

VD HAR ORDET

Starkt resultat och fortsatt fokus på tillväxt tillsammans med nya huvudägaren. År 2018 var ett intensivt och det mest händelserika året för Stendörren hittills. Att sammanfatta 2018 görs nog enklast genom följande: Vi har under året accelererat transaktionstakten (upp 262 % från 2017), bytt noteringsplats till Nasdaq Stockholms huvudlista, ökat driftnettot med 12 % och året avslutades med att EQT gick in som ny huvudägare i bolaget.

ÅRET I KORTHET

Året som gått var händelserikt för Stendörren, den 10 april handlades Stendörrens aktie för första gången på Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag. Vid halvårsskiftet 2018 tillträdde Stendörren det största enskilda förvärvet efter börsnoteringen 2014 när fastigheter för drygt 900 MSEK förvärvades i Stockholm. Under hösten fortsatte vi med förvärv genom köp av en portfölj i Västerås samt ett antal styckefastigheter ibland annat Täby, Enköping och Uppsala. EQT offentliggjorde ett utköpserbjudande under november 2018 som resulterade i att Stendörren nu har en ny huvudägare (se ägarsidorna 104–106).

Driftnettot ökade med 12 % jämfört med föregående år. Ökande hyresintäkter, lägre driftkostnader och förvärv har alla varit bidragande faktorer till det förbättrade driftnettot. Detta har i sin tur gjort att förvaltningsresultatet ökat med 18 % jämfört med föregående år, rensat för engångskostnader i samband med budprocessen.

FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Våra finansiella mål för avkastning på eget kapital (12 %) och räntetäckningsgrad (minst 2,0 gånger) överträffar vi med god marginal med 16 % respektive 2,3 i utfall för året. Dock nådde vi inte riktigt upp till det långsiktiga målet om 35 % i soliditet. Utfallet blev 32 % vilket skall ses som en konsekvens av den skuldfinansierade tillväxt Stendörren gjort under 2018.

Vår strategi för att uppnå våra finansiella mål bygger bland annat på att vi valt att verka i den mycket starka Stockholms- och Mälardalsregionen, en region som uppvisar

en av Europas högsta tillväxttakter. Tillväxten, såväl avseende regionens befolkningsökning som ekonomiska tillväxt, förväntas vara fortsatt stark. Våra hyresgästers ständiga behov av nya och bättre lokaler, såväl avseende både funktion och hållbarhet, kräver ett kundorienterat arbetssätt.

Vår personal blir vår viktigaste resurs och en direkt förutsättning för att kunna fånga de affärsmöjligheter som erbjuds. Stockholms kranskommuner växer ständigt och våra fastigheter behöver anpassas i takt med samhällsutvecklingens behov av nya verksamhetslokaler och bostäder. Vi tar en aktiv del i denna process genom att föra täta dialoger med regionens kommuner och kan därigenom utveckla våra fastigheter på bästa sätt över tid.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Vi fortsätter att stärka vår projektorganisation, som nu utgör en viktig del i vår affärsutveckling där till exempel planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden är centrala funktioner. I genomförandefasen är projektkompetensen helt central för kostnads-kontroll och leveranssäkerhet. Vårt projektinnehav uppgår till cirka 14 % av balansräkningen, vilket genererar hög avkastning på eget kapital och står för en betydande framtida tillväxtpotential.

Projektinnehavet är till största delen mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser fortsatt hög efterfrågan. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan. Detta möjliggör utveckling av våra obebyggda fastigheter avsedda för lager och logistik ➤

**VÅR STÄRKTA
ÄGARBAS FÖRBÄTTRAR
FÖRUTSÄTTNINGARNA
ATT TILLVARATA VÅRA
STORA MÖJLIGHETER.**



**ETT FRAMGÅNGSRIKT
ÅR AVSLUTAS MED GODA
FRAMTIDSUTSIKTER.**



► i Stockholmsregionen. Jag vill särskilt framhålla vårt logistikområde GreenHub Bro i Upplands-Bro där vi har betydande byggrätter.

HÅLLBARHETSARBETET HAR INTENSIFIERATS

Våra medborgare och regionens företag ställer ständigt nya och högre krav på en bra och hållbar samhällsutveckling. Genom att identifiera våra hyresgästers behov av moderna, ändamålsenliga och hållbara lokaler för sina egna verksamheter hållbara utveckling kan vi göra mångdubbelt mer nytta tillsammans än själva. Ytterst är det konsumenternas krav på hållbara produkter och tjänster som driver hållbarhetsutvecklingen. Våra hyresgäster, som är en del i denna kedja, ställer krav på oss som hyresvärd i form av till exempel hållbara transporter, låg klimatpåverkan och bra arbetsmiljö, allt i en strävan att uppnå och överträffa sina numera högt ställda hållbarhetsmål. Genom detta strategiska synsätt når vi snabbt ut och kan skapa väsentligen större nytta i vårt hållbarhetsarbete samtidigt som vi hjälper våra hyresgäster i deras kunderbudande. Resultatet vi eftersträvar är ett fungerande cykliskt arbetsätt där vi genom samarbete med våra hyresgäster, leverantörer och kommuner skapar bra förutsättningar för en ekonomiskt sund och hållbar samhällsutveckling. Exempel på detta är allt ifrån små förbättringsåtgärder som ger bättre arbetsmiljö och lägre klimatpåverkan,

till större satsningar där även infrastrukturen i området blir en viktig faktor för hur varor och personal tar sig till och från ett område. I vår logistiksatsning GreenHub Bro har till exempel möjligheten att även transportera gods med järnväg till och från området blivit en viktig faktor.

SLOPAD AKTIEUTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar vi ser i vår projektportfölj är styrelsens förslag till årsstämman att slopa aktieutdelning då vi bedömer att bolaget långsiktigt kan ge en betydligt högre avkastning över tid genom ökade investeringar i vår projektportfölj.

AVSLUTNINGSVIS VILL JAG slå fast att Stendörren står väl rustat för kommande expansion. Med en ny aktiv huvudägare i ryggen ser jag fram emot att tillsammans med våra engagerade medarbetare, bygga vidare på Stendörrens framgångar.

Stockholm den 18 april 2019

Mikael Nicander

Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)