DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2026

Q3 26



Bilden visar den under kvartalet färdigställda byggnaden på fastigheten Viby 19:66 i Brunna i Upplands-Bro.

INTRODUKTION

Det här är Stendörren 3
Perioden i korthet 4
Vd har ordet 6

VERKSAMHETEN

Mål och utfall 8
Fastighetsbeståndet 10
Projektportföljen 12
Stendörrens hållbarhetsarbete 15
Fastighetsvärdering 16
Finansiering 17

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens totalresultat 18
Koncernens finansiella ställning 19
Koncernens förändringar i eget kapital 20
Koncernens kassaflöde 21
Moderbolagets resultaträkning 22
Moderbolagets balansräkning 23
Nyckeltal 24

ÖVRIG INFORMATION

Övrig information 25
Styrelsens och verkställande direktörens försäkran 26
Revisors granskningsrapport 27
Bedömd intjäningsförmåga 28
Definitioner 29

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



Den nyligen färdigställda logistikfastigheten Fotocellen 5 i Högdalen, Stockholm.

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

916 MKR

DRIFTNETTO

744 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT[1)]

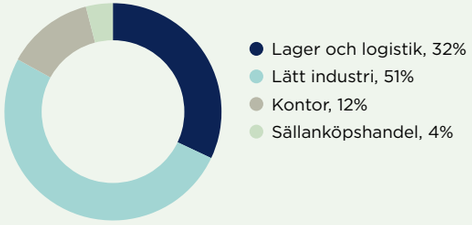
346 MKR

MARKNADSVÄRDE

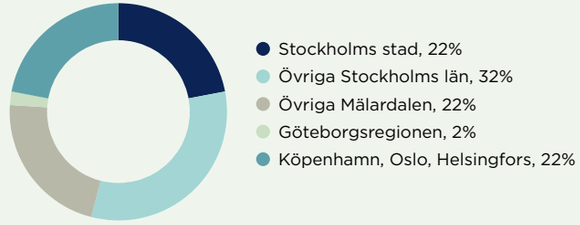
18 286 MKR

[1)] Före valutakursförändringar.

Fördelning av fastighetstyp baserat på driftnetto



Geografisk fördelning baserat på driftnetto



PERIODEN I KORTHET

JANUARI–SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 916 miljoner kronor (773) och driftnettot ökade med 18 procent till 744 miljoner kronor (630).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar ökade med 26 procent till 346 miljoner kronor (275).
- Nettouthyrningen uppgick till sammanlagt 16,6 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 90 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av de aktuella hyresvärdena om cirka 12 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 277 miljoner kronor (255) motsvarande 8,49 kronor per aktie (8,02).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 150 miljoner kronor (20).
- Periodens resultat uppgick till 587 miljoner kronor (151) motsvarande 17,37 kronor per aktie (4,16) före utspädning och 17,37 kronor per aktie (4,15) efter utspädning.

JULI–SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 314 miljoner kronor (263) och driftnettot ökade med 19 procent till 262 miljoner kronor (220).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar ökade med 27 procent till 125 miljoner kronor (98).
- Nettouthyrningen uppgick till sammanlagt 5,6 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 35 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av de aktuella hyresvärdena om cirka 35 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 127 miljoner kronor (107) motsvarande 3,90 kronor per aktie (3,44).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 74 miljoner kronor (–35).
- Periodens resultat uppgick till 315 miljoner kronor (61) motsvarande 9,38 kronor per aktie (1,77) före utspädning och 9,38 kronor per aktie (1,77) efter utspädning.

Nyckeltal	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	916	773	1 042
Driftnetto, Mkr	744	630	841
Förvaltningsresultat[1)], Mkr	346	275	342
Marknadsvärde, Mkr	18 286	15 162	15 927
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	1 005	891	922
Belåningsgrad, %	54	53	53
Soliditet, %	36	37	36

[1)] Före valutakursförändringar.



Logistikbyggnad, Viby 19:66 i Brunna, Upplands-Bro.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

UNDER TREDJE KVARTALET

I juli tecknade Stendörren ett 15-årigt hyresavtal med ett offentligt ägt bolag avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri om cirka 2 100 kvadratmeter samt tillhörande mark om cirka 13 400 kvadratmeter på fastigheten Almnäs 5:23 i Stockholm Syd i Södertälje. Uthyrningen innebär en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 4,3 miljoner kronor per år och hyresgästen tillträdde lokalerna den 1 oktober 2026.

I juli tecknade Stendörren ett 15-årigt hyresavtal med statlig myndighet avseende lokaler om cirka 6 500 kvadratmeter i Tullinge, södra Stockholm. Avtalet innebär en positiv driftnettoeffekt om cirka 11 miljoner kronor per år. Inflyttning sker under hösten 2026.

I augusti förvärvade Stendörren en lager- och lätt industrifastighet i Okvista industriområde i Vallentuna kommun från en privat säljare. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till cirka 49 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 3 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till nio olika hyresgäster och den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till cirka 1,8 år. Det årliga initiala driftnettot bedöms uppgå till cirka 3,0 miljoner kronor med ytterligare potential. Tillträde skedde den 31 augusti 2026.

I september tecknade Stendörren ett treårigt hyresavtal med Stockholms stad avseende lokaler i fastigheten Magneten 33 i Ulvsunda industriområde, Stockholm. Avtalet omfattar cirka 3 100 kvadratmeter och innebär en effekt på driftnettot om cirka 5 miljoner kronor per år. Tillträde skedde i samband med avtalets tecknande. Det tidigare hyresavtalet löpte ut den 30 juni 2026.



Almnäs 5:23, Stockholm Syd in Södertälje.

EFTER KVARTALETS UTGÅNG

I oktober tecknade Stendörren ett 7-årigt hyresavtal med Northlab Photonics AB avseende drygt 1 500 kvadratmeter kontorslokaler i fastigheten Sicklaön 107:3 i Nacka, Stockholm. Northlab har varit hyresgäst i fastigheten sedan 2015 och väljer nu att fortsätta utveckla sin verksamhet inom Stendörrens bestånd. I samband med det nya avtalet byter bolaget lokal i fastigheten och utökar sin förhyrning med cirka 1 000 kvadratmeter.

Avtalet stärker uthyrningsgraden i fastigheten och bedöms ge en positiv nettoeffekt på driftnettot om cirka 2,5 miljoner kronor per år. Det nya hyresavtalet träder i kraft den 1 februari 2027.

FORTSATT POSITIV NETTOUTHYRNING OCH HÖG AKTIVITET INOM PROJEKTUTVECKLING

Nettouthyrningen uppgick till 6 miljoner kronor under tredje kvartalet, vilket innebär att vi redovisar positiv nettouthyrning för tredje kvartalet i följd. Driftnettot och förvaltningsresultatet ökade med vardera 18 procent jämfört med motsvarande rapportperiod föregående år[1]. Förvärv samt färdigställda projekt under året har bidragit positivt till driftnettot, medan förvaltningsresultatet även har stärkts av lägre finansieringskostnader efter genomförda refinansieringar under huvudsakligen andra halvan av föregående år.

