

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2017

INNEHÅLL

OM STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter i korthet.....	3
Viktiga händelser 2017	6
Kort historik	8
4 goda skäl att äga en Stendörrenaktie.....	10
VD har ordet.....	12
Affärsidé och mål.....	16
Affärsmodell & strategier.....	18

VÅR VERKSAMHET

Marknad och omvärld	20
Fastigheterna	28
Fastighetsvärden	68
Finansiering	72
Aktien.....	76

HÅLLBARHET

Hållbar förändring	78
Intressenter och väsentlighet.....	80
Strategi.....	82
Fokusområden	84
GRI index med rapporteringsprinciper.....	94

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

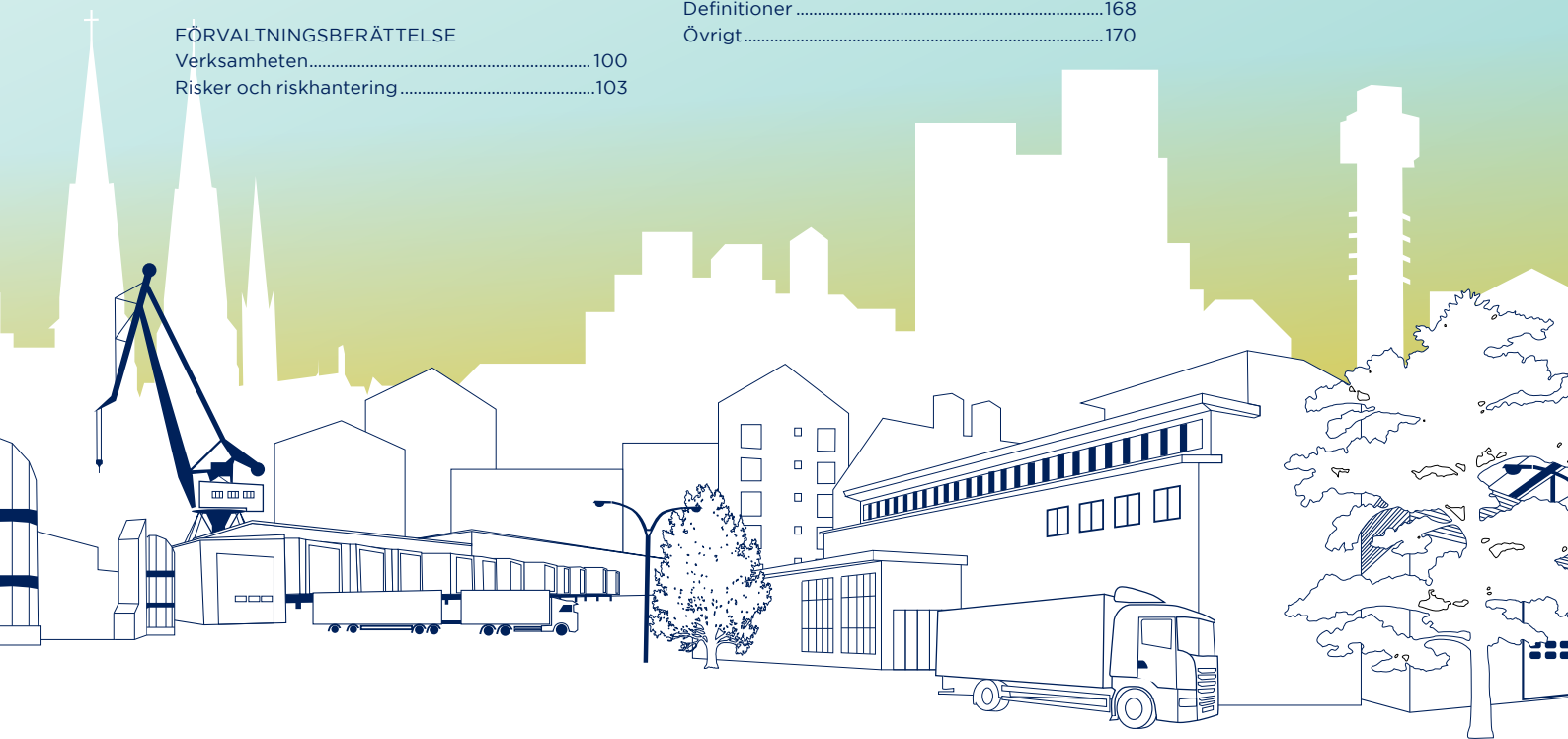
Verksamheten.....	100
Risker och riskhantering.....	103

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport.....	108
Styrelse	116
Ledning.....	118
Flerårsöversikt och nyckeltal	120

