

Bokslutskommuniké januari–december 2014

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Januari–december 2014*

- Hyresintäkterna uppgick till 22,2 (-) Mkr och är i sin helhet hänförliga till perioden november till december 2014.
- Driftnettot uppgick till 12,8 Mkr (-).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -2,8 Mkr (2,0). Justerat för kostnader i moderbolaget hänförliga till tidigare verksamhet samt pantbrevskostnader av engångskaraktär uppgick förvaltningsresultatet till 5,7 Mkr (2,0).
- Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet uppgick till 24,7 Mkr (1,7). Resultatet efter skatt uppgick till 28,7 Mkr (1,7).
- Resultat per aktie för kvarvarande verksamhet före och efter utspädning uppgick till 6,40 kronor (1,97). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 7,44 kronor (1,97).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2014 (0).

Väsentliga händelser under perioden

- Bolagets verksamhet förändrades under året när en extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutade om förvärv av Stendörren Fastigheter AB samt utdelning av Effnetplattformen AB (publ) till bolagets aktieägare.
- Totalt förvärvades fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 2,1 miljarder kronor under 2014 och härutöver avtalades om ytterligare fastighetsförvärv om cirka 2,8 miljarder kronor, vilka tillträds löpande under första kvartalet 2015.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång har bolaget tillträtt ytterligare fastigheter om totalt cirka 52 000 kvm, vilket avser delar av tidigare avtalade förvärv.
- I februari emitterade bolaget ett treårigt obligationslån om 575 Mkr.

* Samtliga intäkter och kostnader förknippade med den nuvarande fastighetsrörelsen är hänförliga till perioden november till december 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i denna bokslutskommuniké redovisas i jämförelsetal för 2013 och som avyttrad verksamhet för 2014.



VD:S KOMMENTAR



Stendörren Fastigheter presenterar idag sin första finansiella rapport som ett noterat bolag. Bokslutskommunikén för 2014 inkluderar endast två månaders verksamhet som fastighetsbolag, vilket läsaren bör vara uppmärksam på.

Stendörren Fastigheter investerar i fastigheter för lager och lättindustri i Stockholmsregionen, en

marknad som vi som arbetar inom bolaget varit verksamma på sedan 1995. Vår långa erfarenhet i branschen har resulterat i goda hyresgäst- och affärsrelationer, vilket skapar mycket goda förutsättningar för Bolagets fortsatt stabila tillväxt.

Stockholmsregionen växer

Stockholmsregionen är en av EUs starkast växande storstadsregioner. Tillväxten förväntas fortsätta vara mycket stark de närmaste 15 åren, avseende såväl befolkningsökning som ekonomisk tillväxt. Tillväxten skapar ökad efterfrågan på bostäder och lokaler inom regionen. Vi ser en utveckling där regionens centrala delar får ett högre markvärde genom att centralt belägna industriområden planläggs för bostäder, handel och kontor. Lager- och industrifastigheter förläggs längre från centrala Stockholm i anslutning till större infartsleder och järnvägar.

Utvecklingen är gynnsam för Stendörren Fastigheter som äger fastigheter såväl centralt som mer perifert inom regionen. De centrala områden som blir kvar får stigande hyror med följden att starka etablerade hyresgäster flyttar in, ofta med inslag av sällanköpshandel. Industriområden i stadens ytterområden växer. Utifrån denna dynamik har vi alltid varit noga med att välja områden med goda kommunikationer, vilket skapar goda förutsättningar för våra hyresgäster och deras personal.

Kategorin fastigheter för lager och lättindustri nyttjas av regionens snabbt växande servicesektor. Servicesektorn är väl diversifierad och relativt okänslig för konjunktursvängningar, vilket gör att fastigheterna får en hög riskjusterad avkastning. I kombination med historiskt låga räntor, såväl med kort som lång bindningstid, ger detta en hög avkastning på bolagets egna kapital.

Stendörren Fastigheters huvudstrategi är att äga fastigheter med stabila kassaflöden och långa hyresavtal med ett mycket långsiktigt förvaltnings- och ägarperspektiv. Hyresavtalen är standardiserade och följer branschpraxis, innebärande att hyresgästerna står för merparten av driftskostnaden avseende mediakonsumtion (dvs. kostnader för el, vatten och avlopp mm.). Hyresavtalen indexeras normalt med KPI som bas.