Positiv utveckling i förvaltningsverksamheten

Förvaltningsverksamheten fortsatte att utvecklas positivt med ytterligare ett kvartal med positiv nettouthyrning om 6 miljoner kronor. Nettouthyrningen för årets första nio månader uppgår därmed till 17 miljoner kronor och uthyrningsgraden ligger fortsatt på en hög nivå. Utvecklingen drivs av ett aktivt uthyrningsarbete och en stabil efterfrågan, inte minst från offentliga hyresgäster, på lokaler inom våra fastighetssegment och geografiska marknader.

[1] Före valutakursförändringar samt exklusive engångskostnader hänförliga till förtida refinansieringar under jämförelseperioden, huvudsakligen andra och tredje kvartalet föregående år. Inklusive engångskostnaderna ökade förvaltningsresultatet med 26 procent.



Hög efterfrågan från offentliga hyresgäster

Under kvartalet har vi tecknat tre större hyresavtal med offentliga hyresgäster, varav två i vårt befintliga bestånd och ett avseende en nyproducerad fastighet. I Tullinge tecknade vi ett 15-årigt hyresavtal med en statlig myndighet avseende cirka 6 500 kvadratmeter. Avtalet innebär en positiv årlig effekt på driftnettot om cirka 11 miljoner kronor och hyresgästen tillträder lokalerna senare under hösten.

I Ulvsunda tecknade vi under kvartalet ett treårigt hyresavtal med Stockholms stad avseende cirka 3 100 kvadratmeter, med en positiv årlig effekt på driftnettot om cirka 5 miljoner kronor. Lokalerna blev vakanta den 30 juni och ett nytt hyresavtal kunde tecknas redan i början av september. Tillträde skedde i samband med avtalets tecknande.

Vi tecknade även ett 15-årigt hyresavtal med ett offentligt ägt bolag avseende hela vår nyproducerade byggnad om cirka 2 100 kvadratmeter i Stockholm Syd, Södertälje. Avtalet innebär en positiv årlig effekt på driftnettot om drygt 4 miljoner kronor och hyresgästen tillträdde lokalerna den 1 oktober.

Efterfrågan från offentliga hyresgäster är fortsatt god, vilket de tre större hyresavtalen under kvartalet visar. Samtidigt ser vi även en fortsatt stabil efterfrågan från privata verksamheter inom våra fastighetssegment.

Hög aktivitet inom projektutvecklingen

Vid utgången av kvartalet hade vi cirka 54 000 kvadratmeter i pågående projekt, varav 22 000 i produktion. Efter färdigställande och full uthyrning bedöms de pågående projekten generera ett årligt driftnetto om

cirka 42 miljoner kronor (exklusive det pågående datacenterprojektet). Under tredje kvartalet färdigställde vi närmare 10 000 kvadratmeter fördelat på två projekt, i Upplands-Bro respektive Högdalen i Stockholm. Därutöver har vi en omfattande portfölj av projekt i tidigare utvecklingsskeden.

Den långsiktiga ambitionen om en produktionstakt på cirka 25 000–50 000 kvadratmeter per år ligger fast. Parallellt fortsätter vi att utveckla vår omfattande byggrättsportfölj med målet att successivt omvandla byggrätter till attraktiva förvaltningsfastigheter. Portföljen ger oss goda möjlighet att utveckla moderna och effektiva lokaler för såväl befintliga som nya hyresgäster i attraktiva lägen.

Arbetet med datacenterprojektet i Stockholm Syd, Almnäs har fortsatt under kvartalet. Efter att bygglov erhölls under andra kvartalet har arbetet med att säkra den initiala elkapaciteten om 20 megawatt fortsatt och processen har gått vidare under kvartalet. Jag kan även konstatera att intresset från potentiella hyresgäster är stort.

Selektiva förvärv i en mer aktiv men svårbedömd transaktionsmarknad

Vi ser tecken på en starkare svensk konjunktur samtidigt som de långa marknadsräntorna har stigit sedan före sommaren. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har också ökat och för närvarande finns ett förhållandevis stort utbud av större portföljer inom vårt segment. I den marknadsmiljön ser vi goda skäl att vara selektiva för att säkerställa att vi till fullo tar till vara de möjligheter som marknadsförutsättningarna ger.

Under kvartalet förvärvade vi en lager- och lätt industrifastighet i Vallentuna till ett fastighetsvärde om cirka 49 miljoner kronor. Vi äger sedan tidigare grannfastigheten, vilket ger oss möjlighet att skapa en mer effektiv förvaltningsenhet. Genom aktiv förvaltning ser vi potential att successivt öka fastighetens driftnetto och därigenom skapa ytterligare värde. Förvärvet är ett bra exempel på den typ av selektiva tilläggsförvärv som är en viktig del av vår strategi.

Stark likviditet samt hög andel räntesäkrad skuld

Vid utgången av kvartalet hade vi en stark likviditet om 670 miljoner kronor. Vidare har uppgången i de längre marknadsräntorna en begränsad påverkan på vår finansiering tack vare en omfattande räntesäkring. Den rörliga delen av finansieringen är huvudsakligen kopplad till tremånaders Stibor, som varit stabil under perioden. Vid utgången av kvartalet är 65 procent av skuldportföljen räntesäkrad med en återstående genomsnittlig löptid på 3,5 år, och endast en mindre andel av räntesäkringarna förfaller i närtid, vilket ger oss en betydande finansiell stabilitet. Stabiliteten illustreras tydlig i känslighetsanalysen på sid 17, där man till exempel kan utläsa att en ökning av Ibor med 1,0-procentenhet per den 2026-09-30 pro forma endast ger upphov till 35 miljoner kronor i ökade räntekostnader på årsbasis. Allt annat lika, men beräknat med räntederivaten ett år senare, dvs per 2027-09-30, är motsvarande effekt endast 45 miljoner kronor. Sammantaget har vi därmed en finansiell stabilitet och styrka för att ta tillvara bolagets tillväxtmöjligheter.

