

Protokoll fört vid årsstämma i Stendörren
Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741,
onsdagen den 18 maj 2016, kl. 14.00, på
Kornetten Sky, Erik Dahlbergsallén 15 i
Stockholm

§ 1 Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Seth Lieberman.

§ 2 Val av ordförande vid stämman

Valdes advokat Erik Borgblad till ordförande vid stämman.

§ 3 Upprättande och godkännande av röstlängd

Fastställdes bifogade förteckning över närvarande och i stämмоaktieboken införda aktieägare, Bilaga 1, som röstlängd vid stämman.

Beslutades att godkänna utomståendes närvaro vid stämman.

§ 4 Val av justeringsmän

Beslutades att utse Maria De Geer, representerande Sveriges Aktiesparares Riksförbund, att jämte ordföranden justera stämmoprotokollet.

§ 5 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Antecknades att kallelse till stämman skett på bolagets webbplats den 18 april 2016 och genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar den 20 april 2016 samt att annons avseende att kallelse hade skett varit införd i Svenska Dagbladet den 20 april 2016.

Konstaterades att stämman blivit i behörig ordning sammankallad.

§ 6 Godkännande av dagordning

Godkändes styrelsens i kallelse intagna förslag till dagordning, Bilaga 2.

§ 7 Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2015

Framlades årsredovisningen, revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.

Ansågs årsredovisningen, revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen framlagda och genomgångna. Handlingarna biläggs protokollet som Bilaga 3.

§ 8 Fastställande av resultat- och balansräkningar m.m.

a) Beslutades att fastställa den för stämman framlagda resultat- och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen för verksamhetsåret 2015.

b) Med godkännande av styrelsens och verkställande direktörens avgivna förslag, som tillstyrkts av revisorerna, beslutades att disponera fria vinstmedel så att vinstutdelning lämnas med 0,40 kronor per aktie vid varje avstämmningstillfälle med avstämningsdag den 4 juli 2016, den 4 oktober 2016, den 3 januari 2017 och den 4 april 2017, således en total vinstutdelning om 1,60 kronor per aktie, samt att övriga fria vinstmedel disponeras i ny räkning.

c) Beslutades att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för deras förvaltning under verksamhetsåret 2015.

Antecknades att styrelseledamöterna och den verkställande direktören avstått från att rösta om ansvarsfrihet för egen del.

§ 9 Fastställande av antal styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerat revisionsbolag

Beslutades att styrelsen, för tiden intill dess nästa årsstämma hållits, ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Beslutades att bolaget, för tiden intill dess nästa årsstämma hållits, ska utse två revisorer varav en ska vara ett registrerat revisionsbolag.

§ 10 Fastställande av arvoden till styrelsen och revisor

Beslutades att arvodet till styrelsens ledamöter för det kommande året ska utgå med 275 000 kronor till styrelsens ordförande och med 165 000 kronor vardera till styrelsens övriga ledamöter samt att ersättning till styrelseledamöterna därutöver ska utgå med 20 000 kronor var för varje utskott som respektive styrelseledamot deltar i. Styrelseledamot som ersätts av bolaget på grund av anställning ska inte erhålla något styrelsearvode. Styrelseledamöterna ska, om skattemässiga förutsättningar föreligger och under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget, äga rätt att fakturera styrelsearvodet jämte ett belopp som motsvarar sociala avgifter samt därpå belöpande mervärdesskatt.

Beslutades att arvode till revisorn ska utgå enligt löpande räkning.

§ 11 Val av styrelseledamöter och revisor

För tiden intill dess nästa årsstämma hållits omvaldes Seth Lieberman, Mikael Nicander, Knut Pousette och Hans Runesten till ordinarie styrelseledamöter samt nyvaldes Carl Mörk, Jenny Wärmé och Andreas Philipson till ordinarie styrelseledamöter.

För tiden intill dess nästa årsstämma omvaldes Seth Lieberman till styrelseordförande.

För tiden intill dess nästa årsstämma hållits omvaldes Ingemar Rindstig och nyvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag till revisorer.

§ 12 Beslut om bemyndigande att emittera aktier, teckningsoptioner eller konvertibler

Framlades styrelsens förslag till att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, Bilaga 4.

Beslutades i enlighet med förslaget.

§ 13 Beslut om ändring av bolagsordningen

Framlades styrelsens förslag om ändring av bolagsordningen, Bilaga 5.

Antogs ny bolagsordning i enlighet med förslaget.

§ 14 Beslut om principer för uteseende av valberedning

Framlades styrelsens förslag om principer för uteseende av valberedning, Bilaga 6.

Antogs principer för uteseende av valberedningen i enlighet med förslaget.

§ 15 Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Framlades styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, Bilaga 7. Antecknades att förslaget reviderats i förhållande till det förslag som intagits i kallelse på så vis att ledande befattningshavare även ska inkludera marknads- och uthyrningschef.


Antogs det reviderade förslaget om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

§ 16 Stämmans avslutande

Antecknades att inga övriga frågor inkommit varefter ordföranden förklarade årsstämman avslutad.

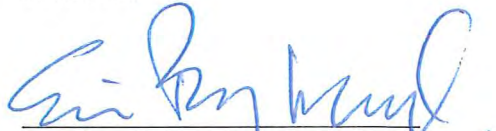


Vid protokollet:

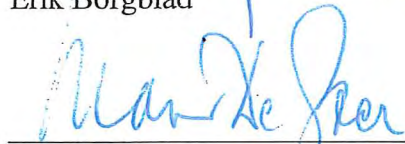


Magnus Sundell

Justeras:



Erik Borgblad



Maria De Geer

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2015.
8. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2015,
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda resultaträkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter, samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerat revisionsbolag.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Val av styrelseledamöter samt revisor och revisorssuppleanter eller registrerat revisionsbolag.
12. Beslut om bemyndigande att emittera aktier, teckningsoptioner eller konvertibler.
13. Beslut om ändring av bolagsordningen.
14. Beslut om principer för utseende av valberedning.
15. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
16. Stämmans avslutande.

Beslut om bemyndigande att emittera aktier, teckningsoptioner och konvertibler

Styrelsen föreslår att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller emission av konvertibler och/eller teckningsoptioner motsvarande, vid fullt nyttjande, sammanlagt högst tio (10) procent av totalt utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap 5 § första stycket 6, 14 kap 5 § första stycket 6 eller 15 kap 5 § första stycket 4 aktiebolagslagen. Styrelsen bemyndigades även att i övrigt bestämma villkoren för emission. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid beslut om emissioner utan företrädesrätt för aktieägarna ska teckningskursen vara marknadsmässig vid tidpunkten för emissionsbeslutet. Styrelsen bemyndigades att vidta de mindre justeringar i detta beslut som kan visa sig nödvändiga i samband med registrering därav.

Ändring av bolagsordningen

Styrelsen föreslår att bolagsordningen ändras så att aktiebolagslagen ska vara direkt tillämplig:

§7

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

En aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

Beslut om principer för utseende av valberedning

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om principer för utseende av valberedningen. Följande principer ska gälla.

Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen.

Ledamoten som representerar den största aktieägaren ska utses till ordförande för valberedningen.

Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämma, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna.

Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman.

Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen.

Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete.

Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts.

Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla intill slutet av nästa årsstämma:

Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är VD, finanschef, fastighetschef och marknads- och uthyrningschef. Dessa ska erbjudas en marknadsmässig compensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Den rörliga ersättningen kan som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadslöner.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

ÅRSREDOVISNING 2015

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri

NYCKELTAL

Driftnetto

246 mkr

Resultat efter skatt

309 mkr

Hysesintäkter

356 mkr

Uthyrningsbar yta

585 000 m²

Fastighetsvärde

4 889 mkr

Soliditet

29,6 %

ÅRET I KORTHET

JANUARI-DECEMBER 2015*

- Hysesintäkterna ökade till 356 miljoner kronor (22).
- Driftnettot uppgick till 246 miljoner kronor (12).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 118 miljoner kronor (-3).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 130 miljoner kronor (2) vilket, efter avdrag för betalbar skatt, motsvarar 4,74 kronor per aktie (-0,08).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 260 miljoner kronor (35) och värdeförändringen av räntederivat uppgick till -8 miljoner kronor (-).
- Resultat efter skatt uppgick till 309 miljoner kronor (29).
- Styrelsen föreslår en aktieutdelning om 1,60 kronor per aktie, att utbetalas med ett belopp 0,40 kronor per aktie per kvartal där föreslagna avstämningsdagar är 1 juli 2016, 1 oktober 2016, 1 januari 2017 och 1 april 2017.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 11,96 kronor (9,21).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Under året förvärvade och tillträdde Bolaget fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 322 000 kvadratmeter. Samtidigt avyttrades fastigheter om totalt 12 000 kvadratmeter i uthyrbar yta.
- Stendörren Fastigheter emitterade under 2015 totalt 8 595 000 B-aktier som delbetalning vid vissa av fastighetsförvärven.
- Bolaget emitterade ett treårigt, icke säkerställt, obligationslån om totalt 575 miljoner kronor. Lånet upptogs i juni till handel på Nasdaq Stockholm.
- Bolaget räntesäkrade under året sin låneportfölj genom tecknade av räntederivatavtal. Per 31 december hade ränteswapavtal om 1 451 miljoner tecknats, vilket innebär att andelen av bolagets lånevolym som räntesäkrats uppgick till cirka 45 procent.
- Stendörren Fastigheter godkändes för handel på First North Premier från den 7 maj 2015.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Stendörren Fastigheter utökade sitt utestående obligationslån med 50 miljoner kronor till totalt nominellt 625 miljoner kronor.
- Efter periodens utgång har Bolaget tillträtt fastigheter om 5 000 kvadratmeter, ingått förvärvsavtal av fastigheter om totalt 6 000 kvadratmeter och sålt en fastighet om totalt 16 000 kvadratmeter.

* I jämförelsetalen för 2014 är samtliga intäkter och kostnader förknippade med nuvarande fastighetsrörelse hänförliga till perioden november till december 2014. Tidigare bedrev Bolaget annan verksamhet, vilken i denna årsredovisning redovisas som avvecklad verksamhet i jämförelsetal för 2014.

INNEHÅLL

Stendörren Fastigheter i korthet	2
Vd har ordet	4
Affärsidé, mål och strategier	6
VERKSAMHETEN	6
Marknadsöversikt	7
Fastighetsbeståndet	18
Fastighetsförteckning per den 31 december 2015.....	23
Fastighetsvärden.....	25
Finansiering	27
Bedömd intjäningsförmåga	30
Medarbetare och socialt ansvar	31
Miljö	32
Risker och riskhantering.....	33
Aktien	36
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE, FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER.....	39
Förvaltningsberättelse	40
Rapport över koncernens totalresultat.....	48
Rapport över koncernens finansiella ställning	50
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	52
Rapport över koncernens kassaflöde.....	53
Moderbolagets resultaträkning	54
Moderbolagets rapport över totalresultatet.....	54
Moderbolagets balansräkning.....	55
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	56
Rapport över kassaflöde, moderbolaget.....	57
Redovisningsprinciper och noter.....	58
Förslag till vinstdisposition	76
Årsredovisningens undertecknande.....	77
Revisionsberättelse	78
BOLAGSORDNING	80
ÖVRIGT	82
Styrelse	82
Ledning och revisorer.....	84
Definitioner.....	85
Övrig information.....	86

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Per 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 889 miljoner kronor fördelat på 81 fastigheter och tomtreter. 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 delpportföljer, en delpportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delpportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena genom att en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattade beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Stockholm 1 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 (med ticker STEF B) och på First North Premier, Nasdaq Stockholm sedan 7 maj 2015.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2015 av 81 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 889 miljoner kronor (2 186). Per 31 december svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar knappt 12 procent av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 585 000 kvadratmeter. Ytslagen lager och lätt industri svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan. Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2015 14 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa drygt 160 000 kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål.

FINANSIERING

Per 31 december 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 489 miljoner kronor (819). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 185 miljoner kronor (1 344). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 11 miljoner kronor (2) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 196 miljoner kronor (1 346), motsvarande en belåningsgrad om 63,6 procent (58,7). Redovisade räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 597 miljoner kronor (1 268), obligationslån om 575 miljoner kronor (-) samt säljarreverser om 24 miljoner kronor (78). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 3,1 år. Bolaget har under 2015 säkrat låneräntan via ränteswappar med långa löptider varefter cirka 45 procent av den totala lånestocken är räntesäkrad. Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,8 år. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2015 till 1,76 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 1,96 procent.

STENDÖRRENS AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2015 till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Antalet aktieägare uppgick per balansdagen till 4 329 st. Stendörren Fastigheters B-aktie är noterad på First North Premier, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB.



Passaren 1, Täby

VD HAR ORDET



BÄSTA AKTIEÄGARE,

Stendörren Fastigheter presenterar idag sin första årsredovisning avseende ett helt verksamhetsår som noterat bolag på First North Premier, Nasdaq Stockholm. Året har präglats av en kraftig expansion med god lönsamhet och ett starkt kassaflöde. Fastighetsbeståndet har ökat med hela 124 procent, från 2,2 miljarder till 4,9 miljarder kronor. Antalet fastigheter har ökat från 31 till 81 stycken och den uthyrningsbara ytan har ökat från 275 000 kvadratmeter till 585 000 kvadratmeter.

STARKT RESULTAT OCH STARKA NYCKELTAL

Verksamhetsåret 2015 visar ett starkt resultat om 309 miljoner kronor efter skatt, vilket motsvarar 12 kr per aktie. Driftnettet för helåret uppgick till 246 miljoner kronor. Driftnettet har ökat för varje kvartal under året vilket återspeglar Bolagets kraftiga expansion, men det är även ett resultat av vårt strategiska förvaltningsarbete avseende uthyrning och driftoptimering. Styrelsen fastställde finansiella mål i samband med börsnoteringen i november 2014, vilka redan uppfylls med god marginal. Soliditeten uppgår vid årets utgång till 30 procent och avkastningen på eget kapital uppgår till mycket starka 23 procent för 2015. Räntetäckningsgraden avseende Bolagets totala skuldsättning inklusive kostnaden för räntederivat uppgick per årets slut till 2,2 gånger.

Den starka tillväxten som Bolaget haft under året har utgjorts av förvärv av fastigheter i Stendörrens kärnområden Storstockholm och valda orter i övriga Mälardalen. Årets första kvartal uppvisade en fördubbling av balansräkningen till följd av att ett stort antal förvärv genomfördes för vilka avtal skrivits i samband med börsintroduktionen. För dessa förvärv utgjordes betalningen delvis av nyemitterade aktier. Det totala antalet utestående aktier i Bolaget ökade därmed med 8,6 miljoner aktier till totalt 27,6 miljoner aktier varvid även den önskade ägarspridningen uppnåddes..

Avseende Bolagets exponering mot finansiella risker fokuserar vi huvudsakligen på tre områden; ränterisk, kapitalbindning och diversifiering mellan långivare. Vi har under året kraftigt sänkt ränterisken genom köp av räntederivat. Räntederivaten tecknades under första halvåret 2015, till historiskt låga nivåer, och omfattar cirka halva bolagets lånevolym. Den genomsnittliga återstående bindningstiden

i derivatportföljen är vid årets utgång 5,9 år. För att möta riskerna kring kapitalbindning och tillgång till lånat kapital över tid har vi under året både ökat antalet långivare samt förlängt lånens kapitalbindning.

ORGANISATION

Under andra halvan av 2015 har vi byggt upp och kompletterat vår organisation. Förvaltningsorganisationen är indelad i fyra geografiska regioner och vi förvaltar hela vårt fastighetsbestånd, kameralt och tekniskt, med egen personal. Vi förstärker även med egna fastighetstekniker och fastighetsskötare. Allt med syftet att stärka kundrelationerna genom att erbjuda en hög servicegrad till en för bolaget rimlig kostnad. Den valda organisationsstrukturen är medvetet vald för att vara skalbar och medger fortsatt stark tillväxt. Då alla våra fastigheter är belägna inom samma geografiska område blir förvaltning med egen personal mycket kostnadseffektivt. Den egna organisationen skall även klara bolagets behov av projektledning, ett segment vi avser att utveckla starkt i framtiden. Vid årets utgång hade Bolaget 17 anställda och hittills under 2016 har ytterligare fem personer anställts i organisationen.

STOCKHOLMSMARKNADEN UPPVISAR FORTSATT STARK TILLVÄXT

Bolagets fastigheter är belägna i Sveriges ekonomiskt starkaste och befolkningsmässigt snabbast växande region. Även sett ur ett internationellt perspektiv är Stockholmsregionen en av Europas starkaste regioner såväl avseende befolkningsstillväxt som ekonomisk tillväxt. Hela 80 procent av fastigheterna återfinns i Storstockholm. Bolagets övriga fastigheter är belägna i Eskilstuna, Flen, Enköping och, genom en nyligen genomförd transaktion avseende fyra fastigheter, även i Uppsala. Den kraftiga befolkningsökningen skapar en stark efterfrågan på bostäder och lokaler. Bostäder, kontor och lokaler för service och handel etablerar sig i centralare lägen med goda kommunikationer medan lokaler för industri och logistik tenderar att flytta längre från stadens centrala delar. Detta har under en längre tid medfört att hyresnivåerna generellt stiger snabbare än inflationen och allt pekar på att den effekten fortsätter. För Stendörren Fastigheter innebär Stockholms expansion även att bolaget kan skapa detaljplaner för bostäder på vissa av de centralt belägna fastigheterna med fortsatt hög efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri i de mindre centrala lägena. Ett spännande exempel på denna utveckling är den av oss nyligen

inlämnade ansökan om ny detaljplan för bostäder på och i anslutning till en av bolagets fastigheter i Skrubba i sydöstra Stockholm.

FORTSATT POSITIVT FÖR 2016

Vi ser fram emot 2016 och de många spännande affärsmöjligheterna vi fortfarande ser, såväl inom vårt eget bestånd som genom nya affärer inom vårt regionala verksamhetsområde. Med vår nya organisation nu på plats ser vi framför oss att inte bara stärka Stendörren Fastigheters nyckeltal utan även på ett ännu mer fokuserat sätt arbeta med lönsam hållbarhet och miljösmarta investeringar som gynnar både hyresvärd, hyresgäst och miljön.

Vi presenterar regelmässigt i samband med delårsrapporterna bolagets löpande intjäningsförmåga. På sidan 30 i denna rapport presenterar vi bolagets intjäningsförmåga för nuvarande bestånd på rullande 12 månaders basis. Driftnettot förespås öka till intervallet 302 till 307 miljoner kronor utan hänsyn tagen till den stora intjäningspotential som våra idag vakanta lokaler medför. Vakanserna bedöms idag motsvara ett potentiellt årshyresvärde om cirka 43 miljoner kronor.

Bolagets aktie handlas på First North Premier och inkluderades under årets sista kvartal i ett särskilt index, kallat "First North 25", för de största och mest omsatta aktierna på First North som lanserades av Nasdaq. Ett av de viktigaste projekten under 2016 är att Stendörrens aktie skall tas upp till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Stendörrens starka finansiella ställning gör att styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 kronor per aktie. Utdelningen föreslås betalas ut kvartalsvis intill nästa årsstämma. Den kvartalsvisa utdelningspolicyn görs för att undvika kurssvängningar då utdelningen är relativt hög i förhållande till aktiekursen. Den av styrelsen föreslagna utdelningen är i linje med den av bolaget i november 2014 kommunicerade utdelningspolicyn.

Till sist vill jag tacka vår personal som under året gjort en fantastisk insats med en mycket stor arbetsbelastning. Jag ser fram emot att jobba med er under 2016!

Stockholm den 20 april 2016

Fredrik Brodin
Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

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

STRATEGI

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

FÖRVÄRV

- förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri 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
- teckna långa hyresavtal med välrenommerade hyresgäster
- fokusera på fastigheter i Storstockholm som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar men även exploatering i form av nybyggnation.

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.



MARKNADSÖVERSIKT

OMVÄRLDSFAKTORER

EKONOMISK POLITIK DRIVER STARK TILLVÄXT

Som en relativt liten och öppen ekonomi med stort beroende av export till omvärlden påverkas Sveriges ekonomi av den ekonomiska utvecklingen i de länder med vilka vi bedriver handel. Liksom åren dessförinnan präglades 2015 av mycket långsam prisutveckling i Sverige och övriga EU och mätt som KPI där effekten av sänkta räntor medräknas stannade den svenska inflationen för helåret 2015 på 0,0 procent (-0,2 procent året innan). Mätt som KPIF (utan ränteeffekter) uppgick inflationen till 0,9 procent (0,5) Tillväxten i ekonomin var dock mycket stark under året med en BNP tillväxt på 4,1 procent. Den expansiva finans- och penningpolitiken stimulerar efterfrågan som enligt Konjunkturinstitutet bedöms fortsätta växa på bred front även 2016. Detta innebär att sysselsättningen fortsätter att utvecklas starkt och att arbetslösheten sjunker. Sverige går därmed in i en högkonjunktur. Inflationen förblir samtidigt låg och inflationsmålet nås först 2018.

De senaste årens starka tillväxtutveckling i Sverige är delvis en följd av att den globala ekonomin återhämtar sig efter finanskrisen. Dessutom har penningpolitiken varit expansiv och stimulerat inhemsk efterfrågan. Lågräntepolitiken har även bidragit till att hålla nere värdet på kronan, vilket gynnat exportnäringen. Arbetsmarknaden fortsätter att förstärkas. Under 2016 och 2017 ökar sysselsättningen med 140 000 personer (enligt Konjunkturinstitutet).

EXPANSIV FINANS- OCH PENNINGPOLITIK BIDRAR TILL HÖGKONJUNKTUREN

De offentliga finanserna stärktes i betydande grad 2015 till följd av en stark konjunkturutveckling. Den stora invandringen bildar dock ett utgiftstryck i offentlig sektor de närmaste åren.

Enligt Konjunkturinstitutets bedömningar kommer en stor del av dessa utgifter lånefinansieras. Det innebär att finanspolitiken förblir expansiv vilket är en viktig orsak till den högkonjunktur svensk ekonomi står inför. Underskotten i den offentliga sektorns finansiella sparande bedöms bestå till och med 2018. Enligt samma bedömning kommer Riksbanken låta reporäntan ligga still på -0,50 procent till sommaren 2017 vilket ytterligare förstärker högkonjunkturen.

Högkonjunkturen medför att arbetslösheten sjunker ned till 6,3 procent 2017, men sannolikt ökar arbetslös-

heten åren därpå när allt fler invandrare kommer in på arbetsmarknaden.

Den ökade befolkningen medför även stora utmaningar för bostadsmarknaden. På grund av låga investeringar under en längre period finns det ett stort uppdämt behov av bostäder. Nuvarande höga nivå på bostadsbyggandet bedöms därför inte vara tillräcklig för att komma tillrätta med den rådande bostadsbristen.

För Stendörren Fastigheter innebär detta att man kan förvänta sig att det rådande mycket låga ränteläget kommer fortsätta under en tid framöver. Därtill är den ekonomiska återhämtningen positiv då Bolagets kunder (dess hyresgäster) därmed kan förväntas ha en positiv utveckling.

STOCKHOLMSREGIONEN

Efterfrågan på lager- och industrilokaler i storstadsregionerna påverkas påtagligt av den demografiska och ekonomiska utvecklingen i Sverige. När Stockholmsregionen växer förändras de ekonomiska incitamenten för markanvändningen. Kombinationen av stark befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt ökar efterfrågan på handel och olika former av teknisk service som i sin tur kräver lokaler med rimliga hyror och i tillgängliga lägen.

Men den snabba tillväxten ökar samtidigt konkurrensen om centralt och attraktivt belägen mark. I många lager- och industriområden innebär en allt högre betalningsvilja för bostäder och kontorsarbetsplatser ett tydligt omvandlingstryck mot bostäder eller kontor. Företag som lokaliserar sin verksamhet till lager- och industrilokaler måste då flytta, vilket i sin tur genererar en relativt stor och konstant efterfrågan på lättillgängliga lager- och industrilokaler, trots att en stor del av den lätta industri som tidigare fanns centralt i storstäderna har flyttats eller avvecklats. Investeringar i infrastruktur ändrar samtidigt olika lagens relativa marknadsposition och bidrar till att förändra efterfrågan på både bostäder, kontor och lager/industri.

För att öka förståelsen för hur marknaden utvecklas och förändras måste ett antal förutsättningar beskrivas mer ingående:

- Vad är det som driver storstädernas tillväxt? Kommer befolkningstillväxten och en hög bostadsefterfrågan hålla i sig?
- Hur positionerar sig olika lager- och industriområden i förhållande till tillgänglighet och infrastrukturinvesteringar?