Stendörren Fastigheters fastighetsinnehav kompletteras med projektfastigheter och byggrätter. Denna kategori fastigheter utgör mindre än 10 procent av fastighetsportföljen, vilket ligger i linje med Bolagets målsättning. Bolagets projektfastigheter och byggrätter har låg eller ingen belåningsgrad.

Stendörren Fastigheter är just nu inne i en mycket expansiv fas som inleddes med noteringen av bolagets aktier på First North, Nasdaq Stockholm i november. Dessförinnan hade även avtal skrivits avseende ett antal fastighetsförvärv som sammantaget uppgick till cirka 3 miljarder kronor. Dessa tillträds löpande under första kvartalet 2015 och bolagets fastighetsportfölj kommer efter dessa förvärv att uppgå till cirka 5 miljarder kronor. Noteringen på First North, Nasdaq Stockholm skapar även nya möjligheter till kapitalanskaffning och långsiktig finansiering till förmånliga villkor. Bolaget har under februari tecknat ett treårigt obligationslån om 575 Mkr. Betalning för de kommande tillträdena kommer, förutom via upptagande av nya bottenlån, genomföras dels med likviden från obligationslånet och dels, såsom tidigare aviserats, med nyemitterade B-aktier.

Historiskt stor skillnad mellan ränta och avkastning

Direktavkastningen på Bolagets fastighetsportfölj är cirka 7 procent och finansieringen löper med STIBOR 3 månader som bas. Ränteläget är för närvarande historiskt lågt varför styrelsen för Stendörren Fastigheter beslutade att, med start i januari 2015, via derivatavtal räntesäkra minst 50% av lånen med en genomsnittlig räntebindning om cirka fem år. Kombinationen av en hög direktavkastning och avsaknad av historiska derivatpositioner medför att Stendörren Fastigheter har en mycket god räntetäckningsgrad som uppgår till cirka 3 gånger bolagets rörelseresultat.

Stockholm den 25 februari 2015

Fredrik Brodin

Verkställande direktör Stendörren Fastigheter AB (publ)

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

Bakgrund

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lättindustri-, lager- och logistikfastigheter i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Per den 31 december 2014 uppgick marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd till 2 186 Mkr fördelat på 31 fastigheter. Inklusive avtalade men ännu inte tillträdna fastigheter (vilka beräknas tillträdas löpande under första kvartalet 2015) uppgår fastighetsbeståndet till cirka 5 miljarder kronor fördelat på 79 fastigheter.

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med enbart lättindustri-, lager och logistikfastigheter. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Portföljen med fastigheter för lättindustri- och lager separerades från Kvalitena i samband med en extra bolagsstämman i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 där beslut fattades om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Fastigheter AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) ("Effnetplattformen") delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter. B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm.

Affärsidé

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

Mål

Stendörren Fastigheter skall skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolagets initiala målsättning är att via förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter genomföra en kraftfull expansion av verksamheten.

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 procent och aldrig understiga 20 procent
- att räntetäckningsgrad långsiktigt ska uppgå till 2,0 ggr och aldrig understiga 1,5 ggr
- att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent.

Strategi

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

Förvärv

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

Förvaltning och utveckling

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

Ekonomi och finans

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

Utdelningspolicy

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

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken under 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Samtliga intäkter och kostnader förknippade med den nuvarande fastighetsrörelsen är hänförliga till perioden november till december 2014. Siffrorna avseende 2013 avser dåvarande HCS Holding-koncernen som bestod av moderbolaget HCS Holding (numera Stendörren Fastigheter) samt det rörelsedrivande dotterbolaget Effnet AB. Effnet AB ägs numera av det från Stendörren Fastigheter utdelade bolaget Effnetplattformen. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

Resultat

Driftnettot uppgick till 12,8 Mkr (-).

