

ÅRSREDOVISNING 2016

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



DRIFTNETTO:

299 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

609 MKR

HYRESINTÄKTER:

440 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

138 MKR



JANUARI-DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna ökade till 440 miljoner kronor (356).
- Driftnettot ökade till 299 miljoner kronor (246).
- Förvaltningsresultatet ökade till 138 miljoner kronor (118).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 117 miljoner kronor (130).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -35 miljoner kronor (90).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 653 miljoner kronor (260), varav 42 miljoner kronor (9) avser realiserad värdeför-

ändring vid försäljning. Värdeförändringen av räntederivat uppgick till -46 miljoner kronor (-8).

- Periodens resultat ökade till 609 miljoner kronor (309).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 22,06 kronor (11,96).
- Styrelsen föreslår att aktieutdelningen höjs med 25 procent till 2,00 kronor per aktie, att utbetalas kvartalsvis.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Under året förvärvades och tillträdades fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 37 000 kvadratmeter. Bland annat genomförde Stendörren

FASTIGHETSVÄRDE:

5 817 MKR

UTHYRNINGSBAR YTA:

612 000 M²

BELÄNINGSGRAD:

57 %

SOLIDITET:

34 %



sina första affärer i Uppsala och totalt förvärvades 7 fastigheter på Uppsala-marknaden under 2016. Vidare avyttrades och frånträdde fastigheter om totalt cirka 16 000 kvadratmeter i uthyrbar yta.

- I juli tecknades ett samarbetsavtal med Kilenkryset avseende skapandet av ett nytt logistikcenter, "Stockholm Väst Logistik", i Upplands Bro. I ett första skede tillför parterna det samägda Bolaget cirka 400 000 kvadratmeter planlagd mark.
- I september fick Bolaget ett positivt startbesked från Botkyrka kommun för framtagande av ny detaljplan. Förslaget till ny detaljplan omfattar cirka 800 nya bostäder samt lokaler för handel och verksamhet.

- Under året genomfördes tilläggsemissioner om totalt 175 miljoner kronor inom ramen för Stendörren Fastigheters existerande obligation som löper fram till februari 2018. Det totala utestående obligationslånet uppgår därefter till 750 miljoner kronor.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Stendörren är noterat på First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com)

A blurred cityscape viewed through a window, with a vase of yellow flowers in the foreground. The scene is out of focus, showing a mix of urban architecture and greenery. A teal-colored graphic element, resembling a folded corner, is positioned in the lower-left area, containing white text.

”Stockholmsregionen
och Mälardalen är den
marknad vi kan bäst.”

FREDRIK BRODIN, VD

INNEHÅLL

VERKSAMHETEN	
Året i korthet.....	2
Stendörren Fastigheter i korthet.....	6
Vd har ordet.....	8
Affärsidé, mål och strategier.....	12
Marknad.....	14
Fastigheterna.....	26
Fastighetsvärden.....	45
Hållbarhet.....	48
Finansiering.....	53
Bedömd intjäningsförmåga.....	56
Styrelse.....	58
Ledning och revisorer.....	60
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	62
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Verksamheten.....	66
Risker och riskhantering.....	70
Bolagsstyrningsrapport.....	75
Flerårsöversikt och Nyckeltal.....	82
FINANSIELLA RAPPORTER	
Rapport över koncernens totalresultat.....	84
Rapport över koncernens finansiella ställning.....	86
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	88
Rapport över koncernens kassaflöde.....	89
Moderbolagets resultaträkning.....	91
Moderbolagets rapport över totalresultatet.....	91
Moderbolagets balansräkning.....	92
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	93
Rapport över kassaflöde, moderbolaget.....	94
NOTER.....	95
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION.....	119
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE.....	120
REVISIONSBERÄTTELSE.....	121
Bolagsordning.....	125
Definitioner.....	128
Övrigt.....	130

Sidorna 66 – 120 utgör den formella årsredovisningen.

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

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. 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 2016 av 95 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 817 miljoner kronor (4 889 per 31 december 2015). De tio största hyresavtalen svarade 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 612 tusen kvadratmeter lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan. Stendörren Fastigheter hade per

samma datum 12 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 367 000 kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 406 miljoner kronor. Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar Bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder.

FINANSIERING

Per 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 054 miljoner kronor (1 489). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 418 miljoner kronor (3 185) motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (64). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,5 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,2 år (3,1). Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 3,05 procent (2,95) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,66 procent (1,76). Räntan på obligationslånet är rörlig och uppgår för närvarande till 5,0 procent.

STENDÖRRENS AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2016 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 4 350 st. Stendörren Fastigheters B-aktie är noterad på First North Premier, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB.

Resultat per
aktie uppgick
till 22,06 kr





"Tack vare vårt starka kassaflöde och soliditet är Stendörren finansiellt stabilt och står väl rustat för fortsatt tillväxt!", Fredrik Brodin, VD

VD:S KOMMENTAR

Bäste aktieägare, Stendörren kan stolt summera ett mycket bra verksamhetsår 2016. Alla för Bolaget viktiga nyckeltal har förbättrats. Totalresultatet ökade med nästan 100 procent där, förutom den starka marknadsutvecklingen med positiva värdeförändringar, vår egen projektverksamhet och driftnettutveckling i fastigheterna bidrog stort.

ÅRET SOM GÅTT

Våra siffror, som vi med stolthet presenterar, finns väl sammanfattade på förgående sidor i denna årsredovisning och i detalj återgivna längre fram, varför jag inte kommer att fokusera på dessa i detta VD-ord.

Stendörrens verksamhet präglas av mycket hög affärsaktivitet inom transaktion, projektutveckling och uthyrning. Vår strategi är att skapa hög riskjusterad avkastning för våra aktieägare över tid. Vi har valt att verka i Stockholms- och Mälardalsregionen av två enkla skäl. Det första skälet är att Stockholmsregionen möjligen är den europeiska huvudstadsregion som uthålligt uppvisar den högsta tillväxttakten. Tillväxten, såväl avseende regionens befolkningsökning som dess ekonomiska tillväxt, förväntas fortsätta under överskådlig framtid vilket skapar massor av möjligheter och spännande utmaningar att möta befintliga och tillkommande hyresgästers ständigt skiftande behov av nya och bättre lokaler. För att nå framgång krävs även ett gott samarbete med regionens kommuner vad gäller behov av nya bostäder och verksamhetslokaler. Det andra viktiga skälet till valet av marknad att investera i är helt enkelt att Stockholmsregionen och Mälardalen är den marknad som vi kan bäst. Det är här Bolagets gener finns och där grunden lades för drygt 20 år sedan till det som idag är Stendörren Fastigheter. Den positiva ekonomiska utveckling och tillväxt som sker i Stockholm och Mälardalen kan, rätt hanterat blir ett föredöme för andra storstadsregioner. Våra medborgare och regionens företag ställer ständigt nya och högre krav på en bra och hållbar utveckling. Stendörren kommer genom sitt hållbarhetsarbete ta ansvar och medverka till denna utveckling genom att tillhandahålla lokaler som gör skillnad.

Ett Stendörren, rätt positionerat på denna fantastiska tillväxtmarknad, kommer fortsätta att skapa tillväxt och mervärde för sina aktieägare likväl som för sina hyresgäster, leverantörer, finansiärer och boende i områden där vi är etablerade.

Under året har vi nått vårt finansiella mål avseende en soliditet om nästan 35 procent. Ett viktigt mål

för Bolaget då det ihop med vårt starka kassaflöde skapar finansiell styrka och långsiktig uthållighet, en nödvändig förutsättning för att vi fortsättningsvis ska kunna arbeta vidare med vår lönsamma projektverksamhet.

Ett viktigt projekt under senare delen av verksamhetsåret har varit Bolagets pågående listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista. Min övertygelse är att listbytet ger Bolaget flera nya starka och långsiktiga aktieägare, vilket är viktigt för vår fortsatta expansion. Som en konsekvens av detta och vår allmänna tillväxt har vi under året fortsatt att stärka vår organisation med nya medarbetare och implementerat flertalet nya rutiner och policys, vilket väsentligen ökat kvaliteten i vårt arbete inom samtliga verksamhetsområden.

FINANSIELL UTBLICK

Den finansiella balansen för Stendörren är ett av våra fokusområden. Vår ambition att ge en hög riskjusterad avkastning över tiden till våra aktieägare kräver mer än bara uppställda finansiella mål. Skuldsidan är vår största risk men också viktigaste tillgång för att uppnå våra avkastningsmål. Min bedömning är att det rådande låga ränteläget ser ut att fortsätta, framför allt avseende den långa räntan, även om vi ser tydliga indikationer på att botten kan vara nådd eller redan passerad. Vårt starka kassaflöde i kombination med en historiskt stor skillnad mellan våra fastigheters avkastning och den underliggande räntan gör att en eventuell räntehöjning inte påverkar oss i nämnvärt. Riksbanken är tydlig i sin räntepolitik, höjd ränta kommer till följd av inflation. Våra hyresavtal, som till absolut största delen är knutna till KPI, får därmed en ökning som då möter en högre ränta.

Vi arbetar aktivt med att minska skuldsidans risk. Diversifiering av skuldsidan avseende de underliggande krediternas löptid såväl som avseende förfallodag och långivare är viktiga likväl som att utvärdera olika räntesäkringar. Våra derivatpositioner för räntesäkring, vilka tecknades under första halvåret 2015, har utvecklats negativt till följd av fallande långa ➤

- räntor. En utveckling som ledde till att vi under första kvartalet 2017 löste bort dessa positioner och ersatte dessa med räntetak istället. En åtgärd som gör att vi på årsbasis förbättrar Bolagets räntenetto med drygt 20 miljoner kronor samtidigt som räntetäckningsgraden förbättrades drygt 10 procent.

Till följd av den fina värdeutvecklingen av våra fastighetsvärden har vår finansiella position stärkts. Belåningsgraden avseende säkerställd finansiering uppgick till låga 47 procent vid årets slut. Vårt mål för 2017 är att öka den säkerställda seniorfinansieringen samtidigt som obligationslånets andel av skulden ska minskas.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING OCH STARK HYRESMARKNAD

Vårt fastighetsbestånd ökade i värde med 653 miljoner kronor under året (varav 42 miljoner kronor realiserats vid försäljningar). De gynnsamma marknadsförutsättningarna med lägre avkastningskrav var naturligtvis starkt bidragande och motsvarade cirka hälften av värdeökningen. Den andra halvan av värdeökningen är till största delen ett resultat av vår projektutveckling inklusive utveckling av byggrätter. Till följd av den stora värdepotentialen som projektfastigheterna representerar i kombination med den starka intjäningsförmågan som vi har i förvaltningsportföljen, har Stendörren beslutat att projektportföljen nu får utgöra högst 15 procent av Bolagets balansräkning från tidigare 10 procent. Vår målsättning är att, inom dessa gränser, fortsättningsvis växa projektportföljen genom en kombination av förvärv och projektutveckling.

Inom våra två dominerande tillgångsslag, fastigheter för lager och logistik och fastigheter för lätt industri har hyran historiskt varit en produkt

av anskaffningskostnaden och avkastningskravet. Markens värde har utgjort en liten del av den totala anskaffningskostnaden vilket inneburit att hyrorna varierat lite med avseende på lokalernas läge. Denna utveckling har definitivt brutits i Stockholmsområdet och regionstäder i Mälardalen. Den ökande efterfrågan har lett till stigande markpriser och därmed stigande hyror, i en takt betydligt högre än inflationen. I takt med att Mälardalen växer ekonomiskt och befolkningsmässigt ser vi att denna trend håller i sig. Mark ursprungligen avsedd för industri och logistik får väsentligen högre exploateringsstal och konverteras till annan användning som till exempel bostäder, kontor eller handel. Denna utveckling gynnar Stendörren då vi antingen får högre hyror i våra fastigheter (på grund av ökande efterfrågan på lokaler) eller får möjlighet att ändra användningen av fastigheterna och öka exploateringsgraden. Detta faktum understryker vikten av att äga såväl projekt- som förvaltningsfastigheter.

Ett fortsatt starkt fokus på att utveckla den egna organisationen skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt inom regionen och våra verksamhetsområden. Jag ser med stor tillförsikt fram emot att fortsätta leda Stendörrens arbete och att ta sig an de många utmaningar och möjligheter som vår fastighetsmarknad erbjuder. Avslutningsvis vill jag tacka mina fantastiska medarbetare för Ert stora engagemang och bidrag till vår framgång under året som gått.

Stockholm den 18 april 2017

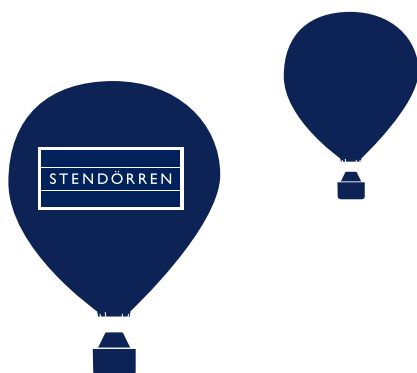
Fredrik Brodin

Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.





”Ett Stendörren, rätt positionerat på denna fantastiska tillväxtmarknad, kommer fortsätta att skapa tillväxt och mervärde för sina aktieägare.”

FREDRIK BRODIN, VD



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 långsiktigt årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 procent (2016 uppgick avkastning på eget kapital till 35 procent)
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger (2016 uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 gånger)
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent och aldrig understiga 20 procent. (2016 uppgick soliditeten till 34 procent).

UTDELNINGSPOLICY

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

STRATEGI

Stendörren Fastigheter skall 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 Storstockholmsregionen 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.

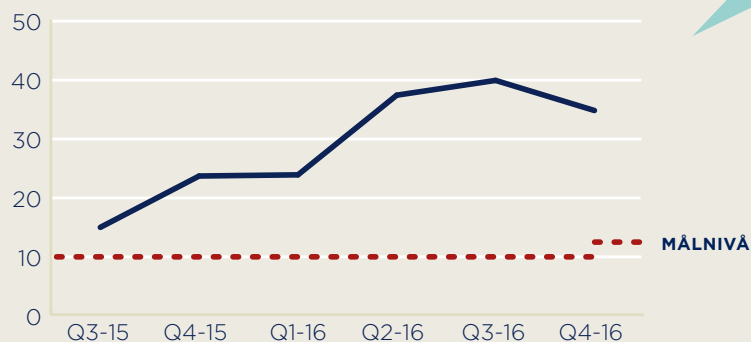
Ekonomi och finans

- 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.

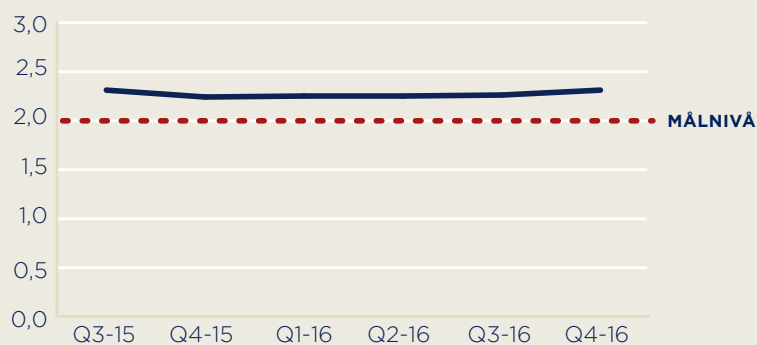
35%

AVKASTNING PÅ
GENOMSnittLIGT
EGET KAPITAL

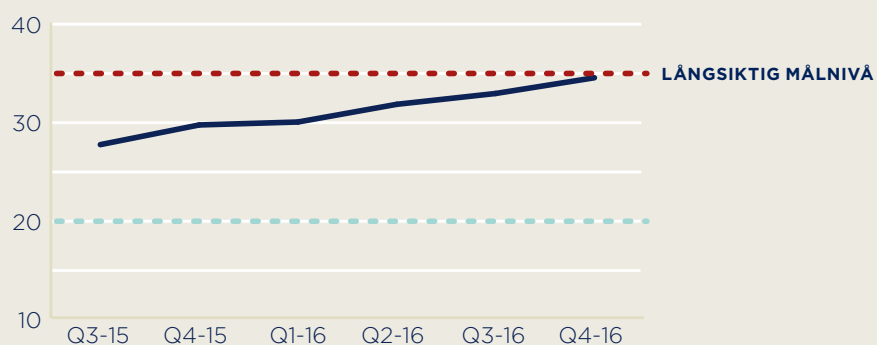
AVKASTNING PÅ GENOMSnittLIGT EGET KAPITAL, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr



SOLIDITET, %



MARKNAD

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter förvärvar, utvecklar och förvaltar fastigheter för lager och lätt industri, primärt inom Storstockholm och Mälardalen. Bolaget är således beroende av hur marknaden för dessa typer av fastigheter utvecklas och förändras. 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. Den snabba tillväxten ökar samtidigt konkurrensen om centralt och attraktivt belägen mark. I många lager- och industriområden medför 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 befintliga 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 lägens 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 bostads efterfrågan hålla i sig?
- 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?
- Hur positionerar sig olika lager- och industriområden i förhållande till tillgänglighet och infrastrukturinvesteringar?

BEFOLKNINGSTILLVÄXT I SVERIGES LOKALA ARBETSMARKNADER

En grundläggande förutsättning för marknadsutveck-

lingen är den regionala tillväxten. En hög sysselsättningstillväxt och ekonomisk tillväxt påverkar efterfrågan och omvandlingstrycket 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 byggvolym i övriga Sverige.

Modern teori och forskning talar för fortsatt geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Forskningsområdet brukar benämnas Den nya ekonomiska geografien ("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. 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

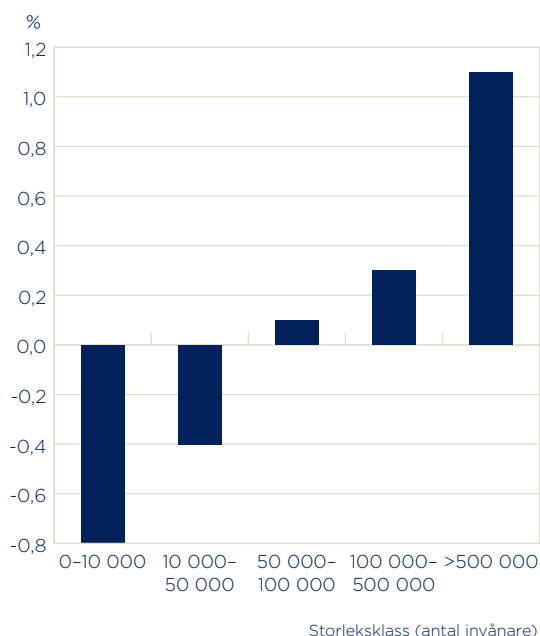
helt annan roll för konkurrensförmågan och tillväxt än vad som tidigare var den dominerande föreställningen. Det senare budskapet innebär att ju större regioner desto större lokala hemmamarknader. Större regioner kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas 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.

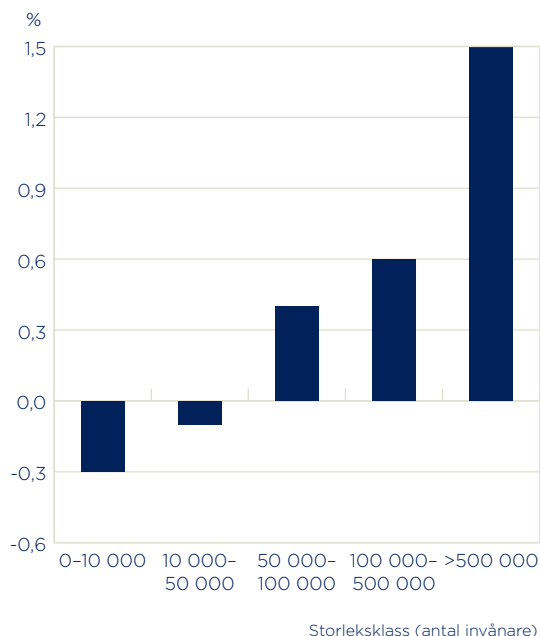
Hur har då Sverige konkret påverkats av NEG:s krafter sedan mitten av 1990-talet? Figur 1 och 2 redovisar utvecklingen för lokala arbets- och bostadsmarknader i olika storleksgrupper. Resultatet är entydigt: både befolkningstillväxt och sysselsättningstillväxt är störst i de stora regionerna medan utvecklingen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

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



► 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 nämnvärd tillväxt också i regionens yttre delar. För övriga större regioner växer den centrala regionen delvis på bekostnad av regionens eget omland.

En viktig förklaring till att tillväxten koncentreras i geografin 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 leverantörer och kunder. Dessa grundläggande förhållanden koncentrerar tillväxt till färre, tätare och mer attraktiva platser i geografin. Särskilt tydlig har tjänstesektorns kraftiga tillväxt varit i storstadsregionerna, inte minst i Stockholm, se fig. 3. Sedan 1995 har sysselsättningen i regionens tjänstebanscher vuxit med över 80 procent. På vilket sätt skapar detta ett omvandlingstryck som påverkar lager- och industrimarknaden?

OMVANDLINGSTRYCK

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 hyresnivåer 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 indikerar också ett framväxande kontorsområdes dynamik. Hög tillgänglighet tycks vara en grundförutsättning och särskilt attraktivt för företag som kan utvinna produktivitet fördelar 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 Värtahamnen 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 fig. 4. Även för bostäder stiger efterfrågan och priser i särskilt attraktiva miljöer.

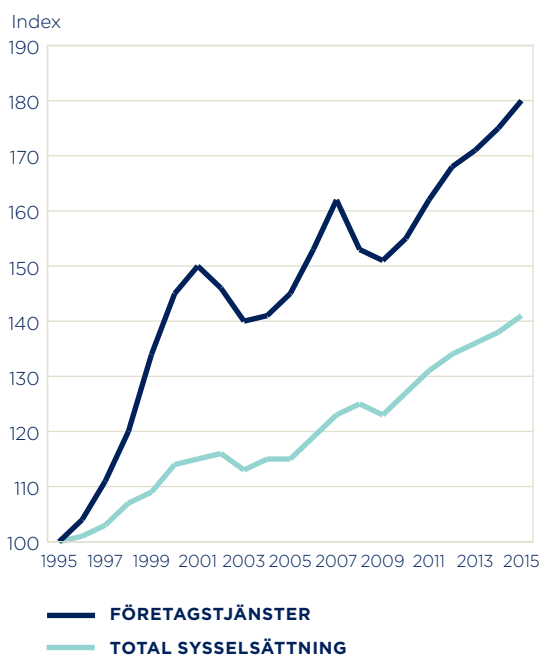
Efterfrågan är högst i innerstaden och faller sedan med gångavståndet till centrala Stockholm. På samma sätt faller priset med fallande avstånd till större vattenytor. Likaså finns ett positivt värde om man har en spårstation inom 500 meters gångavstånd. Gatunätets integration skapar också stora värden 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 ►

TABELL 1. BEFOLKNINGSTILLVÄXT I REGIONKÄRNA RESPEKTIVE OMLAND 1995–2015

LA-REGION	ANTAL INVÅNARE I LA-REGIONEN 2016	TILLVÄXT I KÄRNKOMMUNEN 1995 TILL 2016	TILLVÄXT I KRANSKOMMUNEN 1995 TILL 2016	TILLVÄXT I LA-REGIONEN 1995 TILL 2016
Stockholm	2 655 597	31,6 %	28,7 %	29,7 %
Göteborg	1 163 787	23,9 %	17,5 %	20,5 %
Malmö	1 149 527	33,7 %	17,1 %	21,4 %
Uppsala	331 191	16,9 %	25,5 %	19,8 %
Linköping	265 330	18,6 %	-1,6 %	9,3 %
Västerås	243 960	19,1 %	-1,8 %	9,9 %
Örebro	242 650	22,6 %	-1,5 %	11,8 %
Jönköping	222 305	17,2 %	2,4 %	10,9 %
Karlstad	208 505	13,5 %	-4,6 %	2,4 %
Trollhättan	207 539	10,0 %	2,7 %	4,6 %
Skövde	184 703	9,5 %	-2,3 %	0,9 %
Norrköping	183 100	12,6 %	-4,3 %	8,0 %
Kristianstad	179 326	12,7 %	2,4 %	6,9 %
Luleå	175 666	8,0 %	-6,3 %	-0,5 %
Borås	174 810	14,3 %	1,4 %	9,1 %
Gävle	163 602	10,2 %	-3,3 %	4,5 %
Eskilstuna	163 335	15,9 %	-1,2 %	9,0 %
Falun	156 913	4,7 %	1,8 %	2,8 %
Umeå	153 370	21,3 %	-10,1 %	13,4 %
Sundsvall	151 081	4,0 %	-9,2 %	-1,0 %
Växjö	140 011	23,0 %	-5,5 %	10,9 %
Kalmar	129 139	14,0 %	-3,3 %	4,9 %
Halmstad	123 202	18,0 %	6,7 %	15,6 %
Östersund	106 664	3,3 %	-7,2 %	-1,4 %

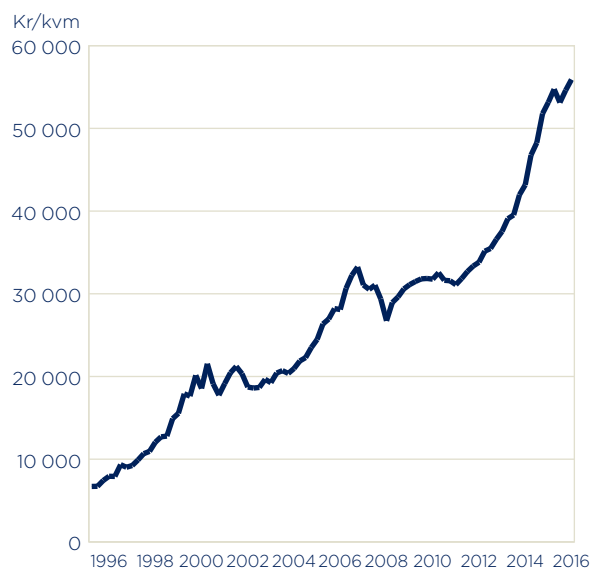
Källa: SCB och Evidens. I tabellen särredovisas Uppsala lokala arbetsmarknad enligt regionindelningen från 1995. Detta innebär att Uppsala kommun tillsammans med fyra kranskommuner utgör den lokala arbetsmarknaden.

FIG. 3 SYSSELSÄTTNINGSTILLVÄXT I STOCKHOLMS-REGIONEN 1995–2013



Källa: SCB och Evidens

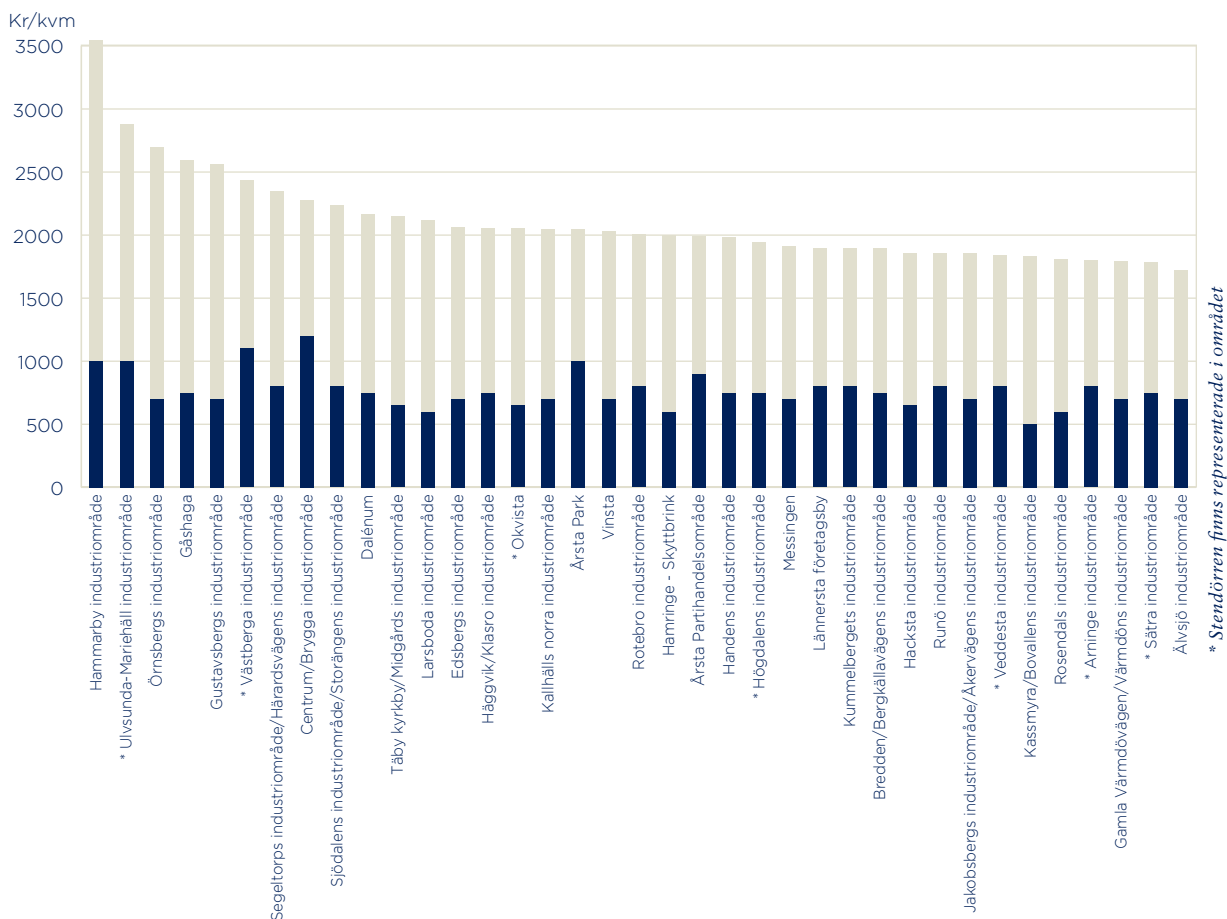
FIG. 4 BOSTADSRÄTTSPRIS I STOCKHOLMS NÄRFÖRORT



Bostadsprisutveckling i Stockholm närförort 1996–2015. Närförort = Stockholms stad utanför tull samt Nacka, Sundbyberg, Solna och Lidingö kommuner.