- Vilka områden utsätts för ett högt omvandlingstryck från bostadsmarknaden?
- Hur har utbudet av lager- och industrilokaler förändrats över tid i olika delar av Stockholmsregionen?
- Hur utvecklas hyror och vakanser för lager och industri?

BEFOLKNINGSTILLVÄXT I SVERIGES LOKALA ARBETSMARKNADER

En grundläggande förutsättning för marknadsutvecklingen är den regionala tillväxten. En hög befolknings-, sysselsättnings- och ekonomisk tillväxt påverkar efterfrågan och omvandlingstryck på markanvändningen. En viktig fråga är därför vilka lokala arbetsmarknader växer i Sverige? Och varför växer vissa regioner snabbare än andra? Den senare och grundläggande frågan handlar om förändringar av Sveriges ekonomiska geografi.

EN NY EKONOMISK GEOGRAFI KONCENTRERAR TILLVÄXTEN

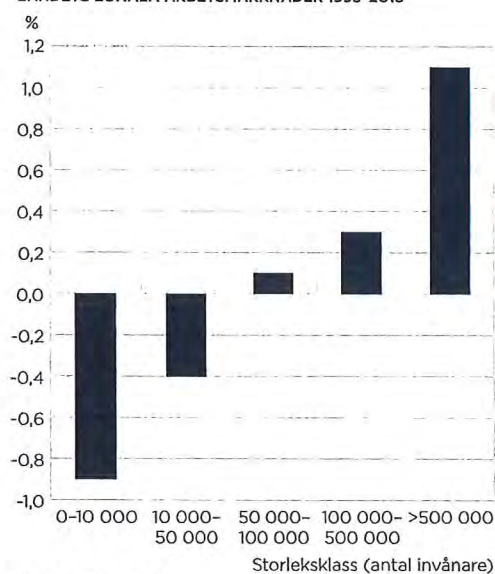
Sveriges ekonomiska utveckling har under de senaste 20 åren präglats av en förändring i landets ekonomiska geografi. Mer än fyra miljoner svenskar bor numer i de tre storstadsregionerna med omland. Den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt återfinns i de största regionerna. Både födelse- och flyttnetton är höga i de största regionerna. Den starka tillväxten i de största regionerna innebär en ökad koncentration av bostadsbyggandet till dessa regioner och allt mindre byggvolymer i övriga Sverige.

Modern teori och forskning talar för fortsatt geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Forskningsområdet brukar benämnas Den nya ekon-

miska geografin (NEG). NEG:s huvudbudskap är att stora stadsregioner blir större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner. Fenomenet är inte unikt svenskt utan tydligt i hela Västeuropa. Företag attraheras i första hand till stora marknadsplatser, vilket är liktydigt med stadsregioner med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Samma förhållande gäller också hushåll som attraheras till stora lokala marknader för arbete, utbildning, vård och omsorg, kommersiell service och kultur. Och då hushållen attraheras till sådana marknader växer de också. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska marknader är mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

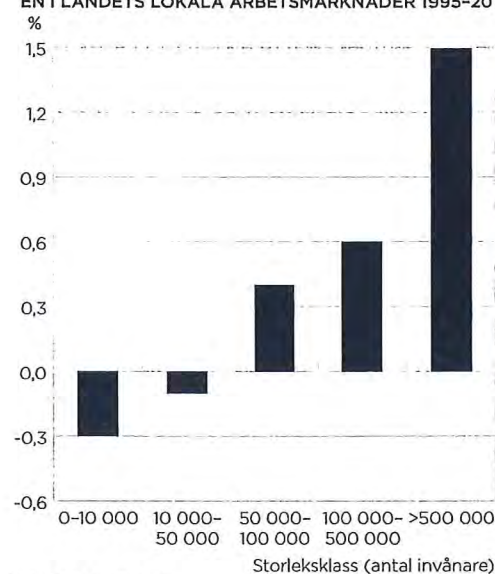
NEG har flera avgörande budskap. Det finns särskilt två som är mer grundläggande. Det ena är att ekonomisk tillväxt och förnyelse inte kan förstås som en allmän nationell process. Huvudrollen spelas i stället av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner) för hushåll, företag, boende och arbete. Det andra huvudbudskapet är att lokala marknaders storlek och täthet spelar en helt annan roll för konkurrensförmågan och tillväxt än vad som tidigare var den dominerande föreställningen. Det senare budskapet innebär att ju större regioner desto större lokala hemmamarknader. Större regioner kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas

FIG. 1: ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSTILLVÄXT I LANDETS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995-2015



Källa: SCB och Evidens

FIG. 2: ÅRLIG PROCENTUELL TILLVÄXT AV SYSSELSÄTTNINGEN I LANDETS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995-2015



Källa: SCB och Evidens

på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

När en region växer i storlek växer också dess mångfald – vilket innebär fler näringar och större variation i konsumtion, fritid och arbete. Det finns helt enkelt mycket att välja på.

Hur har då Sverige konkret påverkats av NEG:s kraft sedan mitten av 1990-talet? Figur 1 och 2 redovisar utvecklingen för lokala arbets- och bostadsmarknader i olika storleksgrupper. Resultatet är entydigt: både befolkningstillväxt och sysselsättningstillväxt är störst i de stora regionerna medan utvecklingen i de små regioner-

na är betydligt svagare. Sveriges samlade ekonomiska tillväxt blir därför allt mer beroende av tillväxtvillkoren i storstadsregionerna. I de minsta regionerna minskar befolkningen och tillväxten i lönesumma och disponibla inkomster halkar efter.

Data visar samtidigt att utvecklingen inte bara koncentrerar tillväxten till de största regionerna. Också inom regionerna koncentreras tillväxten till regionernas mest centrala delar. Av tabell 1 framgår att endast i de tre storstadsregionerna redovisar tillväxt också i regionens yttre delar. För övriga större regioner växer den centrala regionen delvis på bekostnad av regionens eget omland.

TABELL 1: BEFOLKNINGSTILLVÄXT I REGIONKÄRNA RESPEKTIVE OMLAND 1995-2015

LA-region*	Antal invånare i LA-regionen 2015	Tillväxt i kärnkommunen 1995 till 2015	Tillväxt i kranskommunen 1995 till 2015	Tillväxt i LA-regionen 1995 till 2015
Stockholm	2 610 412	29,9%	26,2%	27,5%
Göteborg	1 146 420	22,0%	15,8%	18,7%
Malmö	1 130 500	31,3%	15,2%	19,4%
Linköping	261 782	16,4%	-2,2%	7,9%
Västerås	240 715	17,4%	-2,9%	8,4%
Örebro	239 226	20,5%	-2,5%	10,2%
Jönköping	218 931	15,5%	0,8%	9,3%
Karlstad	205 899	12,3%	-6,0%	1,2%
Trollhättan	204 636	8,8%	1,1%	3,1%
Skövde	182 738	8,3%	-3,4%	-0,2%
Norrköping	180 221	10,7%	-5,5%	6,3%
Kristianstad	177 333	11,8%	1,0%	5,7%
Luleå	174 583	7,0%	-6,6%	-1,1%
Borås	172 255	12,8%	-0,4%	7,5%
Gävle	161 768	9,2%	-4,7%	3,3%
Eskilstuna	160 920	14,1%	-2,5%	7,4%
Falun	155 223	3,6%	0,7%	1,7%
Umeå	151 025	19,2%	-10,8%	11,7%
Sundsvall	150 179	3,3%	-9,6%	-1,6%
Växjö	137 784	21,1%	-7,0%	9,2%
Kalmar	126 841	12,5%	-5,5%	3,0%
Hälmstad	121 147	16,1%	4,6%	13,6%
Östersund	105 402	2,2%	-8,4%	-2,5%

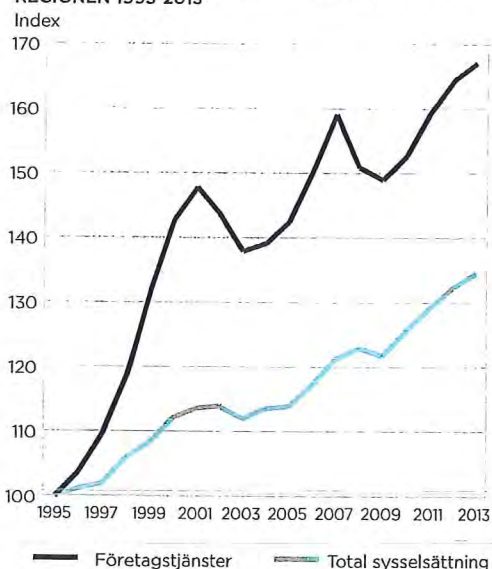
*Lokal arbetsmarknadsregion.

Källa: SCB och Evidens

En viktig förklaring till att tillväxten koncentreras i geografien är att sysselsättningstillväxten framförallt sker i tjänstesektorer. Och ett stort antal tjänstebanscher har mycket att vinna på att samlokaliseras med andra tjänster. Sysselsättningen faller i industribranscher som också är mer oberoende av lokalisering i förhållande till sina slutkunder, som ju ofta återfinns i hela världen. Tjänstesektorerna innehåller fler transaktionsintensiva verksamheter som kräver geografisk närhet till leveran-

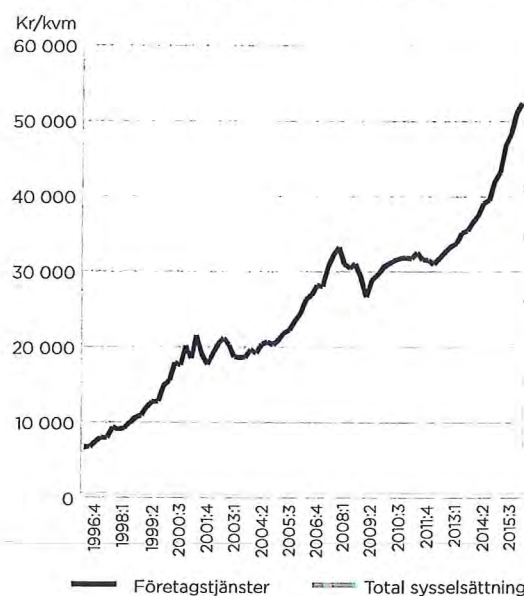
törer och kunder. Dessa grundläggande förhållanden koncentrerar tillväxt till färre, tätare och mer attraktiva platser i geografien. Särskilt tydlig har tjänstesektorn kraftiga tillväxt varit i storstadsregionerna, inte minst i Stockholm, se figur 3. Sedan 1995 har sysselsättningen i regionens tjänstebanscher vuxit med hela 70 procent. På vilket sätt skapar detta ett omvandlingstryck som påverkar lager- och industrimarknaden?

FIG. 3: SYSSELSÄTTNINGSTILLVÄXT I STOCKHOLMS-REGIONEN 1995-2013



Källa: SCB och Evidens

FIG. 4: BOSTADSRÄTTSPRIS I STOCKHOLMS NÄRFÖRORT



Bostadsprisutveckling i Stockholm närförort 1996-2015. Närförort = Stockholms stad utanför tull samt Nacka, Sundbyberg, Solna och Lidingö kommuner.
Källa: Värderingsdata och Evidens.

OMVANDLINGSTRYCK FRÅN KONTOR

En stor del av sysselsättningstillväxten genereras av kontorsintensiva branscher. Utvecklingen under de senaste decennierna har visat att kontorsverksamheter framförallt lokaliseras till lägen som präglas av:

- Hög tillgänglighet med kollektivtrafik
- Stor andel kontorsanställda
- Stort utbud av handel och service
- Tillgång till moderna kontor

Analysen visar att kollektivtrafiken och utbudet av kommersiell service har stor betydelse för kontorsefterfrågan. Tillgängligheten med bil har ingen signifikant påverkan. Tillgängligheten med kollektivtrafik är också beroende av boendetätheten – ju fler som bor utmed goda kommunikationsstråk desto högre blir tillgängligheten med kollektivtrafik.

Också service- och handelsutbudet är en funktion av täthet och storlek på kontorsområdet samt gatumiljöns utformning. Utbudet förklaras av hur många anställda som finns inom 1 km gångavstånd samt entrétätheten i samma område. Entrétätheten är ett mått på hur serviceutbudet kan exponeras i gatumiljön.

Effekten av att höja produktkvaliteten genom nyproduktion av stora kontorsmiljöer i samma område är också tydlig. En viktig delförklaring vid sidan av rent estetiska värden samt teknisk standard är att nyare kontor kan nyttjas mer effektivt varvid den totala lokalkostnaden ändå blir konkurrenskraftig jämfört med äldre lokaler. Kontorsområden med en hög koncentration av renodlade kontorsbaserade branscher har högre hyres-

nivåer än områden med en större branschbredd. Sannolikt beror det på att många kontorsintensiva branscher redovisar högt förädlingsvärde per anställd samtidigt som de kan nyttja lokaler effektivt. Sammantaget blir de därmed mindre känsliga för lokalkostnader.

Utvecklingen påvisar dynamiken i ett framväxande kontorsområde. Hög tillgänglighet tycks vara en grundförutsättning och särskilt attraktivt för företag som kan utvinna produktivitetsfördelar av närhet till kunder, underleverantörer, talangmarknad mm. Detta medför att andelen kontorsintensiva branscher ökar vilket i sin tur ger underlag för ökat utbud av service, som handel och restauranger varpå ytterligare kontorslokaler kan ställas ut marknaden i den nu ännu mer attraktiva kontorsmiljön. Den växande kontorsmiljön ställer krav på ytterligare infrastruktur och kan detta tillgodoses ökar tillgängligheten ytterligare och därmed attraktiviteten för kontorsintensiva branscher.

Flera lager och industrimiljöer möter därför ett högt omvandlingstryck från kontor. Exempel på sådana miljöer har varit centralt belägna områden som Vårthamnen och Västra Kungsholmen men också delar av Sundbyberg och Solna, exempelvis området runt Solna station.

OMVANDLINGSTRYCK FRÅN BOSTÄDER

Den starka tillväxten påverkar också bostadsefterfrågan. En kraftig befolknings- och sysselsättningsutveckling tillsammans med fallande räntor och hög tillväxt i hushållens disponibla inkomster har påtagligt ökat bostadsefterfrågan och bostadspriserna, se figur 4. Och

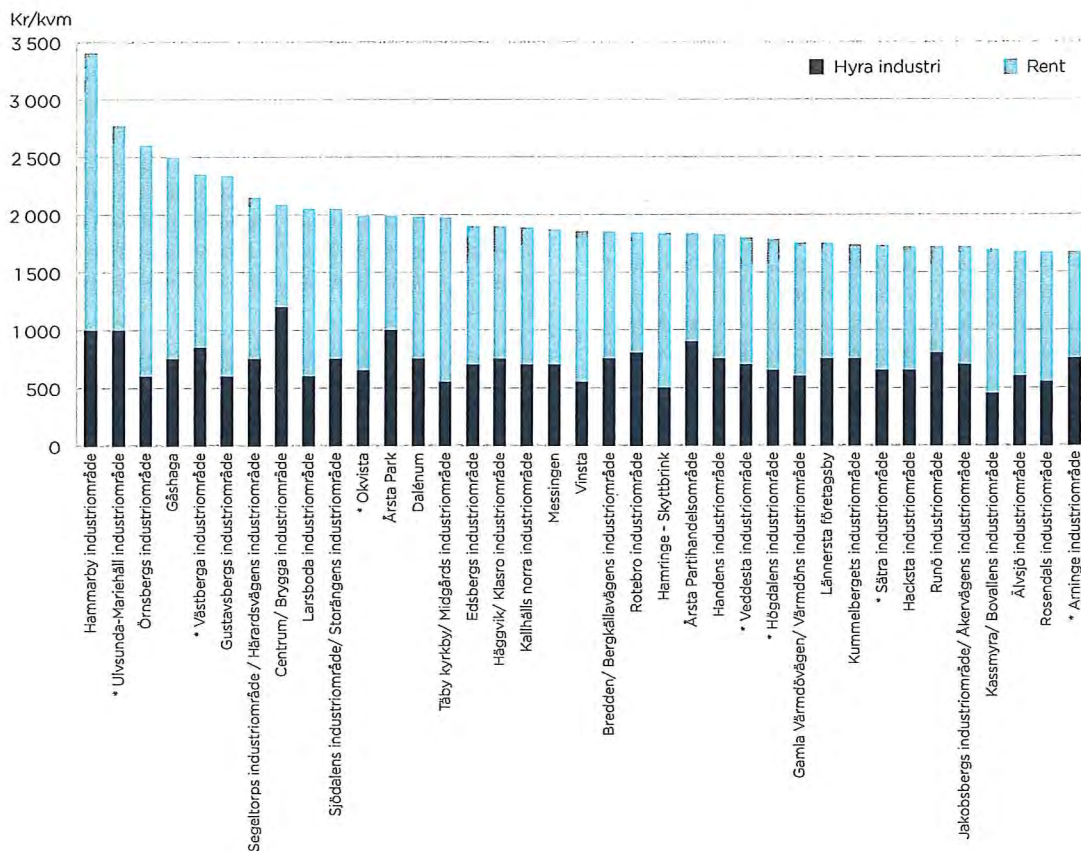
även för bostäder stiger efterfrågan och priser i särskilt attraktiva miljöer.

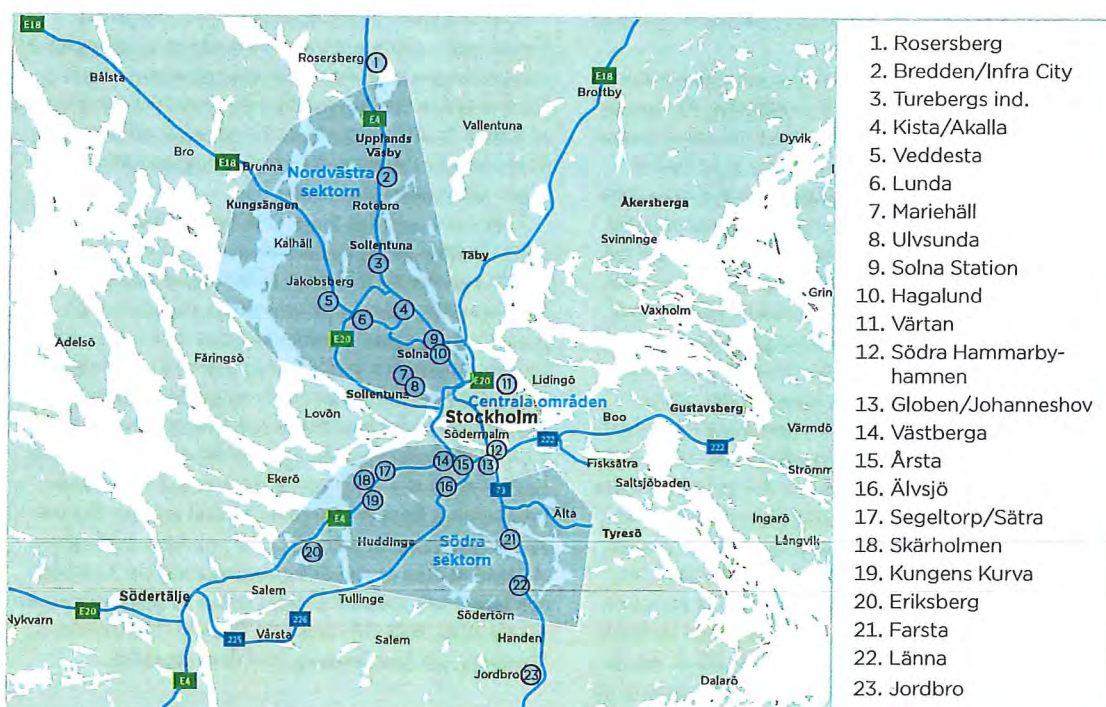
Efterfrågan är högst i innerstaden och faller sedan med gångavståndet till centrala Stockholm. På samma sätt faller priset med stigande avstånd till större vattenytor. Likaså finns ett positivt värde om man har en spårstation inom 500 meters gångavstånd. Gatunätets integration skapar också stora värden liksom utbudet av urbana verksamheter som handel, restauranger och kultur. På samma sätt som för kontor förklaras utbudet av urbana verksamheter av storleken på natt- och dagbefolkningen inom 1 kilometers gångavstånd samt entrétätheten inom samma radie. Med en stor täthet av både arbetande och boende samt lokaler i gatumiljön finns förutsättningar för efterfrågan på både dag, kvällar och helger. På detta sätt skapar ökad täthet stor efterfrågan på service som i sin tur genererar stora värden både på bostads- och kontorsmarknaden. Ett områdes sociala struktur i form av hushållens genomsnittliga utbildnings- och inkomstnivå har också stor och signifikant påverkan på bostadspriserna eftersom hushållen uppfattar att olika miljöer och dess invånare i sig erbjuder skillnader i hushållens livsvillkor. Analyser visar också att om man kan tillskapa en parkyta på cirka 10 hektar inom en kilometers promenadavstånd från bostaden ökar priset allt annat lika.

Utvecklingen i Stockholmsregionen visar att ett flertal lager- och industriområden påverkas påtagligt av omvandlingstrycket från bostadsmarknaden. Figur 5 illustrerar hur betalningsviljan för bostäder uttryckt i en så kallad "rent", dvs kr/kvm/år, relaterar till utgående hyra uttryckt i kr/kvm för användningsområden inom lager- och industrisegmentet.

I stort sett samtliga lager- och industrimiljöer i den centrala delen av regionen redovisar betydligt högre betalningsvilja för bostäder än för lager/industri. Tar man dessutom hänsyn till den högre exploateringsgraden som präglar bostäder jämfört med lager- och industrimiljöer blir skillnaderna ännu större. Samtidigt är produktionskostnaderna för nyproduktion av nya bostadsstadsdelar betydande och kräver minst 1 700–1 900 kr/kvm/år i betalningsvilja för att nyproduktion i större skala ska vara möjlig. Men också med denna begränsning finns ett betydande antal miljöer där omvandlingstrycket är påtagligt. De områden med störst skillnad mellan utgående hyresnivåer mellan bostäder och lager- och industri präglas redan av pågående stadsomvandling, som till exempel i Hammarby, Ulvsunda, Örnberg och Gustavsberg med flera områden.

FIG. 5: BETALNINGSVILJA FÖR BOSTÄDER OCH HYRESNIVÅ FÖR INDUSTRILOKALER I UTVALDA OMRÅDEN





Karta. Lager- och industriområden i Stockholmsregionen.

En intressant fråga är i vilka miljöer som den stigande bostads- och kontorsefterfrågan skapat störst incitament för ett högt omvandlingstryck?

UTBUDSFÖRÄNDRINGAR I STOCKHOLMSREGIONEN 1998-2015

En intressant fråga är i vilken utsträckning som den regionala tillväxten inneburit ändrad markanvändning, från lager- och industri till annan användning som kontor, bostäder och handel? Utbudsförändringar inom segmentet kan studeras med hjälp av data från SCB som i sin tur baseras på fastighetstaxeringsregistret. Analysen omfattar de lager- och industrimiljöer som listas i ovanstående karta. Kartan har delats in i det centrala området, den nordvästra sektorn, södra sektorn samt periferin.

Analysen visar att utbudsförändringarna varit relativt stora. I de centrala delarna samt i den nordvästra sektorn har utbudsminskningen varit påtaglig, se tabell 2.

I regionens centrala område har utbudet nästan halverats sedan slutet av 1990-talet. Minskningen är tydlig i samtliga segment, lager, lätt industri och industrikontor. I den nordvästra sektorn har utbudet minskat med en femtedel under samma period. I denna del är det i tabell 2 framförallt lokaler för lätt industri och industrikontor som minskat medan utbudsminskningen av lagerlokaler varit marginell. I den södra sektorn har utbudet totalt sett varit relativt oförändrat. Däremot har utbudet av lätt industri minskat samtidigt som lagerutbudet och utbudet av industrikontor har ökat. Omvandlingstrycket

har därmed varit störst i regioncentrum och i den nordvästra sektorn.

I regionens mer perifera delar, Rosersberg och Jordbro, har utbudet av lager- och industrilokaler dock ökat. Särskilt har lagersegmentet ökat, segmentet redovisar en fördubblad lokalarea sedan 1998, men utbudet av lätt industri och industrikontor har också vuxit relativt kraftigt. Totalt sett har dock utbudet i regionen minskat något sedan slutet av 1990-talet men det är framförallt lokaler för lätt industri och industrikontor som minskat. Utbudet av lager har däremot ökat något, främst i form av nya stora logistikanläggningar i regionens norra och södra utkanter.

TABELL 2: UTBUDSFÖRÄNDRINGAR AV LAGER- OCH INDUSTRILOKALER I STOCKHOLMSREGIONEN 1998-2015

Stockholm	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	-62%	-39%	-24%	-49%
Nordvästra sektorn	-2%	-38%	-14%	-17%
Södra sektorn	24%	-16%	2%	8%
Periferi	95%	40%	52%	78%
Totalt	10%	-26%	-6%	-4%

Källa: SCB och Evidens.