Goda förutsättningar inför årets sista kvartal

Med positiv nettouthyrning under årets tre första kvartal, hög aktivitet i projektutvecklingen och en god likviditet går vi in i årets sista kvartal med goda förutsättningar att fortsätta utveckla fastighetsbeståndet och skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

Stockholm i oktober 2026

Erik Ranje
Vd Stendörren

MÅL OCH UTFALL

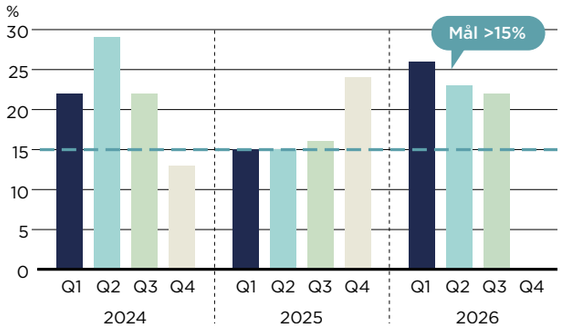
FINANSIELLA MÅL

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Mål: >15%
Utfall: 22% (20% inkluderat engångsposter)

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie



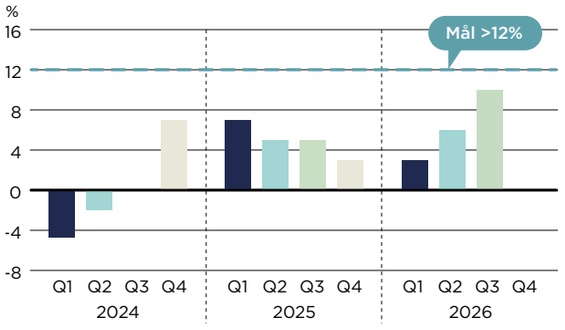
Kommentar
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie (rullande 12 månader) uppgick vid periodens utgång till 22 procent, eller 20 procent inklusive engångsposter hänförliga till förtida refinansieringar under såväl aktuell period som jämförelseperioden (cirka 29 miljoner kronor respektive 18 miljoner kronor).

Avkastning på eget kapital

Mål: >12%
Utfall: 10%

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

Avkastning på eget kapital



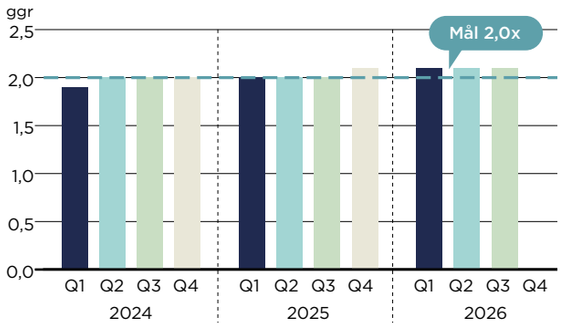
Kommentar
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 10 procent.

Räntetäckningsgrad

Mål: >2,0x
Utfall: 2,1x (1,9x inkluderat engångsposter)

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



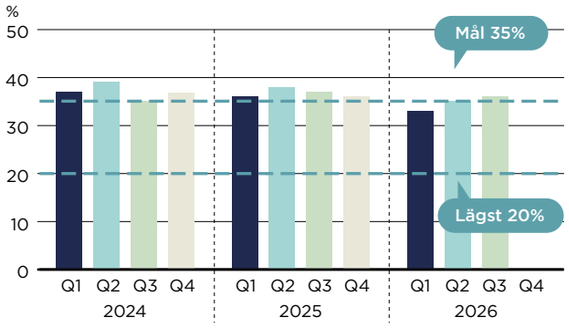
Kommentar
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger och 1,9 gånger om inkluderat engångsposter om cirka 29 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under fjärde kvartalet 2025.

Soliditet

Mål: 35%
Utfall: 36%

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

Soliditet



Kommentar
Soliditeten uppgick vid periodens slut till 36 procent. Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,6 procentenheter.

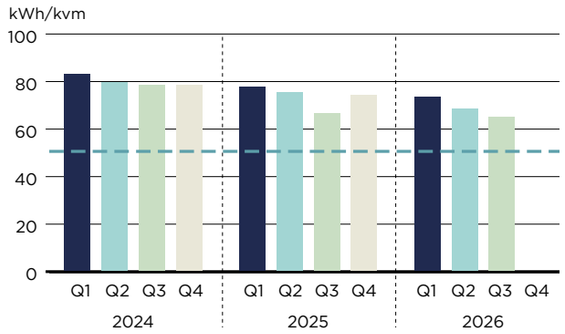
HÅLLBARHETSMÅL

Energiintensitet

Mål 2040: 50 kWh/kvm
Utfall: 65 kWh/kvm

Minska energiintensiteten i befintligt bestånd till max 50 kWh/kvm senast 2040, jämfört med 108 kWh/kvm basåret 2020. Det motsvarar en minskning med 54 procent. Måttet visar energianvändning i relation till uthyrbar yta.

Energiintensitet



Kommentar

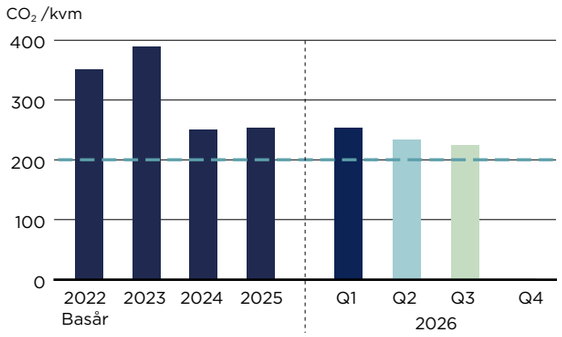
Energiintensiteten minskade med 8,8 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från ”like-to-like” samt normalårskorrigering.

Utsläppsintensitet nybyggnation (Scope 3)

Mål 2030: –40%
Utfall: –36%

Minska Scope 3-utsläpp från nybyggnation med minst 40 procent per nybyggd kvadratmeter till 2030, jämfört med basåret 2022. Måttet visar klimatpåverkan från nyproduktion i relation till byggd yta.

Utsläppsintensitet



Kommentar

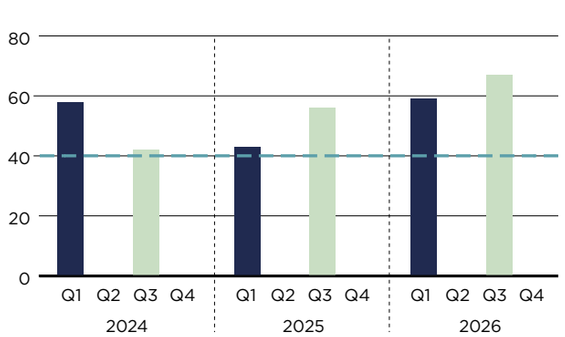
Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol. Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.

eNPS

Mål: 40 eNPS-poäng
Utfall: 67

Minst 40 eNPS-poäng i årliga medarbetarenkäter. Måttet visar medarbetarnas benägenhet att rekommendera Stendörren som arbetsgivare på en skala från –100 till +100.

eNPS



Kommentar

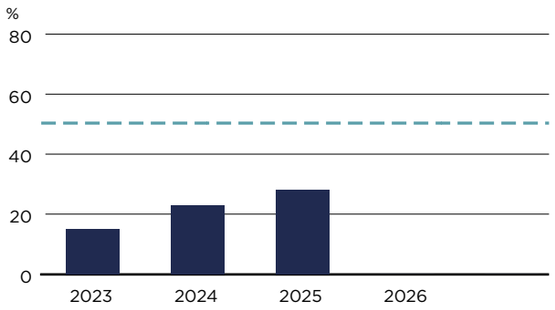
eNPS är en anonym enkätundersökning bland medarbetare som utförs och redovisas två gånger om året.