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över koncernens totalresultat.....	122
Rapport över koncernens finansiella ställning.....	126
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	128
Rapport över koncernens kassaflöde.....	129
Moderbolagets resultaträkning.....	131
Moderbolagets rapport över totalresultatet	131
Moderbolagets balansräkning.....	132
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	133
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	134
Noter	135
Förslag till vinstdisposition	159
Årsredovisningens undertecknande	160
Revisionsberättelse.....	161
Definitioner	168
Övrigt.....	170



OMSLAGSBILD
FRÅN STENDÖRRENS
FÖRÄDLINGSFASTIGHET
POINT SLAGSTA
(VARVET 1) I BOTKYRKA,
LÄS MER PÅ
SIDAN 51.

Sidorna 98-160 utgör den formella årsredovisningen.

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

Med "Stendörren", "Bolaget" eller "vilvåran" avses i denna Års- och hållbarhetsredovisning, Stendörren Fastigheter AB (publ).

Den information som enligt ÄRL skall framgå i hållbarhetsrapporten återfinns i denna årsredovisning i avsnitten om Affärsmodellen, sid 16-19, Hållbarhet sid 78-97 samt hållbarhetsrisker sid 104-105 och 107.

OM STENDÖRREN

STENDÖRREN I KORTHET

Stendörren Fastigheter är ett fastighetsbolag med fokus att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter för lager och lätt industri i Stockholm och Mälardalen. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi långsiktiga relationer som kan generera en hög, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

DRIFTNETTO:

316 MKR

HYRESINTÄKTER:

453 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

161 MKR

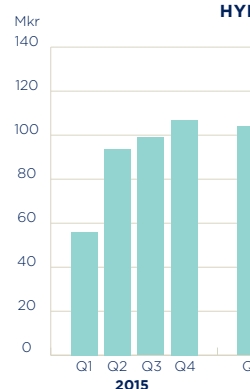


STENDÖRREN
FASTIGHETER
KÖPER OCH FÖRVALTAR
FASTIGHETER OCH MARK
I STORSTOCKHOLM
OCH MÄLARDALEN.

MARKNADSVÄRDE



HY



LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT
INDUSTRI SVARAR FÖR
71% AV DEN TOTALA
UTHYRNINGSBARA YTAN.

ANTAL FASTIGHETER:

100 ST

UTHYRNINGSBAR YTA:

603 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

6 494 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

396 MKR

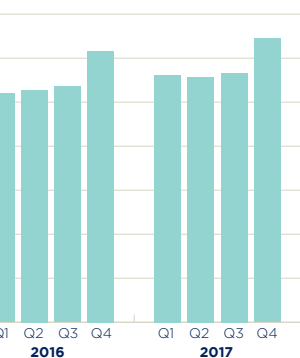
MEDARBETARE:

39 ST

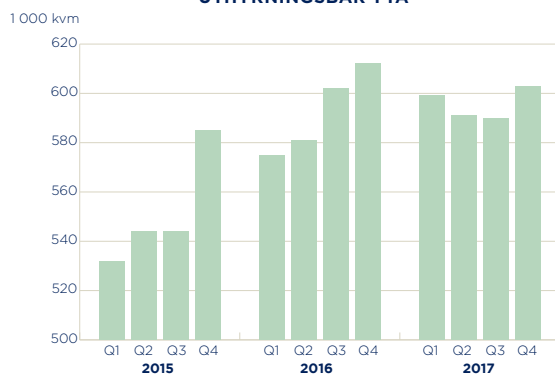
UTHYRINGSGRAD:

91%

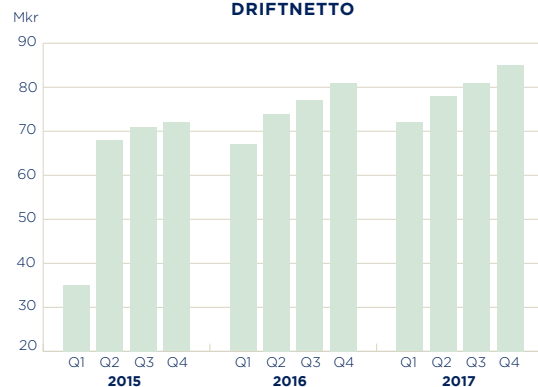
RESINTÄKTER



UTHYRNINGSBAR YTA



DRIFTNETTO



UTDELNINGEN FÖRESLÅS
ÖKA MED 12% TILL
2,24 KRONOR.

2017 I KORTHET

- Vårt kundorienterade arbetssätt och den starka utvecklingen för våra fastigheter inom huvudsegmenten lager och lätt industri är bägge bidragande faktorer till att Stendörren summerar ett mycket starkt 2017.

- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % tack vare ökade hyresintäkter, sänkt vakansgrad, lägre driftkostnader och lägre finansiella kostnader.

- Samtliga finansiella mål har överträffats.

SOLIDITET:

36 %

BELÅNINGSGRAD:

56 %

STENDÖRRENS B-AKTIE
(STEF-B) ÄR NOTERAD PÅ
NASDAQ STOCKHOLM, MID CAP.

ANTAL HYRESGÄSTER, CA:

500 ST

LÄS MER
OM VÅRA
FASTIGHETER
OCH KUNDER
PÅ SID 28

FÖRDELNING
UTHYRINGS-
BAR YTA,
% AV TOTAL
YTA

Lager och logistik, 45 %
Lätt industri, 26 %
Kontor, 16 %
Retail, 10 %
Övrigt, 3 %

GEOGRAFISK
FÖRDELNING,
HYRES-
INTÄKTER

Stockholm, 22 %
Upplands-Bro, 16 %
Järfälla, 14 %
Botkyrka, 8 %
Enköping, 6 %
Södertälje, 5 %
Täby, 4 %
Eskilstuna, 4 %
Flen, 3 %
Uppsala, 3 %
Nacka, 3 %
Övrigt, 12 %

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

Q1

Stendörren förvärvar tre fastigheter i Enköping, Botkyrka och Uppsala med ett samlat fastighetsvärde om cirka 79 miljoner kronor.

Bolaget förtidslöste sin portfölj av ränteswappar med ett nominellt värde om cirka 1,4 miljarder kronor. Samtidigt förvärvade Bolaget en portfölj av räntetak med en genomsnittlig löptid om 5 år och en genomsnittlig taknivå om 2,33 %. Den momentana ränteeffekten av dessa transaktioner innebär en räntebesparing på årsbasis uppgående till cirka 21 miljoner kronor.

Det första koncepthuset "Point Nacka" lanseras och samtidigt tecknas ett 10-årigt hyresavtal med Nacka Energi omfattande drygt 2 000 m².

Q2

Tre fastigheter i Stockholm och Upplands-Bro förvärvas i separata transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 135 miljoner kronor och två fastigheter i Rosersberg har avyttras för sammanlagt 135 miljoner kronor.

Stendörren utökar sin ledningsgrupp genom att anställa Caroline Gebauer som bolagsjurist och Johan Bråkenhielm som transaktionschef.

Strategiskt viktigt hyresavtal med Medivir AB förlängs på 10 år. Avtalet omfattar cirka 3 500 m² lokaler för kontor och laboratorium med ett initialt hyresvärde om cirka 5,7 miljoner kronor.



STENDÖRRENS AKTIE
UPPTOGS TILL HANDEL PÅ
NASDAQ STOCKHOLMS HUVUDLISTA
DEN 10 APRIL 2018.

Q3

Stendörren förvärvar ca 530 000 m² mark i direkt anslutning till Bolagets befintliga fastigheter i Nygårds industriområde i Upplands-Bro.

Fastighetsinnehavet i Nygårds industriområde lanseras under namnet GreenHub Bro. Stendörren avser utveckla området till ett modernt och hållbart logistikområde där den egna järnvägsanslutningen och den nya avfarten från E18 ger befintliga och framtida hyresgäster förutsättningar att utveckla smarta och gröna logistiklösningar.

Bolaget emitterar ett icke-säkerställt 3-årigt obligationslån om 360 miljoner kronor inom ett rambelopp om 1 miljard kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 90 plus 400 räntepunkter.

Q4

Ytterligare 3 fastigheter förvärvas i Haninge, Farsta och Upplands-Bro med ett samlat fastighetsvärde om ca 149 miljoner kronor.

Stendörren tecknar hyresavtal med Dahl Sverige AB avseende nytt centrallager om ca 56 500 m² i GreenHub Bro, med beräknad inflytt vid årsskiftet 2020/2021. Samtidigt avtalas om förvärv av Dahls egenägda fastighet i Kallhäll omfattande ca 35 000 m² lager och logistiklokaler.

Ett 10-årigt hyresavtal tecknas i fastigheten Upplands Väsby Skälby 2:2, med LeasePlan Sverige AB. Efter ombyggnation och modernisering av hela fastigheten, som omfattar 5 500 m², kommer LeasePlan lansera sin nya flaggskeppsanläggning för bilförsäljning.