Förvaltningsresultatet uppgick till -2,8 Mkr (2,0). Förvaltningsresultatet påverkades av poster av engångskaraktär om netto -8,5 Mkr. Dessa avsåg dels pantbrevskostnader om 7,4 Mkr, dels kostnader hänförliga till tidigare verksamhet om 1,1 Mkr. Justerat för dessa poster uppgick förvaltningsresultatet till 5,7 Mkr (2,0). Årets skatt om 7,1 Mkr exkluderar 0,8 Mkr vilket ingår i periodens resultat för avyttrad verksamhet.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 22,2 Mkr (-).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 9,3 Mkr (-).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 3,2 Mkr (4,0), varav cirka 1,1 Mkr är hänförligt till avyttrad verksamhet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -12,4 Mkr (0), varav 7,4 Mkr avsåg kostnadsförda pantbrevskostnader i samband med tillträde av fastigheter.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheterna redovisas baserat på externa marknadsvärderingar, vilket medförde att fastighetsbeståndet under perioden omvärderades med en totalt ökning om 34,6 Mkr främst hänförlig till förändring i marknadsmässiga avkastningskvav.

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

(Mkr)	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Okt-dec 2014	Okt-dec 2013
Hysesintäkter	22,2	0,0	22,2	0,0
Övriga intäkter	0,0	6,8	0,0	1,0
Driftskostnader	-6,8	0,0	-6,8	0,0
Underhållskostnader	-1,3	0,0	-1,3	0,0
Fastighetsskatt	-0,7	0,0	-0,7	0,0
Tomträttsavgäld	-0,5	0,0	-0,5	0,0
Driftnetto	12,8	6,8	12,8	1,0
Central administration	-3,2	-4,0	-2,1	-1,2
Räntekostn. och liknande resultatposter	-12,4	0,0	-12,4	0,0
Avskrivning av immateriella anl.tillg.	0,0	-0,8	0,0	-0,2
Förvaltningsresultat	-2,8	2,0	-1,7	-0,4
Värdeförändring fastigheter	34,6	0,0	34,6	0,0
Resultat före skatt	31,8	1,2	32,9	-0,6
Skatt	-7,1	-0,3	-7,1	0,2
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	24,7	0,9	25,8	-0,4
Periodens resultat för avyttrad verksamhet (netto)	4,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	28,7	0,9	25,8	-0,4
Övrigt totalresultat				
Summa övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	28,7	0,9	25,8	-0,4
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktiägare	28,7	0,9	25,8	-0,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för perioden	28,7	0,9	25,8	-0,4
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr	6,40	1,97	2,23	neg
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	7,44	1,97	2,23	neg

FINANSIELL STÄLLNING

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

Anläggningstillgångar

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2014 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 2 186,0 Mkr (-). Totala anläggningstillgångar uppgick till 2 190,6 Mkr (1,1). Samtliga fastigheter förvärvades under 2014, varav cirka 2 miljarder kronor är hänförliga till förvärvet av Stendörren Fastigheter AB som beslutades på extra bolagsstämma 5 november 2014.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar om 69,6 Mkr består huvudsakligen av hyresfordringar (27,3 Mkr) och momsfordran för pågående projektfastigheter (20 Mkr).

Eget kapital

Per den 31 december 2014 uppgick koncernens egna kapital till 819,4 Mkr och soliditeten till 35,8 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 257,9 Mkr (0). Övriga räntebärande skulder uppgick till 86,9 Mkr (0) och avsåg säljarreverser. Koncernens totala räntebärande skulder uppgick till därmed till 1 344,8 Mkr (0) motsvarande en belåningsgrad om 58,7 procent (0).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2014 till 7,8 Mkr (-) och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 115,6 Mkr (1,9) och bestod huvudsakligen av leverantörsskulder (27,3 Mkr) samt upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter (53,9 Mkr)

Ränte- och kapitalbindning

Per 31 december 2014 löpte samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut med rörlig ränta. Bolaget har dock beslutat att, med start i januari 2015, via derivatavtal räntesäkra minst 50% av lånen med en genomsnittlig räntebindning om cirka fem år. Den genomsnittliga räntemarginalen på koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, justerat för förvärvskredit om 125 Mkr, uppgick till 1,97%.

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2014 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,9 år, enligt tabellen nedan.