EPC-betyg A eller B

Mål 2030: 50%
Utfall: 28%

Minst 50 procent av byggnaderna ska ha EPC-betyg A eller B senast 2030. Energideklarationen visar byggnadens energiprimärtal och klassas från A till G.

EPC-betyg A eller B



Kommentar

EPC-betyg redovisas på årsbasis. Andelen byggnader med en energideklaration med betyg A eller B ökade med 5 procentenheter i förhållande till samma period föregående år.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 30 september

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2026 av 206 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 18 286 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.

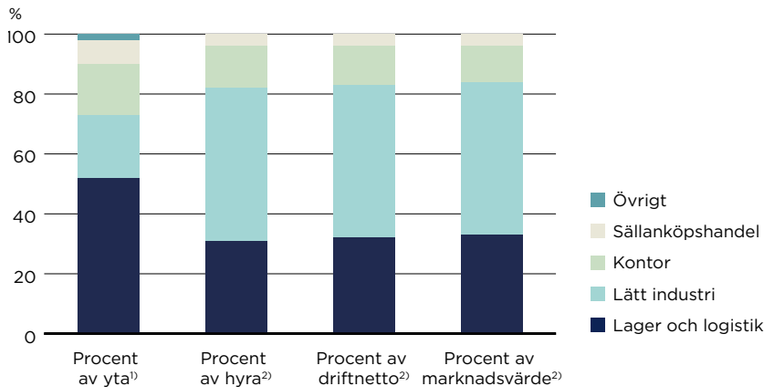
Vid rapportperiodens utgång omfattade det totala fastighetsbeståndet cirka 1 004 700 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 84 procent av det totala driftnettot. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 66 procent 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 2 359 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 1 711 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 322 miljoner kronor, valutakurseffekter om 176 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 150 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 16).

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera attraktiva 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 utgörs cirka 55 procent av hyresintäkter från fastigheter

Fastighetsbeståndet per kategori



1) Baserat på typ av användning av yta.
2) Baserat på typ av fastighet.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

94%



Almnäs 5:23, Stockholm Syd in Södertälje.

i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren inkluderar Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm Syd i Södertälje. 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.

Hyresgäster och hyresavtal

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 30 september 2026 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 18 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster.

Bolagets största hyresavtal med Fortifikationsverket representerade vid kvartalets utgång cirka 7 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 3,9 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 3,7 miljoner kronor.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2026 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 tredje kvartalet summerar till 5,6 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om cirka 35 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

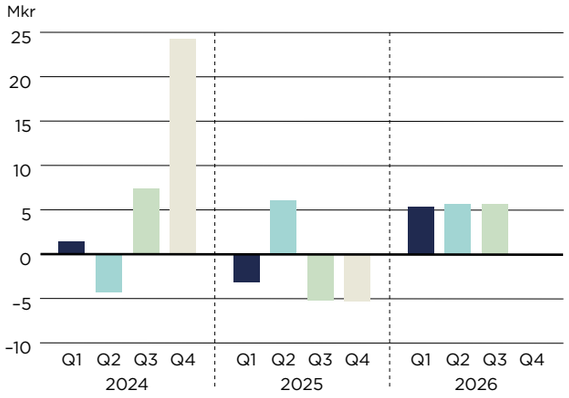
Ett hållbart fastighetsbestånd

Stendörren fortsätter att utveckla fastighetsbeståndet med fokus på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan. Som en del av detta arbete har bolaget successivt ökat installationen av solceller. Per tredje kvartalet 2026 uppgick den installerade soleffekten till 2 261 kWp, vilket motsvarar en ökning om 25 procent jämfört med motsvarande period 2025. Utvecklingen speglar bolagets fortsatta investeringar i förnybar energi och ambitionen att ta tillvara fastigheternas förutsättningar för egenproducerad el.

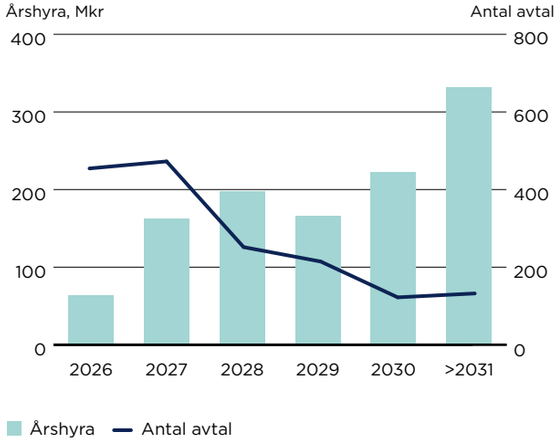
Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 7%
- Saka Finland Oy, 2%
- Stockholms kommun, 1%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 1%
- Advania Sverige AB, 1%
- Carla AB, 1%
- Raskone Oy, 1%
- Mountain Top, 1%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- The Magnum Ice Cream Company HoldCo, 1%
- Övrigt, 82%

Nettouthyrning

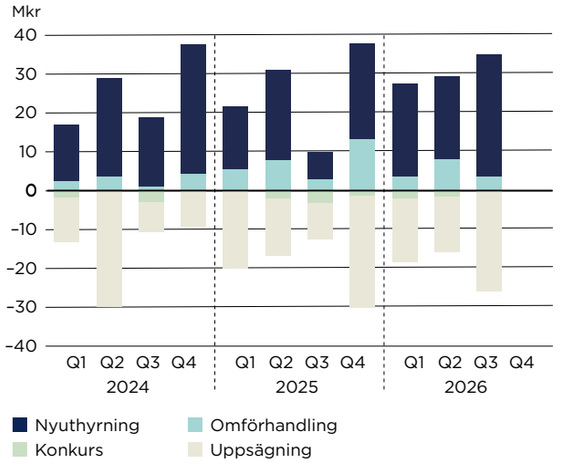


Förfallostruktur hyresavtal[1)]



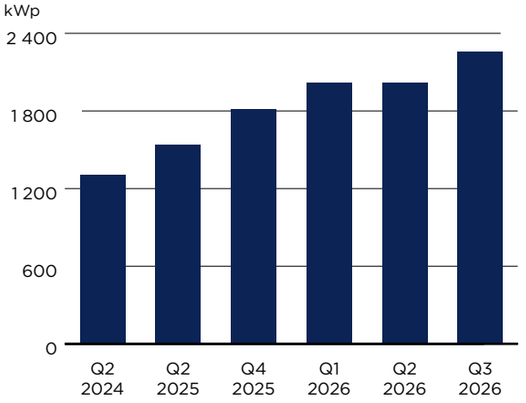
[1)] Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen.