Källa: Värderingsdata och Evidens

FIG. 5

OMVANDLINGSTRYCK, BETALNINGSVILJA FÖR BOSTÄDER
OCH HYRA FÖR LAGER- OCH INDUSTRILOKALER

HYRESNIVÅ FÖR INDUSTRILOKALER

BETALNINGSVILJA FÖR NYPRODUCERADE BOSTÄDER

Källa: Evidens, Datscha och Newsec

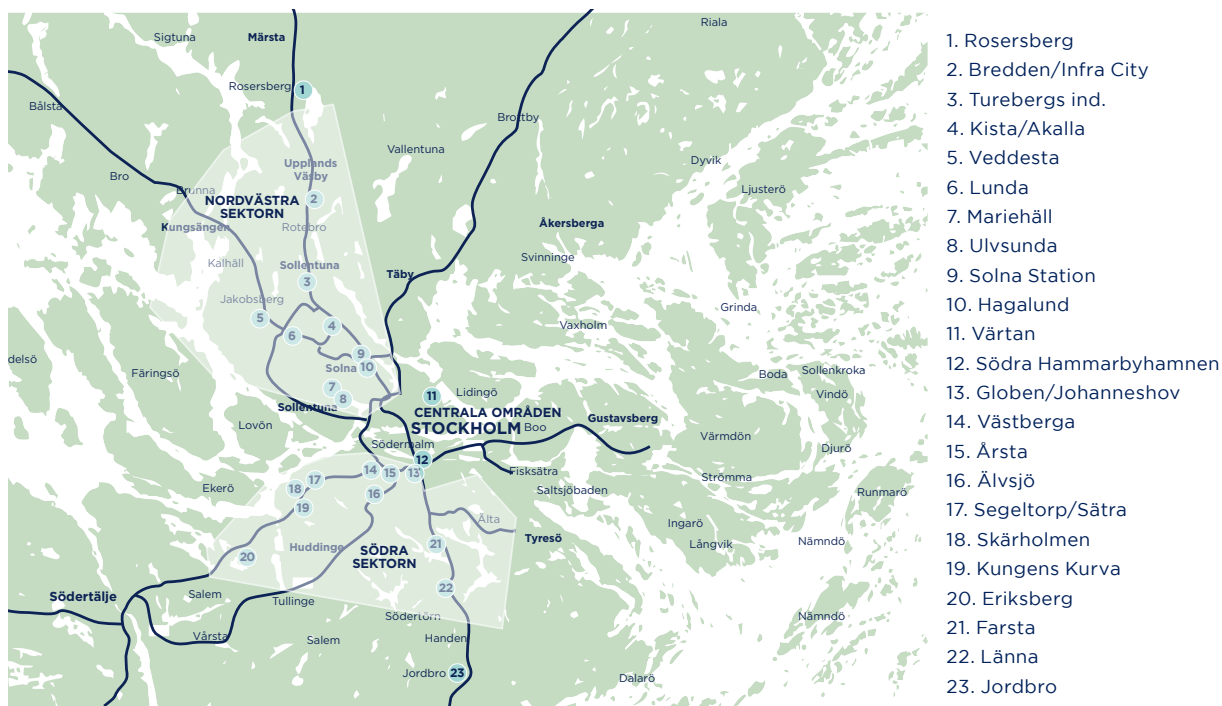
► i form av hushållens genomsnittliga utbildnings- och inkomstnivå har också stor och signifikant påverkan på bostadspriserna eftersom hushållen uppfattar att olika miljöer och dess invånare i sig erbjuder skillnader i hushållens livsvillkor. Analyser visar också att om man kan tillskapa en parkyta på ca 10 hektar inom en kilometers promenadvstånd från bostaden ökar priset allt annat lika.

Utvecklingen i Stockholmsregionen visar att ett flertal lager- och industriområden påverkas påtagligt av omvandlingstrycket från bostadsmarknaden. Fig. 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 skall 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, Örnsberg och Gustavsberg med flera områden.

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



Karta. Lager- och industriområden i Stockholmsregionen.

UTBUDSFÖRÄNDRINGAR I STOCKHOLMSREGIONEN 1998–2015

En annan 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 fastighets-taxeringsregistret. Analysen omfattar de lager- och industrimiljöer som listas i vidstående 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 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 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

LOKALTYP:				
STOCKHOLM	LAGER	LÄTT INDU- STRI	INDU- STRI KONTOR	TOTALT
Centrala områden	-66%	-39%	-28%	-53%
Nordvästra sektorn	-2%	-38%	-11%	-16%
Södra sektorn	28%	-15%	7%	12%
Periferi	95%	40%	53%	79%
Totalt	10%	-26%	-4%	-3%

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 skapats, 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 fig. 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. Risker 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 fig. 7. 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 fig. 7). Det naturliga skulle annars vara att låga hyror leder till krav på hög direktavkastning (kvadrant 3).

Som tidigare redovisats måste åtminstone 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 fig. 8. Hög tillgänglighet med kollektivtrafik skapar sannolikt möjligheter till annan markanvändning med höga byggrättsvärden i dessa områden.

En grundläggande fråga, vid sidan av rena demografi- 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?

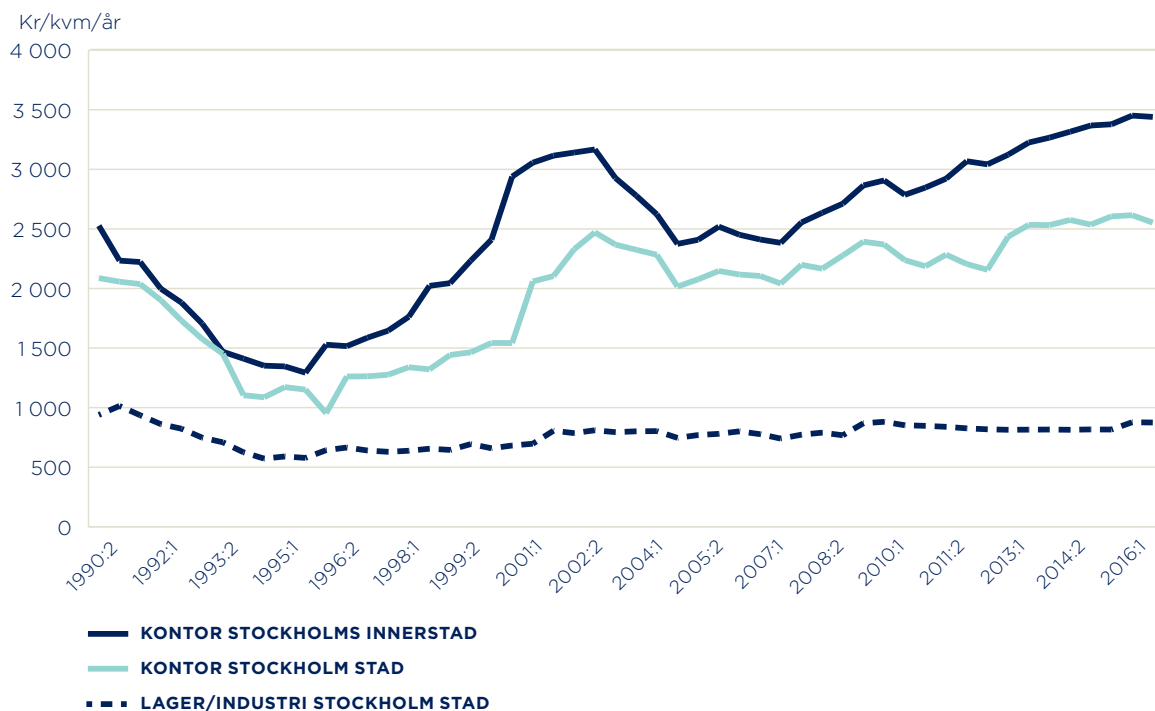
TILLGÄNGLIGHETSFÖRÄNDRINGAR I STOCKHOLMSREGIONEN

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 fig. 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. De områden med högst tillgänglighet som exempelvis Västberga, Örsnberg, Ulvsunda och Årsta redovisar en tillgänglighet på mer än en halv miljon personer inom 30 minuter med bild. Men den kollektiva tillgängligheten är lägre för lager- och industriområden. För Västberga, med den högsta kollektiva tillgängligheten, uppgår kollektiv tillgänglighet till ca 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 och andra sidan att planerade infrastrukturinvesteringar kan ha stor effekt på markvärdena för områden som idag har svag kollektiv tillgänglighet men som träffas av förbättringar inte minst när spårtrafiken byggs ut.

I Stockholmsregionen pågår och planeras flera ►

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



Källa: Evidens, Strateg fastighetskonsult m fl. källor

FIG. 7 HYROR OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR LAGER- OCH INDUSTRILOKALER I KRÄNSKOMMUNER TILL STOCKHOLM DÄR STENDÖRREN ÄR REPRÄSENTERADE SOM FASTIGHETSÄGARE

Källa: Evidens, Datscha och Stendörren

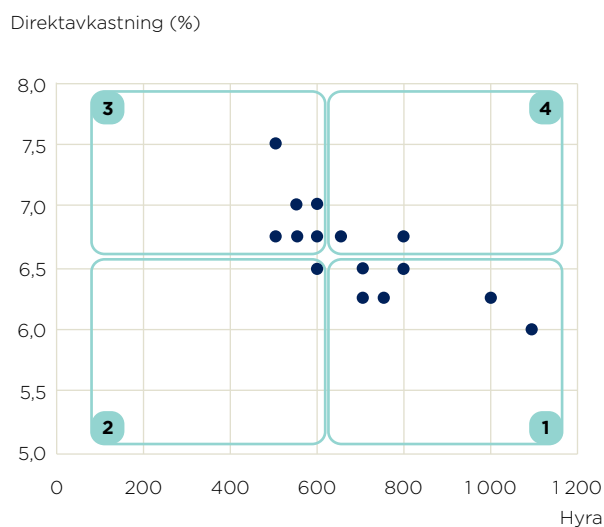


FIG. 8 TILLGÄNGLIGHET MED BIL OCH KOLLEKTIVTRAFIK I MILJÖER MED OLIKA HYRESNIVÅ OCH AVKASTNINGSKRAV

Källa: Evidens, Datscha, WSP och Stendörren

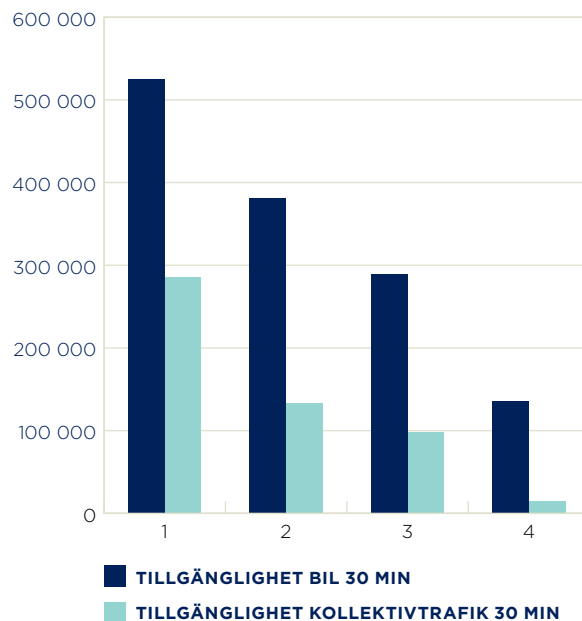
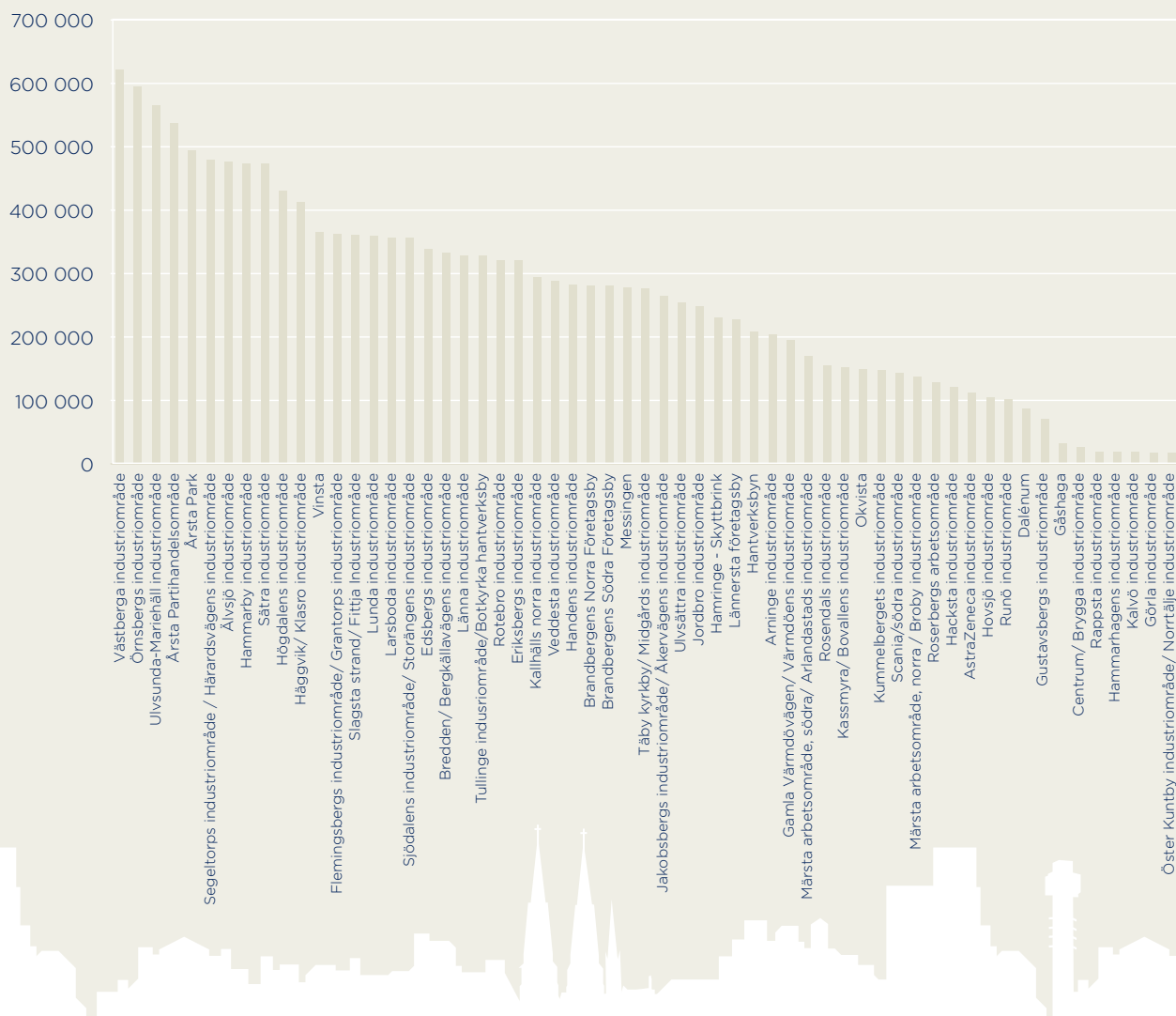


FIG. 9 NATTBEFOLKNING TILLGÄNGLIGHET 30 MIN, BIL



► större infrastrukturprojekt som ska bidra till en ökad framkomlighet, ökad tillgänglighet samt 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 Hagsätra, Odenplan – 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,

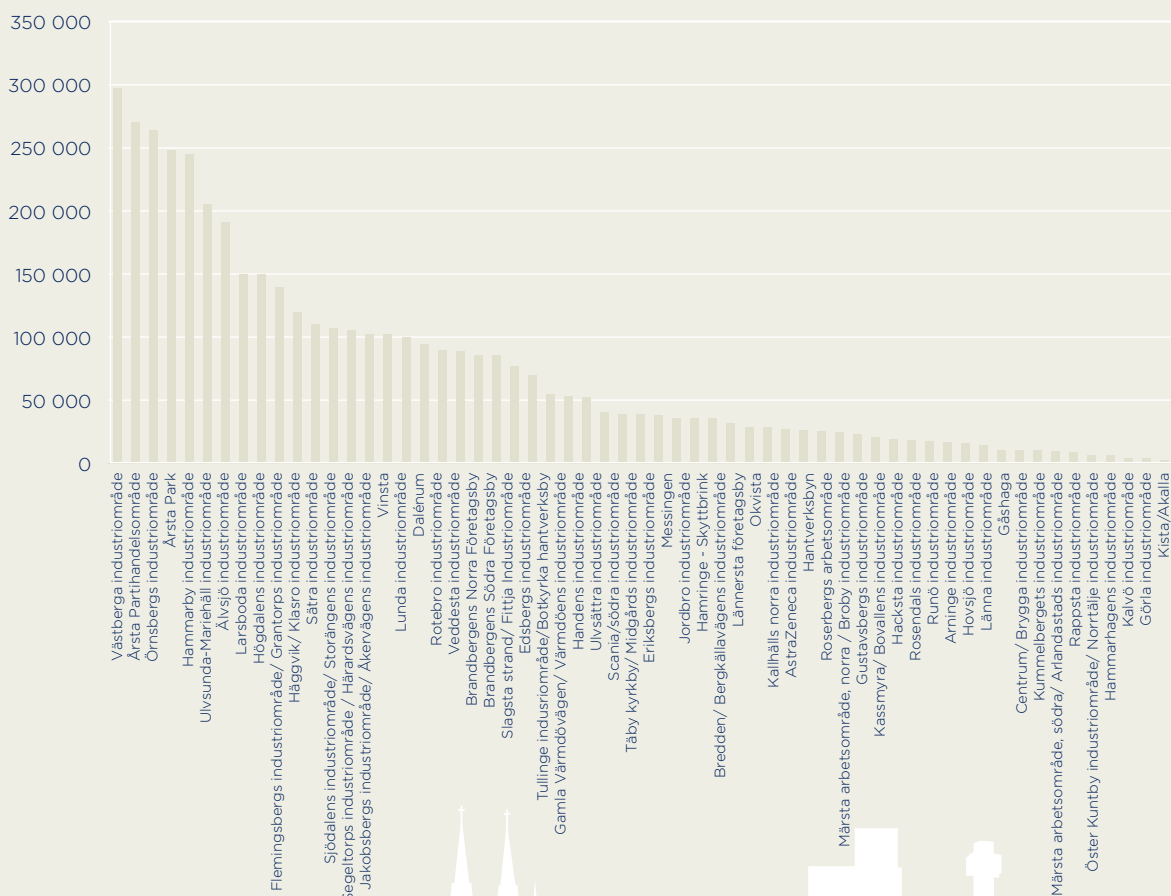
Sollentuna och Järfälla. Tillgänglighetsförbättringen i den centrala regionen förklaras av att både t-baneutbyggnaden och den nya Citybanan med högre turtäthet och snabbare omstigning vid T-centralen gynnar centrala Stockholm. Kranskommunernas tillgänglighetsvinster uppstår framförallt av den nya Citybanan som på många sätt gör pendeltågstrafiken mer effektiv.

STENDÖRRENS MARKNADSSTRATEGI

Stendörren Fastigheters ansats till marknaden utgår från Stockholms betydelse som Sveriges viktigaste ekonomiska centrum vilket erbjuder fastighetsägare i regionen goda affärsmöjligheter. Denna marknadsstrategi har varit en ledstjärna för Bolagets huvudägare Kvalitena sedan mitten av 1990-talet när Kvalitena började investera i fastigheter i Storstockholm och Mälardalen.

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

FIG. 10 NATTBEFOLKNING TILLGÄNGLIGHET 30 MIN, KOLLEKTIVT



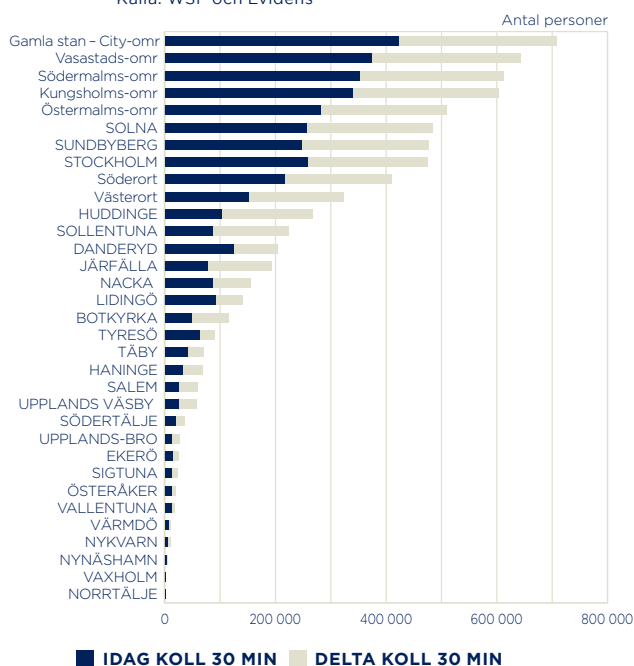
Källa fig. 9 och 10: WSP och Evidens

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 fastighetsslagen 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 lokalanpassningar innan en ny hyresgäst är på plats. Bolaget strävar även efter goda och långa relationer med de 23 kommunerna i vilka Bolagets 95 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 ➤

FIG. 11 TILLGÄNGLIGHETSFÖRÄNDRINGAR MED KOLLEKTIV TILLGÄNGLIGHET TILL 2030

Källa: WSP och Evidens



- 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. Konkurrenten kommer från såväl internationella fastighetsfonder och börsbolag 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 Sverige och Danmark. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 417 000 kvadratmeter och utgör cirka 35 procent av Castellums totala uthyrningsbara area.

Catena

Catena är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar logistikfastigheter. Fastighetsbeståndet är indelat i regionerna Stockholm, Göteborg, Helsingborg, Malmö och Jönköping. Per 31 december 2016



uppgick den uthyrbara arean till cirka 1 491 000 kvadratmeter och bestod i sin helhet av logistikyta.

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 cirka 920 000 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 inriktat på kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter. Verksamheten delas in i fyra regioner: Stockholm, Öst, Mellan och Syd. Lager- och industrifastigheter, omfattar cirka 768 000 kvadratmeter och utgör 29 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 1 095 000 kvadratmeter och utgör 42 procent av Kungsledens totala uthyrningsbara area.

NP3

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter i norra Sverige. Per den 31 december 2016 uppgick fastighetsbeståndet till 787 000 kvm uthyrningsbar yta. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt där handel står för den största delen.

Sagax

Sagax är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastigheterna återfinns huvudsakligen i Sverige (46 procent av uthyrbara ytan) och Finland (41 procent). Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2016 totalt 2 312 000 kvadratmeter. Lager- och industrilokaler utgör den största delen av Sagax uthyrningsbara area.



FASTIGHETERNA

Ett av Stendörrens fokusområden, redan från start, har varit att investera i industriområden i Stockholms närförorter och ta tillvara på den starka tillväxt som finns där. Genom att förvärva, förvalta och utveckla i de områdena bidrar Stendörren till nya arbetstillfällen och ett öppnare samhälle. På så sätt gör våra fastigheter skillnad. Inte bara för våra hyresgästers verksamheter och affärer, utan även för området de ligger i, och för människorna som bor och jobbar där. Och samtidigt skapas även en hög, riskjusterad avkastning för våra aktieägare



VÅR STRATEGI

Geografisk positionering

Storstockholm och Mälardalen är en av Europas starkaste tillväxtregioner, Stendörren ser en fortsatt god tillväxtmöjlighet och det är därför Bolaget ska äga, utveckla och förvärva fastigheter här.

Fastighetssegment

Stendörren ska äga fastigheter med fokus på fastighetslagen lager, lätt industri och logistik. Dessa fastighetslag ger en stabil, långsiktig avkastning, samtidigt som den geografiska positioneringen och områdenas tillväxt möjliggör för förädling och utveckling av fastigheter inom bl.a. kontor, sällanköps-handel och bostäder.

Stabil affärsstruktur

Som ett de led i att generera en långsiktig, hög riskjusterad avkastning ska Bolagets balansräkning bestå av förvaltningsfastigheter med långsiktiga och starka kassaflöden till minst 85 procent. Den återstående delen utgörs av projektfastigheter vilka har möjlighet att ge en högre avkastning. För att möta den högre risken som utvecklingen av projektfastigheter medför är dessa till övervägande delen obelånade.

Utvecklas med kunderna

Stendörren jobbar med en proaktiv förvaltnings- och uthyrningsstrategi där man kontinuerligt utvecklar och förvaltar befintliga fastigheter. Syftet är att stötta kundernas långsiktiga behov av lokaler som hjälper och utvecklar deras verksamhet.

• AKTIV FÖRVALTNING I EGEN REGI

Stendörren ska tidigt fånga upp kundernas förändrade behov och kunna erbjuda kundanpassade råd. Genom en aktiv närvaro kan Bolaget proaktivt se över och omförhandla avtal, allt för att kunna erbjuda lokaler som kontinuerligt stödjer våra kunders verksamhet. Detta ska ske genom en egen förvaltnings- och driftsorganisation för att säkerställa långsiktiga kundrelationer och god kundvård.

• TYDLIG AVTALSSTRATEGI

Bolaget ska, med beaktande av marknadsläget och hyresnivåer, teckna långa hyresavtal och verka för en avtalsstock med jämn förfallostruktur, god kreditvärdighet och renommé bland hyresgästerna. Detta för att kontinuerligt skapa förutsättningar

för ökade hyresintäkter. Bolaget ska teckna kallhyresavtal eller s.k triple-netavtal för att ge en kostnadseffektiv förvaltning och låg operativ risk. Detta sker genom att risken för större kostnadsförändringar, inom framförallt energikostnader, i stor utsträckning åläggs hyresgästerna.

- PROAKTIV UTHYRNINGSAVDELNING I EGEN REGI
Uthyrning är en central del i affärsstrategin. Därför ska Bolaget driva uthyringsarbete genom en egen organisation. Detta för att skapa förutsättningar för en proaktiv hantering av nuvarande och kommande vakanser. Genom att jobba strategiskt med uthyrning, skapar man goda förutsättningar för förädling och projektutveckling av beståndet.

Projektportfölj

För att skapa strategiska värden och möta kunders framtida behov, ska en del av Stendörrens tillväxt ske genom Bolagets projektportfölj. Denna del består av tre fokusområden; fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsbyggrätter.

Transaktioner

Som en del i Stendörrens tillväxtmål ska Bolaget förvärva fastigheter i industriområden i Storstockholmsregionen och Mälardalen. Förvärven ska vara fastigheter som bedöms vara flexibla i sitt användningsområde, har tillväxtpotential och kan utvecklas för andra ändamål över tid. Det kan även vara fastigheter som har ett långsiktigt, stabil kassaflöde och bedöms ge stabil avkastning över tid. Bolaget ska sälja fastigheter som bedöms ha begränsade möjligheter för ytterligare värdeskapande.