Förfalloår	Mkr	Andel, (%)
2015	162,6	13%
2016	328,8	26%
2017	424,0	34%
2019	342,6	27%
Summa	1 257,9	100%

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

(Mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar		
Balanserade utvecklingskostnader	0,0	1,1
Förvaltningsfastigheter	2 186,0	0,0
Inventarier	1,4	0,0
Långfristiga fordringar	0,5	0,0
Omsättningstillgångar	69,6	0,4
Likvida medel	31,5	6,0
Summa tillgångar	2 289,1	7,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	819,4	5,6
Räntebärande skulder	1 344,8	0,0
Övriga långfristiga skulder	1,5	0,0
Uppskjuten skatteskuld	7,8	0,0
Övriga kortfristiga skulder	115,6	1,9
Summa eget kapital och skulder	2 289,1	7,5
Eget kapital hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	819,4	5,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa eget kapital	819,4	5,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2014 till 819,4 Mkr (5,6). Under perioden har eget kapital tillskjutits genom nyemissioner och kvittningsemissioner.

I samband med förvärvet av Stendörren Fastigheter AB den 5 november 2014 samt vid ytterligare fastighetsförvärv genom-

fördes kvittningsemissioner som totalt uppgick till 778,1 Mkr.

Härutöver har nyemission med företrädesrätt för bolagets aktieägare om 21,5 Mkr genomförts under första kvartalet 2014 när koncernen bedrev annan verksamhet.

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

(Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2014	0,5	0,1	5,0	5,6
Nyemission	0,3	21,3		21,5
Kvittningsemission	10,3	743,4		753,7
Kvittningsemission	0,1	6,4		6,5
Kvittningsemission	0,2	10,3		10,5
Kvittningsemission	0,0	2,3		2,3
Kvittningsemission	0,1	5,0		5,0
Totalresultat för perioden			28,7	28,7
Noteringskostnad		-5,7		-5,7
Skatt på noteringskostnad		1,3		1,3
Utdelning av Effnetplattformen			-10,0	-10,0
Utgående eget kapital 31 dec 2014	11,4	784,3	23,7	819,4

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under 2014 till -2,0 Mkr (1,7). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -30,5 Mkr (-0,4) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -32,5 Mkr (1,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2014 till -33,3 Mkr (0) och utgjordes primärt av förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, bolagsförvärv samt utdelning av dotterbolag.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2014 till 87,2 Mkr (0). Kassaflöde från nyemission uppgick till 20,7 Mkr (0) och upptagande av nya lån till netto 66,6 Mkr (0).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde för kvarvarande verksamhet uppgick till 21,5 Mkr (1,3). Periodens kassaflöde för avyttrad verksamhet uppgick till 4,0 Mkr (0). Periodens kassaflöde uppgick till 25,5 Mkr (1,3) och likvida medel uppgick till 31,5 Mkr (6,0) per 31 december 2014.

Koncernens rapport över kassaflöden

(Mkr)	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Okt-dec 2014	Okt-dec 2013
Förvaltningsresultat	-2,8	2,0	-1,7	0,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,1	0,6	0,0
Betald skatt	0,2	-0,3	0,2	0,0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-2,0	1,7	-0,9	-0,2
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsekapitalet	-30,5	-0,4	-30,9	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32,5	1,3	-31,8	-0,2
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	0,0	-0,6	0,0
Utdelning av dotterbolag Effnetplattformen	-10,5	0,0	-10,5	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-26,3	0,0	-26,3	
Förvärv av koncernbolag/fastigheter	4,1	0,0	4,1	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33,3	0,0	-33,3	0,0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	20,7	0,0	-0,9	0,0
Upptagna lån	71,6	0,0	71,6	0,0
Amortering av lån	-5,0	0,0	-5,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87,3	0,0	65,7	0,0
Periodens kassaflöde för kvarvarande verksamhet	21,5	1,3	0,7	-0,2
Periodens kassaflöde för avyttrad verksamhet	4,0	0,0	0,0	0,0
Periodens kassaflöde	25,5	1,3	0,7	-0,2
Likvida medel vid periodens början	6,0	4,6	30,8	6,2
Likvida medel vid periodens slut	31,5	6,0	31,5	6,0

NYCKELTAL

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i denna bokslutskommuniké redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull. För definitioner, se sidan 16.