Data visar alltså att den regionala tillväxten skapat kraftiga incitament för ändrad markanvändning. I

centrala attraktiva och tillgängliga miljöer har annan markanvändning, främst i form av bostäder och kontor med tillhörande handel- och servicelokaler. Trots att regionen under perioden har vuxit med flera hundra tusen invånare har utbudet av lager och industrilokaler endast ökat marginellt, bortsett från i delar av den södra sektorn och i större logistikcentra i regionens periferi.

Av utbudsförändringen att döma skulle man kunna anta att efterfrågan på lager- och industrilokaler därför också varit minskande och inneburit en real nedåtpress på hyror och stigande vakanser? Men trots att tillväxt i sysselsättning primärt har skett i andra branscher innebär ett minskande utbud att efterfrågan på det kvarvarande beståndet av lager- och industrilokaler hålls uppe. En analys av hyresutvecklingen i segmentet visar att hyresnivån inte fallit över tid, se figur 6.

Frånsett en period under mitten av 1990-talet har hyresnivån för lager och industrilokaler varit reellt stabil de senaste 15 åren. Som jämförelse kan man studera hyresutvecklingen för kontorslokaler som redovisar en stor variation över tid. För kontor har hyresnivåerna först under de senaste åren nått samma reala hyresnivå som runt år 2000. Risken för fallande hyror och stigande vakanser har således varit mindre för lager- och industrisegmentet än för kontor, samtidigt som värdetillväxten varit begränsad, om man bortser från möjligheterna till alternativ markanvändning.

HYROR, AVKASTNINGSKRAV OCH OMVANDLINGSTRYCK

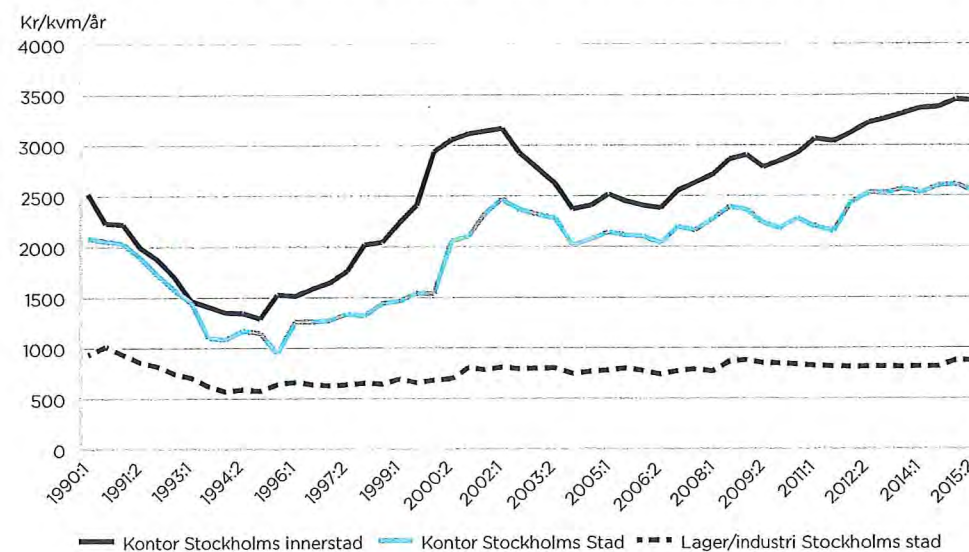
Med reellt oförändrade hyresnivåer finns små möjligheter till värdetillväxt över tid – avkastningen begränsas då till den direktavkastning fastigheten ger. Men

i många fall visar analysen ovan att potentialen till värdetillväxt kan vara stor om markanvändningen på sikt ändras till exempelvis bostäder eller kontor. Vid en exit från lager- och industrimarknaden kan då fastighetsägaren tillgodogöra sig delar av ett högre värde kopplat till annan användning. Frågan är om nuvarande avkastnings- och hyresnivåer inrymmer sådana tydliga förväntningar om värdetillväxt?

Om man studerar sambanden mellan hyresnivå och direktavkastningskrav tecknas ett förväntat mönster, se figur 7 på nästa sida. I miljöer med högre hyresnivåer för lager- och industrilokaler är avkastningskraven generellt lägre. Men det är också tydligt att flera områden med i princip likartad hyresnivå redovisar olika nivåer för marknadens allmänna direktavkastningskrav. I miljöer med relativt låg hyresnivå och samtidigt låga direktavkastningskrav, kan man anta att investerare ser möjligheter till annan användning och därmed en uppsida vid eventuell exit från lager- och industrimarknaden (kvadrant 1 och 2 i figur 7). Det naturliga skulle annars vara att låga hyror leder till krav på hög direktavkastning (kvadrant 3).

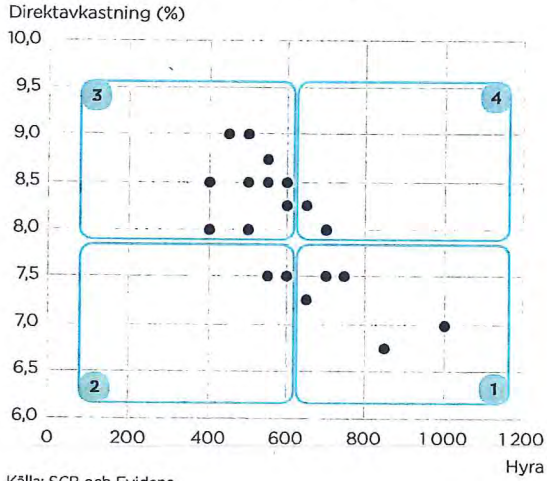
Som tidigare redovisats måste minst tillgängligheten med kollektivtrafik vara god för att omvandlingstrycket från kontors- eller bostadsmarknaderna ska vara påtagligt. En enkel sambandsanalys mellan kvadranterna i figur 7 och den kollektiva tillgängligheten ger en rimlig förklaring till att vissa miljöer redovisar låga hyror men trots det relativt låga avkastningskrav, dvs avkastningskraven rymmer förväntningar om värdestegring, se figur 11. Hög tillgänglighet med kollektivtrafik skapar

FIG. 6: HYRESUTVECKLING FÖR KONTOR OCH LAGER- OCH INDUSTRILOKALER I STOCKHOLMSREGIONEN



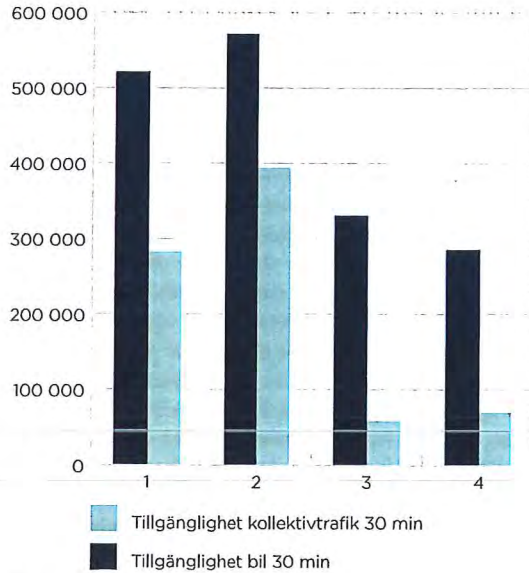
Källa: WSP och Evidens.

FIG. 7: HYROR OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR LAGER- OCH INDUSTRILOKALER I MILJÖER DÄR STENDÖRREN ÄR REPRESENTERADE



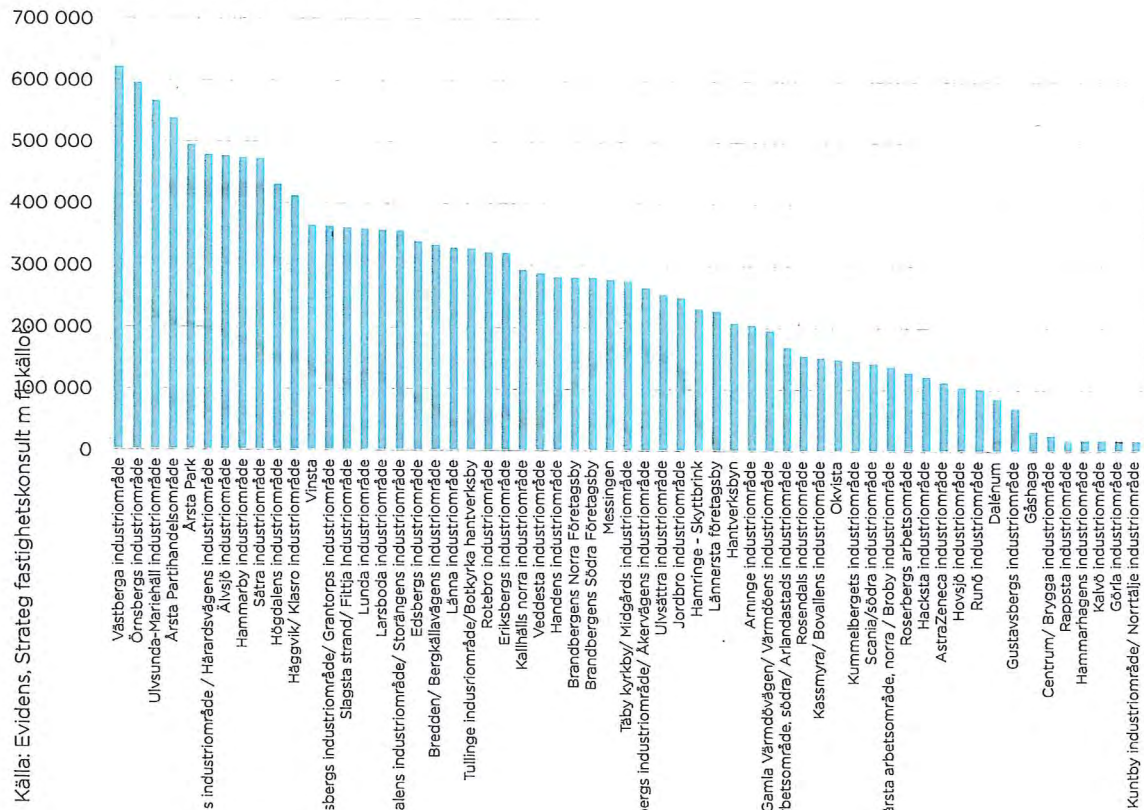
Källa: SCB och Evidens

FIG. 8: TILLGÄNGLIGHET MED BIL OCH KOLLEKTIVTRAFIK I MILJÖER MED OLIKA HYRESNIVÅ OCH AVKASTNINGSKRAV



Källa: Evidens, Datscha, WSP och Stendörren.

FIG. 9: NATTBEFOLKNING TILLGÄNGLIGHET 30 MIN, BIL



sannolikt möjligheter till annan markanvändning med höga byggrättsvärden i dessa områden.

En grundläggande fråga, vid sidan av rena demograf- och konjunkturförändringar, är hur nya och planerade investeringar i infrastruktur kan öppna upp nya potentiella miljöer för nya kontor och nya bostäder, i nuvarande lager- och industrimiljöer?

TILLGÄNGLIGHETS FÖRÄNDRINGAR I STOCKHOLMSREGIONEN

Tillgänglighet med kollektivtrafik är grundläggande för hög betalningsvilja både från företag och från hushåll. En ökad tillgänglighet är också positiv för lokalisering av företag som föredrar lager- och industrimiljöer för sin verksamhet, inte minst verksamheter som omfattar logistik eller handel. Som en effekt av de stora infrastrukturförändringar som har beslutats och planeras i Stockholmsregionen kommer det att utkristalliseras "vinnare och förlorare" bland företagsområden.

I utgångsläget har flera centralt belägna lager- och industrimiljöer en relativt god tillgänglighet med både bil och kollektivtrafik, se figur 9 och 10. Exempelvis både Häggvik och Högdalen redovisar en tillgänglighet med en nattbefolkning på mer än 400 000 personer som når området med bil. Och de områden med högst tillgänglighet som exempelvis Västberga, Örnberg,

Ulvsunda och Årsta redovisar en tillgänglighet på mer än en halv miljon personer inom 30 minuter med bil. Men den kollektiva tillgängligheten är lägre för lager- och industriområden. För Västberga, med den högsta kollektiva tillgängligheten, uppgår kollektiv tillgänglighet till cirka 300 000 personer inom 30 minuter. Den kollektiva infrastrukturen är därmed betydligt sämre än biltillgängligheten samtidigt som den är central för kontors- och bostadsefterfrågan. Det betyder å andra sidan att planerade infrastrukturinvesteringar kan ha stor effekt på markvärdena för områden som idag har svag kollektiv tillgänglighet men som träffas av förbättringar när inte minst spårtrafiken byggs ut.

I Stockholmsregionen pågår och planeras flera större infrastrukturprojekt som ska bidra till en ökad framkomlighet och tillgänglighet och mindre miljöpåverkan. Det byggs dels nya kringleder och tunnlar för att minska belastningen för stadstrafiken, men även spårtrafiken utvecklas och byggs ut för att öka kollektivtrafikens kapacitet. Större infrastrukturprojekt som påverkar länet idag är bland annat en utbyggnad av tunnelbanan, Förbifart Stockholm, Norra länken, Tvärbanan, Citybanan, Spårväg City och E18 förbi Hjulsta. Tunnelbaneutbyggnaden omfattar en utbyggnad från Kungsträdgården till Nacka C, via Hammarby och Sickla samt mot Gullmarsplan mot Hagsåtra, Odenplan

FIG. 10: NATTBEFOLKNING TILLGÄNGLIGHET 30 MIN, KOLLEKTIVT

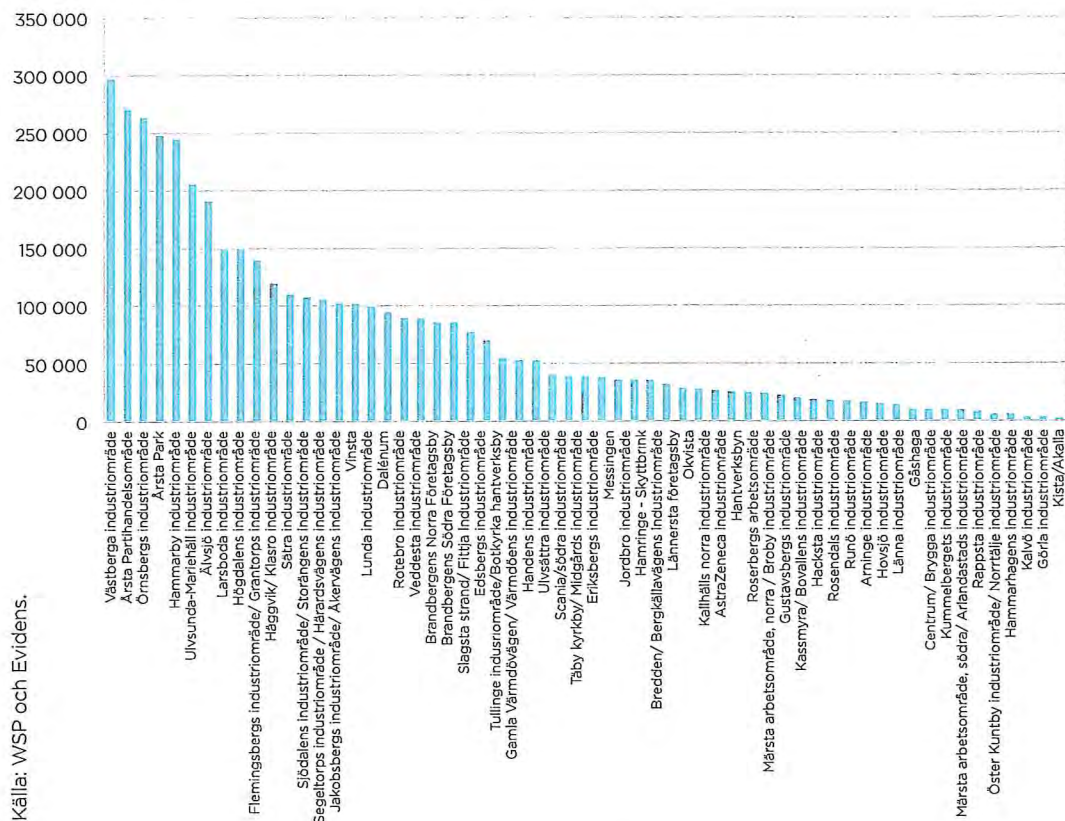
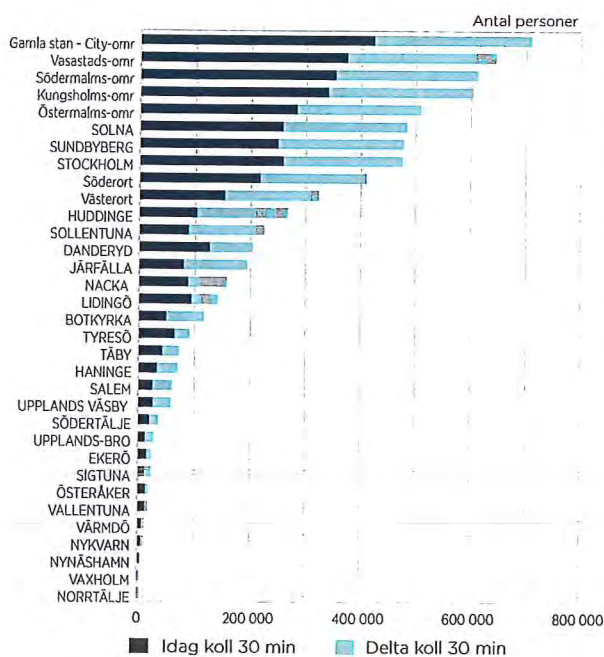


FIG. 11: TILLGÄNGLIGHETSFÖRÄNDRINGAR MED KOLLEKTIV TILLGÄNGLIGHET TILL 2030



Källa: Evidens, Datscha, WSP och Stendörren.

– Hagastaden – Arenastaden och Akalla – Barkarby. För ett snabbt genomförande ska byggstart ske senast 2018 och trafikstart cirka 2025–2030.

Frågan är vilka miljöer som vinner på tillgänglighetsförändringen?

Analyserna visar att det framförallt är områden i den centrala delen av regionen som vinner stora tillgänglighetsfördelar med kollektivtrafik med de planerade infrastrukturinvesteringarna. Dessutom ökar tillgängligheten kraftigt i miljöer i Huddinge, Sollentuna och Järfälla. Tillgänglighetsförbättringen i den centrala regionen förklaras av att både t-baneutbyggnaden och den nya Citybanan med högre turtäthet och snabbare omstigning vid T-centralen gynnar centrala Stockholm. Kranskommunernas tillgänglighetsvinster uppstår framförallt av den nya Citybanan som på många sätt gör pendeltågstrafiken mer effektiv.

STENDÖRRENS MARKNADSSTRATEGI

Såsom beskrivits under avsnittet ”Stendörren Fastigheter i korthet” i denna årsredovisning har Stendörrens huvudägare Kvalitena investerat i och förvaltat fastigheter i Storstockholm och Mälardalen sedan mitten av 1990-talet. Redan då baserades analysen på Stockholms betydelse som Sveriges viktigaste ekonomiska centrum vilket erbjuder fastighetsägare i regionen goda affärsmöjligheter. Den ekonomiska och demografiska tillväxten i Storstockholm har fortsatt varit mycket stark och

Bolagets bedömning är att tillväxten kommer fortsätta under lång tid. Därtill är Stendörrens andel av det samlade fastighetsbeståndet i marknaden fortfarande liten och Bolagets uppfattning är att Stendörren Fastigheter fortfarande har stor tillväxtpotential i regionen.

Den starka inflyttningen skapar inte bara stor efterfrågan på bostäder utan även på lokaler för verksamheter inom både det privata näringslivet och i den offentliga sektorn. Stendörren Fastigheter har sedan starten valt att fokusera på att förvärva och förvalta fastigheter inom fastighetslagen lätt industri, lager och logistik vilka erbjuder lokaler för den stadigt växande servicesektorn. Förvaltningsstrategin bygger vidare på strävan att skapa långsiktiga relationer. I fallet med hyresgästrelationen är det viktigt då ett förnyat hyresavtal med marknadsanpassad hyresnivå alltid är att föredra framför ett byte av hyresgäst som oftast innebär en kortare eller längre omställningsperiod och lokal-anpassningar innan en ny hyresgäst är på plats. Bolaget strävar även efter goda och långa relationer med de 21 kommunerna i vilka Bolagets 81 fastigheter är belägna. Goda kommunrelationer är viktigt t ex i samband med de olika detaljplaneprocesser som Bolaget driver. Ett långsiktigt relationsbygge är även viktigt i de lokala stads- eller kommundelarna där Stendörren Fastigheter är närvarande. Detta arbete innebär för Stendörren Fastigheter att även markområdet runt Bolagets fastigheter ska erbjuda en attraktiv miljö och trygg access till fastigheten.

Stendörren Fastigheter har inget uttalat tillväxtmål utan genomför förvärv när möjligheter erbjuds (via medarbetarnas nätverk i marknaden eller via mäklar-kontakter). Förutom en grundlig ekonomisk analys av ett potentiellt förvärv är även förvaltningsperspektivet viktigt där en förvärvad fastighet ska passa in i Bolagets övriga fastighetsbestånd på orten. Bolaget strävar efter att bygga kluster av flera fastigheter i närområdet för att därigenom dels få möjligheter till en rationell förvaltning men även ökade möjligheter att på ett dynamiskt sätt kunna erbjuda hyreslösningar till hyresgäster med förändrade behov. På motsvarande sätt genomförs selektiva försäljningar av enskilda objekt där Bolagets bedömning är att fastigheten är färdigutvecklad eller av andra skäl bättre passar in i en annan ägares bestånd.

KONKURRENTER

Fastighetsmarknaden karaktäriseras av ett betydande antal investerare som alla i varierande utsträckning konkurrerar med Stendörren Fastigheter. Konkurrens kommer från såväl internationella fastighetsfonder som från privata fastighetsbolag.

Marknadssegmentet där Stendörren Fastigheter verkar, lager och lätt industri, präglas av ett förhållandevis spritt ägande där en stor del utgörs av brukare av fastigheter, en grupp som generellt inte konkurrerar med Stendörren Fastigheter. Någon dominerande investerare finns inte på marknaden.

Flera av Stendörren Fastigheters mest betydande konkurrenter finns bland de börsnoterade svenska fastighetsbolagen. Nedan beskrivs kortfattat ett antal konkurrerande börsnoterade fastighetsbolag som i varierande utsträckning investerar inom segmentet lager och lätt industri.

CASTELLUM

Castellum är ett fastighetsbolag vars bestånd utgörs av kommersiella lokaler. Bolaget verkar i fem tillväxtregioner i södra Sverige och Danmark. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 474 000 kvadratmeter och utgör cirka 45 procent av Castellums totala uthyrningsbara area.

COREM PROPERTY GROUP

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige. Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager och industrifastigheter omfattar 741 520 kvadratmeter och utgör 73 procent av Corems totala uthyrningsbara area.

FASTPARTNER

FastPartner är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Storstockholm. Produktions- och lagerfastigheter omfattar cirka 678 000 kvadratmeter och utgör 49 procent av FastPartners totala uthyrningsbara area.

KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag vars bestånd utgörs av kommersiella fastigheter. Verksamheten delas in i fyra regioner: Stockholm, Öst, Mellan och Syd. Lager- och industrifastigheter, omfattar 775 000 kvadratmeter och utgör 30 procent av Klöverns totala uthyrningsbara area.

KUNGSLEDEN

Kungsleden är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter. Verksamheten är indelad i fyra regioner; Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Malmö. Industri- och lagerfastigheter omfattar 1 123 000 kvadratmeter och utgör 42 procent av Kungsledens totala uthyrningsbara area.

SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastigheterna återfinns huvudsakligen i Sverige (58 procent av uthyrbara ytan) och Finland (37 procent). Lager- och industrilokaler omfattar 1 558 000 kvadratmeter och utgör 84 procent av Sagax totala uthyrningsbara area.



Armaturen 1, Kungsör

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER 2015

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2015 av 81 fastigheter och tomträtter ("Fastighetsbeståndet"). Hela Fastighetsbeståndet är beläget i Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 889 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Nordier, Cushman Wakefield, Newsec, Savills, Forum och CBRE.

Fastighetsbeståndet omfattade vid årsskiftet totalt cirka 585 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för 71 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (18 procent) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. Reserverande 10 procent utgörs av sällanköpshandel. Motsvarande fördelning baserad på hyresintäkter ger en något lägre andel logistik och högre andel kontor och handel.

YTSLAG FÖRDELAT PÅ AREA



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla 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. Rosersberg vid Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver i Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett fåtal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se kartbild nedan).