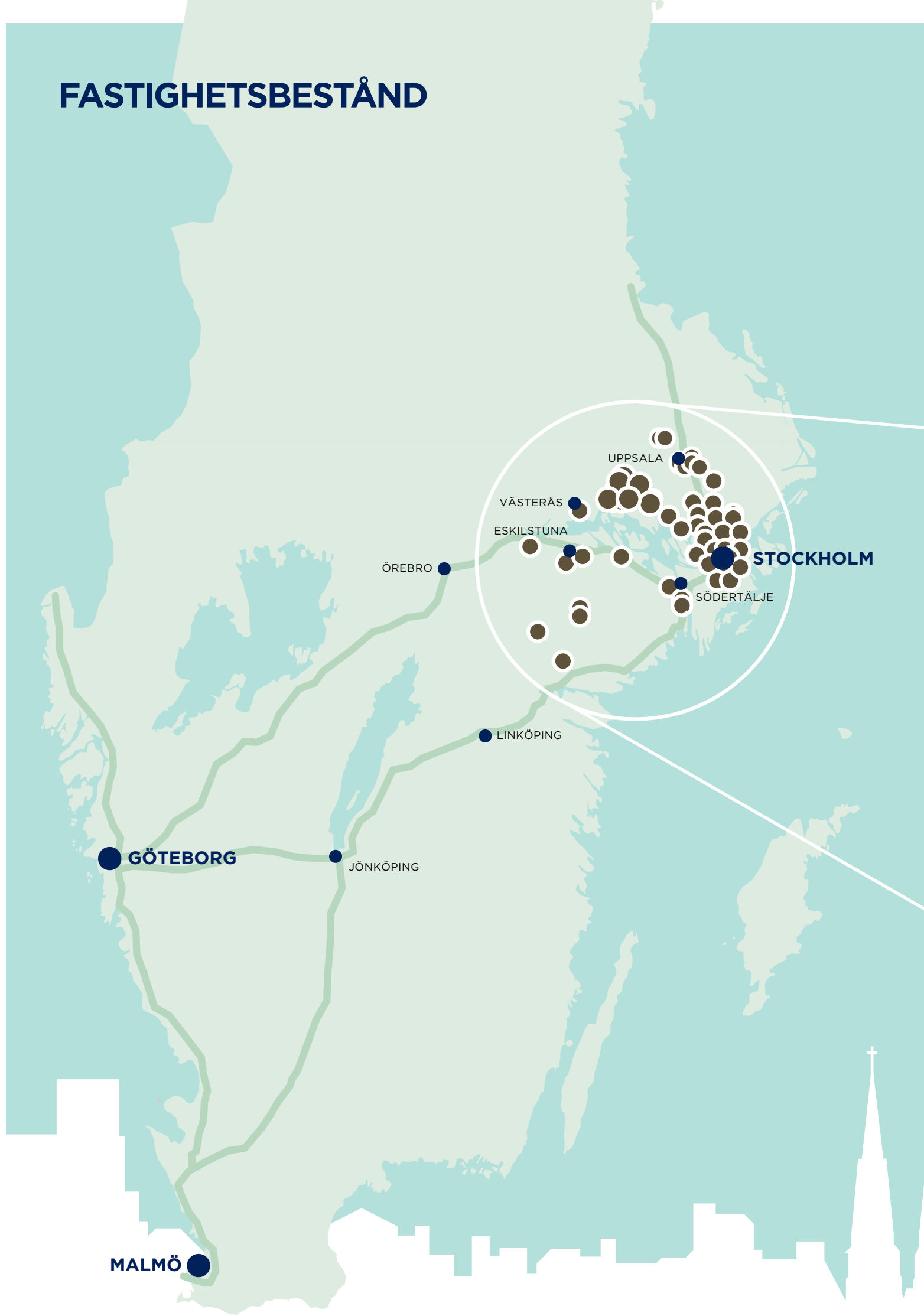
Hållbara lösningar

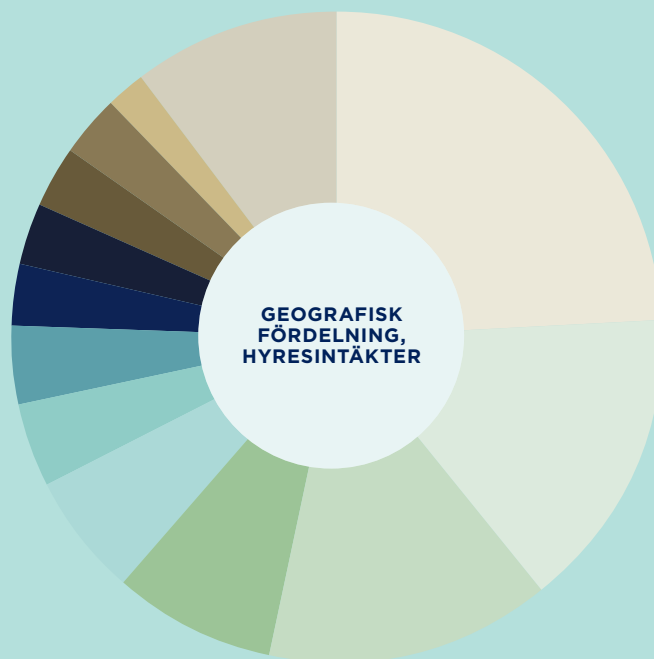
Stendörren ska arbeta för uttalad strategi kring hållbarhet. Denna ska på ett tydligt sätt implementeras i arbetet med Bolagets fastigheter för att säkra ett ansvarsfullt företagande.

God intern kontroll och affärsetik

Stendörren ska kontinuerligt arbeta med implementering arbetsprocesser, interna kontroller och rutiner, för att jobba smartare, effektivare, mer ekonomiskt och säkerställa en hög kontroll av Bolagets hyresflöden och god affärsetik för att skapa möjlighet för långsiktiga kundrelationer och ett ansvarsfullt företagande.

FASTIGHETSBESTÅND





Stockholm, 24 %
Järfälla, 15 %
Upplands-Bro, 14 %
Botkyrka, 8 %
Enköping, 6 %
Täby, 4 %
Flen, 4 %
Södertälje, 3 %
Eskilstuna, 3 %
Uppsala, 3 %
Nacka, 3 %
Nynäshamn, 2 %
Övrigt, 11 %



BESTÅNDET

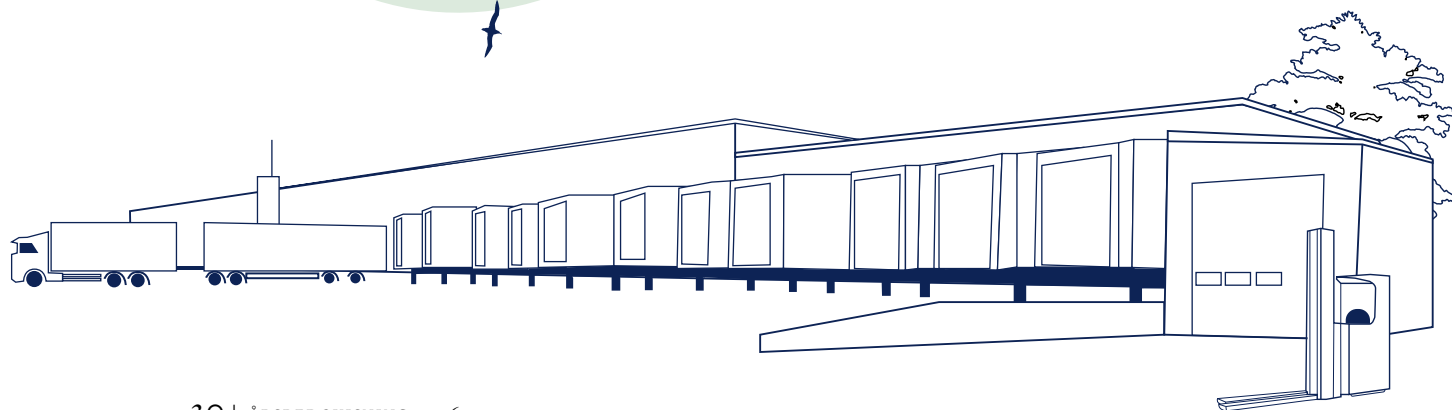
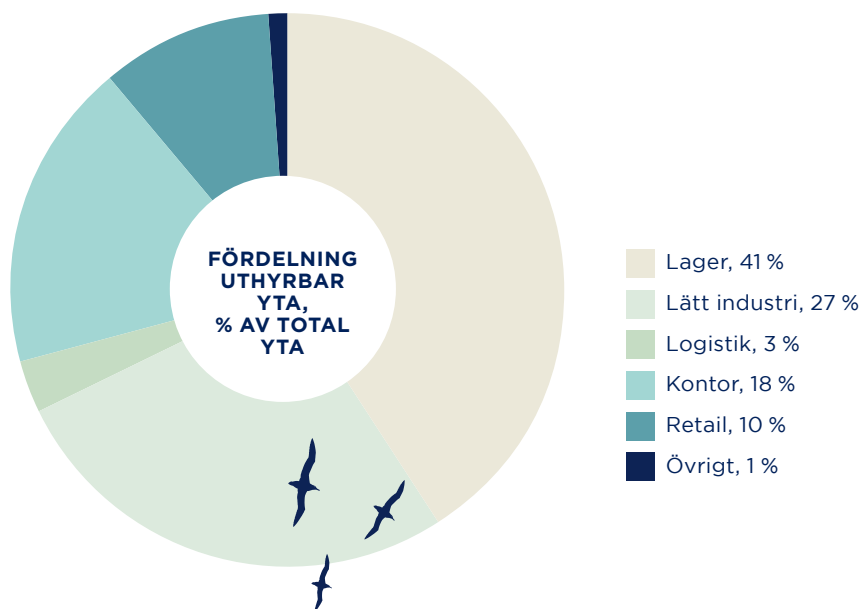
Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2016 av 95 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 817 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Fastigheterna externvärderas var tolfte månad. Från och med kvartal 4 internvärderas fastigheterna baserat på bland annat uppdaterade analyser av hyresmarknaden, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Externvärderingarna, likväl som en tät dialog med värderingsinstituten, är alltid vägledande vid internvärderingarna.

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 vad gäller förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren är: Rosersberg vid Arlanda, Brunna i

Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje.

Utöver Storstockholmsområdet äger Bolaget fastigheter på ett antal andra orter i Mälardalen, i bra lägen i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. I mars 2016 tillträdde Stendörren en portfölj med fastigheter med bra läge i Boländerna i Uppsala. Detta var Bolagets första förvärv i Uppsalaregionen. Därtill förvärvades i juni ytterligare tre fastigheter i Uppsala, som tillträdde under tredje kvartalet. Uppsala är en marknad som, liksom Stockholm, uppvisar starka tillväxttal och har positiva framtidsutsikter.

Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 612 000 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Lager-, lätt industri- och logistiklokaler svarade tillsammans för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (18 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt.



FASTIGHETSBE- TECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA*	BYGG- RÄTT, BTA	FASTIGHETSBE- TECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA*	BYGG- RÄTT, BTA
Almnäs 5:20	Södertälje	0	30 000 ¹	Rosersberg 11:92	Sigtuna	4 550	8 600
Almnäs 5:21	Södertälje	0	0	Sankt Ilian 23:4	Enköping	1 720	0
Almnäs 5:22	Södertälje	257	0	Sicklaön 107:3	Nacka	13 348	0
Almnäs 5:23	Södertälje	14 691	0	Sjöhjälten 2	Sollentuna	2 890	0
Almnäs 5:24	Södertälje	7 349	0	Skiringe 1:53	Flen	1	0
Almnäs 5:25	Södertälje	0	0	Skrubba 1:2	Stockholm	3 521	0
Almnäs 5:26	Södertälje	0	0	Skälby 2:2	Upplands Väsby	4 852	0
Armaturen 5	Kungsör	9 476	0	Sotaren 1	Täby	9 764	0
Bergklacken 6	Stockholm	11 275	0	Stenskärven 4	Stockholm	8 628	0
Blixtlampan 1	Stockholm	5 887	0	Stenskärven 5	Stockholm	2 580	0
Blixtljuset 14	Stockholm	1 574	0	Stenvreten 5:68	Enköping	1 940	0
Bolmängen 1	Flen	8 367	0	Stenvreten 6:1	Enköping	14 149	0
Boländerna 35:4	Uppsala	1 885	0	Stenvreten 6:17	Enköping	0	21 000
Boländerna 35:5	Uppsala	994	0	Stenvreten 7:51	Enköping	1 500	0
Brånberget 2	Stockholm	2 551	0	Stenvreten 7:70	Enköping	1 992	0
Båglampan 35	Stockholm	7 855	0	Stenvreten 7:87	Enköping	5 920	0
Bällsta 5:133	Vallentuna	2 008	0	Stenvreten 7:94	Enköping	1 080	0
Centrum 26:7	Enköping	5 397	0	Stenvreten 8:37	Enköping	480	7 400
Danmarks-Säby 14:2	Uppsala	1 251	0	Stillbilden 6	Stockholm	3 558	0
Diamantsliparen 2	Stockholm	1 405	0	Strängnäs 2:34	Strängnäs	4 289	0
Filmremsan 1	Stockholm	3 545	0	Sågaren 2	Flen	1 096	0
Filmremsan 2	Stockholm	3 846	0	Säby 4:1	Järfälla	2 213	0
Filmremsan 9	Stockholm	7 670	0	Talja 1:36	Flen	13 281	0
Flygeleven 2	Stockholm	10 660	0	Tegelbruket 1	Botkyrka	26 350	50 000
Fotocellen 2	Stockholm	4 334	0	Traversen 14	Sollentuna	372	0
Fotocellen 5	Stockholm	3 150	0	Traversen 15	Sollentuna	1 701	0
Grimsta 60:2	Upplands Väsby	2 955	0	Tullinge 19:653	Botkyrka	4 077	0
Gräddö 2	Stockholm	8 225	0	Tunaängen 10	Järna	1 839	0
Gräddö 4	Stockholm	5 672	0	Tunaängen 6	Järna	310	0
Grönsta 2:55	Eskilstuna	20 595	15 000	Uppsala Årsta 72:4	Uppsala	1 997	0
Hangaren 1	Täby	3 245	0	Uppsala Årsta 72:5	Uppsala	1 304	0
Husbyborg 12:5	Uppsala	1 226	0	Varvet 1	Botkyrka	14 636	2 000
Husbyborg 12:6	Uppsala	1 236	0	Veddesta 2:43	Järfälla	18 634	0
Hällsättra 1	Stockholm	9 362	0	Veddesta 2:53	Järfälla	11 566	0
Jakobsberg 18:30	Järfälla	1 296	0	Veddesta 2:54	Järfälla	1 382	0
Kalvö 1:24	Nynäs- hamn	13 000	0	Veddesta 2:76	Järfälla	18 502	0
Karossen 7	Katrine- holm	8 800	0	Viby 19:13	Upplands- Bro	7 700	0
Korsräven 1	Stockholm	6 410	0	Viby 19:27	Upplands- Bro	2 766	0
Kälby 1:55	Eskilstuna	19 682	0	Viby 19:28	Upplands- Bro	2 628	0
Linjalen 63	Täby	2 338	0	Viby 19:30	Upplands- Bro	2 200	2 700
Luna1	Huddinge	6 651	0	Viby 19:66	Upplands- Bro	13 789	11 000
Nygård 2:14	Upplands- Bro	143 072	150 000	Vindkraften 2	Stockholm	6 897	0
Nygård 2:17	Upplands- Bro	0	63 921	Öja 1:65	Flen	8 543	0
Olhamra 1:60	Vallentuna	1 950	0	Örnäs 1:14	Upplands- Bro	7 300	0
Opalen 40	Huddinge	770	0	Östhamra 4:33	Knivsta	5 000	0
Passaren 1	Täby	3 616	0			653 063	367 221
Pilbågen 1	Järna	2 482	0				
Rapsbaggen 3	Västerås	7 674	0				
Rosenfors 3:1	Eskilstuna	2 534	0				
Rosersberg 11:101	Sigtuna	2 000	5 600				

*Inklusive sammanlagt 38 476 kvadratmeter mark

”Vår verksamhet bygger på relationer”

KATARINA, FÖRVALTARE

KATARINA STANNERVIK, FÖRVALTARE PÅ STENDÖRREN

Vad har du för bakgrund och vilken är din roll på Stendörren?

Jag är förhållandevis ny på min tjänst, jag började sommaren 2016 som förvaltare på Stendörren. Däremot har jag jobbat i fastighetsbranschen sedan 1998 och har lång erfarenhet av förvaltning av allt från bostäder, köpcentrum, muséer och kulturbyggnader, till fastigheter för lager och logistik.

Varför valde du Stendörren?

Jag hade varit i kontakt med Stendörren flera gånger å yrkets vägnar och hade fått ett väldigt gott intryck av företaget. När flera av mina tidigare kollegor började här blev jag nyfiken och följde efter.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Det dagliga arbetet på Stendörren är väldigt varierat. Jag har flitig kontakt med och är ofta ute på besök hos hyresgäster och entreprenörer. På förmiddagen är jag för det mesta ute hos kund och kanske besiktigar ett tak eller deltar i hyresgästförhandlingar, för att på eftermiddagen åka in till kontoret där jag skriver avtal, fakturor och annat.

Vad är viktigt för att göra ett bra jobb i din roll?

Vår verksamhet bygger på relationer. Våra hyresgäster stannar länge och att utveckla och vårda kontakten med dem är avgörande. Så för att trivas och lyckas med jobbet som förvaltare på Stendörren måste man tycka om att träffa nya människor och gilla att jobba ihop i team, gärna tillsammans med kunderna. Det gör att vi snabbt kan lösa de utmaningar som deras verksamhet möter och hjälpa dem att växa, samtidigt som vi utvecklar våra fastigheter.

Vad är bäst med ditt jobb?

Det bästa med jobbet är tveklöst de mänskliga mötena, den stora variationen, blandningen av teknik, ekonomi och juridik och känslan när båda parter känner sig som vinnare i hyresförhandlingen. Det är även inspirerande att få inblick i så många spännande verksamheter ute hos hyresgästerna.

FASTIGHETSFÖRVÄR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 förvärvade Stendörren i sju separata transaktioner, 15 fastigheter med en total uthyrbar area om ca 37 000 kvadratmeter. Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde i dessa förvärv uppgick till 419 miljoner kronor. Under 2016 såldes även fem fastigheter i fyra separata transaktioner till överenskomna fastighetsvärden som sammantaget uppgick till 221 miljoner kronor.

Som en del i Stendörrens tillväxtmål ska Bolaget förvärva fastigheter Storstockholm och Mälardalen. Primära fokusområden är befintliga industriområden, i centrala lägen runt Stockholm. Områden

där stora infrastrukturförbättringar i vägnät och kollektivtrafik pågår eller kommer startas, är särskilt prioriterade. Likaså områden för logistik där till exempel järnväg och motorleder möts, allt för att möta hyresgästernas krav på långsiktig, effektiv och hållbar logistik. Fastigheterna som Stendörren äger och investerar har därmed individuella förutsättningar och affärsplaner. Allt från logistikfastigheter med stabila och långsiktiga kassaflöden, till fastigheter som är flexibla i sina användningsområden. Även fastigheter med tillväxt- eller förändringspotential hör till denna grupp.

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYRBAR AREA	BYGGRÄTT, BTA	FASTIGHETSTYP
Uppsala	Pilbågen 1	2 482	0	Lager, Industri, Kontor, Handel
Uppsala	Tunaängen 6	310	0	Lager, Kontor
Uppsala	Tunaängen 10	1 839	0	Lager, Industri, Kontor
Uppsala	Uppsala Årsta 72:4	1 997	0	Industri, Handel
Uppsala	Uppsala Årsta 72:5	1 304	0	Handel
Uppsala	Boländerna 35:4	1 885	0	Lager, Industri
Uppsala	Boländerna 35:5	994	0	Handel
Upplands-Bro	Nygård 2:14	0	150 000	Logistik
Uppsala	Husbyborg 12:5	1 226	0	Lager, Industri, Kontor
Uppsala	Husbyborg 12:6	1 236	0	Lager, Industri, Kontor
Uppsala	Danmarks-Säby 14:2	1 251	0	Industri, Kontor, Handel
Sollentuna	Travseren 15	1 701	0	Lager, Kontor
Sollentuna	Travseren 14	372	0	Industri
Upplands-Bro	Örnäs 1:14	7 300	0	Industri ← Pågående nybyggnation
Nynäshamn	Kalvö 1:24	13 000	0	Industri, Logistik
		36 897	150 000	

FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYRBAR AREA	BYGGRÄTT, BTA	FASTIGHETSTYP
Katrineholm	Sköldinge-Valla 16:1	16 000	0	Industri
Upplands Väsby	Grimsta 51:12	0	3 200	Industri
Haninge	Haninge Årsta 1:87	0	5 300	Industri, Logistik
Haninge	Haninge Årsta 1:73	0	22 000	Industri, Logistik ← Inklusive byggrätt för Haninge årsta 1:89
Haninge	Haninge Årsta 1:89	0	0	Industri, Logistik
		16 000	30 500	

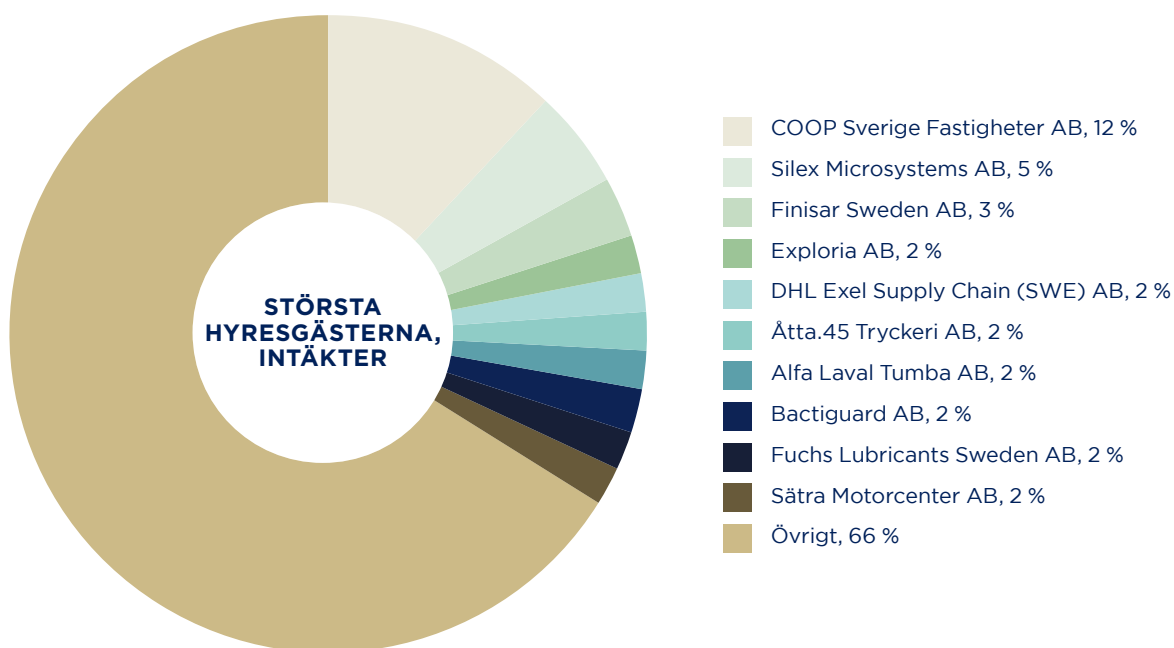
FÖRVALTNING

Organisation

Stendörren har som utgångspunkt att förvalta sitt fastighetsbestånd, såväl avseende ekonomisk som teknisk förvaltning, med egen personal. I takt med den pågående expansionen av Bolagets fastighetsbestånd har Stendörren fortsatt att stärka upp organisationen. Syftet är att bygga långa relationer med våra hyresgäster, tidigt fånga upp kundernas förändrade behov, samt erbjuda en hög och personlig service.

Hyresgäster och hyresavtal

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade, små- och medelstora företag, som stora multinationella företag. Stendörren är glada och stolta över att fått förtroendet av drygt 500 bolag att upplåta lokaler till deras verksamheter. ➤



VÅRA 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

Coop Sverige – Fastigheter AB

Coop Sverige Fastigheter stödjer dess moderbolag 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. 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 mikrosystem. Hyresavtalet omförhandlades under året och förlängdes med 15 år till 2031-12-31.

Finisar Sweden AB	Finisar Sverige AB är världens största leverantör av optiska produkter för kommunikation. Finisar hyr kontor och renrumslokaler i fastigheten Veddesta 2:43, där bedrivs högteknologisk forskning och tillverkning av optiska produkter för routrar, internet och kommunikation. Hyresavtalet omförhandlades under slutet av 2016 och innebär att Finisar utvidgade sin yta till totalt 5 888 kvadratmeter, det nuvarande hyresavtalet löper till och med 2027-02-28.
Exploria AB	Exploria är Nordens ledande leverantör av event och nöjescenter för barn. I lokalerna som Exploria hyr finns ett av Europas största nöjes- och upplevelsecentrum för barn och vuxna. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2026-06-30. Exploria har i slutet av 2016 tecknat ytterligare hyresavtal om dryga 1 100 kvadratmeter.
Unilever Supply Chain Company	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 i fastigheten Talja 1:36 om dryga 13 000 kvm omförhandlades under året och förlängdes till 2027-12-31.
Åtta.45 tryckeri AB	Åtta.45 tryckeri AB är ett tryckeri som vuxit till att bli ett av landets största tryckerier. Åtta.45 hyr kontors- och produktionslokaler i fastigheten Veddesta 2:53 i Järfälla om totalt ca 9 000 kvadratmeter. I fastigheten har företaget tryckeri samt kontorslokaler. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2030-09-30.
Alfa Laval Tumba	Alfa Laval är 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 börsvärde om cirka 55 miljarder kronor. Alfa Laval hyr 20 000 kvadratmeter i fastigheten Kälby 1:55 i Eskilstuna och hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2022-12-31.
Bactiguard AB	Bactiguard AB är ett svenskt medicinteknikföretag listat på Nasdaq Stockholm. Fastigheten, som byggdes 2014, inrymmer Bactiguards huvudkontor och huvudsakliga forskningsanläggning. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2028-09-30.
FUCHS Lubricants Sweden AB	FUCHS Lubricant Sweden AB, är en del av den globala koncernen FUCHS som är världens största oberoende leverantör av smörjmedel. Bolaget utvecklar, tillverkar och säljer smörjmedel och relaterade specialprodukter för de allra flesta användningsområden och branscher, däribland företag inom fordonsindustrin, OEM, brytning och prospektering, metallbearbetning, jord- och skogsbruk, luftfart, kraftproduktion, maskinindustri, bygg och transport samt stål-, metall- och cementindustrin, livsmedelsindustrin, glastillverkning och gjut- och smidesindustrin. Hyresavtalet i fastigheten Kalvö 1:24 löper till och med 2020-09-30.
Sätra Motorcenter AB	Sätra Motorcenter AB är Nordens största Peugeotanläggning. Hyresavtalet omfattar 6 000 kvadratmeter försäljnings-, kontors- och verkstadsyta och innevarande hyresperiod löper till 2022-12-31.



MIKAEL ANDREASSON, ÄGARE - EXPLORIA

PÅ EXPLORIA ÄR VARJE DAG LÖRDAG

EXPLORIA ÄR EUROPAS STÖRSTA nöjes- och upplevelsecenter. Utöver tematiserade lekupplevelser och godis- och glassland för barn, lockar man vuxna på kickoff, konferens, möhippa eller födelsedagsfirande med bowling, gocart, shuffleboard och olika sportsimulatorer samt mat och dryck med show, i två restauranger med fulla rättigheter. Vardag som helg, året om.

– Det finns många lekcenter för barn runt om i Europa, men inget som kombinerar det med aktiviteter för vuxna, berättar Mikael Andreasson, ägare på Exploria.

Han och hans familj driver även Halmstad Äventyrsland och Lek- och Buslandet i Örebro, och vet vilka krav verksamheter som dessa ställer på lokalerna. När man ville etablera sig i Stockholm letade man länge och väl efter en lämplig fastighet innan man såg att COOP:s gamla lokaler i Fittja letade nya hyresgäster.

– De uppfyllde alla grundkrav; rätt storlek (20 000 kvm), högt i tak (6 meter), gott om parkering, närhet till tunnelbanan och synbar från motorvägen. Dessutom låg den i direkt anslutning till planerade förbifart Stockholm, konstaterar Mikael Andreasson.

Men att realisera familjens vision för Exploria skulle ändå kräva omfattande ombyggnationer. Man kom överens med fastighetsägaren om vad som behövde göras, men när dagen för kontraktsskrivningen kom fick man en överraskning. Fastigheten hade bytt ägare.

– Vår spontana reaktion var faktiskt att försöka häva köpet, berättar Mikael Andreasson. Men när vi väl träffade Stendörren ingav de ett stort förtroende och gick med på att göra de investeringar vi behövde. I dag är vi väldigt glada att det var just de som köpte fastigheten.

Och samarbetet blomstrar. Efter nio månader har man redan uppnått det besökarantal som man siktede på för första helåret – en halv miljon. Det nya aktivitetscentret har också hjälpt till att skapa nytt liv i ett tidigare lite avsmnat butiksområde.

– Det är kul, tycker Mikael Andreasson, men bäst av allt är att se alla nöjda besökare varje dag. Framförallt barnen. Det är det som gör att man orkar hålla igång sju dagar i veckan. För det här är inget jobb, det är en livsstil, avslutar Mikael Andreasson.

► Per 31 december svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, där Coop Sverige är hyresgäst, representerar knappt 12 procent av den samlade årshyran. Generellt sett eftersträvar Bolaget långa hyresavtal. Stockholms starka expansion medför att hyrestillväxten i regionens centrala delar är betydligt starkare än inflationen. Detta innebär att vi gärna tecknar kortare avtal i dessa delmarknader, givet att investeringsringarna är små. Stendörrens genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatumet till 5,1 år.

Förvaltningens arbete med omförhandling och fortsatta översyn av hyresavtal pågår kontinuerligt. De tre största och strategiskt viktiga hyresavtal som omförhandlats och förlängts under 2016:

- Unilever AB tecknade nytt hyresavtal till och med 31 december 2027 i fastigheten Flen Talja 1:36. Hyresavtalet omfattar ca 13 100 kvadratmeter med en årshyra ca 9 miljoner.
- Silex Microsystems AB tecknade nytt 15-årigt hyresavtal i fastigheten Järfälla Veddesta 2:43. Hyresavtalet omfattar ca 7 000 kvadratmeter med en årshyra om ca 15 miljoner kronor. Hyresgästen har efter rapporteringsperiodens utgång återoplat option om tilläggsförhyrning av ytterligare ca 450 kvadratmeter som ska tillträdas under 2017.
- Finisar Sweden AB tecknade nytt 10-årigt hyresavtal i fastigheten Veddesta 2:43. Hyresavtalet omfattar ca 5 887 kvadratmeter med en årshyra om ca 8,5 miljoner. Omförhandlingen innebär att hyresgästen utökar sin förhyrning med dryga 2 600 kvadratmeter.