Kontraktuella förändringar fastighetsbestånd[2)]



[2)] Inklusive projektuthyrningar.

Installerad soleffekt



PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 30 september 2026 totalt 41 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 633 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom 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. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda då byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm, övriga Mälardalen och Köpenhamnsregionen samt efter förvärv under inledningen av 2026 även i Helsingforsregionen.

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 förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 68 miljoner kronor i driftnetto, ej inkluderat driftnetto från datacenter. Av detta belopp avser cirka 10 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 45 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som färdigställts, byggs eller avses byggas för framtida uthyrning. Cirka 13 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, vilka samtliga är i tidigare skeden.

Färdigställda projekt

Under de senaste tolv månaderna har sex projekt omfattande en total yta om 20 000 kvadratmeter färdigställts varav 49 procent av ytan är uthyrd. Av de färdigställda projekten utgörs 10 900 kvadratmeter av lätt industri där uthyrningsgraden är 91 procent av lokalytan.

Under det senaste kvartalet har två projekt färdigställts om tillsammans 9 100 kvadratmeter. Båda avser mindre byggnader för urban logistik i två väletablerade verksamhetsområden, Brunna i Upplands-Bro samt det centralt belägna området Högdalen i Stockholm Stad.



Nyproducerad lokal för urban logistik, Viby 19:66 i Brunna, Upplands-Bro.

Färdigställda projekt, senaste 12 månaderna

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm[1)]	Investering, Mkr[2)]	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Oktober 2025	3 700	103	100%
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Mars 2026	1 900	33	100%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Juni 2026	2 100	59	100%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Juni 2026	3 200	78	70%
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Juli 2026	5 300	106	0%
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	September 2026	3 800	82	0%
Totalt färdigställda projekt				**20 000**	**462**	**49%**

[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. Dessa projekt summerar till 53 600 kvadratmeter, varav 49 800 kvadratmeter avser nybyggnation, och 3 800 kvadratmeter avser ombyggnation. Samtliga projekt med pågående byggnation innebär nyproduktion av lätt industri och är belägna i attraktiva lägen på olika geografiska marknader i Storstockholm.

Genom att ha projekt som är bygglovsklara eller under projektering och andra förberedelser har bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov.

I Stockholm Syd i Södertälje har Stendörren två erhållna bygglov på fastigheten Almnäs 5:23. Ett avser en byggnad för logistik om cirka 11 500 kvadratmeter och i juni erhölls bygglov för en industribyggnad med ändamål datacenter om cirka 20 000 kvadratmeter.

Bygglovet innebär att vi nu kan erbjuda ett bygglovsklart projekt även för datacenter. Tillsammans med vårt erbjudande inom logistik, lager och lätt industri har vi därmed breddat vårt erbjudande och ökat flexibiliteten i utvecklingen av vår omfattande byggrättsportfölj.

Byggstart av logistikbyggnad eller datacenter kommer ske efter att avtal tecknas med hyresgäst. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.



Ny lättindustribyggnad under pågående byggnation, Nygård 2:17, GreenHub, Upplands-Bro.

Pågående projekt per 2026-09-30

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga slutdatum[1]	Storlek, kvm[2]	Indikativ investering[3], Mkr	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt tillkommande driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2027	4 600	88	49	6,7	0%
Stockholm	Filmremsan 1	Ombyggnation	Pågående byggnation	Q2 2027	3 800	43	36	3,1	n.a
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2027	6 400	123	68	9,3	0%
Järfälla	Veddesta 2:53	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2027	2 400	55	30	4,1	0%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q3 2027	4 400	97	76	6,6	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Datacenter	Projektering[4]	Q1 2028	20 500	500	407	n.a	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering[4]	Q1 2028	11 500	192	140	12,7	0%
Totalt pågående projekt					**53 600**	**1 098**	**805**	**42,4**	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation[5]					**49 800**	**1 055**	**770**	**39,3**	
Totalt pågående projekt, nyproduktion med pågående byggnation					**17 800**	**363**	**223**	**26,7**	

[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 (hyresgästanpassning, ombyggnad).
[3] Inkluderar för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.
[4] Bygglov har erhållits.
[5] Bedömt årligt tillkommande driftnetto är exklusive datacenter, Almnäs 5:23.

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. 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 2026-09-30

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd byggrätt (BTA kvm)[1)]	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart[2)]
Upplands-Bro	Lätt industri	370 200	Inom detaljplan	2027–2028
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2027–2028
Södertälje	Logistik	14 100	Inom detaljplan	2027–2028
Tuusula	Lätt industri	7 000	Inom detaljplan	2027–2028
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2027–2028
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2027–2028
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2027–2028
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2027–2028
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2027–2028
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2027–2028
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2027–2028
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2027–2028
Nynäshamn	Lätt industri	1 800	Inom detaljplan	2027–2028
Vanda	Lätt industri	1 700	Inom detaljplan	2027–2028
Upplands-Bro	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2027–2028
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2027–2028
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2027–2028
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2027–2028

[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.



Interiörbild nyproducerat lager Fotocellen 5 i Högdalen, Stockholm.

HÅLLBARHET MED FOKUS PÅ FEM OMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från följande områden: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Målen inom våra fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både kort- och långsiktiga ambitioner. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att följa upp. Inom vissa områden är det dock svårt att fastställa kvantitativa mål. Uppföljning sker då genom en narrativ återkoppling.

Målen inom våra fokusområden har uppdaterats för att spegla de framsteg som gjorts under 2025, där vi nådde flera av våra mål i förtid. Vi har höjt ambitionsnivån inom de områden där vi kan skapa störst långsiktigt värde för både Stendörren och samhället.



RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

- Minska energiintensiteten till max 50 kWh/kvm senast 2040. (Uppdaterad)
- Samtliga fastigheter max 90 kWh/kvm senast 2030. (Ny)
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minska andelen byggavfall som går till deponi till högst 1% senast 2030.
- 100% fossilfri energi senast 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% $kgCO_2$/kvm BTA senast 2030 (basår 2022).



FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög klimatrisk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Minst 50% EPC-B eller bättre senast 2030. (Uppdaterad)
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp i linje med Science Based Targets initiative (SBTi).



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

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



SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.



OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

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

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar hela fastighetsbeståndet varje kvartal, varav i genomsnitt cirka 20–30 procent externt och resterande del internt. Varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolvmånadersperiod. 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 2025. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2026 uppgick till 18 286 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 1 464 miljoner kronor (1 393 per 30 juni 2026), är värderade utifrån ortsprisanalyser och därtill aktiverade investeringar. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under perioden var negativ. Aktiverade investeringar i befintliga projekt ökade värdet medan färdigställda projekt som omklassificerats till förvaltningsfastigheter och kassaflödesvärderas, minskade värdet. För ytterligare information, se avsnittet Projektportföljen på sidorna 12–14.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 150 miljoner kronor (20).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och förändrade kassaflöden till följd av bland annat nyuthyrningar, omförhandlade och uppsagda avtal. Därutöver bidrog färdigställda projekt, som övergått från byggrättsvärdering till kassaflödesvärdering, positivt till värdeutvecklingen. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 30 september 2026 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 2,5 respektive 0,25 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 direktavkastningskrav \ Förändring av driftnetto	–5,0%	–2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
–0,50%	777	1 279	1 780	2 282	2 784
–0,25%	–108	371	849	1 327	1 806
0,00%	–914	–457	0	457	914
0,25%	–1 652	–1 214	–777	–339	99
0,50%	–2 330	–1 910	–1 490	–1 070	–651

Värderingsparametrar

(Föregående år inom parentes)	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,4 (7,3)	11,1 (11,2)	8,3 (8,4)
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,4 (5,2)	9,0 (9,0)	6,3 (6,3)
Kalkylränta, restvärde, %	7,4 (7,3)	11,1 (11,2)	8,3 (8,4)
Långsiktigt vakansantagande, %	2,5 (3,0)	16,4 (16,4)	5,6 (5,9)

Förändring redovisat värde, fastigheter

Mkr	Jan-sept 2026	Jan-dec 2025
Fastighetsbestånd vid årets början	**15 927**	**14 311**
Nya förvärv av fastigheter	1 711	1 235
Försäljning av fastigheter	–	–65
Investeringar i befintliga fastigheter	322	487
Valutakurseffekter	176	–83
Realiserade värdeförändringar	–	18
Orealiserade värdeförändringar	150	25
– Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	176	60
– Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	44	–81
– Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	–70	46
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**18 286**	**15 927**

FINANSIERING

Per 30 september 2026 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,8 år (2,9). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år (2,8). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan genom en portfölj av räntetak och swapar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 6 735 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en högsta referensräntenivå om 2,4 procent (1,8) på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 65 procent (67) av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

Stendörren har även forwardstartade räntetak och swapar vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,5 år (2,1). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,0 procent vid rapportperiodens utgång.

Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 700 miljoner kronor, förfaller 2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent.

Per 30 september 2026 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 670 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 två gröna hybridobligationer som redovisas som eget kapital. Ett hybridobligationslån uppgick på balansdagen till 300 miljoner och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027. Det andra hybridobligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,75 procent med ett första inlösendatum i maj 2030.

Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år[1]	Valuta
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	0,1	2,00%	0,21[2]	SEK
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	600	0,1	2,00%	0,23	SEK
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	150	0,0	2,00%	0,23[2]	SEK
Danske Bank	Räntetak	2026-01-16	2030-12-16	84	2,6	3,00%	4,21	EUR
Nordea	Räntetak	2026-09-03	2031-09-03	425	15,2	2,75%	4,93	SEK
SEB	Räntetak	2026-02-27	2030-02-18	367	9,6	2,75%	3,39	EUR
Summa				**2 726**	**27,6**	**2,25%**	**1,50**	
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	11,3	2,36%	3,37	SEK
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	6,6	2,37%	3,37	SEK
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	4,3	2,38%	3,38	SEK
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	114	1,3	4,06%	1,21	NOK
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	16,5	2,45%	4,02	SEK
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	6,2	2,39%	3,02	SEK
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	9,5	2,49%	4,12	SEK
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	11,1	2,41%	3,12	SEK
Nordea	Ränteswap	2026-09-03	2031-09-03	425	10,4	2,61%	4,93	SEK
Danske Bank	Ränteswap	2026-01-16	2030-12-16	84	3,3	2,52%	4,21	EUR
SEB	Ränteswap	2026-02-27	2030-02-18	486	17,7	2,22%	3,39	EUR
Summa				**4 010**	**98,1**	**2,46%**	**3,60**	

[1] Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,5 år.

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

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Räntenivå, %	Återstående löptid, år	Valuta
Swedbank	Räntetak	2026-12-14	2030-12-14	550	16,9	2,75%	4,21	SEK
Swedbank	Ränteswap	2026-12-14	2030-12-14	550	15,2	2,44%	4,21	SEK
SEB	Räntetak	2026-12-23	2031-12-23	75	3,1	2,75%	5,23	SEK
SEB	Ränteswap	2026-12-23	2031-12-23	75	2,1	2,64%	5,23	SEK
Summa				**1 250**	**37,3**	**2,61%**	**4,33**	

Ränte- och kapitalbindning

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

	Räntebindning/År[1]			Kapitalbindning	
Förfalloår	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2026	2 191		21	157	2
2027	2 114		20	1 076	10
2028	0		0	2 558	25
2029	900		9	5 028	49
2030	4 121		40	1 196	12
>2030	1 000		10	312	3
Summa/ genomsnitt	**10 326**	**4,0**	**100**	**10 326**	**100**

[1] Räntebindningen för 2026 inkluderar alla lån som löper med Iborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

Känslighetsanalys[1]

2026-09-30

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(–) Förändring
+/–0,50%	–19	28
+/–1,00%	–35	57
+/–1,50%	–50	86

2027-09-30[2]

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(–) Förändring
+/–0,50%	–25	26
+/–1,00%	–45	52
+/–1,50%	–64	78

[1] I känslighetsanalysen framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst Stibor 3M och EURIBOR 3M) ökar eller minskar med 0,5, 1,0 eller 1,5 procentenheter.

[2] Känslighetsanalysen per 2027-09-30 bygger på samma antaganden som analysen per 2026-09-30, med undantag för derivatportföljen, som återspeglar dess sammansättning per detta datum.

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–dec 2025
Hyresintäkter	916	773	314	263	1 042
Övriga intäkter	4	7	0	1	8
Summa intäkter	**921**	**780**	**314**	**264**	**1 050**
Driftkostnader	–132	–114	–37	–32	–157
Underhållskostnader	–17	–12	–6	–5	–20
Fastighetsskatt	–28	–23	–9	–7	–31
Driftnetto	**744**	**630**	**262**	**220**	**841**
Central administration	–72	–60	–25	–21	–82
Finansiella intäkter och kostnader	–316	–287	–108	–98	–407
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	–10	–8	–4	–3	–11
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar	**346**	**275**	**125**	**98**	**342**
Orealiserade valutakursförändringar	72	–16	29	–2	–30
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	**418**	**259**	**154**	**96**	**312**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	150	20	74	–35	43
Värdeförändring finansiella instrument	134	–67	147	16	–52
Resultat före skatt	**701**	**212**	**375**	**78**	**303**
Skatt	–115	–61	–60	–17	–130
Periodens resultat	**587**	**151**	**315**	**61**	**173**
Omräkningsdifferenser	20	–3	9	–1	–8
Övrigt totalresultat	**20**	**–3**	**9**	**–1**	**–8**
Summa totalresultat för perioden	**606**	**148**	**323**	**60**	**165**
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	606	148	323	60	165
Resultat per aktie, före utspädning, kr	17,37	4,16	9,38	1,77	4,64
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	17,37	4,15	9,38	1,77	4,63
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	32,64	31,85	32,64	31,06	32,04
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	32,64	31,88	32,64	31,09	32,07