I mars 2016 tillträdde Stendörren en portfölj med fastigheter med bra läge i Boländerna i Uppsala vilket blir Bolagets första förvärv i denna marknad. Uppsala är en marknad som, liksom Stockholm, uppvisar starka tillväxttal med bra framtidsutsikter.

Av Stendörrens 81 fastigheter ligger 57 inom Storstockholmsområdet och övriga 24 fördelar sig över ett antal större orter i Mälardalen enligt nedan.

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Per 31 december 2015 hade Stendörren Fastigheter 585 000 kvadratmeter uthyrbar yta (därtill kommer 36 000 kvadratmeter mark) fördelat på totalt 785 hyresobjekt. Ytmässig uthyrningsgrad uppgick till 91,1 procent fördelat på 661 individuella hyreskontrakt. Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick per årsskiftet till 5,2 år (hyresviktat). Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag.

Stendörren Fastigheter tecknar antingen kallyresavtal, innebärandes att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran, eller så kallade triple-netavtal, vilket innebär att hyresgästen står för alla löpande fastighetskostnader samt hantearar underhåll och drift med undantag av underhåll av yttertak och ytterväggar. Detta ger en kostnadseffektiv förvaltning med låg operativ risk.

Stendörren Fastigheters avtalsstrategi innefattar vidare att Bolaget ska arbeta aktivt med kontraktsförlängning i för tid. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och anpassningskostnader.

Samtliga hyresavtal var per 31 december 2015 kopplade till konsumentprisindex (KPI).

FASTIGHETSBESTÄND MÄLARDALEN

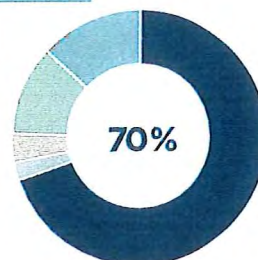
Siffror nedan inkluderar avtalade, men icke tillträdde, fastighetsförvärv per 31 december 2015.

Övriga Mälardalen 13%

Enköping 12%

Eskilstuna 3%

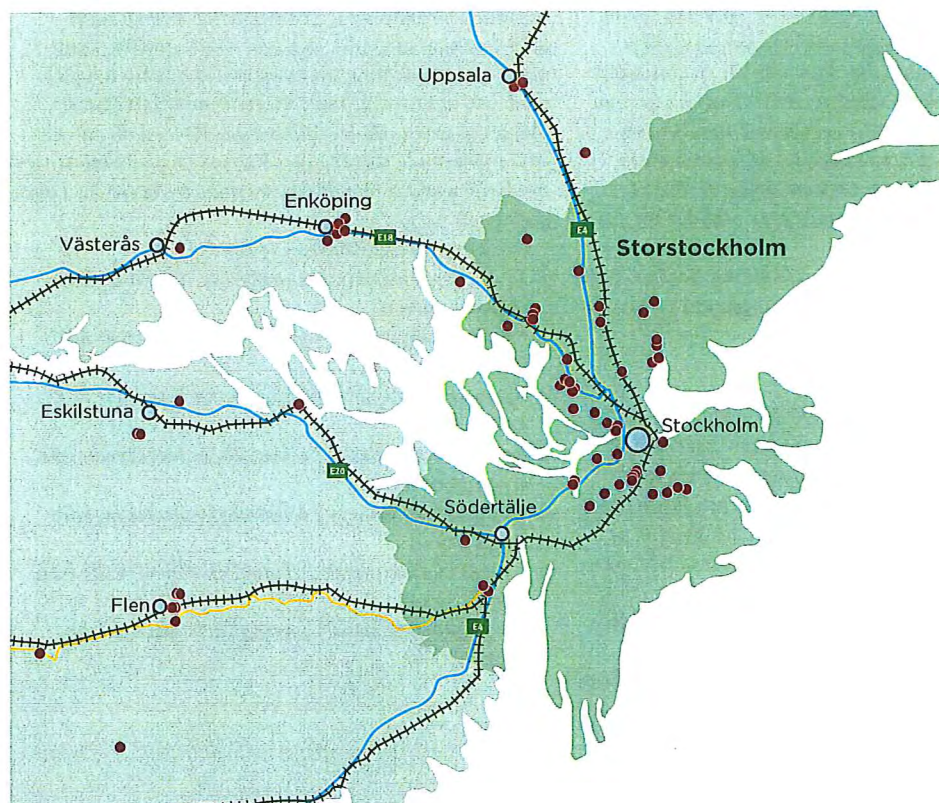
Uppsala 2%



Storstockholm

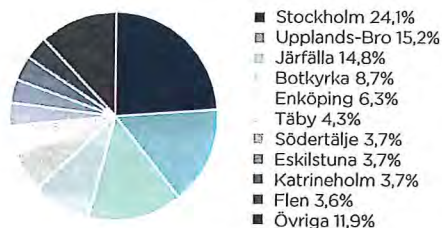


	Antal fastigheter	Area (kvm)	Hyresintäkt (mkr)	Fastighetsvärde (mkr)
Storstockholm	60	429 967	346	4 000
Uppsala	4	6 180	9	111
Eskilstuna	3	42 565	9	153
Enköping	10	33 759	33	308
Övriga Mälardalen	11	81 093	45	487
Total	88	593 564	443	5 058



FASTIGHETSBESTÄNDET

GEOGRAFISK FÖRDELNING, HYRESVÄRDE



TOPP 10 HYRESGÄSTER



HYRESFÖRLUSTER

Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Under 2015 uppgår hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,6 procent av totala årshyran.

VAKANS

Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Stendörren Fastigheters ekonomiska uthyrningsgrad uppgick per 31 december 2015 till 91 procent.

Stendörren Fastigheter fokuserar på att ha en aktiv förvaltning och hitta och förvärva 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 driftnetto och ett ökat fastighetsvärde. Fastigheter som via aktiv förvaltning har hyrts ut på marknadsmässiga villkor och med långa hyresavtal erbjuder mindre potential för värdeökning och kan antingen säljas för att frigöra kapital för nya förvärv eller behållas för sitt kassaflöde.

Efterfrågan på lager, industri och kontor bedöms vara fortsatt god till följd stark urbaniseringstakt i Stockholmsregionen.

UTHYRNINGSPÅBETÄNDE UNDER 2015

Stendörren Fastigheter tillhandahåller lokaler på ett kundfokuserat sätt, genom både proaktiv bearbetning och personlig service med hög närvaro med korta beslutsvägar. Målsättningen är att finna och bibehålla nöjda hyresgäster med god kreditvärdighet genom att möta deras lokalbehov, utveckla fastigheterna och områdena de verkar i.

Exempel på större nytecknade hyresavtal och omförhandlade hyresavtal under 2015:

- Alfa Laval 7-årigt hyresavtal i Kälby 1:55, 19 607 kvm med en årshyra om 8,3 miljoner
- Kronfågel 16-årigt hyresavtal i Sköldinge-Valla 16:1, 16 000 kvm med en årshyra om 14,1 miljoner

- SM Bil tecknat 7-årigt hyresavtal i Viby 19:30, 2 200 kvm med årshyra om cirka 2,6 miljoner.
- Nordklippan 5-årigt hyresavtal i Korsräven 1, 2 150 kvm med årshyra om cirka 1,8 miljoner

I syfte att på ett tidigt stadium kunna fånga upp kunders behov, skapa kontinuitet och långsiktighet i uthyrningsarbetet, för så väl förvaltningsvakanser som av utvecklingen byggrätter, har Stendörren under året påbörjat uppbyggnaden av en egen uthyrningsorganisation.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÄNDET

FASTIGHETSFÖRVARV

Stendörren Fastigheter förvärvade under 2015, i 19 separata transaktioner, 51 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 322 000 kvadratmeter. Sammanlagd köpeskilling för fastighetsförvärven uppgick till 2 390 miljoner kronor. Merparten av fastighetsförvärven genomfördes under årets första kvartal och avsåg villkorade förvärv som hade avtalats under 2014 i samband med att Stendörren Fastigheter skapades i dess nuvarande form.

De större transaktionerna under året var

- 52 000 kvadratmeter i 5 fastigheter förvärvat från Sofieberg Invest
- 50 000 kvadratmeter i 3 fastigheter förvärvat från SPG
- 33 000 kvadratmeter i 8 fastigheter förvärvat från Lantholmen
- 31 000 kvadratmeter i 5 fastigheter förvärvade från Ivarsson & Ullberg
- 30 000 kvadratmeter i 6 fastigheter förvärvat från Kilenkryssset
- 23 000 kvadratmeter i 2 fastigheter förvärvade från Altira
- 16 000 kvadratmeter i 1 fastighet förvärvad från Lantmännen.

De tio största hyresgästerna svarade för 35 procent av kontrakterade hyror per 31 december 2015. Nedan följer en sammanställning över de tio största hyresavtalen per detta datum:

Coop Sverige -Fastigheter AB	Coop Sverige Fastigheter stödjer moderbolaget i lokal- och fastighetsfrågor till dagligverksamheten inom Coop samt den övriga kooperativa handeln i Sverige. I fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro hyr Coop totalt 129 000 kvadratmeter, omfattande huvudsakligen lageryta samt kontor. Fastigheten har sedan den byggdes på 1970-talet utgjort Coops svenska huvudlager för kolonialvaror och fungerar som ett nav i Coops logistiknät. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2020-12-31.
Silex Microsystems AB	Silex Microsystems AB är ett internationellt teknikföretag specialiserat på tillverkning och utveckling av komplexa mekaniska och elektriska system i mikroskala byggda på ett enda chip (MEMS). Silex hyr kontor och laboratorielokaler (s.k. "Renrum") i fastigheten Veddesta 2:43 i Järfälla om totalt 9 169 kvadratmeter. I fastigheten bedrivs den huvudsakliga tillverkningen av ovanstående mikrosystem. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2022.12-31.
Tyco Electronics Svenska AB	Tyco Electronics Svenska AB är den svenska filialen av det internationella företaget Tyco Electronics Connectivity som är ledande inom design och tillverkning av elektriska kontakter, komponenter och system. Tyco Electronics hyr kontors- och laboratorielokaler (s.k. "Renrum") i fastigheten Veddesta 2:43 i Järfälla om totalt 5 320 kvadratmeter. I fastigheten bedrivs tillverkning av delar av produktportföljen. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2017-04-30. Vid tidpunkten för framtagande av denna årsredovisnings var kontraktet under omförhandling för förlängning.
Kronfågel	Sveriges marknadsledande producent av kyld, fryst och förädlad kyckling. Fastigheten hyser den svenska produktionsanläggningen för kyckling. Det gällande hyresavtalet förlängdes under året till 2031-12-31. Fastigheten har efter årets utgång sålts.
Exploria	Nytecknat hyresavtal som löper till 2026-06-30. Exploria är Nordens ledande leverantör av event och nöjescenter för barn. Fastigheten huserar ett av Europas största nöjes- och upplevelsecenter för barn.
Ätta.45 tryckeri AB	Ätta.45 tryckeri AB är ett tryckeri som sedan starten 1999 vuxit stadigt till att idag vara ett av landets största tryckerier. Ätta.45 hyr kontors- och produktionslokaler i fastigheten Veddesta 2:53 i Järfälla om totalt 8 963 kvadratmeter. Fastigheten huserar en del av maskinparken för tryckeriet samt kontorsyta för administrativt arbete. Hyreskontraktet för innevarande hyresperiod löper ut 2030-09-30.
Unilever AB	Unilever AB är ett handels- och livsmedelsföretag som tillverkar och säljer produkter under 400 olika varumärken runt om i världen. Ett urval av de främsta varumärkena inkluderar Lipton, GB Glace, Via, Axe, Ben & Jerry's, och Dove m.fl. Unilever hyr en kontors- och lagerfastighet i Flen om totalt 13 121 kvadratmeter. I fastigheten ryms frys- och varmlager samt kontor. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2021-12-31. Vid tidpunkten för framtagande av denna årsredovisning var avtalet under omförhandling för förlängning.
Bactiguard AB	Svenskt medicinteknikföretag listat på Nasdaq Stockholm. Fastigheten, byggd 2014, inrymmer Bactiguards huvudkontor och huvudsakliga forskningsanläggning. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2028-09-30.
Alfa Laval	En ledande global leverantör av produkter och lösningar inom värmeledning och vätskehantering via nyckelprodukter inom värmeväxling, separatorer och pumpar/ventiler. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm med ett market cap om cirka 55 mdr kronor. Alfa Laval hyr 20 000 kvadratmeter i fastigheten Kälby 1:55 i Eskilstuna och hyresavtalet förlängdes under året till 2022-12-31.
Sätra Motorcenter	Fastigheten Hällsättra 1 i Stockholm rymmer Nordens största Peugeotanläggning. Hyresavtalet omfattar 6 600 kvadratmeter försäljnings-, kontors- och verkstadsyta och löper till 2016-12-31.

FASTIGHETSBESTÄNDET

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Bolaget genomförde även en fastighetsförsäljning under 2015. Efter endast en kortare innehavstid såldes fastigheten Håbo-Rölunda 1:6 till Vacse. Motivet för denna försäljning var att fastigheten varken geografiskt eller till sin användning passar in i Stendörren Fastigheters bestånd. Fastigheten såldes till ett värde som översteg förvärvsvärdet med 13 procent.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÄND

Under 2015 investerade Bolaget totalt 136 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet. Dessa investeringar fördelar sig med 110 miljoner kronor

avseende om- och tillbyggnad på fastigheterna Fotocellen 2 i Högdalen (3 100 kvadratmeter) och Veddesta 2:53 (11 300 kvadratmeter) och återstående 26 miljoner kronor avser hyresgästanpassningar och värdehöjande investeringar i det övriga fastighetsbeståndet. Hyresgästanpassningar syftar till att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet och investeringarna sker generellt mot hyrestillägg och/eller avtalsför längning. Investeringar i projektfastigheter och utveckling av byggrätter syftar till att höja värdena på fastigheterna. Investeringar i befintligt bestånd förknippas generellt med högre direktavkastning än vad som normalt kan åstadkommas i samband med rena fastighetsförvärv.



Interiörbild av fastigheten Jakobsberg 18:30, Järfälla

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER DEN 31 DECEMBER 2015

Fastighets- beteckning	Kommun	Total area*	Bygg- rätt, BTA
Almnäs 5-2	Södertälje	21 243	30 000
Armatyren 5	Kungsör	9 476	
Bergklacken 6	Stockholm	11 275	
Blixtlampan 1	Stockholm	5 887	
Blixtljuset 14	Stockholm	1 545	
Bolmängen 1	Flen	7 717	
Brånberget 2	Stockholm	2 551	
Båglampan 35	Stockholm	7 855	
Bällsta 5-133	Vallentuna	1 497	
Centrum 26-7	Enköping	5 397	
Diamantsliparen 2	Stockholm	1 405	
Filmremsan 1	Stockholm	3 545	
Filmremsan 2	Stockholm	3 846	
Filmremsan 9	Stockholm	7 622	
Flygeleven 2	Stockholm	10 655	
Fotocellen 2	Stockholm	4 334	
Fotocellen 5	Stockholm	3 150	
Grimsta 51-1	Upplands Väsby	0	3 200
Grimsta 60-2	Upplands Väsby	2 955	
Gräddö 2	Stockholm	7 017	
Gräddö 4	Stockholm	5 627	
Grönsta 2-55	Eskilstuna	20 349	
Hangaren 1	Täby	3 245	
Haninge Årsta 1-73	Haninge	0	27 000
Haninge Årsta 1-87	Haninge	0	
Haninge Årsta 1-89	Haninge	0	
Hällsättra 1	Stockholm	9 362	
Jakobsberg 18-30	Järfälla	1 296	
Karossen 7	Katrineholm	8 800	
Korsräven 1	Stockholm	5 930	
Kälby 1-55	Eskilstuna	19 682	
Linjalen 63	Täby	2 200	
Luna1	Huddinge	6 651	
Nygård 2-14	Upplands-Bro	143 072	
Olhamra 1-60	Vallentuna	1 950	
Opalen 40	Huddinge	770	
Passaren 1	Täby	3 616	
Rapsbaggen 3	Västerås	7 512	
Rosensfors 3-1	Eskilstuna	2 534	
Rosersberg 11-101	Sigtuna	2 000	5 600
Rosersberg 11-92	Sigtuna	4 550	8 600
Sankt Ilián 23-4	Enköping	1 720	
Sicklaön 107-3	Nacka	14 823	
Sjöhjälten 2	Sollentuna	1 898	
Skiringe 1-53	Flen	1	
Skrubba 1-2	Stockholm	3 521	

* Inklusive sammanlagt 36 000 kvadratmeter mark.

Fastighets- beteckning	Kommun	Total area*	Bygg- rätt, BTA
Skälby 2-2	Upplands Väsby	4 852	
Sköldinge-Valla 16-1	Katrineholm	16 000	
Sotaren 1	Täby	9 285	
Stenskärven 4	Stockholm	8 628	
Stenskärven 5	Stockholm	1 880	
Stenvreten 5-68	Enköping	1 940	
Stenvreten 6-1	Enköping	13 830	
Stenvreten 6-17	Enköping	3 600	21 000
Stenvreten 7-51	Enköping	1 500	
Stenvreten 7-70	Enköping	1 892	
Stenvreten 7-87	Enköping	5 920	
Stenvreten 7-94	Enköping	1 080	
Stenvreten 8-37	Enköping	480	7 400
Stillbilden 6	Stockholm	3 558	
Strängnäs 2-34	Strängnäs	4 289	
Sågaren 2	Flen	1 096	
Säby 4-1	Järfälla	2 213	
Talja 1-36	Flen	13 281	
Tegelbruket 1	Botkyrka	20 850	50 000
Tullinge 19-653	Botkyrka	4 077	
Varvet 1	Botkyrka	14 692	
Veddesta 2-43	Järfälla	21 002	
Veddesta 2-53	Järfälla	11 566	
Veddesta 2-54	Järfälla	1 382	
Veddesta 2-76	Järfälla	18 502	
Viby 19-13	Upplands-Bro	7 700	
Viby 19-27	Upplands-Bro	2 233	
Viby 19-28	Upplands-Bro	2 590	
Viby 19-30	Upplands-Bro	2 200	2 700
Viby 19-50	Upplands-Bro	0	11 000
Viby 19-66	Upplands-Bro	960	500
Viby 19-69	Upplands-Bro	12 829	
Vindkraften 2	Stockholm	6 711	
Öja 1-65	Flen	3 958	
Östhamra 4-33	Knivsta	5 000	
		621 657	167 000

Fastigheter med bindande försvarsavtal och tillträde efter periodens utgång

Pilbågen 1	Södertälje	2 481	
Tunaången 6	Södertälje	320	
Tunaången 10	Södertälje	2 041	
Årsta 72:4	Uppsala	1 997	
Årsta 42:5	Uppsala	1 304	
Boländerna 35:4	Uppsala	1 685	
Boländerna 35:5	Uppsala	994	

BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Under 2015 avslutades två större utvecklingsprojekt i fastigheterna Fotocellen 2 (nybyggnation av 3 100 kvadratmeter för hyresgästen Stockholm Vatten) och Veddesta 2:53 (renovering och tillbyggnad av totalt 11 300 kvadratmeter för hyresgästerna Åtta:45 och Bosystem Nordic).

Utöver portföljen med byggrätter som beskrivs nedan har Bolaget 3 fastigheter som är helt eller till större delen tomställda. Fastigheten Veddesta 2:76 i Järfälla med en total uthyrbar yta om 18 500 kvadratmeter för kontors- och laboratorieverksamhet (s.k. "Renrum") är tomställd och uthyrningsarbete pågår. Fastigheten Grönsta 2:55 i Eskilstuna är till hälften tomställd (cirka 10 000 kvadratmeter vakanta industrilokaler) där uthyrningsförhandling pågår. Därtill är fastigheten Blixtljuset 14 i Högdalen som förvärvades tomställd under 2015 i slutfasen av nyuthyrning.

BYGGRÄTTER

Stendörren Fastigheter innehade per årsskiftet potentiella byggrätter om totalt cirka 167 000 kvadratmeter

(se nedan). Möjligheterna i byggrätterna bedöms som goda eller mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest expansiva områden med stor efterfrågan på verksamhetslokaler och bostäder såsom Rosersberg vid Arlanda, Västerhaninge, Södertälje, Botkyrka 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.

Stendörren Fastigheter har pågående eller planerade projekt på följande fastigheter. Därtill bedrivs planarbeten på ett par av dessa byggrätter för att tillskapa nya byggrätter eller förädla befintliga byggrätter till annan användning.

Fastighet	Byggrätt, kvm	Ändamål
Årsta 1:73, 1:87 och 1:89, Haninge	27 000	Industri, kontor, handel, hantverk
Rosersberg 11:92, Sigtuna	8 600	Industri
Rosersberg 11:101, Sigtuna	5 600	Industri
Stenvreten 6:17, Enköping	21 000	Handel, kontor, lager, småindustri, hantverk av icke störande karaktär
Grimsta 51:12, Upplands Väsby	3 200	Handel och industri
Viby 19:30, Upplands-Bro	2 700	Industri
Viby 19:50, Viby 19:69, Upplands-Bro	11 000	Industri
Viby 19:66, Upplands-Bro	500	Industri
Tegelbruket 1, Botkyrka	50 000	Handel, kontor samt mindre inslag av handelsrelaterad hantverk/service
Almnäs 5:2, Södertälje	30 000	Industri, logistik
Stenvreten 8:37, Enköping	7 400	Industri, logistik
Skrubba 1:2, Stockholm		Icke detaljplanlagd mark. Ansökan inlämnad om planändring för bostadsändamål. Bedömt möjligt att tillskapa upp till 50 000 kvm BTA byggrätt.
Total	167 000	

FASTIGHETSVÄRDEN

Alla Stendörren Fastigheters fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan.

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 procent värderas externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet ska externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, vilka även kompletteras av ortsprisanalyser, (se nedan). Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 1. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 81 fastigheter är samtliga externvärderade under det andra halvåret 2015. Den samlade marknadsvärderingen för beståndet uppgick vid periodens utgång till 4 889 miljoner. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum, Nordier, Newsec, Cushman Wakefield och CBRE. Orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter under 2015 uppgick till netto 260 miljoner kronor. En viktat genomsnitt av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

VÄRDERINGSMETODIK

Stendörren Fastigheters marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5–15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

$$\begin{aligned} &+ \text{Hyresinbetalningar} \\ &- \text{Betalda driftkostnader} \\ &- \text{Underhållskostnader} \\ \hline &= \text{Driftnetto} \\ &- \text{Investeringar} \\ \hline &= \text{Kassaflöde} \end{aligned}$$

Antaganden avseende de förväntade 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
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet)

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftskostnader utifrån historiska kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgästanpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av markandens avkastningskrav för det specifika objektet

Det långsiktiga inflationsantagandet motsvarar Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent i årstakt under

kalkylperioden. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 15 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknads-hyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå.

Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

En viktat genomsnitt av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan

Värdetidpunkt	Andra eller fjärde kvartalet 2015
Externt värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi, Newsec Sweden, CBRE,ushman & Wakefield
Kalkylperiod	5,10 eller 15 år
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för år 2016
Långsiktigt vakansantagande	3-11 procent. Viktat genomsnitt 6,1 procent
Direktavkastningskrav	6,8-10,5 procent. Viktat genomsnitt 7,53 procent
Kalkylränta kassaflöde	Viktat genomsnitt 8,69% procent.
Kalkylränta restvärde	Viktat genomsnitt 9,45% procent.

BYGGRÄTTER

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2015 14 stycken fastigheter som med materiella inslag av byggrätter. Dessa byggrätter bedöms omfatta möjligheter att bygga upp till 167 000 kvadratmeter BTA (total area) för handel, lätt industri och logistikändamål. Dessa byggrätter är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 233 miljoner kronor utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2015 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 244 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 408 mkr uppåt och 350 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i mkr):

		Förändring av driftnetto, %				
Förändring av direktavkastningskrav, %-enheter		-5,0	-2,5	0,0	2,5	5,0
	-0,50	144	276	409	541	674
	-0,25	-58	69	196	323	450
	0,00	-244	-122	0	122	244
	0,25	-417	-299	-182	-64	54
	0,50	-577	-464	-350	-237	-123

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR UNDER 2015

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick under 2015 till 260 miljoner kronor, se tabell nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter Mkr	jan-dec 2015
Fastighetsbestånd vid periodens början	2 186
Nya förvärv av fastigheter	2 390
Försäljning av fastigheter	-84
Investeringar i befintliga fastigheter	136
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	260
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 889

FINANSIERING

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörren Fastigheters totala tillgångar uppgick den 31 december 2015 till 5 024 miljoner kronor (2 289) vid årsskiftet. Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per balansdagen för 29,6 procent (35,8) respektive 63,6 procent (58,7) av Bolagets finansiering.