Hyresförluster

Hyresförlusterna i Stendörrens fastighetsbestånd har varit marginella de senaste åren. På grund av tre konkurser under 2016 uppgår hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till cirka 1,75 procent av totala årshyran vilket är cirka 1 procentenhet högre än under tidigare år. Stendörren har en kontinuerlig dialog med hyresgästerna för att identifiera eventuella finansiella svagheter hos kunderna i ett tidigt skede

och därigenom kunna minimera kundförlusterna. Genom ett proaktivt uthyrningsarbete kan de flesta risker kopplade till hyresförluster och vakanser, hanteras innan dessa uppstår för Bolaget.

UTHYRNING

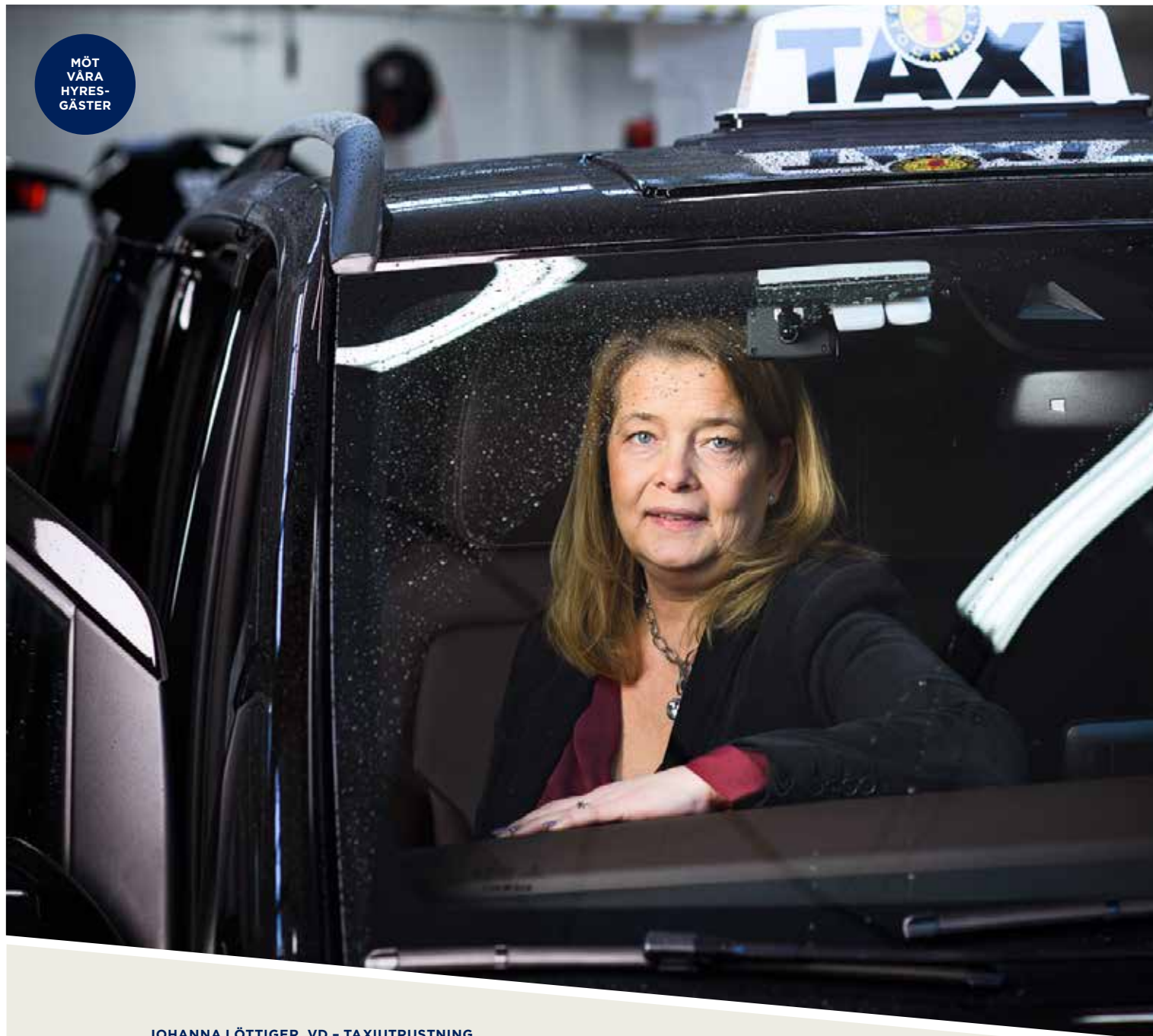
Organisation

För att på ett tidigt stadium kunna verka för en proaktiv hantering av Bolagets, kommande och nuvarande vakanser, och skapa kontinuitet i uthyrningsarbetet har Stendörren under 2016 byggt upp en egen uthyrningsorganisation. Den består för närvarande av fyra personer med erfarenhet inom uthyrning, förhandling och marknadsföring. De jobbar efter en välbeprövad arbetsprocess som tydligt implementerar fastighetens strategi i det dagliga uthyrningsarbetet.

Uthyrningsarbetet

Under året har Stendörren arbetat med strategi- och konceptframtagning för Bolagets förädlings- och nyproduktionsprojekt. Ett av organisationens huvudfokus under 2017 är arbetet med uthyrningen av Bolagets projektfastigheter. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2016 till 90 procent. I december sålde Bolaget en större, vakant fastighet i Veddesta, vilken frånträdde i januari 2017. Exkluderas denna fastighet var både ekonomisk och ytmässig uthyrningsgrad 92 procent vid årets slut. Exempel på större nytecknande hyresavtal under året:

- Taxiutrustning AB tecknade 8-årigt hyresavtal i fastigheten Blixtljuset 14 om ca 1 000 kvadratmeter med en årshyra om ca dryga 1,5 miljoner kronor.
- SGA Försäljnings AB tecknade 7-årigt hyresavtal i fastigheten Veddesta 2:54 om ca 1 400 kvadratmeter och en årshyra om ca 2 miljoner kronor.
- Inission Triab AB tecknade 10-årigt hyresavtal i fastigheten Veddesta 2:43 om ca 2 300 kvadratmeter och en årshyra om ca 2,4 miljoner kronor.



JOHANNA LÖTTIGER, VD - TAXIUTRUSTNING

TILLGÄNGLIGHET OCH TILLVÄXT- MÖJLIGHETER VIKTIGAST FÖR TAXIUTRUSTNING

TAXIUTRUSTNING ÄR ETT helägt dotterbolag till Taxi Stockholm som sysslar med precis vad det låter som – utrustning som används i taxibilar.

– Vi installerar och underhåller taxibilarnas taxametrar, taklyktor, betalterminaler, kvittoskrivare, kommunikationsenheter, alkolås med mera, berättar VD Johanna Löttiger.

När företagets gamla lokaler, som dessutom blivit för små, skulle göras om till bostäder var man tvungen att flytta verksamheten någon annanstans.

– Med uteslutande bilburna kunder – vi har cirka 10 000 bilar som rullar in och ut ur våra lokaler varje år – letade vi efter lättillgängliga lokaler, helst i markplan i ett lämpligt område, inte för långt från stan, säger Johanna.

Man ville även ha gott om parkering i anslutning, och lokaler med möjlighet för kunder att vänta medan jobbet utfördes på deras bilar. Allt detta fann man i Stendörrens fastighet Blixluset 14 på Harpsundsvägen i Högdalen.

Tillsammans med Stendörren kom man överens om att göra en genomgripande ytskiftsrenovering i lokalerna och en om- och utbyggnad av ventilationen. En biltvätthall med

fettavskiljare installerades också samt bergvärme, för att förbättra de miljömässiga förutsättningarna. Sist men inte minst skapades en kundmottagning för taxichaufförerna att vänta i medan deras bilar servades. Det senaste tillskottet där är en avancerad massagefåtölj.

– Våra kunder vill inte vara hos oss, säger Johanna lite skämtsamt. När de inte har en kund i bilen tjänar de inga pengar, så det viktigaste för dem är att besöket går fort. Men vi vill ju så klart att de ska uppleva det som trevligt också.

I de nya lokalerna, som är tre gånger så stora som de gamla, har alla medarbetare varsin egen dedikerad plats i verkstaden. Det finns till och med lediga platser så att bilar kan stå "på vänt" inne i lokalen. Även personalutrymmena har blivit större och mycket trevligare, komplett med umgängesytor och gymutrustning.

– Allt är nytt och fräscht och det finns gott om plats att utöka vår verksamhet och göra det vi vill och har velat göra under en lång tid. Jag blir glad när jag går hit om dagarna, avslutar Johanna.

”Vi måste se och
förstå kundens behov,
helst innan det uppstår”

KSENIA, UTHYRARE

**KSENIA BELOBORODOVA,
UTHYRARE PÅ STENDÖRREN**

Vad har du för bakgrund och vilken är din roll på Stendörren?
Jag arbetar som uthyrare på Stendörren. Jag läste ett kandidat- och mastersprogram inom Fastighetsekonomi och Fastighetsutveckling på KTH och arbetade som konsult ett par år innan jag började här.

Varför valde du Stendörren?
Jag sökte mig till Stendörren för att företaget kändes spännande och ungt. Jag ville få möjlighet att forma och utveckla min arbetsroll själv, och det kändes som om jag skulle få göra det här.

Hur ser en dag på jobbet ut?
Det varierar väldigt mycket. Det är en av sakerna som jag uppskattar mest med jobbet. Vissa dagar arbetar jag med planering och tar fram offerter, avtal och annonser, medan andra spenderas ”på fältet” med visningar av lokaler eller möten med presumtiva hyresgäster. Men möjligheten att träffa så mycket nya människor, både stora globala aktörer och mindre företag med några få anställda, är nog det största pluset med jobbet.

Vad är viktigt för att göra ett bra jobb i din roll?
Vi måste se och förstå kundens behov, helst innan det uppstår, men även vara lyhörd för de önskemål som finns från både existerande och blivande hyresgäster. En annan viktig egenskap är att ha god marknadskännedom och kunna jobba långsiktigt med att driva värde för både Stendörren och våra kunder.

Vad är bäst med ditt jobb?
Min bästa kundupplevelse hittills, jag har jobbat i branschen i tre år och hoppas på många fler, är själva förhandlingsprocessen. Att tillsammans med kunden arbeta fram en överenskommelse och en slutprodukt som är början till ett långt samarbete, som båda parter känner sig nöjda med. Det går alltid bäst när hyresgästerna är engagerade i lokalfrågan och kommer med feedback och input under processen.

POINT NACKA

PROJEKT
FÖRÄDLING



POINT NACKA I HJÄRTAT AV HÄNDELSENA

ENDAST 9 MINUTER FRÅN Stockholm Central, på Ryssviksvägen 2 i Nacka, alldeles intill Värmdöleden och mitt i ett av huvudstadens mest expansiva områden, ligger vår första konceptfastighet Point Nacka.

Här kommer att erbjudas moderna kontorslokaler med unik industrikänsla. Höga fönster med fantastiskt ljusinsläpp och mervärden som får företag och anställda att växa.

Stendörren har påbörjat förädlingen av de ca 6 000 kvm med stort fokus på smarta och flexibla lokallösningar samt goda kommunikationer i huset, med bland annat lastkaj och lastgång förbundna med hissar. Men lokalerna, som passar lika bra för

renodlad kontorsverksamhet som för showroom och/eller för produktion, erbjuder mer än bara verksamhetsyta.

Fastigheten kommer att tillhandahålla bland annat gemensam lobby, mötes- och konferensrum, gym med avkopplande bastu, matservice och praktiska och miljövänliga lånecyklar. Helt enkelt en fastighet som fokuserar på att hjälpa hyresgäster att fokusera på vad de gör bäst – sin egen verksamhet.

En av de nya hyresgästerna blir Nacka Energi, som från 2018 kommer att hyra cirka 2 000 kvm, ett avtal som blev klart i mars 2017.

► PROJEKT

Som en del i Stendörrens affärsmodell kan Bolagets projektfastigheter utgöra upp till 15 procent av fastighetsbeståndet. Bolaget bedriver en aktiv fastighetsutveckling i befintliga fastigheter. Via kontinuerligt detaljplanarbete identifierar man möjligheter för att skapa byggrätter eller förädling. Under 2016 har arbetet påbörjats med att utveckla den befintliga projektorganisationen. Den här gruppen arbetar aktivt med att förädla och utveckla fastigheter i det geografiska fokusområdet, Storstockholm och Mälardalen. Bolagets tre fokusområden inom projekt är; fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsbyggrätter.

Fastighetsförädling

Inom Stendörrens fastighetsbestånd finns möjlighet att förädla fastigheter och lokaler i attraktiva geografiska lägen och därigenom kunna höja värdet på fastigheterna. Investeringar i befintligt bestånd ger generellt en högre direktavkastning än det marknadsmissiga direktavkastningskravet.

Under 2016 har Stendörren påbörjat identifieringen av den här typen av fastigheter och tagit fram ett helt nytt koncept som erbjuder företag inom en mängd olika branscher, skräddarsydda lokaler i expansiva områden i Storstockholm och Mälardalen. Konceptet kallas Point och erbjuder ett antal tjänster som underlättar och skapar mervärde för hyresgästerna. Det första huset, Point Nacka på Ryssviksvägen 2, är den första i raden av ett antal konceptfastigheter i samma linje. Under 2017 planerar Stendörren att lansera ytterligare två Point-fastigheter.

Utöver detta sker även löpande projekt som an-

passar befintliga lokaler till hyresgästernas specifika önskemål och verksamhet. Dessa investeringar sker generellt mot hyrestillägg och/eller avtalsförlängning. Under 2016 investerade Stendörren 78 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet.

Nyproduktion

Stendörren hade 12 fastigheter som helt eller delvis bestod av byggrätter, per 31 december 2016. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att cirka 367 000 kvadratmeter byggnadsarea kan skapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handel. Potentialen i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersbergs vid Arlanda, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Upplands-Bro och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter är i huvudsak kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta genom nyproduktion. I syfte att minska riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringen initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter.

Bostadsbyggrätter

Inom det befintliga fastighetsbeståndet arbetar Stendörren även långsiktigt med att ta fram nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för cirka 1 500 nya bostäder. Under året har Bolaget identifierat fem områden där sådana affärsmöjligheter finns.

POTENTIELLA BOSTADSBYGGRÄTTER

KOMMUN	FASTIGHETS-BECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 650 st lägenheter	Positivt planbesked för att inleda arbetet med framtagande av ny detaljplan. Planarbete påbörjas under våren 2017. Ytterligare möjlig markanvisning med ca 200 lägenheter. Ev lägga till att planavtal tecknats
Nacka kommun	Skrubba 1:2	Ca 600 st lägenheter	Ändring av översiktsplan förväntas bli klar till sommaren 2017.
Sollentuna	Traversen 14 Traversen 15	Ca 120 st lägenheter	Planläggning av fastigheterna kan ske med stöd av tidigare planbeslut från avseende kvarteret Travers om att ändra från industri till bostäder.
Järfälla	Veddesta 2:54	Ca 130 st lägenheter	Fastigheten ligger i ett centralt läget i Veddesta där Järfälla kommun har beslut enligt översiktsplan att bebygga med bostäder om upp till 8 våningar. Planläggning av området beräknas påbörjas inom ett par år.
Täby	Sotaren 1	Ca 60 st Lägenheter	Förtätning inom befintlig plan, inom befintlig p-plats som ligger i direkt anslutning till ett bostadsområde.

PROJEKT
NYPRODUK-
TION



STOCKHOLM VÄST LOGISTIK

I NYGÅRDS INDUSTRIOMRÅDE i Upplands-Bro kommun utvecklar Stendörren, tillsammans med Kilenkryssat, logistikprojektet Stockholm Väst Logistik. Satsningen görs för att möta moderna företags framtida behov av effektiva, säkra och miljövänliga logistiklösningar och är ett 50/50-ägt joint venture-bolag med ledorden: Spårbunden effektivitet.

Stendörren äger redan en fastighet i området, Nygård 2:14, där Coop idag har ett koloniallager på ca 130 000 kvm. Det nya logistikprojektet har ett unikt läge med egen järnvägsanslutning till stambanan och planer för en modern och flexibel omlastningscentral. Det här expansiva området ligger även

i närheten av E18 där man just nu bygger en ny motorvägsavfart som ska göra det mer lättillgängligt. Avfarten som leder rakt ner till Nygårds industriområde väntas stå klar sommaren 2018.

Stockholm Väst Logistik ger liv åt ca 200 000 kvm nya logistiklokaler inom befintlig detaljplan där Stendörren kan möta kunderna och deras verksamheters framtida behov av hållbara lokaler. Lokaler som stödjer miljövänliga lösningar, krav på säker godshantering och där personaltrivsel står i fokus. Genom det attraktiva läget leverera man även tidseffektiva och produktiva logistiklösningar och möter dessutom konsumenternas krav på snabba leveranser.



EDVARD KÄLVESTEN, CEO - SILEX

SMÅ KOMPONENTER GÖR STOR SKILLNAD PÅ SILEX

SILEX MICROSYSTEMS AB är världsledande inom tillverkning av MEMS, mikroelektromekaniska system. Med hjälp av högteknologisk maskinutrustning bearbetar man skivor av kisel, ett material som är starkare än stål men bara en tredjedel så tungt. Resultatet är små kiselchip som används i applikationer för allt från bilar till pacemakers, för att göra dessa enklare att använda, mer funktionella och mer tillförlitliga.

– Våra chip må vara rätt så små, men de är ofta nyckeln i de konstruktioner de används i, konstaterar grundaren och VD:n Edvard Kälvesten.

När Edvard Kälvesten startade företaget år 2000 lånade han utrymme i KTHs laboratorier i centrala Stockholm. Verksamheten tog snabbt fart och kunderna blev fler. Rätt snart hade man växt ur lokalerna och jakten inleddes på en fabrik som var bättre anpassad för företagets tillverkning. 2003 flyttade man in i ABBs gamla lokaler i Järfälla där delar av den infrastruktur som tillverkningen krävde i form av kontor och renrum för forskning redan fanns på plats.

– Det vi håller på med kräver en väldigt hög renrumsklass och är extremt känsligt för vibrationer. Minsta dammkorn eller skakning kan skada och förstöra kiselskivan eller chipet, förklarar Edvard Kälvesten.

Då utrustningen man använder är så dyr och tillverkningen så känslig, kör fabriken femskift dygnet runt, året om, och det absolut värsta som kan hända är ett driftsstopp på grund av ett elavbrott eller dylikt. Sedan Stendörren tog över fastigheten har man också gått igenom den tillsammans och gjort uppgraderingar för att förbättra både produktionsanläggningen och säkerheten. I dagarna förlängde man hyresavtalet med 15 år och beslutade om ytterligare uppgradering av fastighetens tekniska installationer.

Men det är inte bara produktionsytorna som är viktiga. Som världsledare med kunder över hela världen i många olika branscher, har Silex Microsystems ofta besök av kunder som vill se hur tillverkning av chipen som ska sitta i just deras produkter går till. Just nu tittar man tillsammans med Stendörren på att även ge receptionen och andra gemensamhetsytor i fastigheten ett ansiktslyft, berättar Edvard Kälvesten.

– Vi hade tur som hittade anläggningen i Veddesta – och Stendörren. Det är inte så många fastighetsägare som skulle vara villiga att göra den typen av investering som de gör. Den gör att vi kan säkra vår forskning och produktion i Sverige på lång sikt och inte behöver flytta den utomlands, något som känns väldigt roligt, avslutar Edvard Kälvesten.

”Fastigheterna är inte
vår viktigaste tillgång,
det är hyresgästerna.”

PER, PROJEKTCHEF

**PER ”PERTAN” OSCARSSON,
PROJEKTCHEF PÅ STENDÖRREN**

Vad har du för bakgrund och vilken är din roll på Stendörren?

Jag är byggentreprenör i grunden och har drivit byggföretag i mer än tjugo år. Min roll som projektchef på Stendörren är bred, det kan handla om allt från att driva små hyresgäst Anpassningar till att bygga nya hus eller utvärdera fastigheter inför förvärv.

Varför valde du Stendörren?

Jag hade arbetat som entreprenör åt koncernen som grundade Stendörren i flera år när jag blev tillfrågad att börja i samband med börsnoteringen. Då hade jag precis sålt mitt egna byggföretag och skulle egentligen ta lite ledigt, men efter så många år tillsammans kändes det både naturligt och kul att anta erbjudandet.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Den börjar kl 07.00 – jag är ju gammal byggare! Jag spenderar en hel del tid ute på byggen för att driva våra ombyggnadsprojekt, renoveringar och nyproduktioner samt vara bollplank på husfrågor inom vår egna organisation. Sedan har jag kontakt med våra entreprenörer och leverantörer, är kontrollansvarig i en del av byggprojekten och så träffar jag så klart även våra hyresgäster om dagarna.

Vad är viktigt för att göra ett bra jobb i din roll?

Lyhördhet och en stor portion social kompetens. Våra kunder är allt från den lokala smeden till det stora multinationella företaget med huvudkontor utomlands. Sen är det ju såklart viktigt att kunna bygga hus. Men fastigheterna är inte vår viktigaste tillgång, det är hyresgästerna. De har alla olika behov av lokaler och skräddarsydda lösningar för just deras verksamhet och vi arbetar tillsammans med dem för att fortsätta förädla våra fastigheter. Ett underskrivet hyresavtal är en inledning på en lång relation, inte ett avslut på en affär brukar jag säga. Då handlar det mindre om skruvar och spik och mer om att kunna möta våra kunders olika behov och samtidigt hitta klimatsmarta lösningar.

Vad är bäst med ditt jobb?

Att inte behöva tillbringa hela dagen bakom ett skrivbord. Jag tycker om att vara ute och träffa folk. Korta beslutsvägar är en annan av fördel. Vi har all nödvändig kompetens inhouse, från förvaltning till ekonomi och juridik, och kan lösa det mesta över en kopp kaffe. Sen är det så klart en speciell känsla att få vara med och bidra till att utveckla vår region.



FASTIGHETSVÄRDEN

PER BOKSLUTSDATUM 31 DECEMBER 2016 består Stendörrens portfölj av förvaltningsfastigheter av 95 registerfastigheter som sammanlagt marknadsvärderats till 5 817 miljoner kronor.

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

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 värdoförändringar redovisas i resultaträkningen. 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.

Marknadsvärderingen per balansdagen är huvudsakligen baserad på en intern värdering där varje fastighets kassaflöde har värderats på nuvärdesbasis med följande undantag:

- Sju fastigheter, motsvarande 1 806 miljoner kronor i värde, redovisas baserat på extern värdering. Skälet till detta är att dessa fastigheter antingen är inne i, eller planeras för, mer genomgripande projekt som medför väsentlig osäkerhet om det framtida kassaflödet (4 fastigheter), eller därför att de är nyligen förvärvade och därför värderas till helt nyligen genomförda externvärderingar (3 fastigheter). Därför har Bolaget i dessa fall, efter avstämning med extern värderingsman, valt att redovisa värdet till externvärdering.
- Två fastigheter har bindande försäljningsavtal med frånträde under första kvartalet 2017 varför dessa fastigheter redovisas till försäljningsvärdet, totalt uppgående till 208 miljoner kronor.
- En fastighet, förvärvad i december 2016, är en projektfastighet under byggnation och redovisas per årsskiftet till summan av nedlagda kostnader.

Värderingsmetodik

Stendörren Fastigheters marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i

linje med MCSI 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 kalkyl-period 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 (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar en sammanvägning av Bolagets interna och 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, budgeterade kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt.
- Bedömda kostnader för hyresgästanpassningar per lokal.
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster.
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov.
- Bedömning av marknadens 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 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 och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av MCSI.

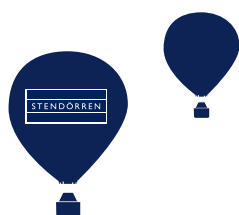
Byggrätter

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2016 12 stycken fastigheter med materiella inslag av byggrätter. Dessa byggrätter bedöms omfatta möjligheter att bygga upp till cirka 367 000 kvadratmeter BTA (total area) för handel, lätt industri och logistikändamål. Dessa byggrätter är redovisade till ett bedömt

VÄRDERINGS- PARAMETRAR PER 2016-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3 %	10,0 %	6,6 %
Kalkylränta kassaflöde	6,0 %	12,2 %	8,3 %
Kalkylränta restvärde	6,0 %	12,2 %	8,6 %
Långsiktigt vakansantagande	3,0 %	15,0 %	5,7 %
Byggrätter, kr/kvm BTA	400	2 800	1 064

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50%	269,4	429,6	589,7	749,9	910,1
	-0,25%	-24,3	128,2	280,6	433,1	585,5
	0,00%	-290,9	-145,4	0,0	145,4	290,9
	0,25%	-534,0	-395,0	-255,9	-116,9	22,1
	0,50%	-756,7	-623,5	-490,3	-357,1	-224,0

Belopp i Mkr



marknadsvärde om 406 miljoner kronor utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser. På 6 stycken av Bolagets fastigheter pågår detaljplane- arbete för tillskapande av byggrätter för bostäder (se vidare under "Fastighetsbeståndet").

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2016 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 291 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 590 mkr uppåt och 490 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt tabellen nedan.

Värdeförändringar under 2016

Den samlade värdeförändringen under perioden uppgår till 653 miljoner kronor (260), varav 42 miljoner kronor (9) avser realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar (se tabell nedan). Värdeförändringen under året drivs av ett flertal faktorer. Bolaget bedriver detaljplanearbete i olika stadier på 6 fastigheter vilket till stor del påverkat marknadsvärderingen av dessa fastigheter.

Flera av årets förvärv har även skett till överenskomna värden som understiger dess marknadsvärde enligt externa värderingar. Utöver detta påverkas marknadsvärderingen av förvaltningsåtgärder i fastigheterna, såsom förlängda hyresavtal, höjda hyror och driftoptimerande investeringar, vilket kan ha påverkan både på fastighetens löpande kassaflöde och dess marknadsmässiga avkastningskrav. Därtill har även den generella sänkningen av marknadens avkastningskrav påverkat marknadsvärderingarna.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Fastighetsbestånd vid periodens början	4 889	2 186
Nya förvärv av fastigheter	419	2 390
Försäljning av fastigheter	-221	-84
Investeringar i befintliga fastigheter	78	136
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	653	260
Fastighetsbestånd vid periodens slut	5 817	4 889



HÅLLBARHET

STENDÖRREN FASTIGHETER är övertygat om att ett ansvarsfullt företagande handlar om att skapa långsiktigt värde inte bara ekonomiskt utan även socialt och miljömässigt. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete innebär modern och energieffektiv förvaltning av fastigheterna, förmåga att attrahera och behålla kompetenta medarbetare, att utveckla lojala kund-samarbeten samt god kontroll i leverantörsled, vilket sammantaget medför ökad lönsamhet. Under 2016 tog Bolaget ett strategiskt beslut att systematiskt utveckla sitt hållbarhetsarbete för att kunna möta och svara upp mot omvärldens krav och förväntningar på Stendörren Fastigheter som företag och samhällsaktör.

I slutet av 2016 beslutade regeringen att det från och med räkenskapsår 2017 ska bli obligatoriskt för stora bolag att hållbarhetsrapportera. Denna hållbarhetslag har sin bakgrund i ett nytt EU-direktiv där målet är att det ska bli lättare att analysera företagens hållbarhetsarbete och att öka förtroendet för företagen. Stendörren Fastigheter berörs av denna lagstiftning och kommer under 2017 att fortsätta arbetet som krävs för att uppfylla denna lag och införa en hållbarhetsredovisning 2017 enligt det vedertagna internationella ramverket för hållbarhetsredovisning, Global Reporting Initiative (G4).

AMBITION 2017 OCH FRAMÅT

Vd:n på Stendörren Fastigheter är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet men har sin ledningsgrupp till hjälp för att utveckla arbetet. I syfte att på ett tydligare sätt systematisera arbetet med hållbarhetsfrågor kommer Stendörren Fastigheter under 2017 att genomföra följande aktiviteter för att strategiskt utveckla hållbarhetsarbetet:

- Intressentkartläggning för att identifiera Bolagets viktigaste intressentgrupper.
- Initiera ett intressentengagemang som involverar intressentdialoger med en hållbarhetskontext för att få en bredare och djupare förståelse för de hållbarhetsfrågor som Bolagets externa och interna intressenter anser är viktiga för Stendörren Fastigheter att arbeta aktivt med.
- Upprätta en hållbarhetspolicy med riktlinjer och definition av vad hållbar utveckling är för Stendörren Fastigheter och på vilket sätt Stendörren kan bedriva en ansvarsfull verksamhet med hänsyn till omvärlden.
- Genomföra en riskkartläggning med hänsyn till

miljömässiga och sociala aspekter.