	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Fastighetsrelaterade		
Areamässig uthyrningsgrad	92,1%	-
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,4%	-
Hyresduration, år	5,1	-
Uthyrningsbar area, tusental kvm	264	-
Antal fastigheter	31	-
Finansiella		
Genomsnittlig ränta	2,66%	-
Räntebindning inklusive derivat	<3 mån	-
Kapitalbindning, år	2,9	-
Soliditet	35,8%	74,7%
Belåningsgrad	58,7%	0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,10	-
Räntetäckningsgrad rensad för poster av engångskaraktär, ggr *	2,11	-
Aktierelaterade**		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	43,50	95,00
Eget kapital per aktie, kr	43,07	6,51
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr	6,40	1,97
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	7,44	1,97
Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning	19 024 486	860 767
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	3 854 282	860 767

* Förvaltningsresultat justerat för poster relaterade till avyttrad verksamhet i relation till finansiella kostnader justerat för kostnadsförda pantbrevskostnader

**Justerat för aktiesplit 2:1 och sammanläggning 1:4.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Fastighetsbeståndet per 31 december 2014

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2014 av 31 fastigheter inom segmenten lager och lättindustri. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen med ett sammanlagt marknadsvärde om 2 186,0 Mkr. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 264 000 kvadratmeter.

Stendörren Fastigheter fokuserar på att ha en aktiv förvaltning och hitta fastigheter med utvecklingspotential. Det kan betyda att fastigheterna har potential för hyreshöjning, viss vakans som kan fyllas, befintliga och möjliga byggrätter som kan utvecklas eller andra förhållanden som kan leda till ett förbättrat drift-netto och ett ökat fastighetsvärde.

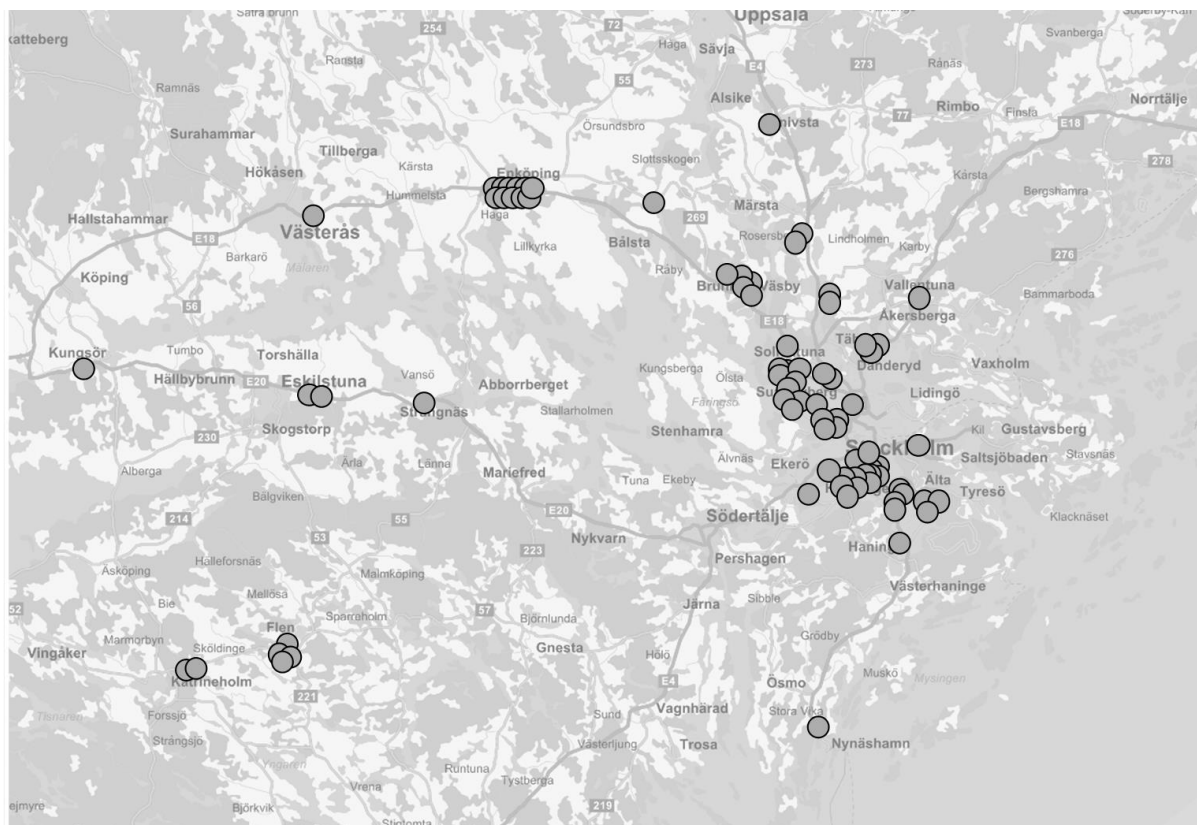
Fastigheterna har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Många av hyresavtalen är så kallade triple-netavtal, vilket innebär att hyresgästen står för alla fastighetskostnader exklusive yttre underhåll av tak och ytterväggar. Detta ger en kostnadseffektiv förvaltning med låg operativ risk. Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm. Fokus ligger sedan på att ut-

veckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,1 år per den 31 december 2014 och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 90,4 procent.

Stendörren Fastigheter innehade per årsskiftet potentiella byggrätter om totalt drygt 70 000 kvadratmeter. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda, Västerhaninge söder om Stockholm och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter.

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet*



*Inkluderar avtalade men ännu ej tillträdde fastigheter.

KOMPLETTERANDE FASTIGHETSFÖRVARV

Avtalade men ännu ej tillträdde fastigheter

Per 31 december 2014 hade bolaget avtalat förvärv av, men ännu ej tillträtt, ytterligare fastigheter om totalt cirka 2,8 miljarder kronor. Merparten av dessa fastighetsförvärv är villkorade av bolagets finansiering för dessa förvärv och tillträde av fastigheterna beräknas ske löpande under första kvartalet 2015. Genomförs samtliga avtalade fastighetsförvärv kommer marknadsvärdet på Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd, enligt externa värderingar, att uppgå till cirka 5 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet kommer att omfatta cirka 596 000 kvadratmeter.

Bedömd intjäningsförmåga

Den 27 januari 2015 offentliggjorde Stendörren Fastigheter information om bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis efter ovan omnämnda tillträden. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för kommande tolv månader då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras dels på faktiskt

utfall de senaste tolv månaderna och dels på bedömt framtida utfall. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna plus bedömd ökning de kommande 12 månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar efter ovan nämnda tillträden är genomförda. Finansieringskostnader är uppskattade utifrån existerande lån, bedömd räntekostnad för tillkommande lån samt kostnad för det nyupptagna obligationslånet om 575 Mkr.

(Mkr)	Bedömd Intjäningsförmåga
Hyresintäkter	461,1
Fastighetskostnader	-123,1
Driftnetto	338,0
Central administration	-12,4
Finansiella intäkter	0,0
Finansiella kostnader	-114,1
Förvaltningsresultat	211,5



FASTIGHETSVÄRDERING

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 2,186 Mkr har huvuddelen värderats externt per 30 september 2014 till ett bedömt marknadsvärde om 1,996 Mkr. De fastigheter som förvärvades i december 2014 är externvärderade per 31 december 2014 till totalt 191 Mkr.

De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Nordier, Forum, Newsec, Savills och DTZ

Värdebedömningarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5-10 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presum-

tiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter under 2014 uppgår till netto 34,6 Mkr.

Förändring redovisat värde fastigheter

Fastighetsbestånd vid periodens början	-
Nya förvärv av fastigheter	2 125,1
Investeringar i befintliga fastigheter	26,3
Avyttringar	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	34,6
Fastighetsbestånd vid periodens slut	2 186,0



MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 0,0 Mkr (0,1).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -3,9 Mkr (-0,5). Likvida medel uppgick per 31 december 2014 till 5,0 Mkr (0,1).