Stendörren Fastigheters finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden från verksamheten och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som kapitalbindningen minskar refinansieringsrisken. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut till 3,1 år. Per samma datum uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till kreditinstitut, inklusive effekten av ingångna räntederivat, till 2,8 år.

Stendörren Fastigheter har vidare finansiella åtaganden (covenanter) i sina låneavtal med kreditinstitut. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Stendörren Fastigheter uppfyller samtliga dessa åtaganden.

EGET KAPITAL

Per 31 december 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 489 miljoner kronor (819) och soliditeten till 29,6 procent (35,8).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2015 på 2 500 000 aktier av serie A och 25 119 986 aktier av serie B. Härtill har Stendörren Fastigheter möjlighet att enligt sin bolagsordning ge ut preferensaktier som ett kompletterande sätt att finansiera verksamheten via eget kapital.

Eget kapital per aktie, före och efter utspädning, uppgick vid årsskiftet till 53,9 kronor (43,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 185 miljoner kronor (1 344). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 11 miljoner kronor (2) av de räntebärande skulderna

redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 196 miljoner kronor (1 346), motsvarande en belåningsgrad om 63,6 procent (58,7). Redovisade räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 597 miljoner kronor (1 268), obligationslån om 575 miljoner kronor (-) samt säljarreverser om 24 miljoner kronor (78).

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stendörren fastigheters räntebärande skulder till kreditinstitut består av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Swedbank, Danske Bank, Handelsbanken, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Som säkerhet för Bolagets räntebärande skulder hade pantbrev om sammanlagt 2 934 miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Härutöver lämnas pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Den genomsnittliga lånemarginalen på lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2015 till 1,97 procent och den faktiska räntan till 1,76 procent. Faktisk ränta är lägre än genomsnittlig marginal då basräntan (Stibor) varit negativ under större delen av året.

OBLIGATIONS LÅN

Bolaget emitterade i februari 2015 ett icke säkerställt obligationslån som löper över tre år med förfall i februari 2018. Obligationslånet uppgår per 31 december 2015 till 575 miljoner kronor och emitterades inom ett rambelopp om 750 miljoner kronor. Totalt tecknades obligationslånet av över 80 investerare, både svenska och utländska. Obligationslånet löper med en rörlig kupong om 3 månaders Stibor plus 5,0 procent. Emissionslikviden har användes för att finansiera delar av de fastighetsförvärv som genomfördes under 2015. Obligationslånet upptogs till handel på Nasdaq Stockholm den 1 juni 2015. Efter periodens utgång (januari 2016) utökades obligationslånet med ytterligare 50 miljoner kronor inom rambeloppet. Denna ytterligare emission gjordes till oförändrade villkor och emitterades till 100 procent av det nominella värdet.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 2 129 miljoner kronor, motsvarande 66,8 procent av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder, exklusive periodiserade ränteutgifter

om 16 miljoner kronor, uppgick till 1 072 miljoner kronor.

Kortfristiga räntebärande skulder uttrycker koncernens finansieringsbehov på kort sikt och påverkar Bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom Bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Stendörren Fastigheters strävar efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera refinansieringsrisken.

Per 31 december 2015 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,1 år, (se tabell under avsnittet Räntebindning nedan).

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Swappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	1 731	4,58%	54%	1 018	32%	0	0,00%
2017	4	5,00%	0%	297	9%	0	0,00%
2018	100	0,43%	3%	645	20%	100	0,73%
2019	100	0,57%	3%	538	17%	100	0,87%
202	200	0,69%	6%	584	18%	200	1,01%
>2020	1 061	1,18%	33%	113	4%	1 051	1,50%
Summa/genomsnitt	3 196	2,95%	100%	3 196	100%	1 451	1,33%

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2015

Motpart	Nom be- lopp, Mkr	Värde, Mkr	Antal	Löptid, år	% av exp.
SWED	1 200	-6,13	18	5,7	83%
DANB	251	-2,60	5	7,2	17%
Summa	1 451	-8,74	23	5,9	100%

Genomsnittlig återstående kapitalbindning i ovanstående tabell uppgår per 31 december 2015 till 3,1 år och genomsnittlig återstående räntebindning per samma datum uppgår till 2,8 år.

En rörlig ränta medför att Bolaget är utsatt för fluktuationer i det allmänna ränteläget, vilket försvårar förutsägbarheten för Bolagets intjäning och ökar ränterisken. Bolagets ledning och styrelse har under 2015 bedömt att marknadsläget varit gynnsamt för att, i syfte att minska ränterisken och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet, säkra låneräntan via ränteswappar med långa löptider. En längre räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning.

Vid ett flertal tillfällen under året har ränteswapavtal ingåtts med Swedbank och Danske Bank varefter cirka 45 procent av den totala lånestocken är räntesäkrad. Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,8 år. Per 31 december 2015 hade ränteswapavtal om 1 451 miljoner kronor tecknats (se tabell nedan) vilket motsvarar cirka 45 procent av den totala lånevolymer. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2015 till 1,76 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 1,96 procent.

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 65 miljoner kronor (8) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument.

Reserv för räntederivatens negativa marknadsvärde uppgick till 8 miljoner kronor (-). Derivatsskulden förklaras av att svenska marknadsräntor med längre löptider har sjunkit något från derivatens startdatum till årsskiftet.

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 275 miljoner kronor (115) och bestod av leverantörsskulder om 17 miljoner kronor, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 129 miljoner kronor, skatteskulder om 14 miljoner kronor samt övriga kortfristiga skulder uppgående till 115 miljoner kronor.

RÖRELSEKAPITAL

Bolagets uppfattning är att befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här Stendörren Fastigheters möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Stendörren Fastigheter hade vid årsskiftet likvida medel om 50 miljoner kronor.



Sigtuna rosersberg 11:101, Sigtuna

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Per 31 december omfattade bolagets fastighetsportfölj 81 helägda fastigheter med cirka 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Det samlade hyresvärdet, efter vakansavdrag, uppgår efter dessa tillträden och på rullande 12 månadersbasis enligt bolagets egen bedömning till cirka 427 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka 120-125 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 302-307 miljoner kronor. Vidare bedömer bolaget att den samlade kostnaden för central administration uppgår till cirka 35 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden (baserat på faktiska lån och räntederivat per samma datum)

resulterar i en årskostnad om cirka 95 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till 172-177 miljoner kronor på årsbasis. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2015, utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befärade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eventuella kommande ränteförändringar eller andra, ännu ej genomförda åtgärder. De tillkommande förvärv som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträts är heller ej medräknade. Därför ska dessa uppgifter inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren Fastigheter.



Grimsta 60:2, Upplands Väsby

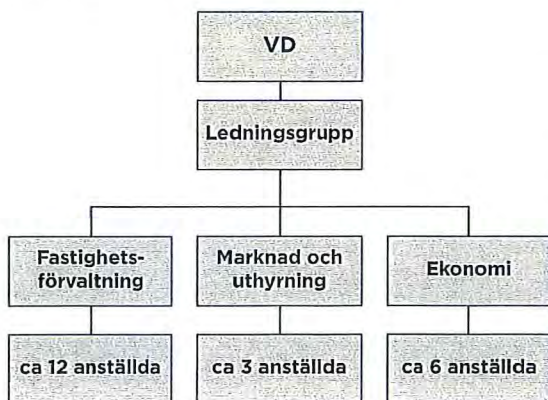
MEDARBETARE OCH SOCIALT ANSVAR

Kompetenta och motiverade medarbetare är en viktig framgångsfaktor för Stendörren Fastigheter. Bolaget arbetar systematiskt med att attrahera och utveckla medarbetare för att säkerställa rätt kompetens över tid. Bolaget strävar efter att stärka sitt varumärke i omvärlden och på arbetsmarknaden genom att ta ett socialt ansvar och genomföra olika aktiviteter.

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Organisationen är en av de delar av Stendörren Fastigheter som har utvecklats mest under 2015. Vid årets ingång hade Bolaget 2 anställda (2 män och 0 kvinnor) och den löpande förvaltningen av fastigheterna köptes från Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena. Under hela 2015 har organisationsuppbyggnad varit i fokus. En egen förvaltningsorganisation har byggts upp, indelad i fyra geografiska ansvarsområden, och hela Bolagets fastighetsbestånd förvaltas nu, kameralt och tekniskt, med egen personal. Förvaltningsorganisationen innefattar även egna fastighetstekniker och fastighetsskötare och här sker en successiv förstärkning i syfte att stärka kundrelationerna genom att erbjuda en hög servicegrad till en för Bolaget rimlig kostnad. Eftersom samtliga av Bolagets fastigheter är belägna inom samma geografiska område blir förvaltning med egen personal mycket kostnadseffektivt. Stendörren Fastigheters egna organisation är härutöver självförsörjande avseende Bolagets behov av projektledning, en funktion som kommer förstärkas ytterligare under det kommande året.

Vid årets utgång hade Stendörren Fastigheter 17 (2) anställda, fördelat på 11 (2) män och 6 (0) kvinnor och under 2016 har ytterligare 5 medarbetare (varav 3 kvinnor) anställts.



Bolagets ledningsgrupp består av vd och ledande befattningshavare inom funktionerna fastighetsförvaltning, marknad/uthyrning och ekonomi.

Förutom fastighetschef består fastighetsförvaltningen av en förvaltningschef, fem förvaltare med vardera ett geografiskt ansvarsområde samt ett antal fastighets-skötare. Marknad/uthyrningsfunktionen består av en chef, en uthyrare och en hyresadministratör. ekonomifunktionen har utöver CFO en redovisningschef, fyra bolagsansvariga redovisningsekonomer samt en ekonomiadministratör.

Bolagets ambition är att hålla både personalomsättning och sjukfrånvaro på en låg nivå. Människor tillbringar en stor del av sin tid på arbetsplatsen och det är därför viktigt för Bolaget att skapa en arbetsmiljö som gör att personalen trivs, mår bra och känner sig motiverad. Stendörren Fastigheter som arbetsplats karakteriseras idag som kreativ med högt i tak med en stark entreprenörsanda.

Delaktighet och engagemang är ledord för Stendörren Fastigheter. Det är av största vikt att medarbetarna är stimulerade och att de ges möjlighet till utveckling. Kompetensutveckling är således ett naturligt inslag och det ska kontinuerligt erbjudas möjligheter till fördjupning och vidareutbildning. Målsättningen är att skräddarsy en kompetensutvecklingsplan för varje anställd som följs upp årligen.

Stendörren Fastigheter sätter stort värde på medarbetarnas hälsa och uppmuntrar ett sunt och friskt leverne samt en god balans mellan arbete och fritid. I takt med att organisationen växer kommer gemensamma friskvårdsaktiviteter att genomföras. Möjlighet ges även till regelbundna hälsokontroller.

Stendörren Fastigheter ska vara en trygg och jämställd arbetsplats. Arbetsmiljön ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Målsättningen är att skapa en arbetsmiljö där risk för arbetsskador förebyggs.

SOCIALT ANSVAR

Bolaget lägger stort vikt vid socialt ansvar. Stendörren Fastigheter tror på ungdomar och deras möjlighet till utveckling, därför är Bolaget engagerat i flera olika individer och verksamheter.

- Viktoria Helgesson Konstakning
- Joshi Helgesson Konstakning
- Läkarmissionen
- Hammarby Bandy
- Bollnäs Bandy

MILJÖ

Stendörren Fastigheter ska i alla delar av verksamheten bedriva ett hållbart företagande. För att minska miljöpåverkan arbetar Bolaget aktivt för att bland annat effektivisera energianvändning, investera i energieffektiva lösningar samt välja hållbara material.

MILJÖ OCH MILJÖARBETE

Stendörren Fastigheters övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan som verksamheten orsakar. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Stendörren Fastigheter bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken men har ändå ett miljöansvar vilket består i att genomföra kontroller och rapportera till myndigheter. Bolaget bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

Miljöarbetet inom Stendörren Fastigheter är inte begränsat till att uppfylla ansvaret enligt miljöbalken. Bolaget tycker att ett hållbart miljöarbete är viktigt och att därtill finns det finansiella fördelar med ett aktivt miljöarbete.

Genom att minska fastigheternas energiförbrukning via investeringar i exempelvis effektiva uppvärmningskällor, optimerad ventilation och energiåtervinning reduceras både driftkostnaderna och fastigheternas miljöpåverkan. Återbetalningstiden på dessa investeringar är dessutom ofta förhållandevis kort. Detta bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle samtidigt som det gör investeringsbeslutet rationellt på strikt finansiella grunder.

En stor del av fastigheternas energiförbrukning är dock svår för Stendörren Fastigheter att direkt påverka. Bolaget arbetar därför tillsammans med de hyresgäster som står för sin egen förbrukning i syfte att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder. Genom att vara en hyresvärd som verkar för långsiktig hållbarhet kan Stendörren Fastigheter inte bara hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete utan även bidra till att skapa tydliga finansiella fördelar för hyresgästerna och stärka deras relativa konkurrenskraft.

Som exempel på ett projekt med gröna förtecken som även ger kostnadsfördelar är den upphandling av el som Stendörren Fastigheter genomförde under 2015. Den leverantör som Bolaget valde att teckna elleveransavtal med för samtliga fastigheter i beståndet garanterar att enbart "Grön el" levereras och till ett konkurrenskraftigt pris. Som ett nästa steg i detta projekt lanserar nu Bolaget möjligheten för alla Bolagets hyresgäster att ansluta sina egna elabonnemang till samma ramavtal.



Varvet 1, Botkyrka

RISKER OCH RISKHANTERING

Stendörren Fastigheter utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSKOSTNADER

Hyresintäkter utgör Stendörren Fastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunktur nedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Stendörren Fastigheters ekonomiska vakansgrad uppgick per 31 december 2015 till cirka 9 procent. Vakansrisker hanteras inom Stendörren Fastigheter genom att eftersträva långa hyresavtal och genom att bibehålla en god relation till hyresgästerna. I detta sammanhang är det dessutom av avgörande vikt att koncernens fastigheter är väl underhållna och belägna på attraktiva adresser. Vid nytecknande av hyresavtal görs även en bedömning av hyresgästens kreditvärdighet och betalningsförmåga. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av t ex depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

I vissa fall ansvarar Stendörren Fastigheter för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning

negativt. För att minimera driftskostnadsrisker tecknar Stendörren Fastigheter ofta hyresavtal i vilka hyresgästen står för all eller stora delar av de löpande driftskostnaderna. Detta kan ske antingen genom att hyresgästen tecknar egna abonnemang avseende el och uppvärmning, eller genom vidaredebitering från fastighetsägaren.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv är en del av Stendörren Fastigheters löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Stendörren Fastigheter bedömer att Bolaget har adekvat kompetens och processer för att bedöma och kvantifiera risker i samband med förvärv samt fullfölja och integrera förvärv i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetstransaktioner lämnar säljaren normalt garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid bolagsaffärer garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Stendörren Fastigheters uppfattning att Bolaget har rätt kompetens och bra rådgivare för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETSUTVECKLING

Stendörren Fastigheter bedriver förutom fastighetsförvaltning även fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter medför innebär risker som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, vilket kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana inte redan finns. Dessa tillstånd beviljas inte alltid, vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra hela projekt. Något som kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För att minimera dessa risker bedriver Stendörren Fastigheter ingen fastighetsutveckling på spekulation utan all

om-, till- och nybyggnation sker i nära samarbete med hyresgästen och påbörjas först efter att hyresavtal ingåtts. Stendörren Fastigheter bedömer vidare att Bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att på ett fullgott sätt uppskatta kostnad för, planera och genomföra de utvecklingsprojekt som Bolaget genomför.

ORGANISATORISKA RISKER

Stendörren Fastigheter har en liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan Bolaget påverkas negativt. I takt med att organisationen växer bedöms denna risk minska och anställningsavtalen är upprättade utifrån vad som Bolaget anser är marknadsmässiga villkor.

FINANSIERING

Stendörren Fastigheters verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörren Fastigheters enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörren Fastigheters kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långgivarna kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller Bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäligena villkor strävar Stendörren Fastigheter efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar Bolaget

efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfalldatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Förfallostrukturen på Bolagets räntebärande skulder per 31 december 2015 framgår av not 17.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren Fastigheter har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren Fastigheter reducerad då Bolaget aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att hyresgästerna har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Bolagets största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 5 procent av Koncernens totala årshyror per 31 december 2015.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörren Fastigheters största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2015 uppgår räntekostnaden till cirka 95 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var cirka 45 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade via derivatavtal och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till uppgick till 2,8 år. Räntebindningen per 31 december 2015 framgår av not 17.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Stendörren Fastigheter redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas. Stendörren Fastigheters möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyres- tillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen

av fastighetspriserna. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar Stendörren Fastigheter externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.

SKATTER

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för Bolaget. Företagsskattekommitténs utredning om framtida företagsbeskattning föreslår stora begränsningar avseende ränteavdragsmöjligheter. Förslaget har dock kritiserats starkt i remissvaren, som nästan alla är avvisande. Stendörren Fastigheter erlägger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i merparten av hyreskontrakten inskrivet att denna skatt vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg, vilket medför att eventuella förändringar i denna skatt på kort sikt endast får begränsad effekt på Stendörren Fastigheter. För närvarande finns inga, nuvarande eller historiska, kända skatterättsliga tvister som påverkar något av bolagen inom koncernen.

MILJÖ

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningar även ett ansvar för efterbehandling och eventuell sanering. Om inte verksamhets utövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren Fastigheter för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att

ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. För att minimera denna potentiella miljörisk gör Stendörren Fastigheter miljöundersökningar där så är påkallat inom ramen för förvärvsprocessen av de fastigheter man överväger att förvärva. För närvarande finns inga kända, nuvarande eller historiska, miljökrav av något slag riktat mot något av koncernbolagen.

AKTIERELATERADE RISKER

Kvalitena (som vid årsskiftet ägde 42,9 procent av rösterna och 29,1 procent av kapitalet) har via sitt innehav av aktier möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som kräver godkännande av aktieägarna på bolagsstämma, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till förvärv eller försäljning av tillgångar samt andra företagstransaktioner. Detta inflytande kan vara till nackdel för aktieägare vars intressen skiljer sig från nämnda ägares intressen. Förutsättningarna för en fungerande handel i Stendörren Fastigheters aktie är goda då Bolaget har en aktieägarbas om cirka 4 329 aktieägare och därtill anlitar Remium Nordic AB som likviditetsgarant. Det finns dock ingen garanti för att en aktiv och likvid handel kommer att utvecklas i aktien, något som kan komma att medföra svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en kortare period utan att påverka priset för aktien. Kursen i Stendörren Fastigheters aktie kan komma att fluktuera över tiden och det finns inga garantier för att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Aktiemarknadens generella utveckling samt utvecklingen för Stendörren Fastigheters aktie är beroende av en rad faktorer som ligger utanför Bolagets kontroll. Även om Bolagets verksamhet utvecklas positivt finns det en risk att en investerare drabbas av en förlust vid avyttringen av sitt innehav.

AKTIEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2015 till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. 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. A- och B-aktier medför samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 22 maj 2015 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier och/eller emission av konvertibler och/eller teckningsoptioner motsvarande, vid fullt utnyttjande, sammanlagt högst tio (10) procent av totalt antal utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman.

Vid extra bolagsstämma den 2 juli 2015 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av preferensaktier. Bemyndigandet får högst omfatta emission av preferensaktier till en sammanlagd teckningskurs om 1 000 000 000 kronor.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera 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. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen efter offentliggörandet av Bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. För räkenskapsåret 2014 fattades dock inget beslut om tilldelning varför inga tilldelade optioner fanns per 31 december 2015. 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 vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av personaloptionsprogrammet kommer öka antalet utestående aktier av serie B med 776 600 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 2,7 procent och av röstetalet med 1,5 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 465 960 kronor.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen känner till finns inga aktieägaravtal.

HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North Premier, Nasdaq Stockholm. För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat ska 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

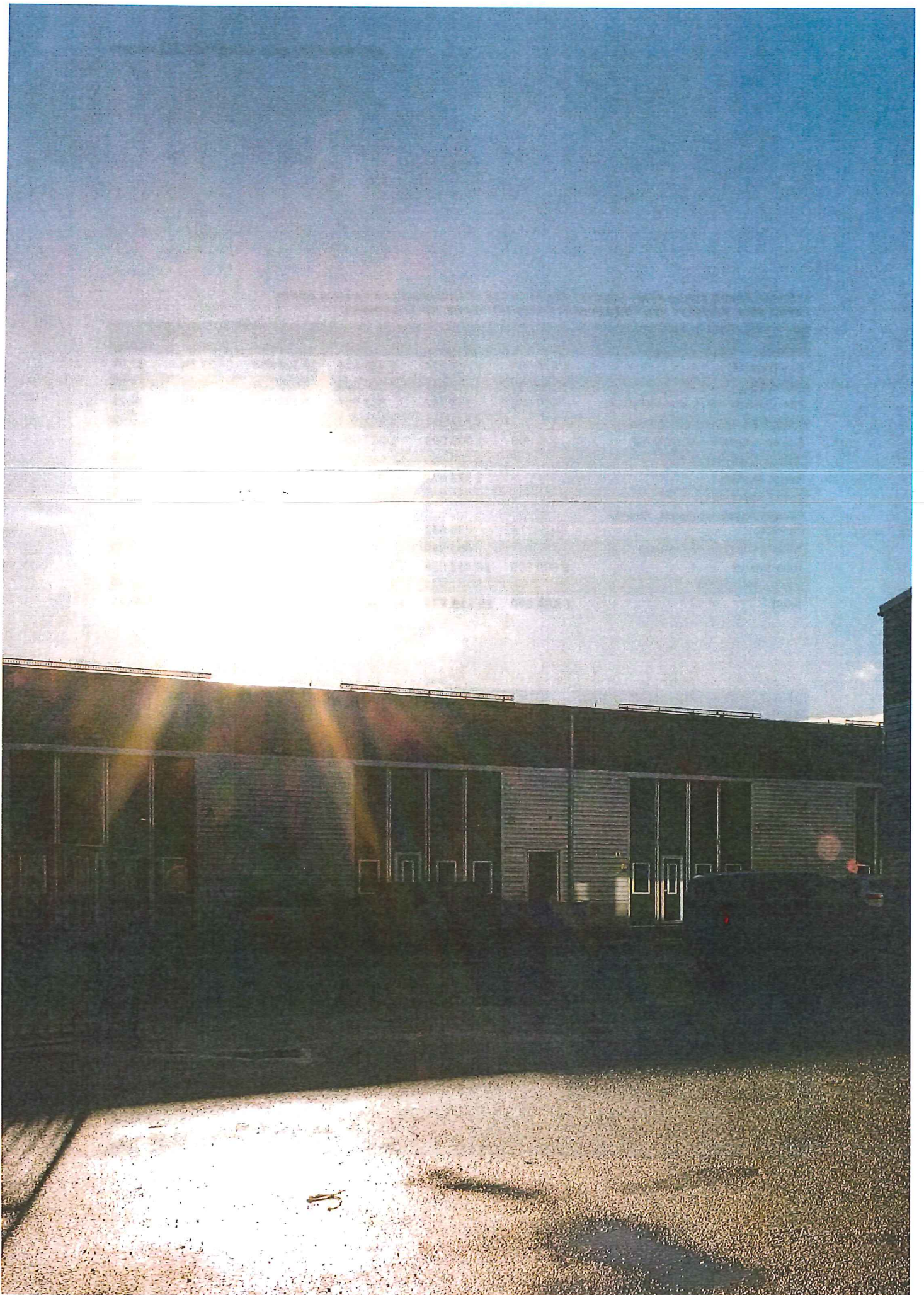
Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2015 till 4 329 stycken.

STÖRSTA ÄGARE PER 20 APRIL BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 1 APRIL 2016, JUSTERAT MED FÖR BOLAGET DÄREFTER KÄNDA FÖRÄNDRINGAR.