- Genomföra en väsentlighetsanalys med prioriterade fokusområden inom ekonomi, socialt och miljömässigt ansvar.
- Sätta mål och mätetal utifrån prioriterade fokusområden.
- Se över relevanta ledningssystem.
- Förankra arbetet i organisationen och skapa processer för uppföljning av data.

EKONOMISKT ANSVAR

Affärsetik

Stendörren Fastigheter har en stark ambition att verka på ett korrekt sätt utifrån ett etiskt perspektiv. Som del i arbetet att upprätthålla en hög etisk nivå och säkra Stendörrens goda rykte hos allmänheten och på kapitalmarknaden har Bolaget tagit fram en ny insiderpolicy som antogs av styrelsen under hösten 2016. Avsikten med policyn är att reducera risken för insiderhandel och Stendörrens CFO är ansvarig för att säkerställa att samtliga anställda får information om policyn och att den hålls tillgänglig.

Stendörren Fastigheter agerar i linje med gällande konkurrenslagstiftning inklusive gällande regler mot konkurrenshämmande samarbeten (kartellbildning). Därmed träffar Stendörren Fastigheter inte konkurrensbegränsande avtal och använder heller inte oärliga metoder när Bolaget gör affärer. För Stendörren Fastigheter är det självklart att samarbeta med Konkurrensverket och andra myndigheter och Bolaget strävar efter, genom information till nyanställda och vid konferenser, att medarbetarna har kunskap om lagstiftning och policyer.

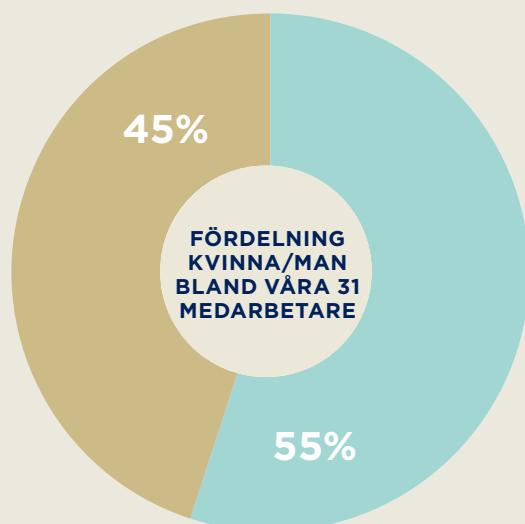
Stendörren Fastigheter har nolltolerans mot mutor. Det betyder att medarbetare och leverantörer hos Stendörren Fastigheter aldrig vare sig ska ge eller ta emot mutor, eller bidra till att ge intryck av att affärsfördelar kan erhållas i utbyte mot gåvor, underhållning eller personliga tjänster. Inga rapporter eller incidenter om mutor eller oegentligheter har uppkommit under året.

Uppförandekod

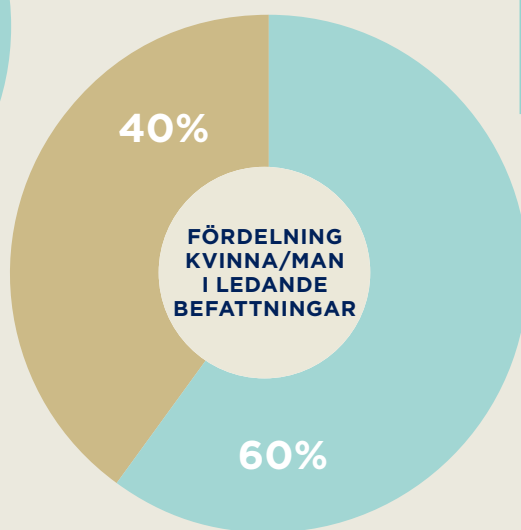
Under 2016 har Stendörren Fastigheter tagit fram en uppförandekod som antogs av styrelsen i oktober 2016. Uppförandekoden sammanfattar de viktigaste principerna för Bolagets samhällsansvar, samt personliga, etiska och professionella principer som alla anställda ska följa, och som styr Bolagets relationer

STENDÖRRENS VÄRDERINGAR:

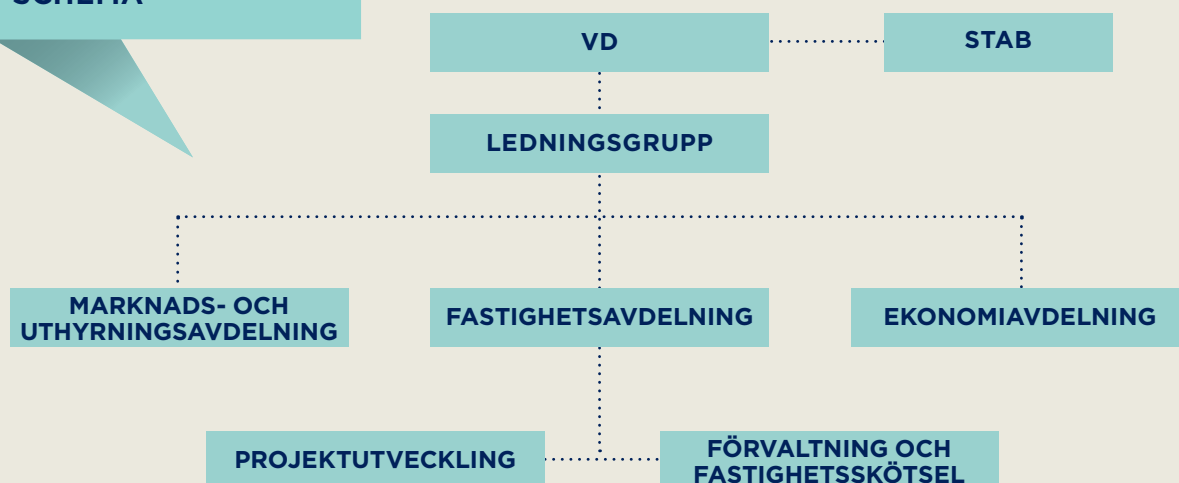
Pålitliga
Seriösa
Lyhörda
Kompetenta



KVINNOR
MÄN



STENDÖRRENS ORGANISATION- SCHEMA



till medarbetare, kunder, leverantörer, samhälle och aktieägare. Alla Stendörren Fastigheters chefer ansvarar för att informera medarbetarna om Bolagets uppförandekod i samband med introduktion av nyanställda. Alla medarbetare, inklusive samtliga chefer, har ett ansvar att hålla sig informerade om såväl uppförandekod som om övriga på Bolaget gällande policyer och om tillämplig lagstiftning. Information om uppförandekoden kommer att ges i samband med konferenser, minst en gång per år och dess efterlevnad kommer att utvärderas regelbundet i samband med medarbetarsamtal.

MEDARBETARE OCH SOCIALT ANSVAR

Medarbetare och organisation

Kompetenta och motiverade medarbetare är en viktig

framgångsfaktor och hållbarhetsfråga för Stendörren Fastigheter. Utan våra medarbetare stannar verksamheten. Bolaget arbetar därför systematiskt med att attrahera och utveckla medarbetare för att säkerställa rätt kompetens över tid.

Per den 31 december 2016 hade Bolaget 31 anställda (17), fördelat på 14 (6) kvinnor och 17 (11) män.

För att Stendörren ska kunna fortsätta växa som bolag är det en förutsättning att Bolaget erbjuder en god arbetsmiljö som präglas av öppenhet och respekt, högt i tak och bra utvecklingsmöjligheter. Medarbetarna är delaktiga och engageras i hållbarhetsarbetet genom olika dialoger. Kompetensutveckling är ett naturligt inslag hos oss, medarbetarna erbjudas kontinuerlig möjligheter till fördjupning och vidareutbildning. Målsättningen är att under 2017 skraddarsy en ➤

- kompetensutvecklingsplan för varje anställd som följs upp årligen.

Under 2016 antog styrelsen en personalhandbok, ett styrdokument, för att beskriva personalpolitik när det gäller t.ex. utveckling, utbildning, jämställdhet och arbetsmiljö. Ansvaret för uppdatering av handboken ligger hos VD. Ett kollektivavtal tecknades även under året för medlemskap i Almegas branschförbund, Fastighetsarbetsgivarna och tillämpar gällande kollektivavtal med Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer och Seko (Tjänstemannaavtalet).

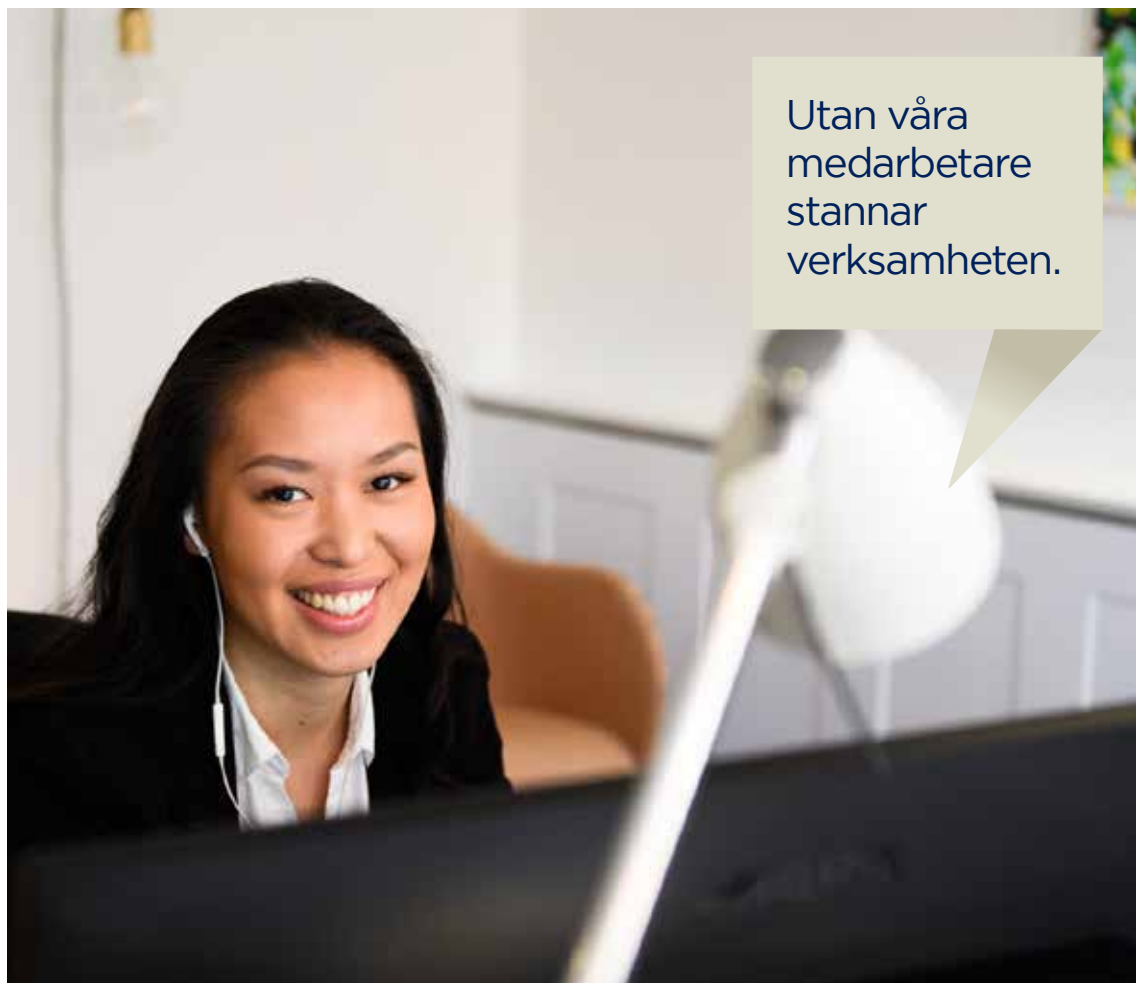
Arbetsmiljö

Stendörren Fastigheters verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos Stendörren inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs. Under 2016 utarbetades en arbetsmiljöpolicy med strukturer och rutiner för ett mer systematiskt

arbete vilket ska följas upp och aktivt arbetas med under 2017 och framåt.

Målet är en skadefri verksamhet där faror och risker för ohälsa i arbetet uppmärksammas och åtgärdas effektivt. På Stendörren Fastigheter arbetsplats innebär det att Bolaget:

- Uppmärksammar och åtgärdar risker i det dagliga arbetet.
- Följer upp att arbetsmiljöregler som berör verksamheten efterlevs.
- Säkerställer att arbetsmiljöarbetet utförs som beslutat genom bra rutiner, tydligt ansvar vid fördelning av arbetsmiljöuppgifter och ständiga förbättringar i alla delar.
- Regelbundet följer upp att alla har nödvändiga kunskaper, resurser och befogenheter för att kunna leva upp till sitt individuella ansvar för arbetsmiljön.
- Undersöker arbetsmiljön minst en gång om året med hjälp av checklistor i syfte att förebygga skador och ohälsa.



Utan våra
medarbetare
stannar
verksamheten.

- Utreder ohälsa, olycksfall och tillbud för att undvika upprepande.
- Har regelbundna arbetsplatsträffar där vi behandlar verksamheten i sin helhet inklusive arbetsmiljöfrågorna.
- Följer upp arbetsmiljöarbetet minst en gång per år efter en särskild dagordning.
- Lever upp till kraven på dokumentation och tydlighet.

Mångfald och jämställdhet

Stendörren Fastigheter ser mångfald och jämställdhet som en viktig del i ett led i att säkerställa ett långsiktigt och hållbart företagande. Det är det genom att Stendörrens medarbetare bidrar med olika erfarenheter och perspektiv som Bolaget kan nå sina affärsmål. Stendörren eftersträvar en balanserad fördelning mellan kön, ålder och etnisk bakgrund, både på bolagsnivå såväl som på affärsområdesnivå. Under 2016 antog därför Stendörrens styrelse en policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling samt en Uppförandekod.

Vid tillsättning av samtliga tjänster, utvärderingar av arbetsresultat, lönerevisioner, kompetensutveckling och fördelning av arbetsuppgifter på Stendörren Fastigheter ska man utgå objektivt från medarbetares kompetens och tidigare prestation. Ingen skillnad ska göras när det gäller medarbetarnas föräldraledighet, den psykosocial arbetsmiljö och säkerheten på arbetsplatsen. Stendörren Fastigheter accepterar inte, och ser allvarligt på diskriminering, mobbning och trakasserier av alla slag. Ledningen har ett övergripande ansvar för mångfald- och jämställdhetsarbetet. Utfall och utvärdering av detta arbete går igenom och stäms av en gång per år. Vid indikation på att det förekommer ska ledningen informeras och upprätta en handlingsplan.

Socialt ansvar

Stendörren Fastigheter lägger stor vikt vid socialt ansvar och att engagera sig för omvärlden. Bolaget är bland annat bidragsgivare till Läkarmissionen. Läkarmissionen är en svensk biståndsorganisation som sedan 1958 har arbetat för att förändra framtiden för utsatta människor. 2015 förmedlade Läkarmissionen mer än 100 miljoner kronor till sina ändamål, främst hjälpinsatser i fyra världsdelar med tyngdpunkt på Afrika.

Bolaget stödjer också idrottsföreningar som Bollnäs Bandy och Hammarby Bandy.

Stendörrens ambition är att öka sitt samhälls ansvar och sin sponsring i takt med att verksamheten växer.

MILJÖANSVAR

Stendörren Fastigheter har en slogan som heter "Lokaler som gör skillnad". Stockholmsregionen växer

snabbare än någonsin och här finns en möjlighet att bidra till att hållbart utveckla huvudstaden i takt med att det sker. Tillsammans med hyresgästerna och andra intressenter kan Stendörren utveckla framtidens industrilokaler med hänsyn till energieffektiva lokaler, effektiv resursanvändning och "smarta" logistiklösningar.

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

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.

En stor del av fastigheternas energiförbrukning är dock svår för Stendörren Fastigheter att direkt påverka. Bolaget arbetar därför tillsammans med 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.

Stendörren Fastigheter uppmanar alltid Bolagets partners och underleverantörer att uppfylla miljövänliga förfaranden. Vid val av samarbetspartners och underleverantörer ska en bedömning av deras miljöpåverkan och arbete med hållbarhetsfrågor vara en del av beslutsunderlaget.

"Med hjälp av smarta logistik-tjänster, t.ex. genom att investera i lokaler i nära anslutning eller direkt anslutning till järnväg, har vi möjlighet att hjälpa våra hyresgäster att minska deras totala miljöpåverkan genom mer effektiva transporter. Jag tror att vi kan kommunisera mycket mer av hur vi, genom våra lokaler, positivt kan bidra till klimatsmarta lösningar till våra hyresgäster".

FREDRIK BRODIN, VD
Stendörren Fastigheter AB



FINANSIERING

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörren Fastigheters totala tillgångar uppgick den 31 december 2016 till 5 972 (5 024) miljoner kronor. 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 34 (30) procent respektive 57 (64) procent av Bolagets finansiering.

Stendörren Fastigheters finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden från verksamheten och en hög räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital samtidigt som det skapar god motståndskraft mot ränteuppgångar och/eller oväntade intäktsbortfall.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som en spridning av lånens kapitalbindning över flera år minskar refinansieringsrisken. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut till 3,5 år. Per samma datum uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till kreditinstitut, inklusive effekten av ingångna räntederivat, till 2,2 år. Enligt Bolagets finanspolicy skall högst 33 procent av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under samma år. Per balansdagen förfaller som mest 25 procent av alla lån under ett enskilt år (2019).

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 med god marginal.

EGET KAPITAL

Per 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 054 (1 489) miljoner kronor och soliditeten till 34 (30) procent.

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2016 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 74,3 (53,9) kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 418 miljoner kronor (3 185). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid. Nominell räntebärande skuld är 3 427 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (64). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 653 miljoner kronor, obligationslån om 750 miljoner kronor samt säljarreverser om 24 miljoner kronor.

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 3 224 miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Härutöver lämnas pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen motsvarande 868 miljoner kronor. Den genomsnittliga lånemarginalen på lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2016 till 1,66 procent och den faktiska räntan till 1,89 procent.

Obligationslån

Bolaget emitterade i februari 2015 ett icke säkerställt obligationslån som löper över tre år med förfall i februari 2018. Obligationslånet uppgår per 31 december 2016 till 750 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. Obligationslånet upptogs till handel på Nasdaq Stockholm den 1 juni 2015.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 2 786 miljoner kronor, motsvarande 81,5 procent av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder, exklusive periodiserade ränteutgifter om 9 miljoner kronor, uppgick till 632 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 2016 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,5 år, (se tabell under avsnittet Räntebindning nedan).

RÄNTEBINDNING

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

En rörlig ränta medför att Bolaget är utsatt för fluktuationer i det allmänna ränteläget, vilket försvårar förutsägbarheten för Bolagets intjäning och ökar ränterisken. Enligt Bolagets finanspolicy skall mellan 40 och 70 procent av den samlade räntebärande skul-

den räntesäkras på längre löptider med hjälp av olika räntesäkringsarrangemang. En längre räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning.

Vid ett flertal tillfällen under 2015 ingicks ränteswapavtal med Swedbank och Danske Bank. Portföljen av ränteswappar omfattar per balansdagen 23 ränteswappar med ett samlat nominellt värde om 1 451 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 42 procent av de samlade räntebärande skulderna. Genomsnittlig ränta i swappportföljen (inklusive kostnaden av negativ ränta i den korta änden av swapparna) uppgår till 1,55 procent. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,2 år. Efter räkenskapsårets utgång har samtliga ränteswappar förtidslöst och ersatts med en portfölj av räntetak, totalt uppgående till 1 800 miljoner kronor nominellt belopp med en genomsnittlig löptid om 5 år och en genomsnittlig taknivå för Stibor uppgående till 2,33 procent.

Genomsnittlig återstående kapitalbindning i ovanstående tabell uppgår per 31 december 2016 till 3,5 år och genomsnittlig återstående räntebindning per samma datum uppgår till 2,2 år.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2016

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING		SWAPPAR	
	MKR	RÄNTA ²⁾	ANDEL	MKR	ANDEL	MKR	RÄNTA
2017	1 966	4,56 %	57 %	578	17 %	0	0,00 %
2018	100	0,43 %	3 %	817	24 %	100	0,94 %
2019	100	0,57 %	3 %	851	25 %	100	1,09 %
2020	200	0,69 %	6 %	643	19 %	200	1,23 %
2021	265	0,92 %	8 %	312	9 %	265	1,44 %
>2021	796	1,26 %	23 %	225	7 %	786	1,80 %
Summa/genomsnitt	3 427	3,04 %	100 %	3 427	100 %	1 451	1,55 %

1) Räntebindningen för 2017 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via swappar.

2) Notera att Obligationslånet som uppgår till 750 Mkr och löper med Stibor 90 + 5,00% inkluderas i beloppet för lån med kort räntebindning.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2016

MOTPART	NOM BELOPP, MKR	VÄRDE, MKR	ANTAL	LÖPTID, ÅR	% AV EXP.	SNITTSWAP, MKR
Swedbank	1 200	41	18	4,7	83 %	67
Danske Bank	251	13	5	6,2	17 %	50
Summa	1 451	54	23	4,9	100 %	63

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 203 miljoner kronor (65) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument.

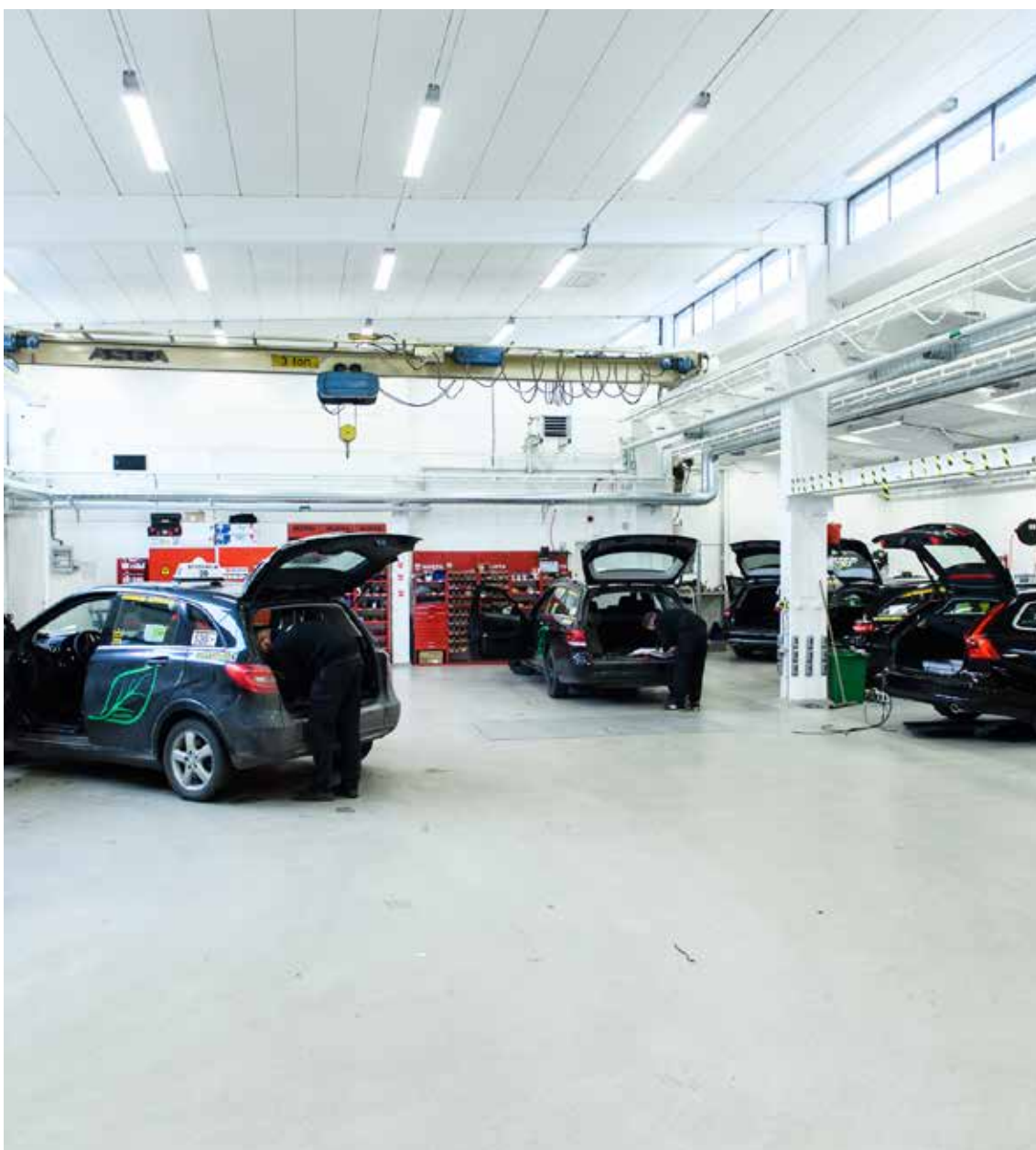
Övriga kortfristiga skulder uppgick till 242 (275) miljoner kronor och bestod av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination

med de vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteterna om totalt 91 miljoner kronor är tillräckligt för att möta likviditetsbehoven under den kommande 12-månadersperioden. 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 51 miljoner kronor samt utnyttjade krediter om 91 miljoner kronor.



BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

DETTA ÄR INTE EN PROGNOS om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2016 justerat för genomförda transaktioner samt förändring i derivatportföljen enligt nedan.

Per 31 december omfattade Bolagets fastighetsportfölj 95 helägda fastigheter med drygt 0,6 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Efter periodens utgång har två fastigheter sålts och en förvärvats. Därtill har Bolaget förtidslöst portföljen av ränteswappar och förvärvat en portfölj av räntetak. Justerat för dessa händelser och enligt Bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 450 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka – 134 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 316 miljoner kronor. Vidare bedömer Bolaget att den samlade kostna-

den för central administration uppgår till cirka 45 miljoner kronor per år och finansieringskostnaden (baserat på faktiska lån per samma datum och med nyss nämnda justering av räntederivaten) resulterar i en årskostnad om cirka 83 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår enligt denna bedömning således till cirka 188 miljoner kronor på årsbasis. Dessa uppgifter är endast Bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2016 och därefter kända händelser, utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eventuella kommande ränteförändringar eller andra, ännu ej genomförda åtgärder.

Eventuella tillkommande förvärv som Bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts är heller ej medräknade. Därför skall dessa uppgifter inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren Fastigheter.



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





Upptill från vänster: Knut Pousette, Mikael Nicander, Andreas Philipson, Hans Runesten
Nedtill: Jenny Wärmé, Seth Lieberman, Carl Mörk

SETH LIEBERMAN

Styrelseordförande sedan 2014.

Född 1961.

B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Styrelseledamot i Kvalitena AB, Effnetplattformen AB u ä t Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också strategi- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth rådgivare till EQT Real Estate LP's investeringskommitté.

Seth har 33 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. Seth har varit aktivt involverad i Urban Land Institute Europe - interim CEO 2015 och medlem av "European Executive Committee" respektive "Global Audit Committee".

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter men inte till större aktieägare.

Innehav: 221 538 B-aktier.

CARL MÖRK

Styrelseledamot sedan 2016.

Född 1969.

Civilingenjör från KTH och MSc i fastighetsfinansiering från London School of Economics.

Carl har över 25 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och i Europa. Tidigare verksam inom bl.a. Securum, som analytiker på Parkes & Co och som ansvarig för nordisk Asset Management på Doughty Hanson & Co. Grundade Altira 2003.

Carl är styrelseordförande och verksam i Altira AB. Styrelseledamot i Vrenen Fastigheter. Styrelseordförande i Ankarhagen AB.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter men inte till större aktieägare.

Innehav: 100 000 B-aktier. Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 000 000 B-aktier.

MIKAEL NICANDER

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Bygg & Fastighetsingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Mikael har över 20 års erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen. Tidigare har Mikael bland annat varit Verkställande direktör i Lantmännen Fastigheter AB, fastighetschef på Drott AB och DHL Express AB.

Mikael är VVD på Kvalitena AB och styrelseledamot i Axxonen Properties AB.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter men inte till större aktieägare.

Innehav: 1 000 B-aktier.

ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot sedan 2016.

Född 1958.

Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Andreas har 30 års erfarenhet av ledande befattningar i bygg och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit VD och styrelsemedlem i Catena AB, VD för Temaplan AB samt Fastighetsdirektör på Närkebro AB. Andreas har under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvestorer som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige.

Andreas är VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB, Veg Tech AB och i dotterbolag inom TAM Group.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och till större aktieägare.

Innehav: 2 000 B-aktier

KNUT POUSETTE

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1972.

Civilekonom från Lunds universitet.

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.

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.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter men inte till större aktieägare.

Innehav: 587 949 B-aktier.

HANS RUNESTEN

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1956.

Civilekonom från Stockholms universitet.

Hans är aktiv inom tidigare moderbolag till Effnet AB sedan 2001 och har varit styrelseordförande, styrelseledamot samt verkställande direktör i dessa koncerner. Hans var även medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004-2007. 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 Etnetplattformen AB (publ) u ä t Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Axxonen Properties AB samt styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och till större aktieägare.

