	-
Övriga avsättningar	2	4	4
Summa långfristiga skulder	9 338	6 830	9 043
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	150	1 233	153
Övriga kortfristiga skulder	338	313	383
Summa kortfristiga skulder	488	1 546	536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 592	13 506	14 975

Ränte- och kapitalbindning

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sidan 15.

Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni 2025 till 1 079 miljoner kronor (1 005) 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 338 miljoner kronor (313).

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2024-01-01	17	1 201	3	3 105	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-46	-	-46
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	2	487	-	-	-	489
Skatteeffekt emissionskostnader	-	3	-	-	-	3
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-513	-515
Totalresultat januari-december 2024	-	-	2	327	-	329
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Ingående eget kapital per 2025-01-01	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-13	-	-13
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	1	292	-	-	-	293
Skatteeffekt emissionskostnader	-	1	-	-	-	1
Totalresultat januari-juni 2025	-	-	-2	90	-	88
Utgående eget kapital per 2025-06-30	20	1 985	3	3 457	300	5 766

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2025 till 5 766 miljoner kronor (5 130).
Vid årsstämman 2025 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	163	165	106	87	308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	8	-3	-4	28
Betald inkomstskatt	-10	-7	-7	-3	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	160	166	96	80	335
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	10	-51	-17	-34	-31
Förändring av rörelseskulder	-22	-66	-57	-44	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148	49	23	2	217
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-228	-219	-85	-128	-598
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-446	-19	-353	-19	-1 118
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	63	224	-	-	224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-610	-14	-438	-147	-1 492
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	1	-	1	-	-
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	293	-	293	-	489
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	296	-	296	296
Utdelning hybridobligation	-13	-26	-6	-13	-46
Återköp hybridobligation	-	-134	-	-134	-514
Upptagna räntebärande skulder	929	2 226	664	1 152	5 014
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-700	-2 150	-637	-1 373	-3 893
Depositioner	13	3	11	1	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	522	215	326	-71	1 356
Periodens kassaflöde	60	250	-88	-216	81
Likvida medel vid periodens ingång	214	134	363	599	134
Periodens kassaflöde	60	250	-88	-216	81
Likvida medel vid periodens utgång	275	383	275	383	214

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	62	66	35	31	129
Rörelsens kostnader	-62	-66	-30	-31	-129
Resultat före finansiella poster	0	0	5	0	0
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	123
Finansnetto	40	22	26	14	19
Orealiserade valutakursförändringar	-	-	-	-	-2
Resultat efter finansiella poster	40	22	31	14	140
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	12
Resultat före skatt	40	22	31	14	152
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	40	22	31	14	152

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 62 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 juni 2025 till 135 miljoner kronor (36) och det egna kapitalet uppgick till 2 031 miljoner kronor (1 486).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	2	9
Inventarier	5	10	3
Andelar i koncernföretag	1 255	1 000	1 165
Fordringar hos koncernföretag	3 649	2 544	3 239
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	4 917	3 556	4 417
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	213	604	27
Kortfristiga fordringar	4	8	11
Likvida medel	135	36	49
Summa omsättningstillgångar	352	648	87
SUMMA TILLGÅNGAR	5 268	4 204	4 503

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 031	1 486	1 708
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 574	1 093	1 287
Skulder till koncernföretag	1 465	986	1 459
Summa långfristiga skulder	3 039	2 079	2 746
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	167	609	6
Övriga kortfristiga skulder	32	30	44
Summa kortfristiga skulder	198	639	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 268	4 204	4 503

NYCKELTAL

	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	887	808	857
Antal fastigheter	167	151	160
Marknadsvärde, Mkr	14 942	12 642	14 311
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	90	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6	5,5	5,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,4	6,5	6,4
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	7,3	4,3	7,3
Hyresduration, år	4,2	4,1	4,4
Snitthyra, kr/kvm	1,320	1 238	1 291
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	516	452	910
Driftnetto, Mkr	410	351	718
Förvaltningsresultat, Mkr	177	157	309
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	79	79
Balansomslutning, Mkr	15 592	13 506	14 975
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,0	3,9	4,2
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,4	2,9	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,7	2,7	3,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	1,9	2,0	2,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	51	50	52
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	43	45	45
Soliditet vid periodens utgång, %	38	39	37
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	5	-2	7

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

	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	6 391	5 254	6 538
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	196,00	184,80	210,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	167,76	157,25	164,19
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 575	5 360	6 103
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	201,64	188,54	196,50
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 059	4 905	5 613
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	185,83	172,55	180,72
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	2,46	4,62	9,70
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	2,46	4,62	9,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,71	1,71	7,52
Antal aktier vid periodens utgång	32 605 473	28 428 265	31 058 473
Genomsnittligt antal aktier	31 468 727	28 428 265	28 888 192
ÖVRIGA			
Antal medarbetare vid periodens utgång	55	54	55
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	55	54	54

ÖVRIG INFORMATION

Aktien

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

Aktiekursen uppgick per den 30 juni 2025 till 196,00 kronor per aktie (184,80). Det motsvarar ett totalt marknadsvärde om 6 391 miljoner kronor (5 254).

Per den 30 juni 2025 hade bolaget totalt 3 403 aktieägare (3 194). Bolagets tre största aktieägare var Stendörren Real Estate AB med 37,7 procent, Altira AB med 9,8 procent och SEB Investment Management med 13,2 procent.

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

Transaktioner med närstående

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

Risker

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

är också exponerat för risk att oförutsedda ökningar i drift- eller underhållskostnader inte är möjliga att kompensera för fullt ut i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall.

Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 47–48 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sidan 15.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 i bolagets årsredovisning 2024. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revisors granskning

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

KALENDARIUM 2025

Delårsrapport jan–sep	24 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

CFO

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00



STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 22 juli 2025

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Tom Livelli
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Roniek Bannink
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 juli 2025 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 1 044 miljoner kronor per den 1 juli 2025. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 207 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 837 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 75 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 326 miljoner kronor och leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 426 miljoner kronor per den 1 juli 2025.

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

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens snittränta per 1 juli 2025 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 53 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 6,5 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 29,7 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 17,0 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	1 044
Summa intäkter	1 044
Driftskostnader	-151
Underhållskostnader	-27
Fastighetsskatt	-29
Driftnetto	837
Central administration	-75
Finansiella intäkter och kostnader	-326 ²⁾
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	426

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

²⁾ Omfattar de refinansieringar som genomförts 1 juli 2025, totalt 925 miljoner kronor av utestående belåning per 30 juni 2025.



Almnäs 5:24, Södertälje

DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

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

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

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

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

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

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingsskuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.



STENDÖRREN.SE

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

CFO

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00