Ägare	Antal aktier		Totalt antal		Andel av	
	A-aktier	B-aktier	aktier	röster	Kapital	Röster
Kvalitena AB	1 375 000	4 773 824	6 148 824	18 523 824	22,3%	37,0%
Altira AB	500 000	2 000 000	2 500 000	7 000 000	9,1%	14,0%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	500 000	133 357	633 357	5 133 357	2,3%	10,2%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 701 523	2 701 523	2 701 523	9,8%	5,4%
Satrap Kapitalförvaltning AB	125 000	1 000 000	1 125 000	2 250 000	4,1%	4,5%
Vassen Fastigheter AB	-	2 080 000	2 080 000	2 080 000	7,5%	4,2%
Rasjö, Staffan	-	1 312 072	1 312 072	1 312 072	4,8%	2,6%
Robur Försäkring	-	1 012 301	1 012 301	1 012 301	3,7%	2,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	735 632	735 632	735 632	2,7%	1,5%
Anders Ivarsson Aktiebolag	-	663 349	663 349	663 349	2,4%	1,3%
Total top 10	2 500 000	16 412 058	18 912 058	41 412 058	68,5%	82,6%
Övriga aktieägare	-	8 707 928	8 707 928	8 707 928	31,5%	17,4%
Total	2 500 000	25 119 986	27 619 986	50 119 986	100,0%	100,0%



Tullinge 19:659, Botkyrka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE, FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport	40
Rapport över koncernens totalresultat.....	48
Rapport över koncernens finansiella ställning	50
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	52
Rapport över koncernens kassaflöde.....	53
Moderbolagets resultaträkning	54
moderbolagets rapport över totalresultatet	54
Moderbolagets balansräkning.....	55
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	56
Rapport över kassaflöde, moderbolaget.....	57
Noter	58
Not 1 Redovisningsprinciper	58
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.....	62
Not 3 Hyresintäkter	62
Not 4 Fastighetskostnader.....	62
Not 5 Anställda och personalkostnader.....	63
Not 6 Ersättningar till revisorer	64
Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag.....	64
Not 8 Finansiella intäkter	64
Not 9 Finansiella kostnader.....	64
Not 10 Årets resultat för avvecklad verksamhet.....	64
Not 11 Skatt.....	64
Not 12 Förvaltningsfastigheter	66
Not 13 Inventarier	68
Not 14 Hyresfordringar	68
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68
Not 16 Eget kapital.....	68
Not 17 Räntebärande skulder.....	70
Not 18 Finansiella risker.....	71
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	72
Not 20 Andelar i koncernföretag.....	72
Not 21 Ställda säkerheter.....	74
Not 22 Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser.....	74
Not 23 Kassaflödesanalys	74
Not 24 Transaktioner med närstående.....	75
Not 25 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång.....	75
Förslag till vinstdisposition	76
Årsredovisningens undertecknande.....	77
Revisionsberättelse	78

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2015. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN

Stendörren Fastigheter är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Per 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 889 miljoner kronor (2 186) fördelat på 81 fastigheter och tomt-rätter. 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 delpportföljer, en delpportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delpportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena genom att en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattade beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Stockholm 1 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 (med ticker STEF B) och på First North Premier, Nasdaq Stockholm sedan 7 maj 2015.

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och övriga Mälardalen med fokus på fastigheter för lager och lätt industri.

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

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

För 2015 redovisar Bolaget en avkastning på eget kapital uppgående till 23,5 procent, en räntetäckningsgrad uppgående till 2,2 gånger samt en soliditet om 29,6 procent. Därmed är samtliga finansiella mål uppfyllda.

Koncernen bestod per den 31 december 2015 av 73 stycken aktiebolag (35) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2015 av 81 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 889 miljoner kronor (2 186). Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 585 000 kvadratmeter. Ytslagen lager och lätt industri svarade tillsammans med Bolagets lager- och logistik kunder för cirka 71 procent av den totala uthyrbare ytan. Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2015 14 fastigheter helt eller delvis bestående av obebyggda byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa drygt 160 000 kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål.

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Stockholmsregionen och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla 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. Rosersberg vid Arlanda, Brunna i UpplandsBro nordväst om Stockholm samt StockholmSyd i Södertälje är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren.

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs till största delen av väletablerade små- och medelstora företag och stora

multinationella företag. Under 2015 uppgick hyresför-lusterna (konstaterade och befarade) till 0,6 procent av totala årshyran. Per 31 december 2015 svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar knappt 12 procent av den samlade årshyran

Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per balansdagen till 5,2 år. Bolagets fastigheter har historiskt haft en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörren Fastigheters bestånd uppgick per 31 december 2015 till 90,9 procent. Bolagets bedömning är att det finns goda möjligheter att med fortsatt aktivt uthyrningsarbete minska existerande vakanser med upp till hälften.

FINANSIERING

Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per 31 december 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 489 miljoner kronor (819). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapport-periodens utgång till 3 185 miljoner kronor (1 344). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 11 miljoner kronor (2) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 196 miljoner kronor (1 346), motsvarande en belåningsgrad om 63,6 procent (58,7). Redovisade räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 597 miljoner kronor (1 268), obligationslån om 575 miljoner kronor (-) samt säljar-reverser om 24 miljoner kronor (78). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 3,1 år (2,8). Bolaget har under 2015 säkrat låneräntan via ränteswappar med långa löp-tider varefter cirka 45 procent av den totala lånestocken är räntesäkrad. Inklusivt effekten av ingångna ränte-derivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,8 år. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2015 till 1,76 procent. Räntan på obligations-lånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 1,96 procent.

MILJÖ

Stendörren Fastigheters övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Miljöarbetet inom Stendörren Fastigheter är inte begränsat till att uppfylla ansvaret enligt miljöbalken.

Bolaget tror på ett hållbart miljöarbete och därtill finns det finansiella fördelar med ett aktivt miljöarbete. Genom att minska fastigheternas energiförbrukning via investeringar i exempelvis effektiva uppvärmningskällor, optimerad ventilation och energiåtervinning reduceras driftkostnaderna. Återbetalningstiden på dessa in-vesteringar är vanligen förhållandevis kort. Detta gör investeringsbeslutet rationellt redan på strikt finansiella grunder samtidigt som det bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Bolaget arbetar aktivt tillsammans med de hyres-gäster som står för sin egen förbrukning i syfte att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder. Genom att vara en hyresvärd som verkar för ett långsiktigt hållbart sam-hälle kan Stendörren Fastigheter hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under året förvärvade och tillträdde Bolaget fastig-heter med en total uthyrbar yta om cirka 322 000 kvadratmeter. Under året avyttrades även fastigheter omfattande totalt cirka 12 000 kvadratmeter i uthyrbar yta. Netto utökades den uthyrbara ytan med 310 000 kvadratmeter under 2015, vilket motsvarar en ökning om 113 procent.

Stendörren Fastigheter emitterade under 2015 totalt 8 595 000 B-aktier som delbetalning vid vissa av fastig-hetsförvärven.

Bolaget emitterade ett treårigt, icke säkerställt, obli-gationslån om totalt 575 miljoner kronor. Lånet upptogs i juni till handel på Nasdaq Stockholm.

Stendörren Fastigheter godkändes för handel på First North Premier från den 7 maj 2015.

Bolaget räntesäkrade under året sin låneportfölj genom tecknade av räntederivatavtal. Per 31 december hade ränteswapavtal om 1 451 miljoner tecknats med en genomsnittlig bindningstid uppgående till 5,9 år, vilket innebar att andelen av bolagets lånevolym som ränte-säkrats uppgick till cirka 45 procent.

MODERBOLAG OCH ORGANISATION

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernöver-gripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter, i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 32 miljoner kronor (0). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -1 miljon kronor (-5). Likvida medel uppgick per 31 december 2015 till 1 miljon kronor (5) och det egna kapitalet uppgick till 1 152 miljoner kronor (792).

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2015 17 anställda med fördelningen 11 män och 6 kvinnor. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt mark-nadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

RISKER OCH RISKHANTERING

Stendörren Fastigheter utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policies och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSKOSTNADER

Hysesintäkter utgör Stendörren Fastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Stendörren Fastigheters ekonomiska vakansgrad uppgick per 31 december 2015 till cirka 9 procent. Vakansrisker hanteras inom Stendörren Fastigheter genom att eftersträva långa hyresavtal och genom att bibehålla en god relation till hyresgästerna. I detta sammanhang är det dessutom av avgörande vikt att koncernens fastigheter är väl underhållna och belägna på attraktiva adresser. Vid nytecknande av hyresavtal görs även en bedömning av hyresgästens kreditvärdighet och betalningsförmåga. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

I vissa fall ansvarar Stendörren Fastigheter för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt. För att minimera driftskostnadsrisker tecknar Stendörren Fastigheter ofta hyresavtal i vilka hyresgästen står för all eller stora delar av de löpande driftskostnaderna. Detta kan ske antingen genom att hyresgästen

tecknar egna abonnemang avseende el och uppvärmning, eller genom vidaredebitering från fastighetsägaren.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv är en del av Stendörren Fastigheters löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Stendörren Fastigheter bedömer att Bolaget har adekvat kompetens och processer för att bedöma och kvantifiera risker i samband med förvärv samt fullfölja och integrera förvärv i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetstransaktioner lämnar säljaren normalt garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid bolagsaffärer garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Stendörren Fastigheters uppfattning att Bolaget har rätt kompetens och bra rådgivare för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETSUTVECKLING

Stendörren Fastigheter bedriver förutom fastighetsförvaltning även fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter medför innebär risker som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, vilket kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana inte redan finns. Dessa tillstånd beviljas inte alltid, vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra hela projekt. Något som kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För att minimera dessa risker bedriver Stendörren Fastigheter ingen fastighetsutveckling på spekulation utan all om-, till- och nybyggnation sker i nära samarbete med hyresgästen och påbörjas först efter att hyresavtal ingåtts. Stendörren Fastigheter bedömer vidare att Bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att på ett fullgott sätt uppskatta kostnad för, planera och genomföra de utvecklingsprojekt som Bolaget genomför.

ORGANISATORISKA RISKER

Stendörren Fastigheter har en liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsled-

ningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan Bolaget påverkas negativt. I takt med att organisationen växer bedöms denna risk minska och anställningsavtalen är upprättade utifrån vad som Bolaget anser är marknadsmässiga villkor.

FINANSIERING

Stendörren Fastigheters verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörren Fastigheters enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörren Fastigheters kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långgivarna kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfylls av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller Bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren Fastigheter efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar Bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfalldatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Förfallostrukturen på Bolagets räntebärande skulder per 31 december 2015 framgår av not 17.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren Fastigheter har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren Fastigheter reducerad då Bolaget aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att hyresgästerna har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Bolagets största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 5 procent av Koncernens totala årshyror per 31 december 2015.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörren Fastigheters största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2015 uppgår räntekostnaden till cirka 95 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var cirka 45 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade via derivatavtal och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till uppgick till 2,8 år. Räntebindningen per 31 december 2015 framgår av not 17.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Stendörren Fastigheter redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas. Stendörren Fastigheters möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyres- tillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar Stendörren Fastigheter externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.

SKATTER

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för Bolaget. Företagsskattekommitténs utredning om framtida företagsbeskattning föreslår stora begränsningar avseende ränteavdragsmöjligheter. Förslaget har dock kritiserats starkt i remissvaren, som nästan alla är avvisande. Stendörren Fastigheter erlagger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i merparten av hyreskontrakten inskrivet att denna skatt vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg, vilket medför att eventuella förändringar i denna skatt på kort sikt endast får begränsad effekt på Stendörren Fastigheter. För närvarande finns inga, nuvarande eller historiska, kända skatterättsliga tvister som påverkar något av bolagen inom koncernen.

MILJÖ

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningar även ett ansvar för efterbehandling och eventuell sanering. Om inte verksamhets utövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren Fastigheter för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. För att minimera denna potentiella miljörisk gör Stendörren Fastigheter miljöundersökningar där så är påkallat inom ramen för förvärvsprocessen av de fastigheter man överväger att förvärva. För närvarande finns inga kända, nuvarande eller historiska, miljökrav av något slag riktat mot något av concernbolagen.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagsstyrningen i Stendörren Fastigheter baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, First North, Nasdaq Stockholms regelverk (First North Nordic – Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev samt internt fastställda regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Stendörren Fastigheters B-aktier är noterade på First North Premier, Nasdaq Stockholm och Bolaget har obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Stendörren Fastigheter är därmed inte skyldigt att tillämpa Koden.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Stendörren Fastigheter AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Stendörren Fastigheters bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2015 till 16 571 991,60 kronor, fördelat på

2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Bolagets största aktieägare var vid årsskiftet Kvalitena AB (42,9 procent av röstetalet och 29,1 procent av kapitalet). Antalet aktieägare uppgick per samma dag till 4 329 stycken.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Stendörren Fastigheters bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

ÅRSSTÄMMAN 2015

Årsstämman 2015 hölls den 22 maj 2015 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 71 procent av Bolagets röster och 48 procent av kapitalet representerat. Räkenskaper för 2014 fastställdes, styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer. Årsstämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 275 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 165 000 kronor vardera samt att ledamot ska erhålla 20 000 kronor för respektive uppdrag i utskott. Till Bolagets revisorer ska arvode utgå enligt godkänd räkning. Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier och/eller emission av konvertibler och/eller teckningsoptioner motsvarande, vid fullt utnyttjande, sammanlagt högst tio (10) procent av totalt antal utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman.

Årsstämman 2016 kommer att hållas den 18 maj 2016.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

En extra bolagsstämma hölls den 2 juli 2015. På stämman fattades beslut om att anta en ny bolagsordning samt att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av preferensaktier. Bemyndigandet får högst omfatta emission av preferensaktier till en sammanlagd teckningskurs om 1 000 000 000 kronor.

VALBEREDNING

Bolag som följer Kodens ska ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämмоordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelsearvode med uppdelning mellan ordföranden och övriga ledamöter, ersättning för utskottsarbete, arvode till bolagets revisor samt, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändringar i valberedningens instruktion.

Stendörren Fastigheter har ett nomineringsutskott, bestående av styrelsens ordförande Seth Lieberman samt styrelseledamöterna Mikael Nicander och Knut Pousette, vilket i allt väsentligt utför samma uppgifter som en valberedning. Bolaget har dock inte utsett någon valberedning men styrelsen har föreslagit att årsstämman 2016 beslutar om riktlinjer för införande av valberedning som ett led i den anpassning av bolagsstyrningen som pågår och som syftar till att följa Kodens regler.

STYRELSEN

Enligt bolagsordningen ska Stendörren Fastigheters styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2015 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen.

Per den 31 december 2015 bestod styrelsen av nedanstående sex ledamöter, samtliga valda vid årsstämman 2015:

- Seth Lieberman, styrelseordförande
- Mikael Andersson
- Mikael Nicander
- Knut Pousette
- Hans Runesten
- Erik Selin

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda mål och policys som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar VD även allmän information om verksamheten, exempelvis kring viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2015 har fyra ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte, och arton extra styrelsemöten genomförts.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD följa bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VDs arbete.

STYRELSENS OBEROENDE

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare
Seth Lieberman	2014	Ja	Nej
Mikael Andersson	2014	Ja	Nej
Mikael Nicander	2014	Ja	Ja
Knut Pousette	2014	Ja	Nej
Hans Runesten	2014	Ja	Ja
Erik Selin	2014	Ja	Ja

UTSKOTT

I ett aktiebolag, vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad, ska styrelsen ha ett revisionsutskott. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska vara oberoende och ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas

arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information. Stendörren Fastigheters B-aktier är noterade på First North Premier, Nasdaq Stockholm vilket inte är en reglerad marknad och således är inte Stendörren Fastigheter skyldigt att inrätta ett revisionsutskott. I Stendörren Fastigheter ansvarar hela styrelsen för det arbete som i aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad sköts av revisionsutskottet. Bolaget avser att i god tid före en ansökan om notering på Nasdaq Stockholm utse ett revisionsutskott.

Enligt Koden ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Stendörren Fastigheter omfattas inte av Koden i detta avseende men har på frivillig basis inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har under året haft fyra möten. Per den 31 december 2015 bestod ersättningsutskottet av Seth Lieberman, Mikael Nicander och Hans Runesten.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens policys, anvisningar och beslut. Till sin hjälp har VD Fredrik Brodin en koncernledning. För mer information om koncernledningens sammansättning, se sidorna 82–84.

REVISORER

Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och auktoriserade revisorn Mikael Ikonen, valda vid årsstämman den 22 maj 2015. Båda är verksamma på Ernst & Young och medlemmar av FAR. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 18 maj 2016. Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policier och riktlinjer.

KONTROLLMILJÖ

Den interna kontrollen bygger på riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Stendörren Fastigheter är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda riktlinjer. Årligen gör bolagets revisor en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom en instruktion för VD. Styrelsen behandlar delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen samt redovisningsprinciper i samband med styrelsemöten.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Stendörren Fastigheter kommunikation syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Informationsgivningen ska följa svensk lagstiftning, First North, Nasdaq Stockholms regelverk samt Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen. Avrapportering sker till VD, ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i jämförelsetal för 2014 redovisas som avvecklad verksamhet eftersom den är avyttrad. Mot denna bakgrund redovisas endast två år i nedanstående flerårsöversikt då en jämförelse med tidigare år ej är meningsfull. För definitioner, se sidan 86.

	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Fastighetsrelaterade		
Uthyrningsbar area, tusental kvm	585	275
Antal fastigheter	81	31
Marknadsvärde, Mkr	4 889	2 186
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,7%	93,5%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9%	88,9%
Direktavkastning, % ¹⁾	6,2%	6,0%
Hysesduration, år	5,2	5,2
Snitthyra, kr/kvm	805	724
Finansiella		
Hysesintäkter, Mkr	356	22
Driftnetto, Mkr	246	13
Förvaltningsresultat, Mkr	119	-3
Överskottsgrad, %	69,2%	57,8%
Balansomslutning, Mkr	5 024	2 289
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, % ¹⁾	23,5%	21,0%
Totalavkastning ¹⁾	12,9%	13,2%
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, % ²⁾	2,95%	2,72%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,8	0,3
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,1	2,8
Soliditet vid periodens utgång, %	29,6%	35,8%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	63,6%	58,7%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	53,6%	57,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1
Aktierelaterade		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	50,00	43,50
Eget kapital per aktie, kr	53,92	43,07
EPRA NAV per aktie, kr	60,05	43,47
Börsvärde, Mkr	1 381	828
EPRA NAV, Mkr	1 553	827
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	11,96	9,21
Kassaflöde per aktie, kr	5,04	0,65
Avkastning på EPRA NAV, %	21,8%	22,0%
Antal aktier vid periodens utgång ³⁾	27 619 986	19 024 986
Genomsnittligt antal aktier	25 856 428	3 116 883
Övriga		
Antal anställda vid periodens utgång	17	2
Genomsnittligt antal anställda under perioden	10	4

1) Direktavkastning, Avkastning på genomsnittligt eget kapital och Totalavkastning per 31 december 2014 är uppskattade utifrån fastigheternas innehavstid omräknat till årstakt.

2) Uttrycker effektiv ränta per bokslutsdatum på alla lån inkluderat effekten av negativ Stibor i swapavtalen.

3) Justerat för split 1:2 under 2014 och omvänt split 4:1 under 2014.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Hysesintäkter	1, 24 3	356	22
Driftskostnader	4	-75	-7
Underhållskostnader	4	-19	-1
Fastighetsskatt	4	-11	-1
Tomträttsavgäld	4	-5	-1
Driftnetto		246	12
Central administration	5, 6	-31	-3
Finansiella intäkter	8	3	-
Finansiella kostnader	9	-100	-12
Förvaltningsresultat		118	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		260	35
Värdeförändring finansiella instrument		-8	-
Resultat före skatt		370	32
Uppskjuten skatt	11	-53	-9
Aktuell skatt	11	-8	2
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		309	25
Årets resultat för avvecklad verksamhet (netto)	10	-	4
Årets resultat		309	29
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		309	29
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		309	29
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr		11,96	7,92
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		11,96	9,21
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		25,86	3,12

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

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

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under året till 356 miljoner kronor (22). Genomsnittlig hyra uppgick vid årsskiftet till 805 kronor per kvadratmeter och den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 110 miljoner kronor (10) varav 94 miljoner kronor (8) avser drifts- och underhållskostnader och 16 miljoner kronor (2) avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under 2015 till 31 miljoner kronor (3). Kostnaderna innefattar all central administration och ledningskostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsdriften och påverkades även av ett antal kostnadsposter av engångskaraktär bl.a. hänförliga till den planerade flytten till Nasdaq Stockholms huvudlista. Kostnader för central administration under 2014 avser moderbolagskostnader när Bolaget under större delen av året bedrev annan verksamhet under firman Header Compression Sweden Holding AB (publ).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -97 miljoner kronor (-12) och bestod av 3 miljoner kronor i finansiella intäkter (-) och 100 miljoner kronor i finansiella kostnader (-12). Genomsnittsränta på alla lån uppgick vid årsskiftet till 2,95 procent, genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,8 år och genomsnittlig kapitalbindning på till 3,1 år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Bolaget lät externvärdera hela fastighetsbeståndet under senare hälften av 2015. Bolaget redovisar fastighetsvärden i linje med externvärderingarna varvid en positiv värdeförändring om totalt 260 miljoner kronor (35) redovisas för 2015. Värdeförändringen är driven av sjunkande avkastningskrav på marknaden, uppvärdering av byggrätter som tidigare åsatts begränsat eller inget värde, förbättringar av kassaflöden och förlängda hyresavtal samt i ett fall förbättrad infrastruktur i och kring fastigheten. Bolagets portfölj av räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut. Vid periodens utgång uppgick värdeförändringen av derivatskulden till -8 miljoner kronor (-) mätt från derivatens startdatum också motsvarar den koncernmässiga resultatpåverkan under 2015 eftersom Bolaget per 31 december 2014 inte hade ingått några derivatavtal. Den negativa värdeförändringen förklaras av att svenska marknadsräntor med längre löptider har sjunkit något under året.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -8 miljoner kronor (2) och uppskjuten skatt om -53 miljoner kronor (-9). Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige om 22 procent. Den effektiva skatten avviker från 22 procent vilket förklaras av skattefri försäljning av dotterbolagsaktier. Uppskjuten skatt beräknas utifrån temporära skillnader mellan fastigheternas skattemässiga restvärden och dess marknadsvärden, orealiserade värdeförändringar i derivaten samt utnyttjade förlustavdrag och obeskattade reserver.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	4 889	2 186
Inventarier	13	1	1
Långfristiga fordringar		0	1
Summa anläggningstillgångar		4 890	2 188
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	14	47	27
Fordringar hos koncernföretag		-	11
Skattefordran		-	0
Övriga kortfristiga fordringar		25	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12	8
Likvida medel		50	31
Summa omsättningstillgångar	18	134	100
SUMMA TILLGÅNGAR		5 024	2 288
Belopp i miljoner kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	11
Övrigt tillskjutet kapital		1 139	784
Balanserad vinst inkl. årets resultat		333	24
Summa eget kapital		1 489	819
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	2 129	1 188
Övriga långfristiga skulder		2	2
Uppskjuten skatteskuld	11	65	8
Räntederivat		8	0
Summa långfristiga skulder	18	2 204	1 198
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 056	156
Leverantörsskulder		17	27
Skulder till koncernföretag		0	14
Skatteskulder		14	8
Övriga kortfristiga skulder		115	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	129	54
Summa kortfristiga skulder	18	1 331	271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 024	2 288
Eget kapital hänförligt till			
Moderbolagets ägare		1 489	819
Ställda säkerheter	21	3 606	1 951
Eventualförpliktelser	22	Inga	Inga

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2015 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 4 889 miljoner kronor (2 186). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2015. Extern värdering har skett av samtliga fastigheter under perioden.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 134 miljoner kronor (100), huvudsakligen bestående av hyresfordringar och övriga kundfordringar om 47 miljoner kronor (27). Likvida medel uppgick per 31 december 2015 till 50 miljoner kronor (31).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 489 miljoner kronor (819) och soliditeten till 29,6 procent (35,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2015 till 3 185 miljoner kronor (1 344). I enlighet med Bolagets redovis-

ningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 11 miljoner kronor (2) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalad ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 3 196 miljoner kronor (1 346), motsvarande en belåningsgrad om 63,6 procent (58,7). Räntebärande skulder bestod av skulder till kreditinstitut om 2 597 miljoner kronor (1 268), obligationslån om 575 miljoner kronor (-) samt säljarreverser om 24 miljoner kronor (78).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2015 till 65 miljoner kronor (8) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Koncernens underskottsavdrag uppgår per årsskiftet till 50 (12) miljoner kronor.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 1 056 miljoner kronor (156), består kortfristiga skulder väsentligen av upplupna kostnader och förutbetalda hyror.