Resultat

Jämfört med motsvarande period redovisar Stendörren för januari–september 2026 cirka 141 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 113 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 15 miljoner kronor, vilket är cirka 2,5 procent högre än motsvarande period 2025. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet före valutakursförändringar till 346 miljoner kronor (275), vilket motsvarar en ökning om 26 procent. Periodens resultat uppgår till 587 miljoner kronor (151), motsvarande 17,37 kronor per aktie (4,16).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med cirka 19 procent till 916 miljoner kronor (773) jämfört med samma period 2025. 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 –177 miljoner kronor (–150) vilket är 28 miljoner kronor högre jämfört med motsvarande period 2025. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med 7 miljoner kronor jämfört med motsvarande period 2025, där högre kostnader för snöröjning, underhåll och el föranledde ökningen.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till –72 miljoner kronor (–60) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick under perioden till 8 miljoner kronor (27) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, ökade till –324 miljoner kronor (–314) främst till följd av högre belåning, delvis motverkat av lägre marginaler jämfört med samma period 2025.

Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till –10 miljoner kronor (–8). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 150 miljoner kronor (20). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och förändrade kassaflöden till följd av bland annat nyuthyrningar, omförhandlade och uppsagda avtal. Därutöver bidrog färdigställda projekt, som övergått från byggrättsvärdering till kassaflödesvärdering, positivt till värdeutvecklingen. Valutakurser hade en positiv värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden.

Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 134 miljoner kronor (–67).

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om –30 miljoner kronor (–35) och uppskjuten skatt om –85 miljoner kronor (–26).

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	6	8	7
Förvaltningsfastigheter	18 286	15 162	15 927
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	331	274	327
Inventarier	0	0	0
Räntederivat	163	–	29
Summa anläggningstillgångar	**18 786**	**15 445**	**16 290**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	90	90	90
Likvida medel	242	531	340
Summa omsättningstillgångar	**331**	**621**	**430**
SUMMA TILLGÅNGAR	**19 118**	**16 065**	**16 721**

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**6 815**	**5 819**	**5 833**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	9 953	8 305	8 637
Övriga långfristiga skulder	88	78	78
Leasingskuld	331	274	327
Uppskjuten skatteskuld	1 228	1 087	1 143
Räntederivat	–	9	–
Övriga avsättningar	–	2	–
Summa långfristiga skulder	**11 600**	**9 756**	**10 185**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	332	143	301
Övriga kortfristiga skulder	371	348	402
Summa kortfristiga skulder	**703**	**491**	**703**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**19 118**	**16 065**	**16 721**

Anläggningstillgångar
Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2026 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 18 286 miljoner kronor (15 162).

Omsättningstillgångar
Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 331 miljoner kronor (621), bestående av likvida medel om 242 miljoner kronor (531) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 90 miljoner kronor (90). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till cirka 670 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital
Per den 30 september 2026 uppgick koncernens egna kapital till 6 815 miljoner kronor (5 819) och soliditeten till 36 procent (37).

Räntebärande skulder
Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 10 285 miljoner kronor (8 448), motsvarande en belåningsgrad om 54 procent (53). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 8 326 miljoner kronor (6 954) och tre gröna obligationslån om totalt 2 000 miljoner kronor (1 534). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till –41 miljoner kronor (–40). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 332 miljoner kronor (143) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

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 17.

Uppskjuten skatteskuld (netto)
Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september 2026 till 1 228 miljoner kronor (1 087) 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 371 miljoner kronor (348).

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 2025-01-01	**19**	**1 691**	**5**	**3 380**	**300**	**5 395**
Personaloptionsprogram		1				1
Ränta/utdelning hybridobligation				–19		–19
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	1	292				293
Skatteeffekt emissionskostnader		1				1
Totalresultat januari–september 2025			–3	151		148
Utgående eget kapital per 2025-09-30	**20**	**1 985**	**2**	**3 512**	**300**	**5 819**
Personaloptionsprogram		2				2
Ränta/utdelning hybridobligation				–6		–6
Totalresultat oktober–december 2025			–5	22		17
Utgående eget kapital per 2025-12-31	**20**	**1 987**	**–3**	**3 528**	**300**	**5 833**
Ränta/utdelning hybridobligation				–20		–20
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader				–5	400	395
Totalresultat januari–september 2026			20	587		606
Utgående eget kapital per 2026-09-30	**20**	**1 987**	**17**	**4 090**	**700**	**6 815**

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2026 till 6 815 miljoner kronor (5 819).

Bedömningen har gjorts att koncernens hybridobligationer ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld då instrumenten saknar förfallotidpunkt och att lånen inte kan återkrävas vid anmodan. Ränta på hybridobligationerna redovisas direkt mot eget kapital.

Vid årsstämman 2026 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	418	259	154	96	312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–82	12	–36	5	56
Betald inkomstskatt	–80	–33	–25	–23	–48
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**257**	**238**	**94**	**78**	**320**
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	21	–2	16	–12	5
Förändring av rörelseskulder	–1	19	18	41	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**277**	**255**	**127**	**107**	**366**
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	–320	–333	–107	–105	–486
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	–1 704	–605	–50	–159	–1 228
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	–	63	–	–	63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–2 024**	**–874**	**–157**	**–264**	**–1 651**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission personaloptioner	–	1	–	–	4
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	–	292	–	–1	292
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	395	–	–	–	–
Utdelning hybridobligation	–20	–19	–9	–6	–24
Upptagna räntebärande skulder	1 415	3 081	38	2 152	6 929
Amortering och lösen av räntebärande skulder	–152	–2 432	–81	–1 731	–5 801
Depositioner	10	13	1	0	12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 648**	**936**	**–50**	**414**	**1 411**
Periodens kassaflöde	**–98**	**317**	**–80**	**257**	**126**
Likvida medel vid periodens ingång	340	214	322	275	214
Periodens kassaflöde	–98	317	–80	257	126
Likvida medel vid periodens utgång	**242**	**531**	**242**	**531**	**340**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–dec 2025
Nettoomsättning	108	92	32	30	125
Rörelsens kostnader	–108	–92	–33	–30	–125
Resultat före finansiella poster	**0**	**0**	**–1**	**0**	**0**
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–7	–	–7	–17
Finansnetto	66	25	26	–15	37
Orealiserade valutakursförändringar	1	0	0	0	–1
Resultat efter finansiella poster	**67**	**18**	**25**	**–22**	**19**
Värdeförändring finansiella instrument	2	–	–	–	–2
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–2
Resultat före skatt	**69**	**18**	**25**	**–22**	**15**
Skatt	–	–	–	–	0
Periodens resultat	**69**	**18**	**25**	**–22**	**15**