Bolaget beviljas en revolverande kreditfacilitet uppgående till 250 miljoner.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- I januari genomförs en tilläggsemission om 350 miljoner kronor inom ramen för Bolagets befintliga obligationsram med cirka 2,5 års återstående löptid. Obligationen löper med en kupongränta om Stibor 90 plus 4,00% och emissionen gjordes till en kurs om 100% av nominellt värde.
- Via upptagande av nya fastighetskrediter och refinansiering av äldre fastighetskrediter säkerställdes likviditet för lösen av obligationsförfall i februari om 430 miljoner kronor.
- 15-årigt hyresavtal tecknas med Eskilstuna kommun-fastigheter avseende drygt 4 400 m² lager i Svista industriområde, Eskilstuna.
- Nasdaq Stockholms bolagskommitté godkände att Stendörrens B-aktie upptogs till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista. Aktien handlas från 10 april 2018 på listan för medelstora bolag.



KORT HISTORIK

Sedan starten 2014 har Stendörren haft huvudfokus på fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Vi har sedan dess byggt en organisation med stort kundfokus, tredubblat vårt fastighetsvärde och samtidigt levererat god avkastning till våra aktieägare.



2014

2015

Bolaget inleder en kraftig tillväxtresa och tack vare en hög transaktionstakt mer än fördubblas fastighetsvärdet till ca 4,4 miljarder och fastighetsbeståndet består nu av 75 stycken fastigheter i Storstockholm och Mälardalen.

Stendörren noteras i november 2014 på Nasdaq Stockholm, First North med ett fastighetsbestånd på knappt 2 miljarder och ca 275 000 m² uthyrningsbar yta. Samtidigt påbörjas uppbyggnaden av en egen organisation.

Bolaget fortsätter att växa genom att förvärva fler fastigheter samtidigt som en förvaltnings- och uthyrningsorganisation byggs upp i egen regi.

2018

2017

2016

Stendörren förstärker den geografiska positioneringen i Mälardalen genom att förvärva sina första fastigheter i Uppsala och äger nu fastigheter för ca 5,4 miljarder.

Stendörren äger nu 95 fastigheter till ett värde om ca 5,8 miljarder kronor. Bolaget lanserar sitt första Point-hus i Nacka. Genom Stendörrens förädlingsprojekt skapas nya attraktiva lokaler i gamla industri- och lagerfastigheter.

Stendörren utökar sin närvaro i Upplands-Bro kommun och påbörjar utvecklingen av ett nytt logistikcentrum i Nygårds industriområde.

Bolaget får även ett positivt startbesked från Botkyrka kommun för framtagande av ny detaljplan på fastigheten Tegelbruket 1. Förslaget till ny detaljplan omfattar ca 750 nya bostäder samt lokaler för handel och annan verksamhet.

Stendörren fortsätter sin tillväxtresa och har nu 100 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 603 000 m² och ett fastighetsvärde på ca 6,5 miljarder. Bolagets aktie handlas från 10 april 2018 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Bolaget står väl rustat för fortsatt tillväxt.



Utvecklingen av Nygårds industriområde fortsätter och namnet GreenHub-Bro lanseras. Med mål att bli Sveriges modernaste och grönaste logistikcentrum.

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ), ett bolag som grundades under mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en med enbart bostadsfastigheter och en med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen såldes under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB.

Portföljen för lager och lätt industri separerades från Kvalitena genom en affär där First North-noterade Header Compression Sweden Holding AB förvärvade samtliga aktier i Stendörren Stockholm 1 AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) delades ut till aktieägarna i Header Compression Sweden Holding AB. Bolaget övertog därefter namnet Stendörren Fastigheter AB.

4 GODA SKÄL

ATT ÄGA EN STENDÖRRENAKTIE

1.

STABILT KASSAFLÖDE

Stendörrens bas utgörs av fastigheter för lager och lätt industri med hög uthyrningsgrad, många hyresgäster och långa hyresrelationer.

2.

GOD TILLVÄXT

Stendörren är verksamt i Stockholms och Mälardalens tillväxtregioner. Sedan starten har fastighetsvärdet och beståndets uthyrningsbara area tredubblats och förutsättningarna för fortsatt tillväxt är goda.

3.

VÄRDETILLVÄXT I PROJEKT

Vår fastighetsutveckling skapar förutsättningar för god värdetillväxt genom strategiskt placerade fastigheter med möjligheter till förädling via detaljplanearbete och nyproduktion.

4.

HÖG OCH TRYGG AVKASTNING

Genom en portföljstrategi som bygger på en bas av starkt kassaflöde och god värdetillväxt genom fastighetsutveckling, har vi kontinuerligt försett våra ägare med en hög avkastning.