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0	1	4	6
Totalresultat januari-december 2014	-	-	29	29
Övrigt tillskjutet kapital	-	-1	1	0
Nyemission	11	789	-	800
Noteringsutgifter	-	-6	-	-6
Skatt på noteringsutgifter	-	1	-	1
Utdelning	-	-	-10	-10
Utgående eget kapital per 2014-12-31	11	784	24	819
Totalresultat januari-december 2015	-	-	309	309
Nyemission	5	355	-	360
Utgående eget kapital per 2015-12-31	17	1 139	333	1 489

KOMMENTARER TILL RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2015 till 1 489 miljoner kronor (819). Under året har nyemissioner om totalt 360 miljoner kronor genomförts. Samtliga nyemissioner skedde i samband fastighetsförvärv under årets första kvartal och genomfördes med stöd av det bemyndigande som erhöles vid extra bolagsstämman den 5 november 2014.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		119	-3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	17	1
Betald inkomstskatt		-6	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		130	-2
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		38	-22
Förändring av rörelseskulder		-79	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		89	-33
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-136	-26
Övriga investeringar och avyttringar		-1	0
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-623	4
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		52	-
Utdelning av Effnetplattformen		-	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-708	-33
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	21
Upptagna räntebärande skulder		891	71
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-253	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		638	87
Årets kassaflöde för kvarvarande verksamhet		19	21
Årets kassaflöde för avvecklad verksamhet		-	4
Årets kassaflöde		19	25
Likvida medel vid årets ingång		31	6
Årets kassaflöde		19	25
Likvida medel vid årets utgång		50	31

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelsens intäkter	1, 24		
Nettoomsättning		32	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-15	-2
Personalkostnader	5	-15	-1
Resultat före finansiella poster		2	-3
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36	0
Resultat efter finansiella poster		-1	-6
Skatt på årets resultat	11	0	1
Årets resultat		-1	-5

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i miljoner kronor	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årets resultat		-1	-5
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-1	-5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
Anläggningstillgångar			
Inventarier	13	0	-
Andelar i koncernföretag	20	965	815
Fordringar hos koncernföretag		1 076	-
Uppskjuten skattefordran	11	2	2
Summa anläggningstillgångar		2 043	817
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		80	11
Kortfristiga fordringar		30	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20	0
Kassa och bank		1	5
Summa omsättningstillgångar	18	131	17
SUMMA TILLGÅNGAR		2 174	834
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		17	11
Summa bundet eget kapital		17	11
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 139	784
Balanserat resultat		-3	2
Årets resultat		-1	-5
Summa fritt eget kapital		1 135	781
Summa eget kapital		1 152	792
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	568	-
Skulder till koncernföretag		231	-
Summa långfristiga skulder	18	799	0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	-	22
Skulder till koncernföretag		134	11
Övriga skulder		76	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13	6
Summa kortfristiga skulder	18	223	42
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 174	834
Ställda säkerheter	21	39	52
Ansvarsförbindelser	22	1 004	490

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0	0	3	3
Årets resultat januari-december 2014	-	-	-5	-5
Nyemission	11	789	-	800
Noteringsutgifter	-	-6	-	-6
Skatt på noteringsutgifter	-	1	-	1
Utdelning	-	-	-1	-1
Utgående eget kapital per 2014-12-31	11	784	-3	792
Årets resultat januari-december 2015	-	-	-1	-1
Nyemission	5	355	-	360
Utgående eget kapital per 2015-12-31	17	1 139	-4	1 152

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2	-3
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	23	-7	0
Erhållna räntor		33	0
Betalda räntor		-29	0
Betald inkomstskatt		-	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-1	-4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-117	-10
Förändring av rörelseskulder		181	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63	-4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier i dotterföretag		-207	-12
Försäljning av dotterbolag		57	0
Utlåning koncernföretag		-1 076	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 226	-12
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		360	21
Upptagande av lån		568	0
Upptagande av lån från koncernföretag		231	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 159	21
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets ingång		5	0
Årets kassaflöde		-4	5
Likvida medel vid årets utgång		1	5

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på First North, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2015 består av moderbolaget och dess Dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2015. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 18 maj 2016.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränsleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2015

Koncernen och moderbolaget tillämpar i årsredovisningen för 2015 första gången de ändringar av standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2015 eller senare. Förutom de ändringar som omnämns nedan har dessa inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IFRIC 21 Levies Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolknningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktiggande händelsen som utlöser skyldigheten redovisas. IFRIC 21 har tillämpats i koncernen från och med 1 januari 2015. För koncernens del har detta inneburit att fastighetsskatten skuldförts i sin helhet då förpliktelsen uppstått. Stendörren Fastigheter har därmed redovisat hela årets skuld för fastighetsskatt per den 1 januari 2015. Dessutom har en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten redovisats vilken har periodiserats linjärt över räkenskapsåret.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Stendörren Fastigheter bedömer preliminärt att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna men kan leda till utökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leases. IFRS 16 Leases ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. EU har ännu inte angett när de förväntas godkänna standarden. Någon utvärdering av effekterna av standarden har ännu inte påbörjats.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och Dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

KLASSIFICERING

Förvaltningsresultat redovisas som hyresintäkter minus driftskostnader och andra fastighetsrelaterade kostnader inklusive finanskostnader. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och

finansiella instrument redovisas i nivå efter förvaltningsresultat. Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

DOTTERBOLAG

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Stendörren Fastigheter AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Det är endast förvärv genom tillgångsförvärv som varit aktuellt för Stendörren Fastigheter verksamhet hittills.

TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

INTÄKTER

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och

det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren Fastigheter bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren Fastigheter är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på sina lokaler. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm och Mälardalen är inte Bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Stendörren Fastigheter förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per kvadratmeter och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA

INTÄKTER OCH KOSTNADER

FASTIGHETSKOSTNADER

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

AKTUELL INKOMSTSKATT

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och

skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument består av tre grupper: lånefordringar och kundfordringar (innefattar balansposterna hyresfordringar, fordringar hos koncernföretag, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel), finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde (innefattar balansposten räntederivat) samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder).

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar Bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. 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. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2015.

Säkringsredovisning förekommer ej.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försälj-

ningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR, KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

SKULDER

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3. Se även not 12. Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när

tillgången är färdig att användas i verksamheten. När inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma Bolaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER INVENTARIER

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder; – maskiner och inventarier tre till tio år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LEASINGAVTAL

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

UTDELNINGAR

LÄMNAD UTDELNING

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

ERHÅLLEN UTDELNING

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Stendörren Fastigheters åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer

redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

FAKTURERAD FÖRVALTNING TILL DOTTERBOLAG

I genskap av moderbolag tillhandahåller Stendörren Fastigheter i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

DOTTERBOLAG

Andelar i Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget intäktsredovisas alltid erhållna utdelningar från dotterbolag när rätten till utdelning har fastställts. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde. Värdet på andelarna i Dotterbolag provas kontinuerligt. Om det Bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs. som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

ERHÅLLEN UTDELNING

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får Moderbolag redovisa anteciperad utdelning från Dotterbolag i det fall Moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och Moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag.

NOT 2 VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 12.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Mkr	Koncern 2015	Koncern 2014
Hyresintäkter lokaler	375	22
Hyresintäkter övrigt	10	0
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-24	0
Hyresrabatter lokaler	-5	0
Summa	356	22

För räkenskapsåret 2015 uppgick koncernens hyresintäkter till 356 miljoner kronor (22) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkten ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknings av grundhyran. Koncernens största hyresgäst, Coop Sverige Fastigheter AB svarade för 12 procent av årets totala hyresintäkter.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av nedanstående tabell där kontrakterad årshyra motsvarar årsvärdet av tecknade hyreskontrakt. Den återstående löptiden av alla löpande hyresavtal uppgick per 31 december 2015 till 5,2 år (5,2) i genomsnitt.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, Mkr	Andel, %
2016	179	57 337	44	10,3
2017	199	67 743	73	17,1
2018	93	73 503	50	11,5
2019	90	60 346	47	10,9
2020	14	134 142	57	13,3
>2020	52	171 480	156	36,4
Bostäder	36	2 118	2	0,5
Summa	663	566 669	429	100

Summan av de framtida avtalade hyrorerna framgår enligt nedanstående tabell uppdelat på förfalloår. Endast avtalad minimihyra är medtagen, inga tillägg eller indexuppräknings har medtagits.

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	367
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	435
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	563
Bostäder	1
Summa	1 366

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2015 till 110 miljoner kronor (10). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av Stendörren Fastigheters hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren Fastigheter har även i vissa fall tecknat så kallade "triple netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Mkr	Koncern 2015	Koncern 2014
El- och värmekostnader	-32	-3
Driftskostnader	-29	-3
Reparation och underhåll	-19	-1
Tomträttsavgäld	-5	-1
Fastighetsskatt	-11	-1
Övriga fastighetskostnader	-14	-1
Summa	-110	-10

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Stendörren Fastigheter tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna (El- och värmekostnader, Driftskostnader, Övriga fastighetskostnader i tabellen ovan) uppgick under år 2015 till 75 miljoner kronor (7) och underhållskostnaderna uppgick till 19 miljoner kronor (1).

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren Fastigheter betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 19 stycken (10). Tomträttsavgälder uppgick under år 2015 till 5 miljoner kronor (1) och avser i huvudsak Stendörren Fastigheters tomträtter i Stockholms stad. För 2015 uppgår tomträttsavgälden enligt gällande tomträttsavtal till 6 miljoner kronor årligen (3). Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld, uppgår till 37 år (38) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 225 miljoner kronor (118).

Avtalade framtida tomträttsavgälder, Mkr	2015	2014
Avtalade tomträttsavgälder år 1	6	3
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	24	13
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	195	102
Summa	225	118

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren Fastigheter varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 procent beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 procent) eller kontors-/butiklokaler (1,0 procent). Fastighetsskatten uppgick 2015 totalt till 11 miljoner kronor (1).

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

STYRELSE, VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor.

Vid räkenskapsårets utgång hade Bolaget 2 ledande befattningshavare anställda (2) och det totala antalet anställda var 17 (2), varav 6 kvinnor (0). Genomsnittligt antal anställda under 2015 var 10, varav 3 kvinnor.

Ersättning utgick under 2015 till styrelse med 1 078 tusen kronor (177). Till VD utgick kontant ersättning och pensionsavsättning om totalt 2 291 tusen kronor (341). Ersättning inklusive pensionsavsättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 2 086 tusen kronor (129) och till övriga anställda 4 070 tusen kronor (-). Sociala kostnader om 4 239 tusen kronor (259) har betalats under räkenskapsåret, varav 1 597 avser pensionsavsättningar.

VD erhåller pensionsavsättningar motsvarande 33 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 3 månader. Därtill har VD rätt till 18 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida.

Principer för ersättning och förmåner till VD, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen.

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Medel antal anställda	10	2	10	2
Varav män	7	2	7	2
Kontanta löner, förmåner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	242	118	242	118
Styrelseledamöter	-	59	-	59
Hans Runesten	175	-	175	-
Mikael Nicander	175	-	175	-
Knut Pousette	175	-	175	-
Mikael Andersson	155	-	155	-
Erik Selin	155	-	155	-
VD	2 291	341	2 291	341
Varav tantiem och bonus	132	-	132	-
Varav pensionsavsättning	536	25	536	25
Vice VD	2 086	129	2 086	129
Varav tantiem och bonus	120	-	-	-
Varav pensionsavsättning	485	-	-	-
Övriga anställda	4 070	-	4 070	-
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	2 337	225	-	225
Varav pensionskostnader	1 020	-	-	-
Övriga anställda	1 902	-	-	-
Varav pensionskostnader	577	-	-	-

INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera 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 heltid eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av Bolagets bokslutskommuniké. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen efter offentliggörandet av Bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. För räkenskapsåret 2014 fattades dock inget beslut om tilldelning varför inga tilldelade optioner fanns per 31 december 2015. 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 vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av personaloptionsprogrammet kommer öka antalet utestående aktier av serie B med 776 600 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 2,7 procent och av röstetalet med 1,5 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 465 960 kronor.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-1	-1	-1	-1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	0	-	0
Skatterådgivning	0	-	0	-
Övriga tjänster	0	-	0	-
Summa	-1	-1	-1	-1
Mazars Set Revision AB				
Revisionsuppdrag	0	0	-	-
Summa	0	0	-	-
Summa	-1	-1	-1	-1

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitets-tjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

På extra bolagsstämma den 5 november 2014 utsågs EY till revisorer i moderbolaget. Under 2015 har Mazars SET Revision AB slutfört sitt tidigare uppdrag i några av dotterbolagen.

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	Moderbolag	
	2015	2014
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-	-3
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-
Summa	-	-3

Moderbolaget har under 2014 avyttrat dotterbolaget EffNet AB till det nystartade dotterbolaget Effnetplattformen AB till en aktielikvid om 1 krona varvid en förlust om 3,0 miljoner kronor realiserats.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Finansiella intäkter				
Realisationsresultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-	0	-	0
Ränteintäkter, koncernföretag	3	-	33	-
Ränteintäkter, övriga	0	0	-	0
Summa	3	0	33	0

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Finansiella kostnader				
Räntekostnader till koncernföretag	0	-	-6	-
Räntekostnader till intresseföretag	0	-	-	-
Räntekostnad obligation	-28	-	-28	-
Räntekostnader	-65	-5	-2	0
Pantbrevs-kostnader och liknande finansiella kostnader	-7	-7	0	0
Övrigt	-	0	-	-
Summa	-100	-12	-36	0,0

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 93 miljoner kronor ingår dels direkta räntekostnader om 89 miljoner kronor samt 4 miljoner kronor i periodiserade upplåningskostnader. Bland räntekostnader ingår 12 miljoner kronor (-) i kostnad för räntederivat (exklusive årets värdeförändring).

NOT 10 ÅRETS RESULTAT FÖR AVVECKLAD VERKSAMHET

Mkr	Koncern 2015	Koncern 2014
Nettoomsättning	-	7
Aktiverade utgifter för utvecklingsarbeten	-	1
Externa kostnader	-	0
Personalkostnader	-	-2
Avskrivning utvecklingsarbeten	-	-1
Finansiella intäkter	-	0
Skatt	-	-1
Summa	-	4,0

Under år 2014 avvecklades EffNet-verksamheten genom att dotterbolaget EffNet AB avyttrades. I tabellen ovan redovisas detta bolags resultaträkning som i koncernredovisningen ingår i posten årets resultat för avyttrad verksamhet för verksamhetsåret 2014.

NOT 11 SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-8	2	-	-
Summa aktuell skatt	-8	2	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-2	-1	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	3	2	-	2
Uppskjuten skatt, derivat	1	-	-	-
Uppskjuten skatt redovisad direkt mot eget kapital	-	-1	-	-1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-55	-9	-	-
Summa uppskjuten skatt	-53	-9	-	1
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-61	-7	-	1

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader, Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt (fg år avser den kvarvarande verksamhet)	370	32	-1	-5
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-81	-7	0	1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	0	0	0
Skatteeffekt av ej tidigare uppbokade underskottsavdrag	8	-	0	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning - koncernbolag	2	-	-	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	10	-	-	-
Övriga poster	0	0	-	-
Redovisad skatt	-61	-7	0	1
Total skattekostnad ingående i resultat avyttrad verksamhet	-	-1	-	-

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2015

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter, Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatteunderlag
Förvaltningsresultat	118	-	118
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och -investeringar	-79	79	-
Ej skattepliktiga intäkter	-9	-	-9
Förändring obeskattade reserver	-11	11	-
Skattepliktigt förvaltningsresultat	19	90	109
Värdeförändring derivat	-	-8	-8
Värdeförändring, fastigheter	-	260	260
Justering för			
a) Nedgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skattefordran fortfarande ryms inom skatteskuld från förvärv, eller			
b) Uppgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skatteskulden ryms inom skattefordran från förvärv	-	-47	-47
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	19	295	314
Underskottsavdrag, ingående balans	-12	12	-
Förändring skattemässiga underskott	-23	-15	-38
Underskottsavdrag, utgående balans	50	-50	-
Skattepliktigt resultat	34	242	276
22% skatt	-8	-53	-61

UPPSKJUTEN SKATT

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 22 procent. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 50 miljoner kronor (12). Skattemässiga un-

derskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2015 till 0 miljoner kronor (81). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 8,1 miljoner kronor (-). I rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattefordran				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Ingående redovisat värde	3	-	2	-
Årets förändring	8	3	-	-
Utgående redovisat värde	11	3	2	2
<i>Derivat</i>				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Årets förändring	2	-	-	-
Utgående redovisat värde	2	-	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	13	3	2	2
Uppskjuten skatteskuld				
<i>Temporära skillnader på fastigheter</i>				
Ingående redovisat värde	-10	-	-	-
Årets förändring	-62	-10	-	-
Utgående redovisat värde	-72	-10	-	-
<i>Obeskattade reserver</i>				
Ingående redovisat värde	-1	-	-	-
Årets förändring	-5	-1	-	-
Utgående redovisat värde	-6	-1	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	-78	-11	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto redovisat värde	-65	-8	2	2

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 2 724 miljoner kronor (1 388).

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	Koncern 2015	Koncern 2014
Förvaltningsfastigheter		
Ingående redovisat värde	2 186	-
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	2 390	2 125
Investeringar i befintliga fastigheter	136	26
Försäljningar	-84	-
Värdeförändring	260	35
Utgående redovisat värde	4 889	2 186

Alla Stendörren Fastigheters fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan.

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd på balansdagen om 4 889 miljoner kronor har samtliga värderats externt under tredje eller fjärde kvartalet 2015. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Nordier, Forum, Newsec, Savills och Cushman Wakefield. Orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter under 2015 uppgick till netto 260 miljoner kronor vilket motsvarar 5,3 procent av det redovisade värdet vid utgången av året.

Vid årets utgång fanns bindande förvärsavtal avseende sju fastighetsförvärv där ekonomiskt och fysiskt tillträde är planerat till första kvartalet 2016, se även tabell på sid 23.

VÄRDERINGSMETODIK

Stendörren Fastigheters marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade 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

- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgäst-anpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet)

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgäst-anpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftskostnader utifrån historiska kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgäst-anpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent i årstakt. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå.

Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

SAMMANFATTNING AV STENDÖRRENS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan

Värdetidpunkt: tredje eller fjärde kvartalet 2015	
Verkligt värde	4 889 miljoner kronor
Externt värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi, Newsec Sweden, CBRE, Cushman & Wakefield
Kalkylperiod	5, 10 eller 15 år
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för år 2016
Långsiktiga vakansantaganden	3-11 procent. Viktat genomsnitt 6,1 procent
Direktavkastningskrav	6,8-10,5 procent. Viktat genomsnitt 7,53 procent
Kalkylränta kassaflöde	Viktat genomsnitt 8,69 procent
Kalkylränta resvärde	Viktat genomsnitt 9,45 procent

BYGGRÄTTER

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2015 14 stycken fastigheter med materiella inslag av byggrätter. Dessa byggrätter bedöms omfatta möjligheter att bygga upp till 167 000 kvadrater BTA (total area) för handel, lätt industri och logistikändamål. Dessa byggrätter är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 233 miljoner kronor utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2015 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 244 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 408 mkr uppåt och 350 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i mkr):

		Förändring av driftnetto, %				
		-5,0	-2,5	0,0	2,5	5,0
Förändring av direktavkastningskrav, %-enheter	-0,50	144	276	409	541	674
	-0,25	-58	69	196	323	450
	0,00	-244	-122	0	122	244
	0,25	-417	-299	-182	-64	54
	0,50	-577	-464	-350	-237	-123

NOT 13. INVENTARIER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	2	0	-	-
Investeringar	0	0	0	-
Förvärv dotterbolag	3	2	-	-
Avyttring dotterbolag	-	-0	-	-
Försäljningar och ut-rangeringar	-0	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	2	0	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1	-0	-	-
Försäljningar och ut-rangeringar	0	-	-	-
Avyttring av dotterbolag	-	0	-	-
Förvärv dotterbolag	-2	-1	-	-
Årets avskrivningar	-1	-0	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-1	-0	-
Utgående redovisat värde	1	1	0	-

NOT 14 HYRESFORDRINGAR

Mkr	Koncern	
	2015-12-31	2014-12-31
Hyres- och kundfordringar	50	28
Reserv osäkra hyresfordringar	-3	-1
Utgående redovisat värde	47	27

Kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För kundfordringar som bedöms osäkra görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen.

Mkr	Koncern	
	2015-12-31	2014-12-31
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	45	27
Förfallet 30-89 dgr	1	0
Förfallet 90- dgr	4	1
Reserv osäkra hyresfordringar	-3	-1
Summa	47	27

NOT 16 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

Bolaget hade vid räkenskapsårets början 19 024 986 stycken utestående aktier, varav 2 500 000 aktier av serie A och resterande aktier av serie B. Aktiekapitalet uppgick till 11 miljoner kronor. Under räkenskapsårets första och andra kvartal genomfördes nyemissioner vid 15 tillfällen av totalt 8 595 000 stycken aktier av serie B vilket ökade Bolagets eget kapital med 361 miljoner kronor varav 5 miljoner kronor utgjorde ökning av aktiekapitalet. Nyemissionerna genomfördes med bemyndigande från Bolagets extra

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Förutbetalda försäkringspremier	1	1	0	0
Förutbetalda hyresrabatter	3	3	-	-
Upplupna hyresintäkter	4	3	-	-
Övriga förutbetalda kostnader upplupna intäkter	4	1	20	-
Utgående redovisat värde	12	8	20	0

bolagstämma den 5 november 2014 såsom delikvid vid ett antal fastighetsförvärv med syftet att sprida Bolagets ägande.

Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av personaloptionsprogrammet kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 776 600 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 2,7 procent och av röstetalet med 1,5 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 465 960 kronor. Per 31 december 2015 fanns inga tilldelade personaloptioner utestående.

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A aktier	Antal B aktier	Aktiekapital, kronor ¹⁾
Nybildning	2010-11-15	-	83 333	50 000
Nyemission B-aktier	2010-12-14	-	750 000	500 000
Nyemission B-aktier	2010-12-14	-	27 433	516 460
Nyemission B-aktier	2014-03-31	-	430 383	774 689
Kvittningsmission	2014-11-20	2 500 000	14 653 837	11 066 991
Nyemission B-aktier	2014-12-02	-	0,5	11 066 992
Nyemission B-aktier	2014-12-22	-	155 000	11 159 992
Nyemission B-aktier	2014-12-30	-	55 000	11 192 992
Nyemission B-aktier	2014-12-30	-	250 000	11 342 992
Nyemission B-aktier	2014-12-30	-	68 880	11 384 320
Nyemission B-aktier	2014-12-30	-	51 120	11 414 992
Nyemission B-aktier	2015-02-24	-	1 200 000	12 134 992
Nyemission B-aktier	2015-03-06	-	480 000	12 422 992
Nyemission B-aktier	2015-03-06	-	480 000	12 710 992
Nyemission B-aktier	2015-03-05	-	1 000 000	13 310 992
Nyemission B-aktier	2015-03-10	-	600 000	13 670 992
Nyemission B-aktier	2015-03-09	-	1 300 000	14 450 992
Nyemission B-aktier	2015-03-23	-	470 000	14 732 992
Nyemission B-aktier	2015-03-23	-	45 000	14 759 992
Nyemission B-aktier	2015-04-01	-	1 600 000	15 719 992
Nyemission B-aktier	2015-04-08	-	600 000	16 079 992
Nyemission B-aktier	2015-04-08	-	550 000	16 409 992
Nyemission B-aktier	2015-04-08	-	200 000	16 529 992
Nyemission B-aktier	2015-04-10	-	23 334	16 543 992
Nyemission B-aktier	2015-04-10	-	23 333	16 557 992
Nyemission B-aktier	2015-04-10	-	23 333	16 571 992
Utgående redovisat värde		2 500 000	25 119 986	16 571 992

1) Kvotvärdet per aktie uppgår per årsskiftet till 0,60 kronor per aktie.

RÖSTRÄTTER OCH AKTIEKAPITALANDELAR

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
A-aktier	2 500 000	10	25 000 000	50%	9%
B-Aktier	25 119 986	1	25 119 986	50%	91%
Totalt	27 619 986		50 119 986	100%	100%

KONCERNENS EGNA KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS BUNDNA OCH FRIA EGNA KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full räkning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och Bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

För räkenskapsåret 2014 utgick ingen utdelning. Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2015 med totalt 1,60 kronor per aktie vilken föreslås utbetalas kvartalsvis om 0,40 kronor per aktie och tillfälle. Föreslagna avstämningsdagar är 4 juli 2016 (sista handelsdag med rätt att delta i utdelningen 30 juni 2016), 4 oktober (sista handelsdag med rätt att delta i utdelningen 30 september 2016), 3 januari 2017 (sista handelsdag med rätt att delta i utdelningen 30 december 2016), samt 4 april 2017 (sista handelsdag med rätt att delta i utdelningen 31 mars 2017).

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. Då inga personaloptioner var tilldelade per 31 december 2015 uppstår inga utspädnings effekter för 2015 utifrån personaloptionsprogrammet.