Innehav: Hans Runesten äger direkt och som förmånstagare till kapitalförsäkringar 188 240 B-aktier.

JENNY WÄRMÉ

Styrelseledamot sedan 2016.

Född 1978.

Jur kand, Stockholms universitet.

Jenny är bolagsjurist på D. Carnegie & Co AB (publ) sedan 2014.

Jenny har tidigare varit tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt 2004-2005, biträdande jurist och senare advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå 2006-2014.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och till större aktieägare.

Innehav: -.



Från vänster: Maria Mastej, Fredrik Brodin, Magnus Sundell, Caroline Gebauer, Frej Adolph

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 Price-waterhouseCoopers.

Innehav: 122 922 B-aktier.

MARIA MASTEJ

Marknads- och uthyrningschef i Stendörren Fastigheter sedan 2015.

Född 1982.

Jur kand från Uppsala Universitet.

Maria har över tio års erfarenhet av fastighetsbranschen med fokus på uthyrning, inhyrning och kontraktsförhandling. Maria har tidigare arbetat bland annat som strategisk rådgivare i uthyrningsprojekt på Savills och Jones Lang LaSalle (JLL), fastighetsjurist specialiserad inom hyresrätt på Magnusson Advokatbyrå och som hyresgästombud på Tenant & Partner.

Innehav: -.

FREJ ADOLPH

Fastighetschef i Stendörren Fastigheter sedan 2016.

Född 1974.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan och medlem i RICS.

Frej har lång erfarenhet av fastighetsbranschen, huvudsakligen inom fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner. Frej har tidigare varit fastighetschef på Valad Europe och Granen Fastighetsutveckling och har dessförinnan erfarenhet som hyresgästombud på Tenant & Partner.

Innehav: -.

CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist i Stendörren Fastigheter sedan 2017. Caroline ansvarar för Bolagets legala frågor och är styrelsens sekreterare.

Född 1980.

Jur.kand. från Uppsala Universitet.

Caroline har tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006-2017) och var dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005-2006).

Innehav: -.



INGEMAR RINDSTIG

Revisor i Bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: JM, Atrium Ljungberg, Corem Property Group, Heimstaden, Magnolia, Familjebostäder, D Carnegie, Kungsleden och Oscar Properties.



OSKAR WALL

Revisor i Bolaget sedan 2016.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: AcadeMedia, AGORA, Estea, Järntorget Byggintressenter, Oasmia Pharmaceutical, Skolfastigheter i Stockholm.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2016 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 18 maj 2016 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 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. 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.

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 den på hel- eller deltid inhyrda personal som fanns i organisationen vid tidpunkten för offentliggörande av Bolagets bokslutskommuniké avseende år 2014.

Beslut om tilldelning fattas av styrelsen i samband med offentliggörandet av Bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018. Totalt har 536 609 stycken teckningsoptioner tilldelats vilket vid inlösen idag skulle medföra en utspädning av det egna kapitalet med 1,9 procent (motsvarande 1,1 procent av röstetalet).

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

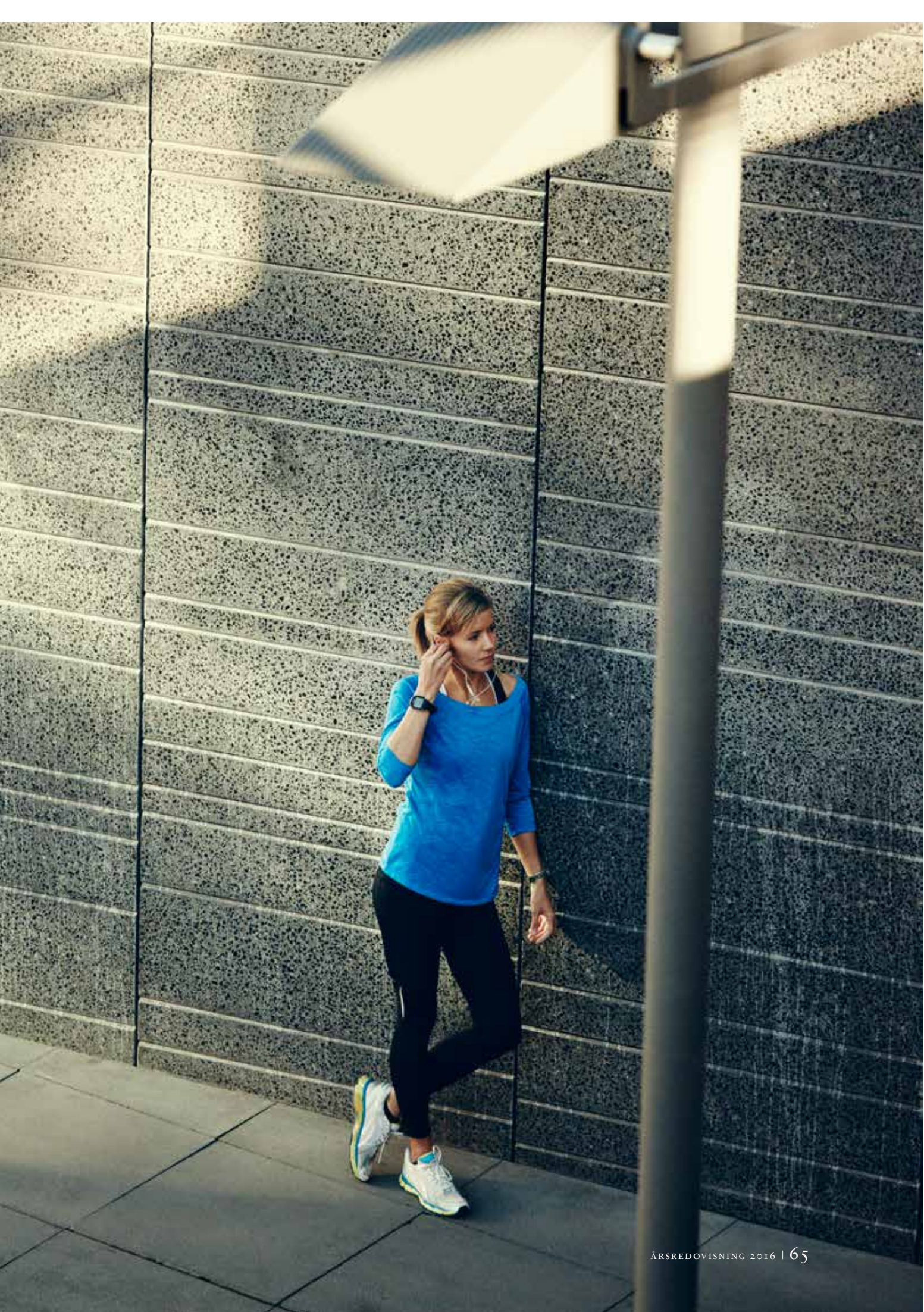
Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2016 till 4 350.

**STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 DECEMBER 2016**

ÄGARE	ANTAL AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	6 148 824	1 375 000	4 773 824	36,96%	22,26%
Altira AB	2 501 720	500 000	2 001 720	13,97%	9,06%
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	633 357	500 000	133 357	10,24%	2,29%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 687 523	0	2 687 523	5,36%	9,73%
Satrap Kapitalförvaltning AB	1 125 000	125 000	1 000 000	4,49%	4,07%
Vassen Fastigheter AB	2 080 000	0	2 080 000	4,15%	7,53%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 190 230	0	1 190 230	2,37%	4,31%
Rasjö, Staffan	1 150 933	0	1 150 933	2,30%	4,17%
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349	0	663 349	1,32%	2,40%
D. Carnegie & Co Aktiebolag	600 000	0	600 000	1,20%	2,17%
Övriga ägare	8 839 050	0	8 839 050	17,64%	32,01%
Total	27 619 986	2 500 000	25 119 986	100,00%	100,00%



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE, FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 2016



VERKSAMHETEN

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade till 440 miljoner kronor (356).
- Driftnettot uppgick till 299 miljoner kronor (246).
- Förvaltningsresultatet ökade till 138 miljoner kronor (118).
- Periodens resultat uppgick till 609 miljoner kronor (309).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 22,06 kronor (11,96).
- Styrelsen föreslår att aktieutdelningen höjs med 25 procent till 2,00 kronor per aktie, att utbetalas kvartalsvis.
- Under året förvärvades och tillträdades fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 32 tusen kvadratmeter. Bland annat genomförde Stendörren

Fastigheter sina första affärer i Uppsala och totalt förvärvades 7 fastigheter på Uppsala-marknaden under 2016. Vidare avyttrades och frånträdades fastigheter om totalt 16 tusen kvadratmeter i uthyrbar yta. Netto utökades den uthyrbara ytan med 16 tusen kvadratmeter under 2016.

- I juli tecknades ett samarbetsavtal med Kilenkryset avseende skapandet av ett nytt logistikcenter, "Stockholm Väst Logistik", i Upplands Bro. I ett första skede tillför parterna det samägda bolaget cirka 400 000 kvadratmeter planlagd mark.
- I september fick Bolaget ett positivt startbesked från Botkyrka kommun för framtagande av ny detaljplan. Förslaget till ny detaljplan omfattar cirka 800 nya bostäder samt lokaler för handel och verksamhet.

DRIFTNETTO:

299 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

138 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

609 MKR

HYRESINTÄKTER:

440 MKR

STYRELSEN OCH verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", "Stendörren" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN I KORTHET

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Per 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 5 817 miljoner kronor fördelat på 95 fastigheter. Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två 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 (2016 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital till 35 procent)

- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger (2016 uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 gånger)
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent och aldrig understiga 20 procent. (2016 uppgick soliditeten till 34 procent).

Koncernen bestod per den 31 december 2016 av 80 stycken aktiebolag (73) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2016 av 95 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 5 817 miljoner kronor (4 889 per 31 december 2015). De tio största hyresavtalen svarade 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 612 tusen kvadratmeter lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan. Stendörren Fastigheter hade per samma datum 12 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 350 tusen kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 406 miljoner kronor. Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar Bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder.

FINANSIERING

Per 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 054 miljoner kronor (1 489). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 418 miljoner kronor (3 185) motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (64). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,5 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till ➤

- kreditinstitut till 2,2 år (3,1). Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 3,05 procent (2,95) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,66 procent (1,76). Räntan på obligationslånet är rörlig och uppgår för närvarande till 5,0 procent.

ORGANISATION

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2016 31 anställda (17) med fördelningen 17 män (11) och 14 kvinnor (6).

För att Stendörren ska kunna fortsätta växa som bolag är det en förutsättning att Bolaget erbjuder en god arbetsmiljö som präglas av öppenhet och respekt, högt i tak och bra utvecklingsmöjligheter. Stendörren Fastigheters verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos Stendörren inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs. Under 2016 utarbetades en arbetsmiljöpolicy med strukturer och rutiner för ett mer systematiskt arbete.

Jämställdhet i arbetslivet är inte enbart en rättvisefråga, utan även en företagsekonomisk fråga. Det handlar om att tillvarata kompetens hos medarbetarna och att attrahera de mest kompetenta personerna vid rekrytering, vare sig de är män eller kvinnor. En policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling antogs under 2016 av styrelsen.

Styrelsen har föreslagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla till slutet av årsstämman 2018 som innebär att ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är verkställande direktör, CFO/finanschef, fastighetschef och marknadschef. Dessa ska erbjudas en marknadsmässig kompensation 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.

MILJÖ

Stendörren Fastigheter har en slogan som heter "Lokaler som gör skillnad". Stockholmsregionen växer snabbare än någonsin och här finns en möjlighet att bidra till att hållbart utveckla huvudstaden i takt med att det sker. Tillsammans med hyresgästerna och andra intressenter kan Stendörren utveckla framtidens industrilokaler med hänsyn till energieffektiva lokaler, effektiv resursanvändning och "smarta"

logistiklösningar. Stendörren Fastigheters övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i möjligaste 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 investeringar 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 hyresgäster som står för sin egen förbrukning i syfte att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder. Genom att vara en hyresvärd som verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle kan Stendörren Fastigheter hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete.

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under 2016 utgörs dels av 8 miljoner kronor (3) i utdebitering av fastighetsskötsel som utförs av egen personal, 52 miljoner

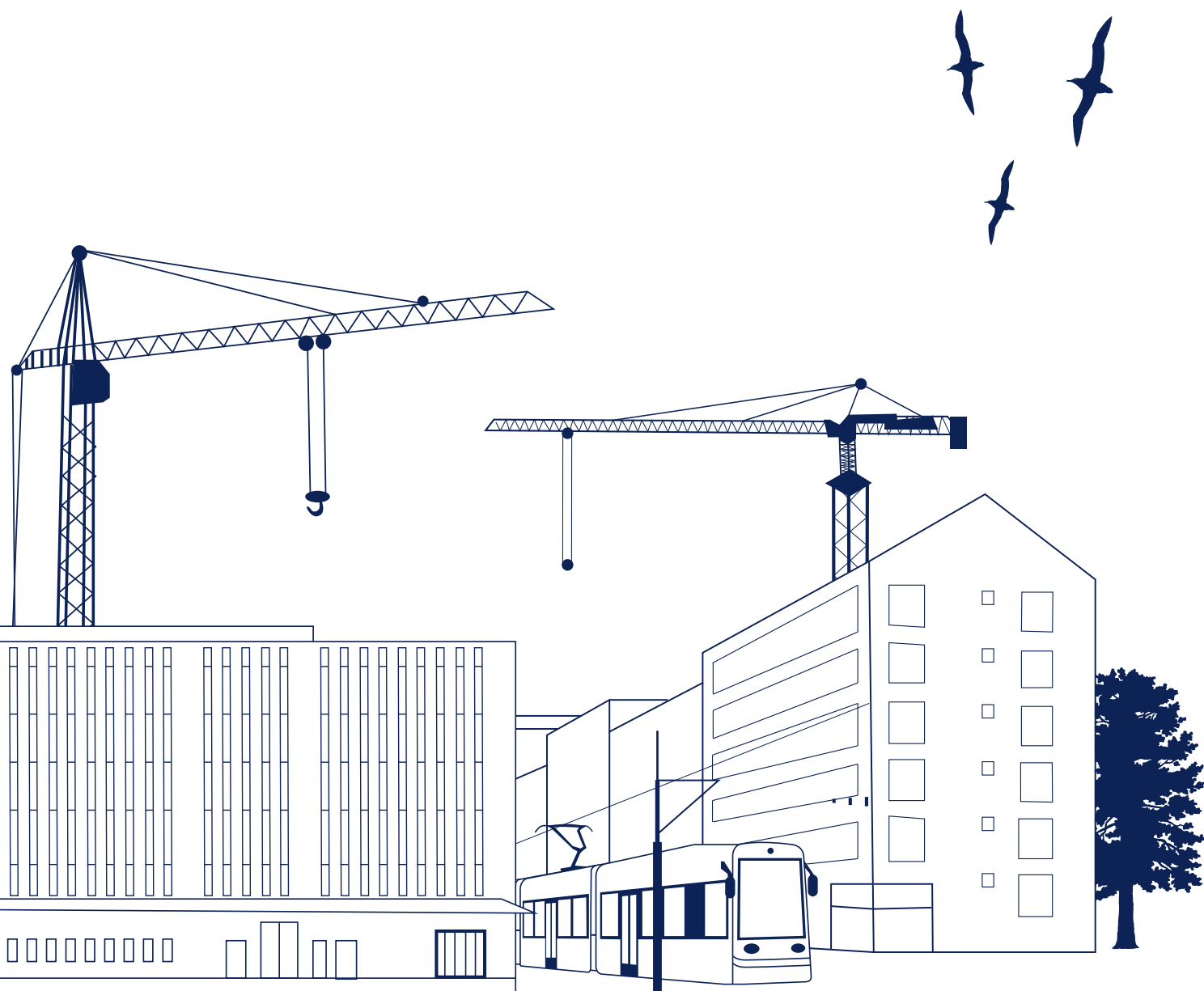


kronor (29) i förvaltningsarvoden till alla i koncernen ingående bolag , samt 57 miljoner kronor i ränta på koncerninterna lån. Likvida medel uppgick per 31 december 2016 till 9 miljoner kronor (1) och det egna kapitalet uppgick till 1 108 miljoner kronor (1 152). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2016 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. Aktierna i Stendörren är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Antalet aktieägare uppgick per balansdagen till 4 350 st.



RISKER OCH RISKHANTERING

STENDÖRREN FASTIGHETER utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Stendörren Fastigheters verksamhet, både direkt och indirekt. 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.

MAKROEKONOMISKA FÖRÄNDRINGAR OCH LIKVIDITETEN PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Stendörren Fastigheters strategi är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med fokus på fastigheter för lager och lätt industri i Storstockholm och Mälardalen.

Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna på den svenska fastighetsmarknaden påverkar Bolagets resultat genom att påverka efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där Bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka Bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på Bolagets fastigheter kan minska, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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 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 2016 till cirka 12 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, inklusive 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 huvudsakligen hyresavtal i vilka hyresgästen står för alla 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.

FASTIGHETSFÖRVÄR OCH AVYTTRINGAR

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 ris-

ker 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.

Vid försäljning av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till priset samt garanti- eller andra ersättningsanspråk. En köparens betalningsvilja beror på ett antal olika faktorer, bland annat hur väl fastigheterna motsvarar marknadens krav, generella pristrender på fastighetsmarknaden, samt tillgången på och kostnaden för andra fastigheter. Betalningsförmågan påverkas av bland annat makroekonomiska trender, så som den generella löneutvecklingen, tillgång till finansiering och möjligheten att göra ränteavdrag. Dessa faktorer påverkar köpviljan hos köpare och även Bolagets vilja att sälja fastigheter.

FASTIGHETSUTVECKLING

Stendörren Fastigheter bedriver förutom fastighetsförvaltning även fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter 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 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.

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 hyrestillväxten, 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.

ORGANISATORISKA RISKER

Stendörren Fastigheter har en liten organisation vilket medför ett större 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 Stendörrens Fastigheters kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långgivarna kommer att förlänga Stendörrens 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 skäliga villkor strävar Stendörrens 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 2016 framgår av not 17 och not 18.

LEGALA RISKER OCH TVISTER

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar (bland annat aktiebolagslagen (2005:551), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900), detaljplaner, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter, etc. Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller att regelverk kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Stendörrens Fastigheter bedömer att Bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att kunna identifiera, kvantifiera och hantera dessa risker, men det finns ändå en risk att Bolaget inte kommer att er hålla nödvändiga tillstånd eller beslut eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor, som kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och utveckling.

Bolaget riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattan-

de skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Förberedelser inför, bestridanden utav samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Stendörrens Fastigheter åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydliga.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörrens Fastigheter har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörrens 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 2016.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörrens Fastigheters största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2016 uppgår räntekostnaden till cirka 104 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var cirka 42 procent av Bolagets räntebärande skulder räntesäkrade via derivatavtal och den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till uppgick till 2,2 år. Räntebindningen per 31 december 2016 framgår av not 17.

SKATTER

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för Bolaget.

I juni 2014 lämnade Företagsskattekommittén ett förslag till den svenska regeringen beträffande införandet av ett nytt system för företagsbeskattning i Sverige. Företagsskattekommittén föreslog bland annat i sitt förslag att tidigare års underskott som kvarstår i ett bolag vid en given tidpunkt, som en engångshändelse, ska minskas med 50 procent. Den föreslagna minskningen har kritiserats hårt av remissinstanserna. Regeringen har kommunicerat att förslaget bör ses över och i vid årsredovisningens framläggande är det alltså osäkert om regeringen kommer att föreslå någon minskning av befintliga skattemässiga underskott och vid vilket datum en eventuell minskning skulle ske.

Stendörrens 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.

I tillägg till ovanstående tillsatte den svenska regeringen i juni 2015 en utredning med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen har fått i uppdrag att analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen, särskilt med avseende på paketering av fastigheter i samband med fastighetstransaktioner, samt att föreslå lagändringar för att motverka att paketering av fastigheter används som ett skatteplaneringsverktyg. Uppdraget omfattar inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift, stämpelskatt och mervärdesskatt. Utredningen avlämnades den 30 mars 2017 innehållande en rad förslag som syftar till att jämställa försäljning av fastighet via paketering i bolag med en direktförsäljning av fastighet, samt förslag om framtagande av historiska värdeuppgångar till beskattning, sk. "avskattning". Utredningen föreslår att nya regler skall träda i kraft den 1 juli 2018. Vid tidpunkten för denna årsredo-

visnings avlämnande har inga remissinstanser ännu hunnit yttra sig om utredningens förslag. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag vid försäljning av fastigheter kan detta få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av densamma är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Bolagets tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta.

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 ➤



- föreningar även ett ansvar för efterbehandling och eventuell sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren Fastigheter för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förening 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.

Föreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föreningar är en del av Stendörren Fastigheters pågående verksamhet och Bolaget bedömer att det har adekvat kompetens och processer för att bedöma och kvantifiera risker i samband med renoveringar och uppgraderingar.

Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad

av sådana lagar och regler kan resultera utfärdande av verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet, som kan vara påtagliga.

AKTIERELATERADE RISKER

Kvalitena (som vid årsskiftet ägde 37,0 procent av rösterna och 22,3 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 som överstiger 4 000 aktieägare och därtill anlitar Remium Nordic AB som likviditetssgarant. 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.

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, First North, Nasdaq Stockholms regelverk (First North Nordic – Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev och internt fastställda regler och riktlinjer, såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning.

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 men har sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North Premier strävat efter 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 2016 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 (37,0 procent av röstetalet och 22,3 procent av kapitalet). Antalet aktieägare uppgick per samma dag till 4 350 stycken.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält

deltagande inom föreskriven tid har rätt att delta vid stämman. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. 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. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel disposition av Bolagets resultat, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma.

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

Årsstämman 2016

Årsstämman 2016 hölls den 18 maj 2016 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 55,36 procent av Bolagets röster och 39 procent av kapitalet representerat. Räkenskaperna för 2015 fastställdes och styrelseledamöterna och verkställande direktör 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 avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av 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. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning.

Årsstämman 2017 kommer att hållas den 23 maj 2017. ➤

► VALBEREDNING

Bolag som följer Kodens ska ha en valberedning. Enligt Kodens ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Kodens bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

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.

Aktieägarna i Stendörren Fastigheter beslutade på årsstämman den 18 maj 2016 om följande sammanfattade principer för utseende av valberedning:

- Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av representanter för de per 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna. Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara styrelsens ordförande eller en ledamot av styrelsen.
- 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.
- Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts. Stendörren Fastigheters valberedning har utsetts inför årsstämman den 23 maj 2017 och består av följande ledamöter:
 - Harald Pousette, ordförande, utsedd av Kvalitena AB.
 - Oscar Christensson, utsedd av Altira AB.
 - Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.

STYRELSEN

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt bolagsordningen ska Stendörren Fastigheters styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Enligt Bolagets mångfaldhetspolicy ska styrelsen ska ha en med hänsyn till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning eftersträvas. Vid årsstämman 2016 valdes sju ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Per den 31 december 2016 bestod styrelsen av nedanstående sju ledamöter, samtliga valda vid årsstämman 2016:

- Seth Lieberman, styrelseordförande
- Carl Mörk
- Mikael Nicander
- Andreas Philipson
- Knut Pousette
- Hans Runesten
- Jenny Wärmé

Styrelsens oberoende

NAMN	IN- VALD ÅR	OBERO- ENDE AV BOLAGET	OBEROENDE AV STÖRRE AKTIE- ÄGARE
Seth Lieberman	2014	Ja	Nej
Carl Mörk	2016	Ja	Nej
Mikael Nicander	2014	Ja	Nej
Andreas Philipson	2016	Ja	Ja
Knut Pousette	2014	Ja	Nej
Hans Runesten	2014	Ja	Ja
Jenny Wärmé	2016	Ja	Ja

Styrelsens arbete

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation. Styrelsens arbetsordning revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör och finansiell rapportering.

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategiska planer för Bolaget och den koncern som Bolaget tillhör. Styrelsen antar väsentliga policies och övervakar fortlopande efterlevnaden av dessa. Styrelsen ska säkerställa att

det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker för Bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Styrelsen ska också avge delårsrapporter och bokslut. Styrelsen ska 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. Styrelsen ska även fatta beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i Bolaget. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årscykel, vilken fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Nedan presenteras en förenklad beskrivning av hur styrelsens arbete är strukturerat under året.

Årscykel styrelsearbete

• Konstituerande styrelsemötet i maj

Styrelsens arbetsår inleds vid det konstituerande styrelsemötet som följer direkt på årsstämman. På detta

första möte fastställer styrelsen bland annat relevanta bolagsstyrningsdokument och arbetsordningar.

• Ordinarie möte i augusti

Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.

• Ordinarie möte i september

I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om Bolagets mål och långsiktiga strategisk plan.

• Ordinarie möte i november

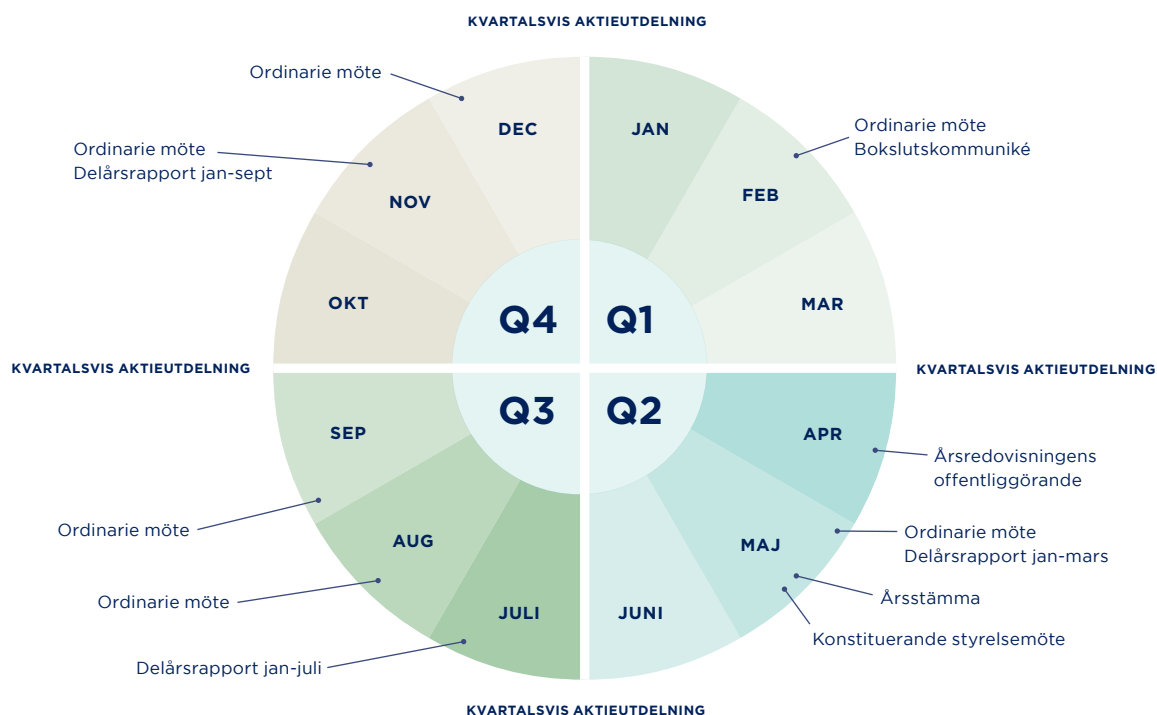
Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskning som normalt utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet.

• Ordinarie möte i december

I december hålls ett ordinarie möte för fastställande av budget för nästkommande år och översyn av Bolagets interna kontroll.

• Ordinarie möte i februari

Möte för att fastställa årsbokslut. Därutöver behandlas bland annat revisionsrapporten och revisionsfrågor. ➤



- Vid varje ordinarie möte lämnar Bolagets verkställande direktör ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om förvärv eller försäljningar, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor. Vid de ordinarie mötena rapporterar ersättningsutskottet om utskottets arbete.

Mot bakgrund av att styrelsen fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av styrelsemöten där aktuell rapport fastställs. På dessa möten diskuteras även finansiellt utfall gentemot budget.

Vid sidan av de ordinarie styrelsemötena hålls möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2016 har styrelsen haft totalt 17 möten, varav 6 av dessa var ordinarie möten (inklusive konstituerande styrelsemöte).

Bolagets revisorer närvarar vid minst tre styrelsemöten varje år.

NAMN	DELTAGANDE STYRELSEMÖTEN
Seth Lieberman	17 av 17
Carl Mörk	14 av 14
Mikael Nicander	17 av 17
Andreas Philipson	13 av 14
Knut Pousette	16 av 17
Hans Runesten	17 av 17
Jenny Wärmé	14 av 14

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden ska:

- Organisera och leda styrelsens arbete samt skapa de bästa möjliga förutsättningarna för styrelsens uppgifter.
- Samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att nya styrelseledamöter får nödvändig introduktionsutbildning, och sådan övrig utbildning som styrelsens ordförande och ledamot anser lämplig.
- Genom kontakter med verkställande direktören följa Bolagets och koncernens utveckling.
- Säkerställa att styrelsen, genom verkställande direktörens försorg, regelbundet uppdaterar och utvecklar sin kännedom om Bolaget, dess ställning, ekonomiska planering och utveckling.
- Se till att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att de kan genomföra sitt arbete.
- Ansvara för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor och framföra aktieägarnas synpunkter till styrelsen.
- I samråd med verkställande direktören, upprätta

förslag på dagordning för styrelsesammanträden.