VD HAR ORDET

Stendörren kan stolt summera ett mycket bra verksamhetsår 2017. Vårt kundorienterade arbetssätt har, tillsammans med vårt centraliserade fastighetsbestånd i Stockholmsregionen, bidragit stort till vår starka resultatutveckling. En milstolpe är naturligtvis också att Bolagets B-aktier, efter tre år som noterat bolag, sedan den 10 april 2018 handlas på Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag.

ÅRET SOM GÅTT

Våra siffror, som vi med stolthet presenterar, finns väl sammanfattade på föregående sidor och i detalj återgivna i Förvaltningsberättelsen, varför jag endast berör de viktigaste i VD ordet.

Förvaltningsresultatet, vårt viktigaste resultatmål, ökade med 17 % jämfört med föregående år. Ökande hyresintäkter, sänkt vakansgrad och lägre driftkostnader samt sänkta finansiella kostnader har alla varit bidragande faktorer till det förbättrade förvaltningsresultatet. I en tid då Riksbankens styrränta förväntas öka kommer vårt förvaltningsresultat få väsentligt större betydelse för våra långivare.

STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Våra finansiella mål för soliditet (35 %), avkastning på eget kapital (12 %) och räntetäckningsgrad (minst 2,0 gånger) överträffar vi alla med god marginal. Efter periodens utgång har Bolagets upplåningskostnad sänkts ytterligare tack vare ny, bättre upplåning samtidigt som kapitalbindningen ökat. Vår därmed stärkta räntetäckningsgrad, i kombination med övriga finansiella nyckeltal, ger oss lägre finansiell risk. Det skapar mycket goda förutsättningar för fortsatt stort förtroende från våra långivare och därmed grunden för fortsatt tillväxt.

Vår strategi för att uppnå våra finansiella mål bygger bland annat på att vi valt att verka i den mycket starka Stockholms- och Mälardalsregionen, en region som uppvisar en av Europas högsta tillväxttakter. Tillväxten, såväl avseende regionens befolk-

ningsökning som ekonomiska tillväxt, förväntas vara fortsatt stark. Våra hyresgästers ständiga behov av nya och bättre lokaler, såväl avseende både funktion och hållbarhet, kräver ett kundorienterat arbetssätt.

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

FOKUSERAT ÄGANDE

Vi gjorde redan för tre år sedan ett strategiskt vägval, att verka i Stockholms- och Mälardalsregionen inom framför allt logistik, lager och lätt industri. Vi är särskilt glada över den starka utvecklingen och mycket ljusa framtidsbilden vi ser inom logistikfastigheter. Näthandeln ökade med hela 16 % under 2017 och framtidsutsikten är att trenden fortsätter, vilket naturligtvis skapar goda förutsättningar för utveckling av våra obebyggda fastigheter avsedda för lager och logistik i Stockholmsregionen. Jag vill särskilt framhålla uthyrningen till Dahl Sverige AB avseende ett nytt centrallager med hög automatiseringsgrad i vårt logistikområde GreenHub Bro i Upplands-Bro. Avtalet löper på 20 år och har ett hyresvärde på nästan en miljard kronor över hyresperioden.

Under året har vi även framgångsrikt lanserat vårt koncept med Point-fastigheter. Den starka efterfrågan på centralt belägna fastigheter med stort inslag av moderna kontor, i kombination med ytor för lager och produktion, gjorde att vi såg behovet av en ny produkt för att möta denna efterfrågan.

Inom segmentet lätt industri, där våra hyresgäster oftast är verksamma inom servicenäringsen, ser vi en fortsatt stark hyresutveckling pådriven av både den växande servicenäringsen och den starka expansionen ➤

**FÖRUTSÄTTNINGARNA
ATT SKAPA TILLVÄXT OCH
HÖG AVKASTNING TILL
VÅRA AKTIEÄGARE BLIR
ÖVER TID ÄNNU STÖRRE
GENOM LISTBYTET.**

**VI ÄR SÄRSKILT
GLADA ÖVER DEN
STARKA UTVECKLINGEN
OCH MYCKET LJUSA
FRAMTIDSBILDEN
VI SER INOM
LOGISTIKFASTIGHETER.**





**GENOM SAMARBETE
MED VÅRA HYRESGÄSTER,
LEVERANTÖRER OCH KOMMUNER
SKAPAR BRA FÖRUTSÄTTNINGAR
FÖR EN EKONOMISKT
SUND OCH HÅLLBAR
SAMHÄLLSUTVECKLING.**



- av Stockholmsregionen. Vår uthyrning, avseende såväl omförhandlade som nytecknade hyresavtal, har varit mycket stark under året, med hela 147 tecknade hyresavtal med ett samlat årligt hyresvärde om drygt 117 miljoner kronor. De omförhandlade avtalen medförde en genomsnittlig hyresökning på hela 15 % vilket är en god indikator på den starka hyresutvecklingen vi känt av under en längre tid.