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	575	-	575	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 541	1 167	-	-
Övriga räntebärande skulder	24	23	-	-
Periodiserade låneutgifter	-11	-2	-7	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	2 129	1 188	568	-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 056	29	-	-
Byggnadskreditiv	-	71	-	-
Checkräkningskredit	-	1	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	55	-	22
Summa räntebärande kortfristig upplåning	1 056	156	-	22
Summa räntebärande skulder	3 185	1 344	568	22
Kreditfacilitet				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	89	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	-	2	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 185 miljoner kronor (1 344). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 11 miljoner kronor (2) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 196 miljoner kronor (1 346), motsvarande en belåningsgrad om 63,6 procent (58,7). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 597 miljoner kronor (1 268), obligationslån om 575 miljoner kronor (-) samt säljarreverser om 24,0 miljoner kronor (78). Räntebärande lån utgör därmed Stendörren Fastigheters huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som ingåtts av Stendörren Fastigheters fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget även under året upptagit ett icke säkerställt obligationslån om 575 miljoner kronor med en räntesats om Stibor 90 dagar + 5,00 procent. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, Handelsbanken, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i

Enköping och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2015 fanns inga outnyttjade kreditlöften eller kreditramar.

Stendörren Fastigheters långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2015 till 2 129 miljoner kronor (1 188) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om 10 miljoner kronor (2). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 1 056 miljoner kronor (25).

Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörren Fastigheters balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12 månaders perioden med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Därför kan de kortfristiga skulderna ses som en måttstock på Bolagets likviditetsbehov på kort sikt. Detta likviditetsbehov täcks normalt av det löpande kassaflödet samt i förekommande fall av refinansieringar.

Stendörren Fastigheter strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2015 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 3,1 år (2,8), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Swappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	1 731	4,58%	54%	1 019	32%	0	0,00%
2017	4	5,00%	0%	297	9%	0	0,00%
2018	100	0,43%	3%	645	20%	100	0,73%
2019	100	0,57%	3%	538	17%	100	0,87%
2020	200	0,69%	7%	584	18%	200	1,01%
>2020	1 061	1,18%	33%	113	4%	1 051	1,50%
Summa/genomsnitt	3 196	2,95%	100%	3 196	100%	1 451	1,33%

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2015

Motpart	Nom be- lopp, Mkr	Värde, Mkr	Antal	Löptid, år	% av exp.
SWED	1 200	-6,13	18	5,7	83%
DANB	251	-2,60	5	7,2	17%
Summa	1 451	-8,74	23	5,9	100%

NOT 18 FINANSIELLA RISKER

Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Mkr						
Hysesfordringar	47	27	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	11	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	25	23	-	-	-	-
Likvida medel	50	31	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-3 185	-1 344
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-2	-2
Räntederivat	-	-	-8	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-17	-27
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-	-14
Övriga skulder	-	-	-	-	-115	-12
Summa	122	92	-8	-	-3 319	-1 399

VERKLIGA VÄRDEN

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, Not 1.

FINANSIERING

Stendörren Fastigheters verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörren Fastigheters enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörren Fastigheters kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långgivarna kommer förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfall löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla minimivärden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfylls av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller Bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren Fastigheter efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren Fastigheter har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren Fastigheter reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom

med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Koncernens största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 5 procent av Koncernens totala årshyror per 31 december 2015.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörren Fastigheters största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2015 uppgår räntekostnaden till cirka 95 miljoner kronor (37) på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom ett fasträntelån om 26 miljoner kronor. Detta innebär att den betalbara räntan löpande är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång. För att minimera denna ränterisk har Bolaget ingått derivatavtal med syfte att räntesäkra cirka 45 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2015 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 procent medför en nettokostnadsökning om 2 miljoner kronor (7). Räntekänsligheten påverkas dels av att ungefär hälften av alla lån med STIBOR bas löper med ett golv där STIBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll (medan den andra hälften av låneavtalen saknar sådant golv) och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivat återfinns i tabellen i not 17.

Detalj	Förändring, STIBOR	(+)		(-)	
		Utfall, Mkr	Utfall, Mkr	Utfall, Mkr	Utfall, Mkr
Räntederivat	+/-0,5%	-7		7	
Lån med STIBOR golv	+/-0,5%	3		0	
Lån utan STIBOR golv	+/-0,5%	6		-6	
		2		1	

Detalj	Förändring, STIBOR	(+)		(-)	
		Utfall, Mkr	Utfall, Mkr	Utfall, Mkr	Utfall, Mkr
Räntederivat	+/-1%	-14		14	
Lån med STIBOR golv	+/-1%	10		0	
Lån utan STIBOR golv	+/-1%	12		-12	
		9		2	

Moderbolaget	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Mkr				
Fordringar hos koncernföretag	80	11	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	50	1	-	-
Kassa och bank	1	5	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-568	-22
Leverantörsskulder	-	-	-3	-1
Skulder till koncernföretag	-	-	-365	-11
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-74	-2
Upplupna kostnader	-	-	-12	-6
Summa	131	17	-1 022	-42

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna lönerelaterade kostnader	2	0	2	0
Upplupna räntor	16	0	7	0
Upplupna noterings- utgifter och rådgivnings- tjänster koncern	-	9	-	5
Förutbetalda hyres- intäkter	91	40	-	-
Övriga poster	20	5	4	1
Utgående redovisat värde	129	54	13	6

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	Moderbolag	
	2015	2014
Ingående redovisat värde	815	2
Förvärv och tillskott	206	817
Avyttring	-56	-3
Utdelning	-	-1
Utgående redovisat värde	965	815

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal aktier/ andelar	Andel (%)	Bokfört värde	
				2015-12-31	2014-12-31
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100%	754
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100%	56
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100%	46
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100%	3
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100%	0
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100%	2
Trä 5:an Fastighets AB	556024-1258	Stockholm	1 000	100%	12
Fastighets AB Kvartersgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100%	5
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100%	0
Stendörren FU Kilen AB	559034-8941	Stockholm	1 000	100%	87
Kvalitena Jakobsberg 18:27 AB	556949-0666	Stockholm	-	-	-
Stendörren Brandthovdagatan 26 AB	556738-0067	Stockholm	-	-	28
Fastighets AB Taljavägen 6	556822-6749	Stockholm	-	-	23
Fastighets AB Annelundsgatan 18	556849-3547	Stockholm	-	-	5
Summa					965

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal aktier/andelar	Andel
Fastighets AB Vindkraften 2	556489-3567	Stockholm	1 000
Kvalitena Veddesta 2:43 AB	556811-6072	Stockholm	50 000
Fors Mark o Hus i Haninge AB	556502-1556	Stockholm	1 000
Fastighets AB Bberg	556829-0067	Stockholm	50 000
Högdalen Industrifastigheter AB	556748-6369	Stockholm	1 000
Industridörren Fotocellen 2 AB	556942-1646	Stockholm	50 000
Industriporten Viggbyholm AB	556942-1653	Stockholm	50 000
Fastighets AB Diamantsliparen	556942-1661	Stockholm	50 000

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal aktier/andelar	Andel
TB Fastighets AB Viby 19:66	556752-0795 Stockholm	1 000	100%
Kvalitena Veddesta 2:76 AB	556942-1760 Stockholm	50 000	100%
Bruttohus Holding AB	556939-9677 Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Bruttohus	556921-7796 Stockholm	500	100%
Kvalitena Säby 4:1 AB	556954-4256 Stockholm	50 000	100%
ME 4:1 AB	556954-4348 Stockholm	50 000	100%
Kvalitena Jakobsberg 18:30 AB	556954-4330 Stockholm	50 000	100%
Schneiders Trading Aktiebolag	556223-3535 Stockholm	2 000	100%
RGE Fastighetsutveckling AB	556740-5633 Stockholm	1 000	100%
RGE Fastigheter AB	556695-9408 Stockholm	1 000	100%
Logistikcentrum Rosersberg AB	556759-7967 Stockholm	1 000	100%
Nitton Tretton AB	556907-2639 Stockholm	500	100%
Stendörren Skälby 2:2 AB	556974-0268 Stockholm	50 000	100%
Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB	556860-2576 Stockholm	500	100%
SF Nygård 2:14 AB	556980-3272 Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Nygård 2:14	556708-3430 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Luna 1 m.fl.	556698-8423 Stockholm	100	100%
Fastighets AB Domherrevägen	556712-7898 Stockholm	100	100%
Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl.	556699-5519 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Sköldinge-Valla 16:1	556968-6560 Stockholm	500	100%
Kombinationsbygg Stockholm KB	969700-3375 Stockholm	-	100%
Stenskarven 4 KB	916618-7766 Stockholm	-	100%
Fastighets AB Gräddö 2 och 4	556760-5059 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Veddesta 2:54	556843-1091 Stockholm	500	100%
Fastighets AB Bergklacken 6	556785-2644 Stockholm	1 000	100%
Blickabergets Fastighets AB	556882-1101 Stockholm	500	100%
Stendörren S2 Holding AB	556694-7445 Stockholm	2 101	100%
Fastighets AB Skrubba Allé	556694-7056 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Fågelviksvägen	556694-7023 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Ryssviksvägen 2	556694-7015 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Propellervägen m.fl.	556694-7437 Stockholm	1 000	100%
Stendörren Flygeleven 2 AB	556694-6983 Stockholm	1 000	100%
Stendörren Brandthovdagatan 26 AB	556738-0067 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Kvarteret 13	556978-3318 Stockholm	500	100%
FAB Annelundsgatan 18	556849-3547 Stockholm	500	100%
Stendörren Enholmen Fastigheter AB	556641-7605 Stockholm	20 000	100%
Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl.	556701-7594 Stockholm	1 000	100%
Stendörren Gnejsgatan 10 AB	556732-7555 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Kvittenvägen 26	556973-6241 Stockholm	500	100%
Fastighets AB Okvistavägen 15	556913-5816 Stockholm	500	100%
Stenvreten 5:68 AB	556988-0478 Stockholm	500	100%
Fastighets AB Talljavägen 6	556822-6749 Stockholm	500	100%
Fastighets AB Vingåkersv. 73	556655-1312 Stockholm	12 000	100%
Fastighets AB Öjavägen m.fl.	556471-9150 Stockholm	9990	100%
Fastighets AB Mätarvägen 23	556989-0477 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Armaturen 5	556621-6387 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Flen Sågaren 2	556966-7164 Stockholm	1 000	100%
Stendörren Botkyrka Handel AB	559006-1056 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Svista	556730-9900 Stockholm	100 000	100%
Fastighets AB Stensättravägen	556730-9876 Stockholm	100 000	100%
FAB Upplands-Bro Viby 19:27	556218-0827 Stockholm	1 000	100%
Fastighets AB Leverantörsvägen	556993-8318 Stockholm	500	100%
Fastighets AB Täby Linjalen 63	556653-8152 Stockholm	100	100%
Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB	559000-1219 Stockholm	500	100%

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	2 940	1 353	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	666	598	39	52
Kassa och bank	0	0	0	0
	3 606	1 951	39	52

NOT 22 EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	-	-	1 004	490
	-	-	1 004	490

NOT 23 KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	-	0	-
Upplupen ej betald ränta	16	1	7	0
	17	1	7	0

FÖRVÄRV AV TILLGÅNGAR VIA DOTTERFÖRETAG

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Mkr	Koncern	
	2015-12-31	2014-12-31
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	2 374	2 126
Uppskjuten skattefordran	0	1
Rörelsefordringar	55	109
Likvida medel	41	20
Uppskjutna skatteskulder	-5	0
Långfristiga skulder	-1 149	-1 145
Kortfristiga rörelseskulder	-427	-296
Summa nettotillgångar	889	815
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	194	22
Avgår: Kvittningsemission	361	778
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-314	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	41	20
Påverkan på likvida medel	-607	5

NOT 24 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Mkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	-	-	-	10
Intresseföretag	5	0	132	24
Summa	5	0	132	34
Moderbolaget				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	32	-	-	16
Intresseföretag	-	-	6	-
Summa	32	-	6	16
Mkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	-	11	-	23
Intresseföretag	20	12	25	14
Summa	20	23	25	37
Moderbolaget				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	1 156	11	365	16
Intresseföretag	2	-	-	-
Summa	1 158	11	365	16
Mkr	Räntor från närstående		Räntor till närstående	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	-	-	-	0
Intresseföretag	3	-	1	-
Summa	3	-	1	0
Moderbolaget				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	33	-	6	-
Intresseföretag	-	-	-	-
Summa	33	-	6	-

Stendörren Fastigheter var ett konsoliderat dotterbolag till Kvalitena AB under större delen av 2015 varför Kvalitena och dess övriga dotter- och intressebolag behandlas som närstående bolag till Stendörren Fastigheter avseende redovisningen i denna not.

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Under räkenskapsåret har koncernen förvärvat rådgivningstjänster och förvaltningstjänster från Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB (publ) för 14 miljoner kronor (10). Från Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, har koncernen förvärvat byggtjänster uppgående till 107 miljoner kronor (24) i de pågående projekten på fastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:43. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 5.

NOT 25 VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRET UTGÅNG

Stendörren Fastigheter förvärvade i januari 2016 fyra fullt uthyrda handelsfastigheterna i Uppsala. Fastigheterna omfattar tillsammans cirka 6 000 kvadratmeter handelsyta och är belägna i Boländerna och Fyrislund i Uppsala. Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 110 miljoner kronor och hyresvärdet uppgår till drygt 8,5 miljoner kronor per år. Tillträde är planerat till 31 mars 2016.

Ansökan inlämnades för detaljplan för bostadsändamål på bolagets fastighet Skrubba 1:2 i sydöstra Stockholm.

Stendörren Fastigheter utökade i januari 2016 sitt utestående obligationslån med 50 miljoner kronor till totalt nominellt 625 miljoner kronor.

Bolaget sålde i mars 2016 fastigheten Katrineholm, Sköldinge-Valla 16:1 genom bolagsaffär för ett underliggande fastighetsvärde om 157 mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 141 mkr. Försäljningen gav Stendörren en reavinst om 24 miljoner kronor vilken redovisas under första kvartalet 2016.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets utdelningsbara resultat efter avdrag för schablon-skatt. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 1,60 kronor per aktie utdelas och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning.

Kronor	
Balanserat fritt eget kapital	1 136 534 401
Årets resultat	-1 338 352
Fritt eget kapital till årsstämmans förfogande	1 135 196 049
Föreslås	
Till aktieägarna utdelas	-44 191 978
Balanseras i ny räkning	1 091 004 071

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2015 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 18 maj 2016 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 april 2016

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Seth Lieberman
Styrelsens ordförande

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 20 april 2016.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Stendörren Fastigheter AB, org.nr 556825-4741

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–46. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 40–77.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen

för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–46. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stendörren Fastigheter AB för räkenskapsåret 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

**STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE
DIREKTÖRENS ANSVAR**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-46 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat

om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har.

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 20 april 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

BOLAGSORDNING

Stendörren Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556825-4741

§ 1

Bolagets firma är Stendörren Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 10 950 000 kronor och högst 43 800 000 kronor.

§ 5

5.1 AKTIESLAG

Antalet aktier ska vara lägst 18 250 000 och högst 73 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 VINSTUTDELNING

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.

Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den femte juli och den femte oktober efter årsstämman samt den femte januari och den femte april året efter årsstämman. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Första avstämningsdagen kan inte infalla tidigare än den femte januari 2016. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta

beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbelopp ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbelopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 BOLAGETS UPPLÖSNING

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 procent samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 EMISSIONER

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som

om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 INLÖSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 procent samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all räntebärkning därpå.

5.6 OMVANDLINGSFÖRBEHÅLL

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen ska bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter. Bolaget ska ha en till två revisorer med eller utan revisors-suppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i stämman har sådana aktieägare som upptagits i aktieboken på sätt som föreskrivs i 7 kap. 28 § 3 stycket aktiebolagslagen och som anmält sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte falla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 8

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) om dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - (c) om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorsuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorsuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Kalenderåret ska vara Bolagets räkenskapsår.

§ 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

STYRELSE



SETH LIEBERMAN

Styrelseordförande sedan 2014.

Född 1961.

Medlem av Investment Advisory Committee på Wainbridge Limited's Greater London fund och rådgivare till Wainbridge Special Situations Fund. Seth är också strategiskt- och investeringsansvarig för Milano-baserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth Special Advisor till Urban Land Institute Europe och medlem av dess globala finanskommitté.

B.A. in Economics från Tufts University, USA. Seth har 30 års internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling och finansiering från ett stort antal branscher. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital.

Innehav: 221 538 B-aktier.



MIKAEL ANDERSSON

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1971.

Grundare av Kvalitena.

Produktionsingenjör från Högskolan i Gävle. Mikael har en lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har under de senaste 25 åren byggt upp ett flertal fastighetsbolag. Han har framgångsrikt byggt upp partnerskap med stora internationella fastighetsinvestorer såsom GE Capital, Lehman Brothers och UBS. Mikael har även som entreprenör byggt upp bl a entreprenadbolag och byggmaterialbolaget Bosystem Nordic AB.

Innehav: Kvalitena, ett till Mikael närstående bolag, äger 1 375 000 A-aktier och 4 773 824 B-aktier.



MIKAEL NICANDER

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Verkställande direktör i Lantmännen Fastigheter AB sedan 2007.

Bygg & Fastighetsingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan. Mikael har över 20 års erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen. Tidigare har Mikael bland annat varit fastighetschef på Drott AB och DHL Express AB. Mikael är styrelseledamot i Lantmännen Fastigheter AB, Lantmännen Agrovärme AB och Kajan 18 Fastigheter i Luleå AB.

Innehav: 1 000 B-aktier.

**KNUT POUSETTE**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1972.

Verkställande direktör i Kvalitena sedan 2003, styrelseordförande i D. Carnegie & Co sedan 2013, styrelseordförande i A Group of Retail Assets Sweden AB ("Agora") sedan 2015 och styrelseordförande i Campus Manilla sedan 2013.

Civilekonom från Lunds universitet. Knut har en bred erfarenhet från fastighets- och finansbranschen. De senaste 11 åren har Knut varit verkställande direktör i Kvalitenakoncernen. Tidigare var Knut managementkonsult inom corporate finance och transaktioner på Klaraberg Business Advisors. Knut har också erfarenhet av fastighetsförvaltning internationellt, framförallt i Tyskland.

Innehav: 587 949 B-aktier.

**HANS RUNESTEN**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1956.

Styrelseordförande i Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseordförande i HCS Holding 2010–2014. Styrelseledamot i tidigare moderbolag till Effnet 2002–2011. Medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Koncernchef i Effnet- och Factumkoncernerna 2003–2009.

Civilekonom från Stockholms universitet. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland. Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited.

Innehav: -. Hans Runesten är förmanstagare till en kapitalförsäkring som äger 183 240 B-aktier.

**ERIK SELIN**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1967.

Verkställande direktör i Fastighets AB Balder sedan 2005.

Gymnasieekonom. Erik är grundare av Fastighets AB Balder och har en bred erfarenhet av fastighetsbranschen. Erik är en framgångsrik fastighetsentreprenör och har genom sitt arbete i börsnoterade företag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning. Erik är vice styrelseordförande i Collector AB samt styrelseledamot i Skandrenting AB och Västsvenska Handelskammaren.

Innehav: -.

LEDNING OCH REVISORER



FREDRIK BRODIN

Verkställande direktör i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan. Fredrik har bred erfarenhet från fastighetsbranschen. Fredrik har arbetat på olika ledande positioner inom Kvalitena sedan 2008 och har tidigare varit verkställande direktör för fastighetsbolaget Cartera AB. Fredrik är även medgrundare till den Stockholmsbaserade fastighetsfonden Mengus och grundare till StayAt Hotel Apartments samt fastighetschef i D. Carnegie & Co AB.

Innehav: 564 615 B-aktier.



MAGNUS SUNDELL

Vice verkställande direktör och CFO i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967.

Civilekonom från Uppsala Universitet. Magnus har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen med tydligt fokus på finansiering och affärsutveckling. Senast var Magnus huvudansvarig för affärsutveckling inom fastighetsfinansiering på JLL Tenzing. Tidigare anställningar inkluderar Ambolt, Leimdörfer, GE Capial och PricewaterhouseCoopers.

Innehav: 121 000 B-aktier.

REVISORER

ERNST & YOUNG AB



INGEMAR RINDSTIG

Revisor i Bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: JM, Atrium Ljungberg, Corem Property Group, Heimstaden, Magnolia, ALM Equity, Familjebostäder, D Carnegie, Besqab och Vasakronan.



MIKAEL IKONEN

Revisor i Bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: NCC, Bonava, Corem Property Group, Tribona, D Carnegie, Norrporten och Hemsö.

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ EPRA NAV

Periodens resultat uppräknat till årstakt (utan hänsyn till säsongsvariationer) justerat för värdeförändringar av derivat i förhållande till genomsnittlig EPRA NAV

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat uppräknat till årstakt (utan hänsyn till säsongsvariationer) dividerat med genomsnittligt eget kapital.

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftnetto omräknat till årstakt och justerat för fastigheternas innehavstid dividerat med fastighetsvärde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt på derivatskuld och på temporära skillnader i fastighetsvärden.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

HYRESDURATION

Återstående löptid på hyresavtal.

GENOMSNISSLIG RÄNTA

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

KAPITALBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet med avdrag för periodens betalbara skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier för perioden.

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.

TOTALAVKASTNING

Periodens driftnetto med tillägg för periodens värdeförändring av fastigheter dividerat med periodens genomsnittliga marknadsvärde av fastigheter justerat för periodens värdeförändring av fastigheter.

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.

ÖVERSKOTTGRAD

Periodens driftnetto dividerat med periodens totala hyresintäkter.

Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år. I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIMUM

Årsstämma 2016 18 maj 2016

Delårsrapport jan-mar 2016 18 maj 2016

Delårsrapport jan-jun 2016 19 augusti 2016

Delårsrapport jan-sep 2016 18 november 2016

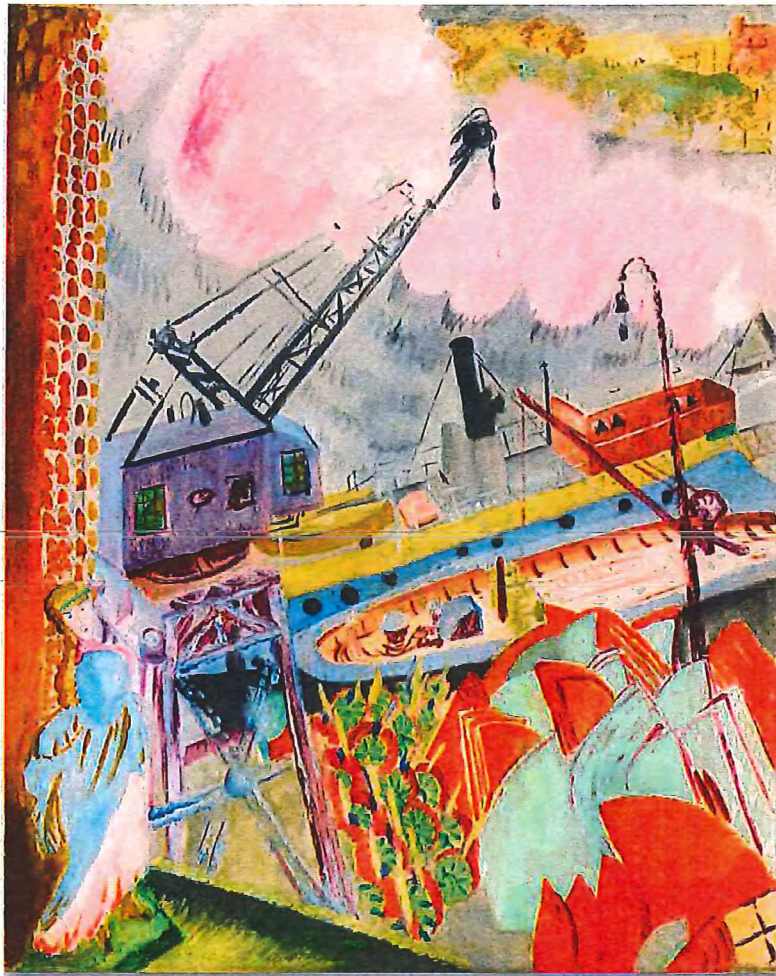
ÅRSSTÄMMA 2016

Styrelsen har kallat Bolagets aktieägare till årsstämma den 18 maj kl 14.00 på Kornetten Sky, Erik Dahlbergsallén 15, Stockholm. Styrelsen föreslår en aktieutdelning om 1,60 kronor per aktie, att utbetalas med ett belopp 0,40 kronor per aktie per kvartal.

FÖR MER INFORMATION:

Fredrik Brodin, VD
fredrik.brodin@stendorren.se

Magnus Sundell, CFO
magnus.sundell@stendorren.se



Skördemaskiner och violett lyftkran, Sigrid Hjertén, 1916.

Stadsgården 1916, en viktig logistikknutpunkt för 100 år sedan i den framväxande moderna staden Stockholm.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager och lätt industri. Stendörren är noterat på First North, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B).

Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com).

För mer information om Stendörren Fastigheter AB (publ) se www.stendorren.se

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ) 556825-4741
Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm, tel: 08-121 317 00
www.stendorren.se