- Verifiera att styrelsens beslut är verkställda.
- Ansvara för att utvärdering av både styrelsens och verkställande direktörens arbete genomförs årligen.

Utvärdering av styrelsen

I syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet genomför styrelsen årligen en utvärdering av styrelsearbetet. Utvärderingen sker genom en systematisk och strukturerad process. Utvärderingen av styrelsens arbete under 2016 skedde genom en internt process där varje styrelseledamot fick svara på en rad enkätfrågor. Resultatet av utvärderingen presenterades för styrelsen i dess helhet och redovisades för valberedningen.

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. Bolaget får besluta att styrelsen inte ska ha något revisionsutskott, förutsatt att de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott fullgörs av styrelsen i dess helhet och att styrelsen uppfyller de krav som ställs på revisionsutskottet. Stendörren Fastigheters B-aktier är noterade på First North Premier, Nasdaq Stockholm vilket inte är en reglerad marknad. Bolaget har dock på frivillig basis beslutat att fullgöra de skyldigheter som ankommer på ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgifter ska fullgöras av styrelsen i dess helhet.

Enligt Kodex ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Stendörren Fastigheter valde vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2016 att inrätta ett ersättningsutskott. Utskottets huvudsakliga uppgifter består av att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen och bevaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande Bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknadsmässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar. Ersättningsutskottet har under året haft 2 möten. Per den 31 december 2016 bestod ersättningsutskot-

tet av Seth Lieberman, Mikael Nicander och Hans Runesten. Samtliga ledamöter av ersättningsutskottet har närvarat vid de två ersättningsutskottsmöten som hölls under 2016.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Verkställande direktör ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten. Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Styrelsen har uppdragit åt verkställande direktör att säkerställa att Bolaget följer tillämpliga regler och föreskrifter, innefattande Bolagets skyldighet när det kommer till att offentliggöra insiderinformation och Bolagets skyldighet att föra en loggbok (insiderförteckning) med personer med tillgång till insiderinformation om Bolaget.

Till sin hjälp har verkställande direktör Fredrik Brodin en koncernledning. För mer information om koncernledningens sammansättning, se sid 60.

Den finansiella rapporteringen

Enligt instruktionen för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Bolagets och koncernens finansiella rapportering och ska i enlighet härmed säkerställa att styrelsen skaffar sig tillräcklig information för att styrelsen ska ha möjlighet att kontinuerligt bedöma Bolagets och koncernens finansiella resultat, likviditet och utveckling samt fullgöra deras skyldigheter i alla övriga aspekter. Verkställande direktör ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, prisutvecklingar, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditeten och creditsituationen, viktigare företagshändelser samt andra händelser, omständigheter eller förutsättningar som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktör är ansvarig för att vid varje ordinarie styrelsemöte förbereda och inför styrelsen framlägga finansiell rapport och rapport över aktuellt affärsläge. Föreligger behov av rapportering mellan styrelsens möten, ska verkställande direktör rapportera direkt till styrelsen eller styrelsens ordförande.

Därutöver ska verkställande direktör avge förslag till budgetar samt särskilda rapporter.

REVISORER

Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Revisorerna valdes vid årsstämman den 18 maj 2016 och såväl Ingemar Rindstig som Oskar Wall är medlemmar av FAR. Även Ingemar Rindstig är verksam vid Ernst & Young AB. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 23 maj 2017. Revisorernas uppgift är att granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bolaget.

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 säkerställa efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer.

Kontrollmiljö och riskbedömning

För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har Bolaget, utöver styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, antagit en rad interna riktlinjer, arbetsprocesser och rutiner. Under 2016 har ett betydande arbete genomförts för att kartlägga och dokumentera Bolagets viktigaste arbetsprocesser. Det arbetet har syftat till att identifiera risker och potentiella felkällor samt att identifiera och dokumentera befintliga kontrollrutiner och, där så funnits nödvändigt, tillsätta nya manuella rutiner och/eller IT-baserade kontroller.

Ett flertal checklistor har upprättats för att säkerställa att kontrollerna utförs och för att skapa spårbarhet i dokumentationen. Efterlevnaden av Bolagets regelverk för intern kontroll följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Styrelsen utvärderar årligen Bolagets interna kontroll. Ändamålsenliga metoder används för att värdera risker och för att säkerställa att de relevanta risker som Bolaget är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

De risker som Bolaget identifierat hanteras i Bolagets interna arbetsprocesser. Kontrollaktiviteter följer dokumenterade arbetsrutiner och kontrollerna dokumenteras systematiskt. Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställs genom den instruktion för ➤

- finansiell rapportering som styrelsen antagit. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras även på en kontinuerlig basis genom Bolagets interna riktlinjer och arbetsprocesser. 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.

Styrelsen behandlar delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen samt redovisningsprinciper i samband med styrelsemötena. Bolagets revisorer avlägger fysiskt sina rapporter till hela styrelsen vid de ordinarie styrelsemöten som äger rum närmast efter revisorernas granskning av Bolagets interna kontroller (vanligtvis i november varje år), efter revisorernas årliga granskning av årsbokslutet (i februari), efter revisorernas granskning av koncernens årsredovisning (i april) samt efter revisorernas översiktliga granskning av en av årets delårsrapporter (vanligtvis avseende årets tredje kvartal).

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyn är att klargöra hur informationsansvaret ska fördelas och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl inom som utom Bolaget. Vidare syftar Stendörrens kommunikation till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen och övriga bolagshändelser.

Insiderpolicy och insiderförteckning

Bolaget har en stark ambition att verka på ett korrekt sätt utifrån ett etiskt perspektiv. Som en del i arbetet med att upprätthålla en hög etisk nivå och säkra Bolagets fortsatta goda rykte hos allmänheten och på kapitalmarknaderna har Bolagets styrelse antagit en intern insiderpolicy. Avsikten med insiderpolicyn är att reducera risken för att insiderhandel och andra förbjudna handlingar sker. Insiderpolicyn utgör ett komplement till gällande lagstiftning.

Insiderpolicyn fastställer rutiner för s.k. ”stängda perioder”, innebärande att handel med finansiella instrument utgivna av (eller hänförliga till aktier i) Bolaget är förbjuden under 30 dagar före offentliggörandet av finansiella rapporter, dagen för offentliggörandet inkluderad. Vidare återfinns rutiner gällande anmälningsskyldighet för personer i ledande ställning och hanteringen av insiderinformation och förande av insiderförteckning i Bolagets insiderpolicy. Styrelsen har delegerat till verkställande direktör att ansvara för att det finns detaljerade instruktioner för hur beslut om att skjuta upp offentliggörande av insiderinformation ska fattas samt hur den förteckning över de personer som har tillgång till den aktuella insiderinformationen ska hanteras.

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 verkställande direktör, 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 tre år i denna flerårsöversikt då en jämförelse med tidigare år ej är meningsfull. För definitioner, se sidorna 128–129.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC ²⁾	2014 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	612	585	275
Antal fastigheter	95	81	31
Marknadsvärde, Mkr	5 817	4 889	2 186
Areamässig uthyrningsgrad, % ¹⁾	90 %	91 %	94 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	88 %	91 %	89 %
Direktavkastning rullande 12 månader, % ³⁾	5,7 %	6,1 %	6,0 %
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, % ³⁾	18 %	13 %	13 %
Hysesduration, år ³⁾	5,1	5,2	5,2
Snitthyra, kr/kvm	799	805	724
Finansiella			
Hysesintäkter, Mkr	440	356	22
Driftnetto, Mkr ³⁾	299	246	13
Förvaltningsresultat, Mkr ³⁾	138	118	-3
Överskottsgrad rullande 12 månader, % ³⁾	68 %	69 %	58 %
Balansomslutning, Mkr	5 972	5 024	2 289
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, % ³⁾	35 %	23 %	21 %
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, % ³⁾	3,0 %	3,0 %	2,7 %
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år ³⁾	2,2	2,8	0,3
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år ³⁾	3,5	3,1	2,8
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr ³⁾	2,3	2,2	2,1
Soliditet vid periodens utgång, % ³⁾	34 %	30 %	36 %
Belåningsgrad vid periodens utgång, % ³⁾	57 %	64 %	59 %
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46 %	54 %	58 %
Aktierelaterade			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	68,5	50,0	43,5
Eget kapital per aktie, kr ³⁾	74,4	53,9	43,1
EPRA NAV per aktie, kr	83,2	56,5	43,5
Börsvärde, Mkr	1 892	1 381	828
EPRA NAV, kr	2 298	1 561	827
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	22,06	11,96	9,21
Kassaflöde per genomsnittligt antal utestående aktie, kr	4,2	5,0	0,7
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	19 024 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	25 841 000	3 116 883
Övriga			
Antal anställda vid periodens utgång	30	17	4
Genomsnittligt antal anställda under perioden	24	10	2

¹⁾ Exkluderas den i januari 2017 frånträdde, fullt vakanta fastigheten Veddesta 2:76, uppgick både ekonomisk och ytmässig uthyrningsgrad per 2016-12-31 till 92 procent.

²⁾ Nyckeltalen EPRA NAV och Hysesduration har justerats under året varvid mindre justeringar av dessa mått avseende år 2015 skett.

³⁾ Se definitioner på sidan 128-129.



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2016-01-01-- 2016-12-31	2015-01-01-- 2015-12-31
	1, 24		
Hysesintäkter	3	440	356
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		440	356
Driftskostnader	4	-105	-75
Underhållskostnader	4	-17	-19
Fastighetsskatt	4	-13	-11
Tomträttsavgäld	4	-6	-5
Driftnetto		299	246
Central administration	5, 6	-55	-31
Finansiella intäkter	7	3	3
Finansiella kostnader	8	-109	-100
Finansnetto		-106	-97
FÖRVALTNINGSRESULTAT		138	118
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		653	260
Värdeförändring finansiella instrument		-46	-8
Resultat före skatt		745	370
Uppskjuten skatt	9	-134	-53
Aktuell skatt	9	-2	-8
Årets resultat		609	309
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		609	309
Årets totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		609	309
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		22,06	11,96
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		27,62	25,24

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Driftnettot uppgick till 299 miljoner kronor (246). Periodens resultat uppgick till 609 miljoner kronor (309) motsvarande 22,06 kronor per aktie (11,96).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under året med cirka 24 procent till 440 miljoner kronor (356). Ökningen förklaras dels av att fastighetsportföljen växt med drygt 10 procent (exklusive värdeförändringar) jämfört med föregående årsskifte samt att mer än hälften av de fastigheter som ingick i fastighetsportföljen vid utgången av 2015 hade förvärvats vid olika tidpunkter under året och bidrog därmed inte till intjäningen under hela 2015.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 141 miljoner kronor (110). Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om knappt 8 miljoner kronor (3). Ökningen av fastighetskostnaderna motsvarar i övrigt ökningstakten av hyresintäkter (se ovan).

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgår för 2016 till 55 miljoner kronor (31) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Denna post inkluderar även vissa kostnader av engångskaraktär, såsom kostnader hänförliga till det pågående arbetet med listbyte till Nasdaq's huvudlista (externa kostnader bland annat för Legal- och skatte Due-Diligence, prospektskrivning och framtagande av policies, handböcker och rutinbeskrivningar för att uppfylla kraven enligt svensk kod för bolagsstyrning) samt kostnader hänförliga till extrainsatser under årets första kvartal, med inhyrda konsulter under Bolagets uppbyggnadsskede i samband med årsbokslut, deklarationer och årsredovisningar för Bolagets dotterbolag. Kostnader av engångskaraktär bedöms för året uppgå till cirka 9 miljoner kronor.

FINANSNETTO

Ökningen av finansnettot till 106 miljoner kronor (97)

förklaras av ökningen av de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,0 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under året till 138 miljoner kronor (118) vilket procentuellt är något mindre än motsvarande ökning av driftnettot. Detta förklaras till stor del av de kostnader av engångskaraktär som belastat året (se kommentar under Central administration) samt att organisationen byggts ut för att kunna hantera både kommande tillväxt och ökande krav på Bolagets administration i samband med listbyte till börsens huvudlista.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Alla fastigheter har marknadsvärderats per 31 december 2016. För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 653 miljoner kronor (260).

Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 42 miljoner kronor (9) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under året drivs av ett flertal faktorer. Bolaget bedriver detaljplanearbete i olika stadier på fem fastigheter vilket till stor del påverkat marknadsvärderingen av dessa fastigheter. Flera av årets förvärv har även skett till överenskomna värden som understiger dess marknadsvärde enligt externa värderingar. Utöver detta påverkas marknadsvärderingen av förvaltningsåtgärder i fastigheterna, såsom förlängda hyresavtal, höjda hyror och driftoptimerande investeringar, vilket kan ha påverkan både på fastighetens löpande kassaflöde och dess marknadsmässiga avkastningskrav. Därtill har även den generella sänkningen av marknadens avkastningskrav påverkat marknadsvärderingarna. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,6 procent (7,5).

Räknat över hela året medförde räntederivatens marknadsvärdering en negativ värdeförändring om 46 miljoner kronor (–8). Förändringar av derivatens värde förklaras av marknadsräntans förändring över tid i förhållande till derivatens inlåsta räntenivå.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om –2 miljoner kronor (–8) och uppskjuten skatt om –134 miljoner kronor (–53). Den effektiva skatten är 18,2 procent vilket är något lägre än 22 procent till följd av försäljningar i bolagsform.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	1	-
Förvaltningsfastigheter	11	5 817	4 889
Inventarier	12	4	1
Långfristiga fordringar		0	0
Räntederivat		0	-
Summa anläggningstillgångar		5 823	4 890
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hysesfordringar	13	59	47
Övriga fordringar	14	16	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23	12
Likvida medel		51	50
Summa omsättningstillgångar	18	149	134
SUMMA TILLGÅNGAR		5 972	5 024
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 140	1 140
Balanserad vinst inklusive årets resultat		897	333
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		2 054	1 489
SUMMA EGET KAPITAL		2 054	1 489
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	2 786	2 129
Övriga långfristiga skulder		3	2
Uppskjuten skatteskuld	9	201	65
Räntederivat		54	8
Summa långfristiga skulder	18	3 044	2 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	632	1 056
Leverantörsskulder		32	16
Skatteskulder		5	14
Skulder till intresseföretag		42	-
Övriga kortfristiga skulder		24	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	139	129
Summa kortfristiga skulder	18	874	1 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 972	5 024

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2016 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 5 817 miljoner kronor (4 889). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2016.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 149 miljoner kronor (134). Omsättningstillgångarna består väsentligen av hyresfordringar och övriga kundfordringar, 59 miljoner kronor (47), samt likvida medel vilka per rapporteringsdatumet uppgick till 51 miljoner kronor (50) (se not 14).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 2 054 miljoner kronor (1 489) och soliditeten till 34 procent (30).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 418 miljoner kronor (3 185). Periodisering sker av uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets

löptid. Nominell räntebärande skuld är därför 3 426 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (64).

Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 653 miljoner kronor, obligationslån om 750 miljoner kronor samt säljarreverser om 23 miljoner kronor.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 december 2016 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,5 år (3,1). Vid ett flertal tillfällen under 2015 ingicks ränteswapavtal med Swedbank och Danske Bank. Portföljen av ränteswappar med ett samlat nominellt värde om 1 451 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 42 procent av de samlade räntebärande skulderna. Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,2 år.

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december till 1,66 procent (1,76). Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 2,01 procent.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2016 till 201 miljoner kronor (65) och avser huvudsakligen skatt på temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS 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
Ingående eget kapital per 2015-01-01	11	784	24	819
Totalresultat januari-december 2015			309	309
Nyemission	5	355		360
Utgående eget kapital per 2015-12-31	17	1 140	333	1 489
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
Utgående eget kapital per 2016-12-31	17	1 140	898	2 054

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2016 till 2 054 miljoner kronor (1 489). Vid årsstämman 2016 beslutades om utdelning om totalt 44 miljoner kronor (0), varav 22 miljoner kronor (0) utbetalades under året.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2016-01-01-- 2016-12-31	2015-01-01-- 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		138	118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	4	17
Betald skatt		-25	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		117	130
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2	38
Förändring av rörelseskulder		-155	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-35	89
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-78	-136
Övriga investeringar och avyttringar		-5	-1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-272	-623
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		139	52
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-215	-708
Finansieringsverksamheten			
Nyemission			
Upptagna räntebärande skulder		548	891
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-275	-254
Depositioner		1	0
Utdelning		-22	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		252	637
Årets kassaflöde		1	18
Likvida medel vid årets ingång		50	31
Årets kassaflöde		1	18
Likvida medel vid årets utgång		51	50

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till december 2016 till 117 miljoner kronor (130). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet om –153 miljoner kronor (–41) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till –35 miljoner kronor (89). Förändringen av rörelsekapitalet förklaras huvudsakligen av lösen av kortfristiga skulder och lösen av koncerninterna lån i samband med förvärv av bolag.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –215 miljoner kronor (–708) och utgjordes primärt av förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter för –350 miljoner kronor samt försäljningar av fastigheter för 139 miljoner kronor.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 252 miljoner kronor (637) bestående av utökning av obligationslån om 175 miljoner kronor, upptagande av fastighetskrediter om 548 miljoner kronor samt amorteringar på och lösen av befintliga krediter uppgående till –275 miljoner kronor.

Utdelning som beslutades av årsstämman i maj 2016 har utbetalats kvartalsvis med 11 miljoner kronor efter utgången av det andra, tredje och fjärde kvartalet. Den sista kvartalsvisa utbetalningen kommer ske i början av april 2017.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 1 miljon kronor (18) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 51 miljoner kronor (50).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansieringsbeslut. I moderbolaget är all personal anställd och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under 2016 utgörs dels av 8 miljoner kronor (3) i utdebitering av fastighetsskötsel som utförs av egen personal, 52 miljoner kronor (29) i förvaltningsarvoden till alla i koncernen ingående bolag, dels 57 miljoner kronor ränta på interna lån.

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2016-01-01-- 2016-12-31	2015-01-01-- 2015-12-31
Rörelsens intäkter	1, 24		
Nettoomsättning		60	32
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-26	-15
Personalkostnader	5	-32	-15
Resultat före finansiella poster		2	2
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	59	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-60	-36
Resultat efter finansiella poster		1	-1
Aktuell skatt	9	-	-
Uppskjuten skatt	9	-0	0
Årets resultat		1	-1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

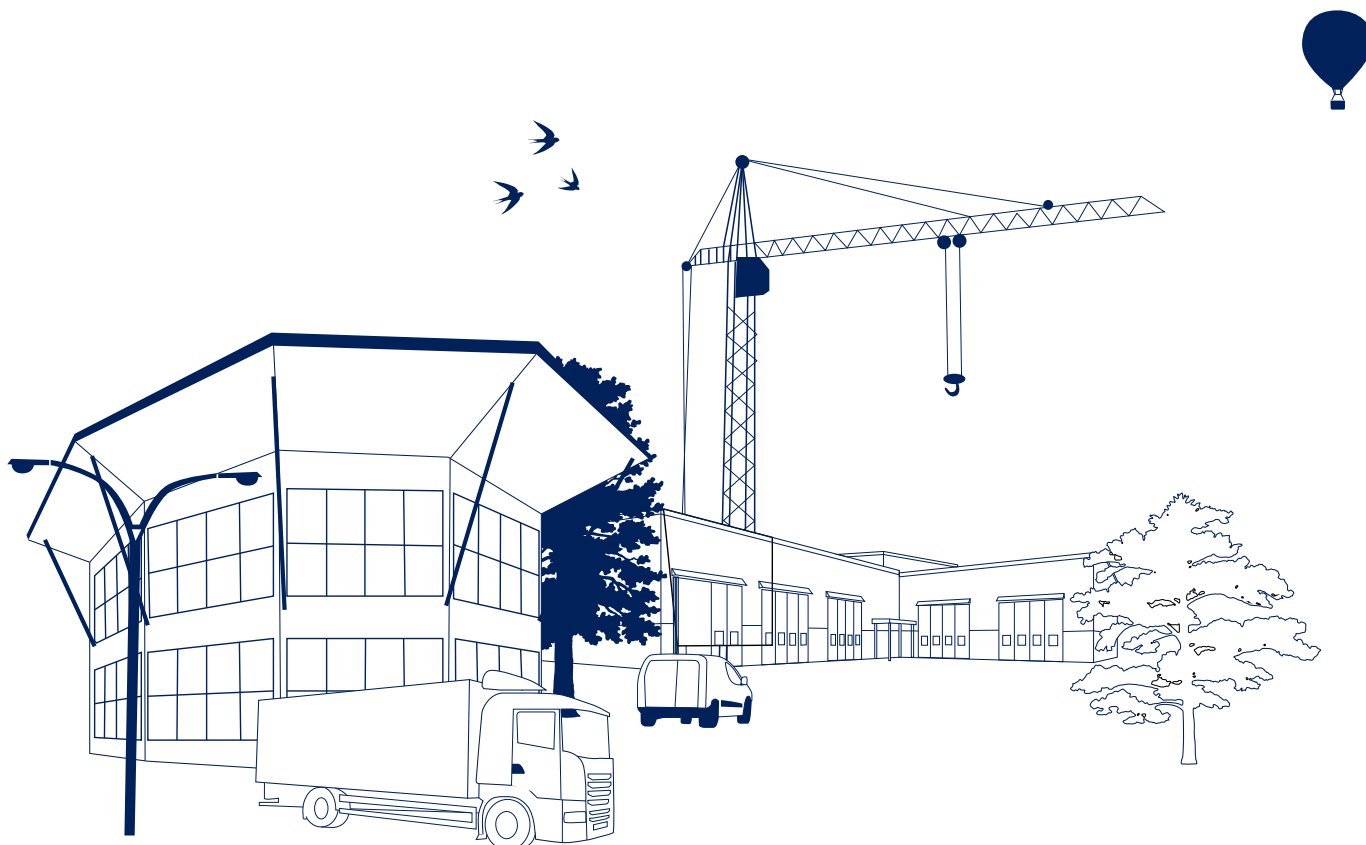
BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2016-01-01-- 2016-12-31	2015-01-01-- 2015-12-31
Årets resultat		1	-1
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		1	-1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	1	-
Inventarier	12	3	0
Andelar i koncernföretag	20	868	965
Fordringar hos koncernföretag		1 194	1 076
Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav		0	0
Uppskjuten skattefordran	9	2	2
Summa anläggningstillgångar		2 068	2 043
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		1	-
Fordringar hos koncernföretag		519	80
Kortfristiga fordringar	14	3	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19	20
Kassa och bank		9	1
Summa omsättningstillgångar	18	551	131
SUMMA TILLGÅNGAR		2 619	2 174
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	17	17
Summa bundet eget kapital		17	17
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 139	1 139
Balanserat resultat		-48	-3
Årets resultat		1	-1
Summa fritt eget kapital		1 091	1 135
Summa eget kapital		1 108	1 152
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	744	568
Skulder till koncernföretag		458	231
Summa långfristiga skulder	18	1 203	799
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5	3
Skulder till koncernföretag		259	134
Övriga skulder		24	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	20	13
Summa kortfristiga skulder	18	309	224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 619	2 174

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVER-KURSFOND	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0	0	3	3
Totalresultat januari-december 2014	-	-	-5	-5
Nyemission	11	789	-	800
Noteringsutgifter	-	-6	-	-6
Skatt på noteringsutgifter	-	1	-	1
Utdelning	-	-	-1	-1
Ingående eget kapital per 2015-01-01	11	784	-3	792
Totalresultat januari-december 2015	-	-	-1	-1
Nyemission	5	355	-	360
Utgående eget kapital per 2015-12-31	17	1 139	-4	1 152
Utdelning	-	-	-44	-44
Totalresultat januari-december 2016	-	-	1	1
Utgående eget kapital per 2016-12-31	17	1 139	-47	1 108



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2016-01-01-- 2016-12-31	2015-01-01-- 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		2	2
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	23	1	-7
Erhållna räntor		59	33
Betalda räntor		-60	-29
Betald inkomstskatt		0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		2	-1
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-412	-117
Förändring av rörelseskulder		63	181
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-347	63
Investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella tillgångar		-2	-
Förvärv inventarier		-3	-
Förvärv av aktier i dotterföretag		-	-207
Försäljning av dotterbolag		99	57
Utlåning koncernföretag			-1 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten		95	-1 226
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	360
Utbetald utdelning		-22	-
Upptagande av lån		175	568
Upptagande av lån från koncernföretag		107	231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		260	1 159
Årets kassaflöde		8	-4
Likvida medel vid årets ingång		1	5
Årets kassaflöde		8	-4
Likvida medel vid årets utgång		9	1

NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER ALLMÄNT OM BOLAGET

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Moderbolagets B-aktier är registrerade på First North, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2017. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 maj 2017.

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 föranleds 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 2016

Förutom de ändringar som omnämns nedan har nya standarder och tolkningar som träff i kraft under 2016 inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

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 moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden antogs

av EU i november 2016 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument. Standarden innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Värderingen baseras på bolagets syfte med innehavet av tillgången samt på det kassaflöde den genererar. Vidare innebär standarden ändrade principer för nedskrivning och reservering av kreditförluster där utgångspunkten är de förväntade förlusterna istället för inträffade förluster som i IAS 39. Historiskt har Stendörren påverkats i begränsad omfattning av kreditförluster och det finns för närvarande inte några finansiella instrument som ska redovisas på något annat sätt än enligt IAS 39. Stendörren gör därför bedömningen att standarden får en begränsad effekt på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. Standarden ersätter dagens standarder som hanterar intäkter (IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter) och tillhörande tolkningar. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, det vill säga när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en viss tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. Stendörren har intäktsströmmar från hyresavtal och övriga avtal. Stendörrens bedömning är att IFRS 15 inte kommer påverka redovisningen av koncernens hyresintäkter i någon större utsträckning. Däremot kan redovisningen av koncernens övriga intäkter komma att påverkas av när i tiden intäkterna ska redovisas. Stendörren kommer också att påverkas av de nya väsentligt utökade tilläggsupplysningarna. Någon kvantitativ effekt har inte beräknats, utan Stendörren kommer genomföra det arbetet under 2017.

IFRS 16 Leases. IFRS 16 träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. EU förväntas godkänna standarden under 2017. IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkningar. Enligt den nya standarden ska en leasingtagare redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantaget är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Leasetagaren ska vidare dela upp kostnaden i räntebetalningar hänförliga till leaseingskulden samt avskrivningar på tillgången, vilka redovisas i resultatet. Redovisningen för lease-givaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Stendörren har ännu inte påbörjat någon utvärdering av effekten av standarden, men kommer genomföra det arbetet under 2017.

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. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller flera parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Stendörren Fastigheter har bedömt sitt samarbetsarrangemang med Kilenkryss och fastställt att innehavet i Stockholm Väst Logistik AB utgör en gemensam verksamhet.

Innehav i en gemensam verksamhet konsolideras enligt klyvningsmetoden, dvs Stendörren redovisar sin andel av den gemensamma verksamhetens tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader.

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 bokslutstillfallet och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade 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 ränteutgifter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteutgifter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Realiserade och orealiserade 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 att betala föreligger, 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 2016.

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 försäljningslikvid 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 innehåller 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 bedömts 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.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

De immateriella tillgångarna utgörs av balanserade utgifter och har upptagits till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller 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 11. 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 för maskiner och inventarier är 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 bolagsstämman 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 tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

UTLÄNSK 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 rapporterings rekommendation 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 egenskap 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. Värdet på andelarna i Dotterbolag provas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

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.

NOT 2. VIKTIGA UPPSKATTNINGAR 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. 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 11.

NOT 3. HYRESINTÄKTER

MKR	KONCERN 2016	KONCERN 2015
Hysesintäkter lokaler	479	375
Hysesintäkter övrigt	6	10
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-35	-24
Hysesrabatter lokaler	-10	-5
SUMMA	440	356

För räkenskapsåret 2016 uppgick koncernens hyresintäkter till 440 miljoner kronor (356) 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 totala årliga 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 2016 till 5,1 år (5,2) i genomsnitt.

FÖRFALLO-ÅR	ANTAL AVTAL	AREA, KVM	ÅRS-HYRA, MKR	ANDEL %
2017	179	42 397	41	9,62%
2018	206	92 948	62	14,60%
2019	120	87 424	66	15,39%
2020	101	175 316	91	21,32%
2021	15	23 088	19	4,54%
>2021	49	151 817	146	34,21%
Bostäder	17	1 498	1	0,31%
SUMMA	687	574 488	427	100%

Summan av de framtida avtalade hyrorna 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	455
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	1 914
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 603
Bostäder	1
SUMMA	4 973

NOT 4. FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2016 till 141 miljoner kronor (110). 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 2016	KONCERN 2015
El- och värmekostnader	-48	-32
Driftskostnader	-51	-29
Reparation och underhåll	-17	-19
Tomträttsavgäld	-6	-5
Fastighetsskatt	-13	-11
Övriga fastighetskostnader	-6	-14
SUMMA	-141	-110

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 värmekost-

nader, Driftskostnader, Övriga fastighetskostnader i tabellen ovan) uppgick under år 2016 till 105 miljoner kronor (75) och underhållskostnaderna uppgick till 17 miljoner kronor (19).