HÅLLBARHETSARBETET HAR INTENSIFIERATS

Våra medborgare och regionens företag ställer ständigt nya och högre krav på en bra och hållbar samhällsutveckling. Den positiva ekonomiska tillväxten som sker i Stockholm och Mälardalen skapar goda förutsättningar för oss och våra hyresgäster att delta i denna utveckling och kan, rätt hanterat, bli ett föredöme för andra storstadsregioner. Genom att identifiera våra hyresgästers behov av moderna, ändamålsenliga och hållbara lokaler för sina egna verksamheters hållbara utveckling kan vi göra mångdubbelt mer nytta tillsammans än själva. Det är snarare marknadskrafterna som redan idag, och i framtiden i ännu högre utsträckning, styr denna utveckling än de krav som myndigheter och lagstiftning ställer på fastighetsägare och hyresgäster. Ytterst är det konsumenternas krav på hållbara produkter och tjänster som styr. Våra hyresgäster, som är en del i denna kedja, ställer krav på oss som hyresvärd i form av till exempel hållbara transporter, låg klimatpåverkan och bra arbetsmiljö, allt i en strävan att uppnå och överträffa sina numera högt ställda hållbarhetsmål. Genom detta strategiska synsätt når vi snabbt ut och kan skapa väsentligen större nytta i vårt hållbarhetsarbete samtidigt som vi hjälper våra hyresgäster i deras kunderbjudande. Helt enkelt ett fungerande cykliskt arbetssätt där vi genom samarbete med våra hyresgäster, leverantörer och kommuner skapar bra förutsättningar för en ekonomiskt sund och hållbar samhällsutveckling. Exempel på detta är allt ifrån små förbättringsåtgärder som ger bättre arbetsmiljö och lägre klimatpåverkan, till större satsningar där

**VÅR PERSONAL
BLIR VÅR VIKTIGASTE
RESURS OCH EN DIREKT
FÖRUTSÄTTNING FÖR
ATT KUNNA FÅNGA DE
AFFÄRSMÖJLIGHETER
SOM ERBJUDS.**

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

NASDAQ STOCKHOLM

Vi har haft tre fantastiska år på Nasdaq First North och First North Premier under vilken tid vår fastighetsportfölj mer än tredubblats, våra finansiella mål överträffats och vår utdelning till aktieägarna föreslås öka för tredje året i rad. Förutsättningarna för ett breddat ägande ökar väsentligt och vi ser

redan en ökad efterfrågan på vår aktie från långsiktiga ägare som till exempel institutioner och fonder. Noteringen på huvudlistan är också en ytterligare kvalitetsstämpel för Bolaget i vår fortsatta dialog med hyresgäster, finansiärer och partners. Förutsättningarna att skapa tillväxt och hög avkastning till våra aktieägare blir över tid ännu större genom listbytet.

HÖJD UTDELNING

Stendörren har som målsättning att ge hög avkastning på aktieägarnas kapital och det är därför glädjande att styrelsen föreslår att utdelningen ska öka med 12 % till 2,24 kronor att utdelas kvartalsvis.

Jag ser med stor tillförsikt fram emot att fortsätta leda Stendörrens arbete att ta mig an de många utmaningar och möjligheter som vår fastighetsmarknad erbjuder och som noteringen på Nasdaq's huvudlista skapar för Bolaget och våra aktieägare. Avslutningsvis vill jag tacka mina fantastiska medarbetare för Ert stora engagemang och bidrag till vår framgång under året.

Stockholm den 18 april 2018

Fredrik Brodin

Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Stendörren Fastigheters fokus har alltid varit att investera i industriområden i Stockholmsregionen och ta tillvara på den starka tillväxt som finns där. Genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i de områdena bidrar Bolaget till nya arbetstillfällen och ett öppnare samhälle. På så sätt gör fastigheterna skillnad. Inte bara för hyresgästernas verksamheter och affärer, utan även för området de ligger i, och för människorna som bor och jobbar där – samtidigt som det skapar en hög, riskjusterad avkastning för Stendörrens aktieägare.

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.

UTDELNINGSPOLICY

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50% av Bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Stendörrens utdelning lämnas kvartalsvis och har sedan verksamhetsåret 2015 skett i enlighet med Bolagets utdelningspolicy.

STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Samtliga finansiella mål är uppfyllda vilket ger en diversifierad finansiell risk med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och motståndskraft vid eventuella ekonomiska nedgångar.

BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter och projektfastigheter med låg utvecklingsrisk ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

UTFALL 2017

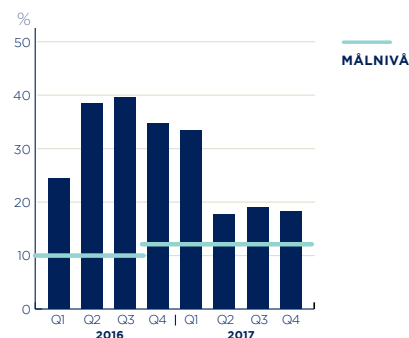
HISTORISKT UTFALL

AVKASTING PÅ EGET KAPITAL

Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

18%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på eget kapital till 18%.

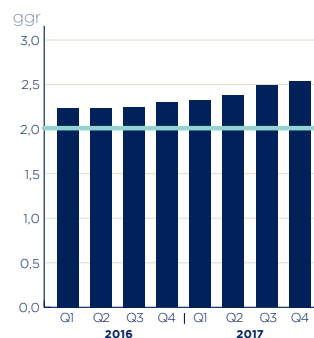


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,5 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.

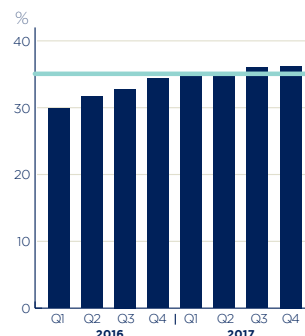


SOLIDITET

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35% (och aldrig understiga 20%).

36%

Soliditeten ökade till 36% under 2017 som en följd av att balansräkningen stärkts genom ett starkt resultat från verksamheten och stigande fastighetsvärden.



AFFÄRSMODELL & STRATEGIER

Stendörren avser att uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom strategier som främjar ett långsiktigt kundfokus och en välbalanserad fastighetsportfölj. Syftet är att skapa värde över tid, där Stendörren, genom en samverkan av förvärv, utveckling och förvaltning, vid var tid, äger en fastighetsportfölj som uppfyller kundernas verksamhetsbehov och önskemål i ett längre perspektiv, samt skapar en långsiktig, hög, riskjusterad avkastning för aktieägarna.

VÅR AFFÄRS- MODELL SKAPAR VÄRDE

... för våra kunder

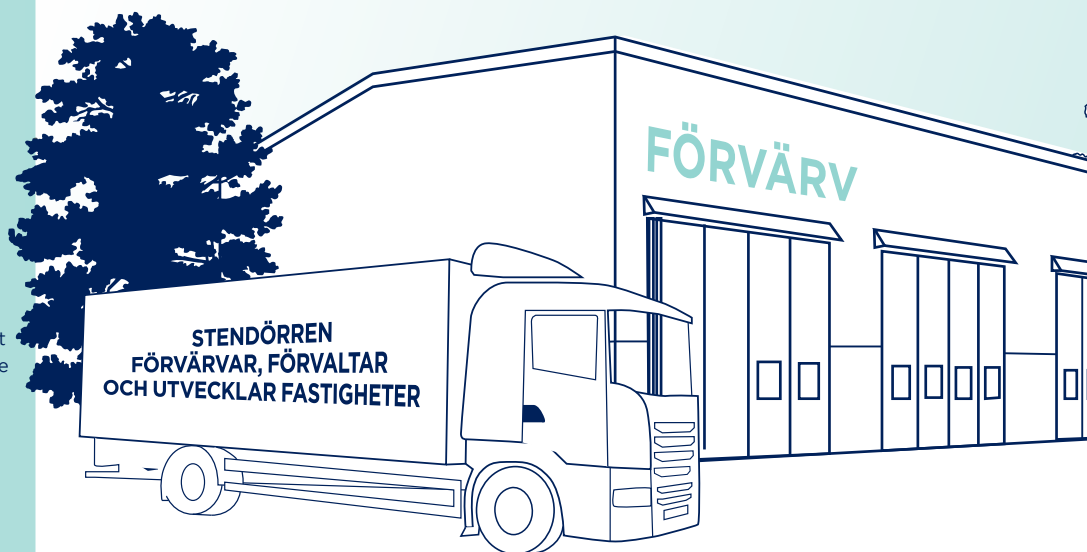
genom att göra det möjligt för våra kunders verksamheter att utvecklas på ett hållbart sätt, i attraktiva lokaler anpassade för lager, logistik, lätt industri och kontor hos en närvarande och långsiktig fastighetsägare som eftersträvar nöjda och nära kundrelationer.