Resultaträkning (Mkr)	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Rörelsens intäkter	0,0	0,1
Rörelsens kostnader	-2,5	-0,7
Resultat före finansiella poster	-2,5	-0,7
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	-3,0	0,0
Räntenetto	-0,3	0,0
Resultat före skatt	-5,8	-0,7
Skatt	0,6	0,1
Periodens resultat	-5,2	-0,5

Balansräkning (Mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i dotterbolag	815,4	2,1
Uppskjuten skattefordran	1,8	0,0
Långfristiga fordringar	0,5	0,0
Summa anläggningstillgångar	817,6	2,1
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	10,5	1,4
Kortfristiga fordringar	0,8	0,1
Likvida medel	5,0	0,1
Summa omsättningstillgångar	16,4	1,6
Summa tillgångar	834,0	3,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	792,6	2,9
Obeskattade reserver	0,0	0,3
Skulder		
Räntebärande skulder	21,6	0,0
Skulder till koncernbolag	11,1	0,0
Ej räntebärande skulder	8,7	0,5
Summa skulder	41,4	0,5
Summa eget kapital och skulder	834,0	3,7

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 12 134 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 17 724 986 aktier av serie B¹. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

Bemyndiganden

Vid extra bolagsstämma i Stendörren Fastigheter den 5 november 2014 beslutades om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Kompletterande fastighetsförvärv

Stendörren Fastigheter har avtalat om ytterligare fastighetsförvärv. Genomförs samtliga av dessa förvärv kommer det totala antalet aktier därefter att uppgå till cirka 33 miljoner.

Incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premi-

era ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2014. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen snarast efter offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018. I syfte att täcka Bolagets åtagande att leverera aktier av serie B till deltagarna i programmet beslutade den extra bolagsstämman att emittera teckningsoptioner, vilka under förutsättning av fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som emitteras i anledning av personaloptionsprogrammet kommer att öka Bolagets aktiekapital med 582 450 kronor, motsvarande en utspädning om cirka 4,6 procent av aktierna och cirka 2,2 procent av rösterna.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Handelsplats

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

Aktieägare*

	A-aktier	B-aktier	Antal aktier	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Kvalitena AB	2 500 000	9 729 280	12 229 280	81,3%	60,5%
Sofieberg Invest AB		1 200 000	1 200 000	2,8%	5,9%
Länsförsäkringar Fastighetsfond		625 000	625 000	1,5%	3,1%
JN Marketing AB		614 794	614 794	1,4%	3,0%
Frasdale International B.V		534 700	534 700	1,3%	2,6%
Fredrik Brodin		514 615	514 615	1,2%	2,5%
Hans Lyckertorp		514 615	514 615	1,2%	2,5%
Knut Pousette		514 615	514 615	1,2%	2,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB		246 095	246 095	0,6%	1,2%
Eddainvest Holding AB		175 000	175 000	0,4%	0,9%
Summa de 10 största aktieägarna	2 500 000	14 668 714	17 168 714	92,8%	84,9%
Övriga aktieägare (4 335 st)		3 056 272	3 056 272	7,2%	15,1%
Totalt	2 500 000	17 724 986	20 224 986	100%	100%

*Baserat på uppgifter från Euroclear per 31 december 2014 justerat med för Bolaget därefter kända förändringar.

¹ Per 31 december 2014 uppgick aktiekapitalet till 11 414 991,60 kronor fördelat på 2 500 000 aktier av serie A och 16 524 986 aktier av serie B.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas väsentliga händelser under perioden. Endast händelser relaterade till den fastighetsverksamhet som förvärvades vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 redovisas. För information om händelser relaterade till den numera utdelade teknikrörelsen hänvisas till www.effnetplattformen.se.

Väsentliga händelser under perioden

Den 22 september 2014 offentliggjordes en överenskommelse om förvärv av samtliga aktier i det privatägda bolaget Stendörren Fastigheter AB samt att teknikrörelsen ska delas ut till aktieägarna och ansöka om separat notering på First North, Nasdaq Stockholm.

Den 7 oktober 2014 kallas till extra bolagsstämma den 5 november 2014 att besluta om utdelning av teknikrörelse till aktieägarna, förvärv av Stendörren Fastigheter AB samt namnändring av moderbolaget till Stendörren Fastigheter AB (publ).

Den 22 oktober 2014 offentliggjordes informationsmaterial inför extra bolagsstämman och avstämningsdag för utdelningen av samtliga aktier i dotterbolaget Effnetplattformen AB (teknikrörelsen) fastställdes till den 7 november 2014.

Den 24 oktober 2014 pressmeddelades att avtal ingåtts om ytterligare fastighetsförvärv om drygt 2 miljarder kronor, villkorat av att den extra bolagsstämman godkänner verksamhetsförändringen och därmed tillhörande förslag.