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren Fastigheter betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 21 stycken (19). Tomträttsavgälder uppgick under år 2016 till 6 miljoner kronor (5) och avser i huvudsak Stendörren Fastigheters tomträtter i Stockholms stad. För 2016 uppgår tomträttsavgälden enligt gällande tomträttsavtal till 6 miljoner kronor årligen (6). Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld, uppgår till 37 år (37) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 218 miljoner kronor (225).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2016	2015
Avtalade tomträttsavgälder år 1	6	6
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	23	24
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	189	195
SUMMA	218	225

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-/butikslokaler (1,0 procent). Fastighetsskatten uppgick 2016 totalt till 13 miljoner kronor (11).

NOT 5. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 7 (6) styrelseledamöter varav 1 (0) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade Bolaget 4 ledande befattningshavare anställda (2), varav 1 (-) kvinna och det totala antalet anställda var 33 (17), varav 15 kvinnor (6). Genomsnittligt antal anställda under 2016 var 24, varav 14 män.

Ersättning utgick under 2016 till styrelse med 1 325 tusen kronor (1 078). Till verkställande direktör utgick kontant ersättning och pensionsavsättning om totalt 3 241 tusen kronor (2 291). Ersättning inklusive pensionsavsättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 4 402 tusen kronor (2 086) och till övriga anställda 11 372 tusen kronor (4 070). Sociala kostnader om 8 375 tusen kronor (4 239) har betalats under räkenskapsåret, varav 2 454 avser pensionsavsättningar (1 597).

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

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

TKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016	2015	2016	2015
Medel antal anställda	24	10	24	10
Varav män	14	7	14	7
KONTANTA LÖNER, FÖRMÅNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelsens ordförande	295	242	242	242
Styrelseledamöter				
Hans Runesten	185	175	185	175
Mikael Nicander	185	175	185	175
Knut Pousette	165	175	165	175
Mikael Andersson	-	155	-	155
Erik Selin	-	155	-	155
Carl Mörk	165	-	165	-
Jenny Wärme	165	-	165	-
Bo Philipson	165	-	165	-
VD	3 241	2 291	3 241	2 291
Varav tantiem och bonus	792	132	792	132
Varav pensionsavsättning	614	536	614	536
VICE VD	2 696	2 086	2 696	2 086
Varav tantiem och bonus	720	120	720	120
Varav pensionsavsättning	474	485	474	485
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	1 706	-	1 706	-
Varav tantiem och bonus	69	-	69	-
Varav pensionsavsättning	248	-	248	-
Övriga anställda	11 372	4 070	11 372	4 070
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	3 680	2 337	3 680	2 337
Varav pensionskostnader	1 377	1 020	1 377	1 020
Övriga anställda	4 695	1 902	4 695	1 902
Varav pensionskostnader	1 077	577	1 077	577

Föregående års sociala kostnader i Moderbolaget är korrekta. I årsredovisningen för 2015 hade dessa siffror av misstag fallit bort.

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.

Vid utgången av 2016 fanns totalt 297 667 optioner tilldelade vilka betingade ett värde om 7,7 miljoner kronor (beräknat utifrån gällande aktiekurs per detta datum och utifrån optionernas lösenpris). Vid inlösen av optionerna kommer eventuell vinst utlösa beskattning i inkomstslaget tjänst för optionsinnehavarna och bolaget påförs arbetsgivaravgifter. Per 31 december

2016 uppgår arbetsgivaravgiften till 2,4 miljoner kronor. Efter periodens utgång inföll det sista möjliga tilldelningstillfället under detta program varvid styrelsen beslutade om ytterligare tilldelning av totalt 238 942 optioner. Maximal tilldelning under programmet är således 546 609 optioner (varav 95 000 tilldelats VD och 125 000 övriga ledningen). 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 536 609 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,9 procent och av röstetalet med 1,1 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 321 965 kronor. Vid antagande om en aktiekurs om 68,50 kronor (vilket var stängningskursen den sista handelsdagen 2016) skulle optionernas värde därmed uppgå till 14,0 miljoner kronor och arbetsgivaravgifterna till 4,4 miljoner kronor.

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Utestående vid periodens början	–	–
Tilldelade under perioden	297 667	297 667
Utestående vid periodens slut	297 667	297 667
VERKLIGT VÄRDE		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	7 745	7 745
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	68,50	68,50
Optionernas lösenpris	42,48	42,48
Aktierätternas löptid, år ¹⁾	1,25	1,25

1) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter under perioden 1 mars – 30 april 2018

NOT 6. ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	–2	–1	–2	–1
Skatterådgivning	–	0	–	0
Övriga tjänster	–1	0	–1	0
SUMMA	–3	–1	–3	–1

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

NOT 7. FINANSIELLA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016	2015	2016	2015
FINANSIELLA INTÄKTER				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	3	57	33
Ränteintäkter, övriga	3	0	2	–
Summa	3	3	59	33

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8. FINANSIELLA KOSTNADER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016	2015	2016	2015
FINANSIELLA KOSTNADER				
Räntekostnader till koncernföretag	-	0	-20	-6
Räntekostnader till intresseföretag	-	0	-	-
Räntekostnad obligation	-40	-28	-39	-28
Räntekostnader	-68	-65	-	-2
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-1	-7	-	0
SUMMA	-109	-100	-59	-36

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 108 miljoner kronor (93) ingår dels direkta räntekostnader om 107 miljoner kronor

(89) samt 1 miljoner kronor (4) i periodiserade upplåningskostnader. Bland räntekostnader ingår 21 miljoner kronor (12) i kostnad för räntederivat (exklusive årets värdeförändring).

NOT 9. 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	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-2	-8	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	-2	-8	-	-
UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1	-2	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-10	3	0	0
Uppskjuten skatt, derivat	10	1	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-135	-55	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-134	-53	0	0
TOTALT REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT	-136	-61	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	745	370	1	-1
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-164	-81	-0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	0	-0	0
Förändring skattemässigt underskott	9	8	0	0
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning - koncernbolag	9	2	-	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	12	10	-	-
Övriga poster	0	0	0	-
REDOVISAD SKATT	-136	-61	-0	0
EFFEKTIV SKATT	18,2%	16,4%	38,8%	-

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2016

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN RESULTATPOSTER, MKR	UNDERLAG AKTUELL SKATT	UNDERLAG UPPSKJUTEN SKATT	TOTALT SKATTE- UNDERLAG
Förvaltningsresultat	138	-	138
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-99	99	-
Ej skattepliktiga intäkter	-0	-	0
Ej avdragsgilla kostnader	8	-	8
Förändring obeskattade reserver	3	-3	-
SKATTEPLIKTIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT	50	96	146
Värdeförändring derivat	-	-46	-46
Värdeförändringar, fastigheter	-	612	612
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	-	-54	-54
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT FÖRE UNDERSKOTTSAVDRAG	50	608	658
Utnyttjade underskottsavdrag	-41	-	-41
Ändrade taxeringar	-1	-	-1
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT	8	608	616
22 % SKATT	-2	-134	-136

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 9 miljoner kronor (50). Skattemässiga

underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2016 till 0 miljoner kronor (0). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 8 miljoner kronor (9). I rapport över koncernens finansiella ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Ingående redovisat värde	11	3	2	2
Årets förändring	-9	8	0	-
Utgående redovisat värde	2	11	2	2
<i>Derivat</i>				
Ingående redovisat värde	2	-	-	-
Årets förändring	10	2	-	-
Utgående redovisat värde	12	2	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	14	13	2	2
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
<i>Temporära skillnader på fastigheter</i>				
Ingående redovisat värde	-72	-10	-	-
Årets förändring	-134	-62	-	-
Utgående redovisat värde	-206	-72	-	-
<i>Obeskattade reserver</i>				
Ingående redovisat värde	-6	-1	-	-
Årets förändring	-3	-5	-	-
Utgående redovisat värde	-9	-6	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-215	-78	-	-
UPPSKJUTEN SKATTESKULD, NETTO REDOVISAT VÄRDE	-201	-65	2	2

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 2 953 miljoner kronor (2 724).

NOT 10. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Investeringar	1	-	1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	-	1	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	0	-	0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1	-	1	-

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MKR	KONCERN 2016	KONCERN 2015
INGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4 889	2 186
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	419	2 390
Investeringar i befintliga fastigheter	78	136
Försäljningar	-221	-84
Värdeförändring	653	260
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	5 817	4 889

Alla Stendörren Fastigheters fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan. På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter 5 817 miljoner kronor vilket huvudsakligen baseras på internvärderingar. Samtliga fastigheter har även värderats externt under tredje eller fjärde kvartalet 2016. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2016 uppgick till 653 miljoner kronor. Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 42 miljoner kronor (9) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under året drivs av ett flertal faktorer. Bolaget bedriver detaljplanearbete i olika stadier på fem fastigheter vilket till stor del påverkat marknadsvärderingen av dessa fastigheter. Flera av årets förvärv har även skett till överenskomna värden som understiger dess marknadsvärde enligt externa värderingar. Utöver detta påverkas marknadsvärderingen av förvaltningsåtgärder i fastigheterna, såsom förlängda hyresavtal, höjda hyror och driftoptimerande investeringar, vilket kan ha påverkan både på fastighetens löpande kassaflöde och dess marknadsmässiga avkastningskrav. Därtill har även den generella sänkningen av marknadens avkastningskrav påverkat marknadsvärderingarna. Realiserade värdeförändringar motsvarande därmed 10,5 procent av det redovisade värdet av förvaltningsfastigheter vid utgången av året.

Vid årets utgång fanns bindande försäljningsavtal avseende två fastighetsförsäljningar där ekonomiskt och fysiskt frånträde var planerat till första kvartalet 2017.

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 (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.

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 hyresgästanpassningar 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 och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

SAMMANFATTNING AV STENDÖRRENS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

En sammanställning av värderingspåverkandes parametrar i samtliga fastigheter som använts vid marknadsvärderingen per balans dagen återfinns nedan

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2016-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3 %	10,0%	6,6%
Kalkylränta kassaflöde	6,0%	12,2%	8,3%
Kalkylränta restvärde	6,0%	12,2%	8,6%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	15,0%	5,7%
Byggrätter, kr/kvm BTA	400	2 800	1 064

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2015-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	6,8%	10,5%	7,5%
Kalkylränta kassaflöde	5,3%	13,0%	8,7%
Kalkylränta restvärde	7,0%	13,0%	9,5%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	11,0%	6,1%

BYGGRÄTTER

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2016 12 stycken fastigheter med materiella inslag av byggrätter. Dessa byggrätter bedöms omfatta möjligheter att bygga upp till ca 367 000 kvadratmeter BTA (total

area) för handel, lätt industri och logistikändamål. Dessa byggrätter är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 406 (233) miljoner kronor utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser. På fem av Bolagets fastigheter pågår även detaljplaneprocesser för att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2016 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 291 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 590 mkr uppåt och 490 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i mkr):

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2016		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50%	269,4	429,6	589,7	749,9	910,1
	-0,25%	-24,3	128,2	280,6	433,1	585,5
	0,00%	-290,9	-145,4	0,0	145,4	290,9
	0,25%	-534,0	-395,0	-255,9	-116,9	22,1
	0,50%	-756,7	-623,5	-490,3	-357,1	-224,0

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2015		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50%	143,8	276,2	408,6	541,0	673,5
	-0,25%	-58,1	69,0	196,1	323,2	450,3
	0,00%	-244,4	-122,2	0,0	122,2	244,4
	0,25%	-416,9	-299,2	-181,5	-63,9	53,8
	0,50%	-577,0	-463,5	-350,1	-236,6	-123,2

NOT 12. INVENTARIER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2016	2015	2016	2015
Ingående				
anskaffningsvärde	5	2	0	-
Investeringar	3	0	3	0
Förvärv dotterbolag	-	3	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	8	5	3	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4	-1	-0	-
Förvärv dotterbolag	-	-2	-	-
Årets avskrivningar	-1	-1	-0	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-5	-4	-0	-0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	3	1	3	0

NOT 13. HYRESFORDRINGAR

MKR	KONCERN	
	2016-12-31	2015-12-31
Hyres- och kundfordringar	67	50
Reserv osäkra hyresfordringar	-8	-3
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	59	47

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	
	2016-12-31	2015-12-31
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	58	45
Förfallet 30-89 dgr	2	1
Förfallet 90 dgr	7	4
Reserv osäkra hyresfordringar	-8	-3
SUMMA	59	47

NOT 14. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2016	2015	2016	2015
Avräkning skatter och avgifter	4	2	2	0
Mervärdeskattefordran	7	3	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	5	20	2	30
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	16	25	4	30

NOT 15. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda försäkringspremier	2	1	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	14	3	-	-
Upplupna hyresintäkter	1	4	-	-
Övriga förutbetalda kostnader upplupna intäkter	6	4	19	20
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	23	12	19	20

NOT 16. EGET KAPITAL
AKTIEKAPITAL

Bolaget hade vid räkenskapsårets början 27 619 986 stycken utestående aktier, varav 2 500 000 aktier av serie A och resterande aktier av serie B. Aktiekapitalet uppgick till 17 miljoner kronor.

Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av personaloptionsprogrammet kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 546 609 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,9 procent och av röstetalet med 1,1 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 327 965 kronor. Per 31 december 2016 har totalt 297 667 stycken teckningsoptioner tilldelats vilket vid inlösen idag skulle medföra en utspädning av det egna kapitalet med 1,1 procent (motvarande 0,6 procent av röstetalet). Någon utspädning av kapitalet har inte skett per 2016-12-31.

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	KAPITAL- ANDEL
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 täckning 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 2015 utgick utdelning om totalt 1,60 kronor per aktie. Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2016 med totalt 2,00 kronor per aktie vilken föreslås utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per aktie och tillfälle. Föreslagna avstämningsdagar är 4 juli 2017, 3 oktober 2017, 3 januari 2018, samt 3 april 2018. Sista handelsdag för att delta vid respektive utdelningstillfälle är den sista handelsdagen månaden innan varje avstämningsdag.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE
I MODERBOLAGET STÅR:**

Balanserat resultat	1 091 004 071 kr
Årets resultat	520 886 kr
SUMMA	1 091 524 956 kr

**STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN
DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:**

Att utdelas till aktieägarna	55 239 972 kr
I ny räkning balanseras	1 036 284 984 kr
SUMMA	1 091 524 956 kr

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 2016 uppstod inga utspädnings effekter för 2016 utifrån personaloptionsprogrammet.

NOT 17. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	750	575	750	575
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 001	1 541	-	-
Byggnadskreditiv	20	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	23	24	-	-
Periodiserade låneutgifter	-8	-11	-6	-7
SUMMA RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	2 786	2 129	744	568
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	632	1 056	-	-
SUMMA RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	632	1 056	-	-
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	3 418	3 185	744	568
KREDITFACILITET				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	20	-	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	30	-	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 418 miljoner kronor (3 185). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 8 miljoner kronor (11) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 426 miljoner kronor (3 196), motsvarande en belåningsgrad om 57,4 procent (63,6). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 633 miljoner kronor (2 597), obligationslån om 750 miljoner kronor (575) samt säljarreverser om 23 miljoner kronor (24). 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 750 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 2016 fanns inga outnyttjade kreditlöften eller kreditramar.

Stendörren Fastigheters långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2016 till 2 786 miljoner kronor (2 129) efter avdrag för periodiserade upplägningskostnader om 8 miljoner kronor (11). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 632 miljoner kronor (1 056).

Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörren Fastigheters balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12 månadersperioden 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 2016 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 3,5 år (3,1), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2016

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING		SWAPPAR	
	MKR	RÄNTA ²⁾	ANDEL	MKR	ANDEL	MKR	RÄNTA
2017	1 966	4,56 %	57 %	578	17 %	0	0,00 %
2018	100	0,43 %	3 %	817	24 %	100	0,94 %
2019	100	0,57 %	3 %	851	25 %	100	1,09 %
2020	200	0,69 %	6 %	643	19 %	200	1,23 %
2021	265	0,92 %	8 %	312	9 %	265	1,44 %
>2021	796	1,26 %	23 %	225	7 %	786	1,80 %
Summa/genomsnitt	3 427	3,04 %	100 %	3 427	100 %	1 451	1,55 %

1) Räntebindningen för 2017 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via swappar.

2) Notera att Obligationslånet som uppgår till 750 Mkr och löper med Stibor 90 + 5,00% inkluderas i beloppet för lån med kort räntebindning.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2016

MOTPART	NOM BELOPP, MKR	VÄRDE, MKR	ANTAL	LÖPTID, ÅR	% AV EXP.	SNITTSWAP, MKR
Swedbank	1 200	41	18	4,7	83 %	67
Danske Bank	251	13	5	6,2	17 %	50
Summa	1 451	54	23	4,9	100 %	63

NOT 18. FINANSIELLA RISKER

KONCERNEN	LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR		FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGA VÄRDEN VIA RESULTATRÄKNINGEN		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesfordringar	59	47	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	16	25	-	-	-	-
Likvida medel	51	50	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-3 418	-3 185
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-3	-2
Räntederivat	-	-	-54	-8	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-32	-17
Övriga skulder	-	-	-	-	-66	-115
SUMMA	126	122	-54	-8	-3 519	-3 319

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

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 kredit-risker. 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, kredit-institut 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 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 skäliga villkor strävar Stendörren Fastigheter efter att teckna låneavtal med långa kapital-bindningstider.

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 2016.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörren Fastigheters största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2016 uppgår räntekostnaden till cirka 104 miljoner kronor (95) på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom ett

fastränte lån om 10 miljoner kronor (10). 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 2016 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 procent medför en nettokostnadsökning om 2 miljoner kronor (2). 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 räntederivaten återfinns i tabellen i not 17.

DETALJ	FÖRÄNDRING, STIBOR	(+) 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
Räntederivat	+/-1%	-14	14
Lån med STIBOR golv	+/-1%	10	0
Lån utan STIBOR golv	+/-1%	12	-12
		8	2

LÖPTIDSANALYS INKLUSIVE RÄNTOR

Nedanstående tabell visar summan av alla räntor, amorteringar och lösen av lån om alla lån skulle löpa till förfall (antaget att räntan är konstant under hela analysperioden).

ÅR	LÅNEFÖRFALL MKR	ÅRLIG AMORTERING MKR	RÄNTEKOSTNAD LÅN MKR	RÄNTEKOSTNAD SWAPPAR MKR	TOTAL LIKVIDITETSEFFEKT MKR
2017	599	57	80	24	760
2018	814	52	44	22	931
2019	789	43	33	20	885
2020	592	17	15	19	643
2021	280	8	8	15	311
>2021	111	64	34	23	232
	3 185 ¹⁾	241 ¹⁾	214	123	3 763

¹⁾ Utgör sammantaget den samlade räntebärande skulden.

MODERBOLAGET	LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2016-12-31	2015-12-31 ¹⁾	2016-12-31	2015-12-31 ¹⁾
Fordringar hos koncernföretag	1 713	1 156	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	4	29	-	-
Kassa och bank	9	1	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-744	-568
Leverantörsskulder	-	-	-5	-3
Skulder till koncernföretag	-	-	-718	-365
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-24	-74
SUMMA	1 726	1 186	-1 491	-1030

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

NOT 19. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna lönerelaterade kostnader	4	2	4	2
Upplupna räntor	18	16	9	7
Förutbetalda hyresintäkter	102	91	-	-
Övriga poster	15	20	7	4
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	139	129	20	13

NOT 20. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MKR	MODERBOLAG	
	2016	2015
Ingående redovisat värde	965	815
Förvärv och tillskott	2	206
Avyttring	-99	-56
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	868	965

1) 2015 års siffror har korrigerats.

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG	ORGANISATIONS-NUMMER/SÅTE		ANTAL AKTIER/ANDELAR	ANDEL (%)	BOKFÖRT VÄRDE	
					2016-12-31	2015-12-31
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100%	754	754
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100%	56	56
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100%	46	46
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100%	3	3
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100%	0	0
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100%	4	2
Trä 5:an Fastighets AB	556024-1258	Stockholm	1 000	100%	-	12
Fastighets AB Kvartersgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100%	5	5
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100%	0	0
Stendörren FU Kilen AB	559034-8941	Stockholm	1 000	100%	-	87
SUMMA					868	965

Under 2016 har en intern försäljning av Trä 5:an Fastighets AB och Stendörren FU Kilen AB gjorts till Stendörren Stockholm 1 AB.

INDIREKTÄGDA DOTTERBOLAG	ORGANISATIONSNUMMER/SÄTE		ANTAL AKTIER/ ANDELAR	ANDEL
Fastighets AB Vindkraften 2	556489-3567	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Veddesta 2:43 AB	556811-6072	Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Bberg	556829-0067	Stockholm	50 000	100%
Högdalen Industrifastigheter AB	556748-6369	Stockholm	1 000	100%
Industridörren Fotocellen 2 AB	556942-1646	Stockholm	50 000	100%
Industriporten Viggbyholm AB	556942-1653	Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Diamantsliparen	556942-1661	Stockholm	50 000	100%
TB Fastighets AB Viby 19:66	556752-0795	Stockholm	1 000	100%
Stendörren 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%
Stendörren Säby 4:1 AB	556954-4256	Stockholm	50 000	100%
ME 4:1 AB	556954-4348	Stockholm	50 000	100%
Stendörren Jakobsberg 18:30 AB	556954-4330	Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Råbäcksvägen 1	556223-3535	Stockholm	2 000	100%
Stendörren Metallvägen m.fl AB	556740-5633	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Metallvägen 28 AB	556695-9408	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Metallvägen 30A 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	1 000	100%
Fastighets AB Lintavägen 1 m. fl.	556699-5519	Stockholm	1 000	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%
Trä 5:an Fastighets AB	556024-1258	Stockholm	1 000	100%
Stendörren FU Kilen AB	559034-8941	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Botkyrka Handel AB	559006-1056	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Årsta 72:5 AB	556647-0026	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Årsta 72:4 AB	556360-5061	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB	556891-5267	Stockholm	500	100%
Stendörren Husbyborg AB	556839-8258	Stockholm	500	100%
Stendörren Danmarks-Säby 14:2 AB	556967-4251	Stockholm	500	100%
Stendörren Traversen 15 AB	556587-3253	Stockholm	1 000	100%
Stendörren Kalvö AB	556032-3346	Stockholm	200	100%
Brunna Truck Center AB	556978-0611	Stockholm	3 000	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 Kvartersgatan 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 Taljåvägen 6	556822-6749	Stockholm	500	100%
Fastighets AB Vingåkersv. 73	556655-1312	Stockholm	12 000	100%
Fastighets AB Öjavägen m.fl.	556471-9150	Stockholm	9 990	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%
Järna Företagsby AB	556692-3719	Stockholm	20 000	100%
Stockholm Väst Logistik AB ¹⁾	559032-9545	Stockholm	50 000	50%
Nygård 2:17 i Upplands-Bro AB	556874-6589	Stockholm	50 000	100%
Fastighets AB Svista	556730-9900	Stockholm	100 000	100%
Fastighets AB Stensåtravägen	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%

1) Stockholm Väst Logistik AB med dotterbolag Nygård 2:17 i Upplands Bro AB ägs till lika stora delar tillsammans med Kilenkryssset. Innehavet av denna koncern utgör ett samarbetsarrangemang och redovisas enligt klyvningsmetoden, dvs Stendörren Fastigheter har konsoliderat sin andel av Stockholm Väst Logistik-koncernens tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader.

NOT 21. STÄLLDA SÄKERHETER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	3 224	2 940	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	542	666	56	39
Kassa och bank	-	0	-	0
	3 766	3 606	56	39

NOT 22. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	-	-	1 233	1 004
	-	-	1 233	1 004

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

NOT 23. TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
KASSAFLÖDEN				
Erhållna räntor	2	3	58	33
Erlagda räntor	106	98	57	37
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1	-	-
Upplupen ej betald ränta	3	16	1	7
	4	17	1	7

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	
	2016-12-31	2015-12-31
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	412	2 374
Uppskjuten skattefordran	1	0
Rörelsefordringar	4	55
Likvida medel	11	41
Uppskjutna skatteskulder	0	-5
Långfristiga skulder	-149	-1 149
Kortfristiga rörelseskulder	-57	-427
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	222	889
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	36	194
Avgår: Kvittningsemission		361
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-97	-314
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	11	41
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL	-272	-607

NOT 24. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE		INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÅENDE	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
KONCERNEN				
<i>Närståenderelation</i>				
Intresseföretag	13	5	11	132
SUMMA	13	5	11	132
MODERBOLAGET				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	60	32	-	-
Intresseföretag	0	-	1	6
SUMMA	60	32	1	6

MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÅENDE		SKULDER TILL NÄRSTÅENDE	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
KONCERNEN				
<i>Närståenderelation</i>				
Intresseföretag	5	20	-	25
SUMMA	5	20	-	25
MODERBOLAGET				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	1 728	1 156	696	365
Intresseföretag	1	2	-	-
SUMMA	1 729	1 158	696	365

MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÅENDE		RÄNTOR TILL NÄRSTÅENDE	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
KONCERNEN				
<i>Närståenderelation</i>				
Intresseföretag	2	3	2	1
SUMMA	2	3	2	1
MODERBOLAGET				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	57	33	22	6
Intresseföretag	2	-	0	-
SUMMA	59	33	22	6

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 4 miljoner kronor (14). Från Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, har koncer-

nen förvärvat byggtjänster uppgående till 4 miljoner kronor (107). Beträffande styrelsen, verkställande direktör 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 HÄNDELSE EFTER
RÄKENSKAPSÅRET UTGÅNG**

I februari 2017 förtidsinlöste bolaget portföljen med ränteswappar och förvärvade en portfölj med räntetak. Detta sänker momentant bolagets räntekostnad med 21 miljoner kronor på årsbasis.

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 schablonskatt. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 2,00 kronor per aktie utdelas och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning.

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 2016 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den

23 maj 2017 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).

KRONOR

Balanserat fritt eget kapital	1 091 004 071
Årets resultat	520 886
Fritt eget kapital till årsstämman förfogande	1 091 524 957

FÖRESLÅS

Till aktieägarna utdelas	-55 239 972
Balanseras i ny räkning	1 036 284 985

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 2017

Seth Lieberman
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 20 april 2017.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I STENDÖRREN FASTIGHETER AB, ORG NR 556825-4741

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75–81. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66–120 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75–81. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen

för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2016 till 5 817 Mkr och värdeförändringarna till 653 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 97 % av de totala tillgångarna per 31 december 2016. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar och en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund i värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna har analyserats vid årsbokslutet 31 december 2016 av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter samt även not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Inkomstskatter

Skattekostnaden enligt koncernens resultaträkning uppgår till 136 Mkr därtill redovisar koncernen 14 Mkr som uppskjuten skattefordran och 215 Mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av koncernens skatteberäkning framgår av not 9.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög ➤

- grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning.

Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 63 samt 125 – 130. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet

om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stendörren Fastighets AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- Företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.

- På något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75-81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 april 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Oskar Wall
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 utbetalad 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 uppräkningsbeloppet ska räknas 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 uppräkningsbeloppet räknas upp med en faktor 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 bolagsstäm-

ma 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 förfaller till betalning, upphör all ränteberäkning 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 revisorssuppleanter 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 annon-

sering 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 infalla 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 revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorssuppleanter.
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).

DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren Fastigheter mäter och rapporterar vid varje rapporttillfälle det ekonomiska utfallet av verksamheten genom ett antal nyckeltal. Vissa av dessa nyckeltal faller inom definitionen av så kallade Alternativa Nyckeltal. Stendörren Fastigheter publicerar på sin hemsida närmare definitioner och förklaringar av alla sina nyckeltal i enlighet med dessa nya riktlinjer samt redogör varför redovisade APM anses vara relevanta att mäta.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Uthyrd area dividerat med total uthyrbar area.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Redovisad vinst efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ EPRA NAV

Periodens resultat uppräknat till årstakt justerat för värdeförändringar av derivat i förhållande till genomsnittlig EPRA NAV

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar.

BELÄNINGSGRAD PÅ FASTIGHETSNIVÅ

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

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto 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.

GENOMSNIITTLIG 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

Driftnetto ökat med realiserad och orealiserad värdeökning av fastigheter dividerat med fastighetsvärde.

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, fastighetskötsel, etc.

ÖVERSKOTTGRAD

Periodens driftnetto dividerat med periodens totala hyresintäkter.

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

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-mar 2017 – 5 maj 2017

Årsstämma 2017 – 23 maj 2017

Delårsrapport jan-jun 2016 – 21 augusti 2017

Delårsrapport jan-sep 2016 – 10 november 2017

ÅRSSTÄMMA 2017

Styrelsen har kallat Bolagets aktieägare till årsstämma den 23 maj kl 14:00, Gällöfsta konferens STHLM City, Biblioteksgatan 29 i Stockholm. Styrelsen föreslår en aktieutdelning om 2,00 kronor per aktie, att utbetalas med ett belopp om 0,50 kronor per aktie per kvartal.

För mer information

Fredrik Brodin, VD

fredrik.brodin@stendorren.se

Magnus Sundell, vVD, CFO

magnus.sundell@stendorren.se

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industrifastigheter. Stendörren är noterat på First North Premier Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com)

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se