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 108 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 september 2026 till 67 miljoner kronor (70) och det egna kapitalet uppgick till 2 441 miljoner kronor (2 001).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	6	8	7
Inventarier	5	5	5
Andelar i koncernföretag	1 488	1 153	1 346
Fordringar hos koncernföretag	4 266	3 886	3 980
Räntederivat	–	–	2
Uppskjuten skattefordran	1	0	1
Summa anläggningstillgångar	**5 765**	**5 052**	**5 341**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	337	365	23
Kortfristiga fordringar	12	4	5
Likvida medel	67	70	43
Summa omsättningstillgångar	**415**	**439**	**71**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 180**	**5 491**	**5 412**

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**2 441**	**2 001**	**1 997**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 988	1 521	1 684
Skulder till koncernföretag	1 695	1 547	1 695
Summa långfristiga skulder	**3 683**	**3 068**	**3 379**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	0	377	0
Övriga kortfristiga skulder	57	45	36
Summa kortfristiga skulder	**57**	**422**	**36**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 180**	**5 491**	**5 412**

NYCKELTAL

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 005	891	922
Antal fastigheter	206	170	179
Marknadsvärde, Mkr	18 286	15 162	15 927
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6	5,6	5,6
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,2	6,4	6,4
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	6,6	6,6	5,9
Hyresduration, år	3,9	4,2	4,2
Snitthyra, kr/kvm	1 360	1 311	1 296
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	921	780	1 050
Driftnetto, Mkr	744	630	841
Förvaltningsresultat, Mkr	346	275	342
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	80	80
Balansomslutning, Mkr	19 118	16 065	16 721
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,0	3,9	3,9
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,5	2,1	2,9
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,6	2,8	3,2
Genomsnittlig räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	2,1	1,9	2,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	54	53	53
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	45	46	45
Soliditet vid periodens utgång, %	36	37	36
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	10	5	3

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	5 158	6 407	6 586
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	158,00	196,50	202,00
Eget kapital per aktie, kr[1)]	187,60	169,39	169,82
Långsiktigt substansvärde, Mkr	7 189	6 619	6 651
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	220,22	203,02	203,97
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 561	6 097	6 102
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	200,99	186,98	187,14
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	17,37	4,16	4,64
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	17,37	4,15	4,63
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	8,49	8,02	11,43
Antal aktier vid periodens utgång	32 643 066	32 605 473	32 643 066
Genomsnittligt antal aktier	32 643 066	31 851 806	32 041 771
ÖVRIGA			
Antal medarbetare vid periodens utgång	56	56	56
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	56	56	56

[1)] Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.
För definitioner, se sidan 29. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

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 september 2026 till 158,00 kronor per aktie (196,50). Det motsvarar ett totalt marknadsvärde om 5 158 miljoner kronor (6 407).

Per den 30 september 2026 hade bolaget totalt 3 383 aktieägare (3 651). Bolagets tre största aktieägare var Stendörren Real Estate AB med 37,7 procent, Altira AB med 10,3 procent och SEB Funds AB med 12,4 procent.

Det totala antalet aktier per den 30 september 2026 uppgick till 32 643 066 aktier (32 605 473).

Transaktioner med närstående
Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av två 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 46–47 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 17.

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 2025. 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.

Kommande redovisningsregler – IFRS 18
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements antogs inom EU den 13 februari 2026 genom Commission Regulation (EU) 2026/338 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2027. Syftet med standarden är bland annat att öka jämförbarheten och transparensen i företagens finansiella rapportering genom nya krav på struktur, presentation och upplysningar. De huvudsakliga förändringarna rör utformningen av resultaträkningen, upplysningar om företagsledningens egna resultatmått (management-defined performance measures, MPM) samt krav på en mer detaljerad uppdelning av finansiell information.

Stendörren Fastigheters preliminära analys är att införandet av IFRS 18 kommer att medföra förändringar i presentationen av koncernens resultaträkning, bland annat genom omklassificering av ett antal resultatposter och införande av nya obligatoriska resultatmått. Förvaltningsresultat kommer inte längre att presenteras som en egen rad i resultaträkningen utan kommer i stället att presenteras som ett MPM. Rörelseresultat kommer att tillkomma som ett obligatoriskt resultatmått och kommer bland annat att inkludera värdeförändringar på fastigheter. Därutöver tillkommer resultatmåttet resultat före finansiering och skatt.

Ränteintäkter och valutakurseffekter hänförliga till likvida medel kommer att redovisas inom investeringskategorin, efter rörelseresultatet men före resultat före finansiering och skatt. Finansiella kostnader och räntekostnader samt förändringar i derivat och valutakurseffekter hänförliga till finansiering kommer att redovisas inom finansieringskategorin efter resultat före finansiering och skatt.

Förändringarna i balansräkningen bedöms vara begränsade. Vissa förändringar väntas även i kassaflödesanalysen till följd av att poster kan behöva omklassificeras mellan olika kategorier. Därutöver kommer de nya kraven på upplysningar om MPM att påverka utformningen av rapporteringen.

Revisors granskning
Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 27).

KALENDARIUM 2026

Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027

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

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2026 kl. 07.00 CEST.

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 23 oktober 2026

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Tom Livelli
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Lamia Youseff
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 23 oktober 2026 kl. 07.00 CEST.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm 23 oktober 2026

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA[1)]

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 1 267 miljoner kronor per den 1 oktober 2026. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 237 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 1 030 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 93 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 429 miljoner kronor och leasingkostnader uppgående till cirka 13 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 495 miljoner kronor per den 1 oktober 2026.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 oktober 2026 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 nettot av räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens snittränta per 1 oktober 2026 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 offentliggjort men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är ej medräknade.

De pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 68 miljoner kronor i driftnetto.

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

Bedömd intjäningsförmåga[1)]

Hyresintäkter	1 267
Summa intäkter	**1 267**
Driftskostnader	–169
Underhållskostnader	–32
Fastighetsskatt	–36
Driftnetto	**1 030**
Central administration	–93
Finansiella intäkter och kostnader	–429
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	–13
Förvaltningsresultat	**495**
Förvaltningsresultat per aktie, kr[2)]	**13,77**
Räntetäckningsgrad	**2,2x**

[1)] Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 oktober 2026.

[2)] Förvaltningsresultat per aktie minskat med ränta på hybridobligationer.



Byggnad för lätt industri, Båglampan 25 i Stockholm.

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.

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

BELÅNINGSGRAD 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 inklusive derivat.

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.

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
Procentuella förändringen i förvaltningsresultat före valutakursförändringar per aktie minskat med ränta på hybridobligationer 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 leasingskuld 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

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