Den 5 november 2014 beslutade en extra bolagsstämma om förvärv av Stendörren Fastigheter AB, utdelning av Effnetplattformen AB samt namnändring till Stendörren Fastigheter AB (publ).

Den 6 november 2014 meddelade bolaget avtalade fastighetsförvärv om ytterligare 900 Mkr.

Den 2 december 2014 meddelade Stendörren Fastigheter att bolaget den 1 december via dotterbolag tillträtt en lager- och logistikfastighet i Upplands-Bro om totalt 130 000 kvm.

Den 15 december 2014 pressmeddelades avstämningsdag för sammanläggning av aktier.

Den 29 december 2014 pressmeddelades att Stendörren Fastigheter genom en bolagsaffär, förvärvat fastigheten Enköping, Stenvreten 6:17.*

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 7 januari 2015 offentliggjordes information om att Stendörren Fastigheter fullbordar fastighetsförvärv genom nyemission av totalt 425 000 B-aktier.*

Den 8 januari 2015 meddelades att Stendörren Fastigheter genom bolagsaffär förvärvat fastigheten Rapsbaggen 3 i Västerås och som delikvid emitterat 155 000 B-aktier.*

Den 21 januari 2015 meddelades att bolaget upprättat en bolagsbeskrivning som godkänts av Nasdaq Stockholm AB.

Den 27 januari 2015 offentliggjorde bolaget bedömning om löpande intjäningsförmåga och ytterligare information bl a angående avtalade ännu icke tillträdna fastighetsförvärv.

Den 12 februari 2015 offentliggjordes att bolaget har emitterat ett icke säkerställt treårigt obligationslån om 575 Mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 5,00 procentenheter. Investerarintresset var mycket starkt och emissionen övertecknades trots en utökning av indikerad volym.

Den 20 februari 2015 fullbordades, genom bolagsaffärer, fem fastighetsförvärv om totalt 51 809 kvm. Affärerna finansierades med kontanta medel samt via nyemission av totalt 1 200 000 B-aktier. Efter att dessa aktier registrerats i Euroclearsystemet är det totala antalet utestående aktier i Stendörren Fastigheter 20 224 986 st.*

* Dessa affärer ingick i de förvärv som annonserades den 24 oktober och 6 november

ÖVRIG INFORMATION

Kalendarium

Årsstämma 2015	22 maj 2015
Delårsrapport jan-mar 2015	22 maj 2015
Delårsrapport jan-jun 2015	21 augusti 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	23 november 2015

Årsstämma 2015

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma den 22 maj 2015. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2014 (0).

Transaktioner med närstående

Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB, sköter fastighetsförvaltningen för Stendörren Fastigheter. Avtal mellan bolagen är tecknade på marknadsmässiga villkor. Under 2015 avser bolaget att bygga en egen förvaltningsorganisation. Vidare har Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB under 2014 biträtt med rådgivning i samband med notering och bolagsförvärv. Härtill hyr Stendörren Fastigheter ett mindre kontor för bolagets ledning av ett dotterbolag till Kvalitena. Hyran för kontoret är prissatt på marknadsmässiga villkor. Kvalitena har under 2014 lämnat lån till Stendörren Fastigheter uppgående till i genomsnitt cirka 40 Mkr på marknadsmässiga villkor och till marknadsmässig ränta. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att långivarna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetsförvärv är vidare en löpande del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och vissa risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 16-17 i den bolagsbeskrivning, daterad 5 januari 2015, som upprättats av Stendörren Fastigheter och som godkänts av Nasdaq Stockholm AB. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i bolagsbeskrivningen har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport 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 bolagsbeskrivning sidorna 28-31. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies kommer att tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.

Revisors granskning

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

DEFINITIONER

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Genomsnittlig ränta

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet

saamt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

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

Räntebindning inklusive derivat

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Triple-netavtal

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

Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år.

I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)
556825-4741

Strandvägen 5a

114 51 Stockholm

Tel: 08-121 317 00

www.stendorren.se

För mer information, vänligen kontakta:

Fredrik Brodin, VD

fredrik.brodin@stendorren.se

0708-886 665

Magnus Sundell, CFO

magnus.sundell@stendorren.se

0706-027 675