... för områdena vi verkar i

genom att vara en engagerad och ansvarstagande part i stadsutvecklingen och tillsammans med kommuner och kunder skapa lokaler som gör skillnad, inte bara för verksamheterna som verkar där utan även för människorna och området runt omkring.

... för våra ägare

genom att ha en välbalanserad portfölj med en trygg finansiell bas och en effektiv förvaltning skapas god totalavkastning.



**FÖR ATT STÖDJA
DE ÖVERGRIPANDE
STRATEGIERNAS KAN
STENDÖRRENS VERKSAM-
HETSSTRATEGIER DELATS
IN I FYRA KATEGORIER:
FÖRVÄRV, FÖRVALTNING
OCH UTVECKLING SAMT
EKONOMI OCH FINANS.**

FÖRVÄRV

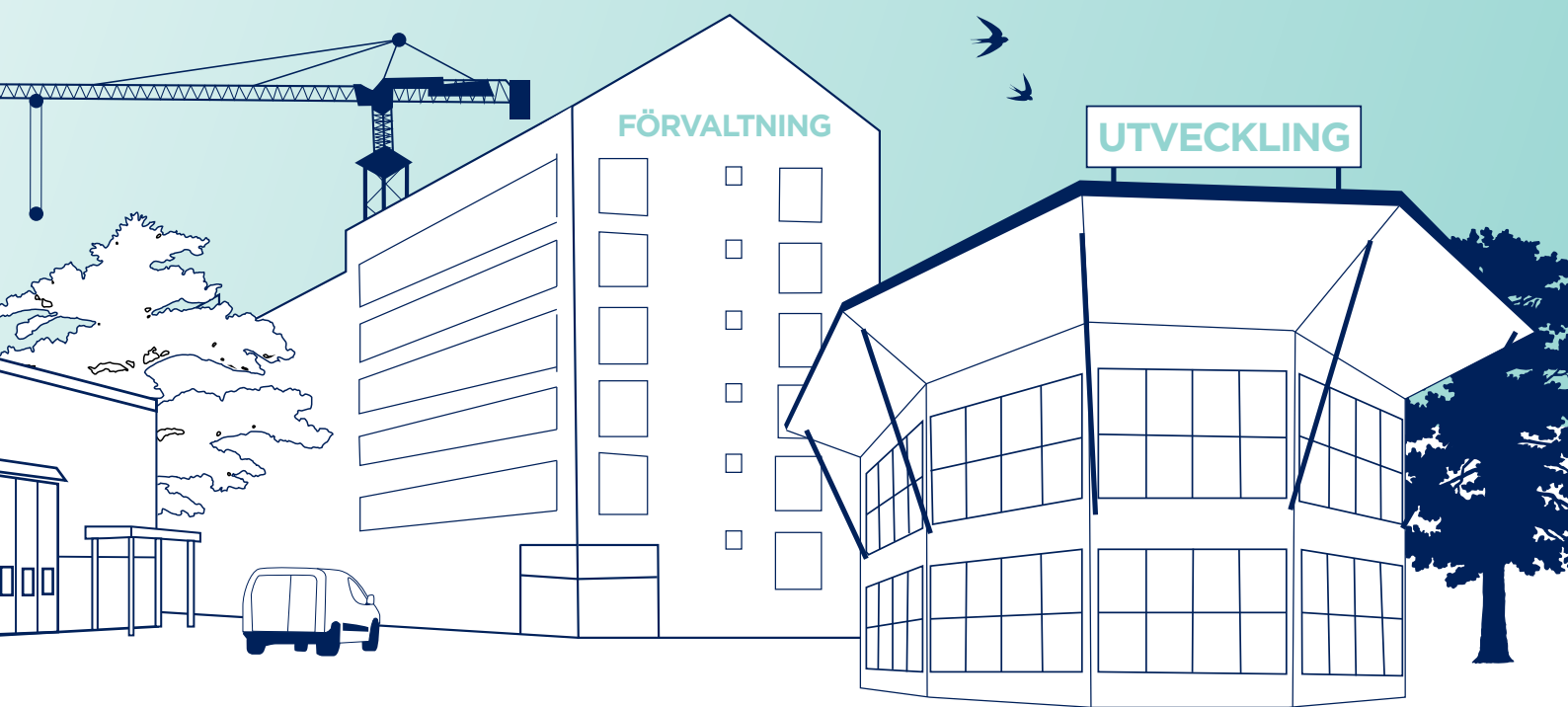
- Förvärva fastigheter för logistik, lager och lätt industri som över tid bedöms kunna motsvara Bolagets avkastningskrav
- Förvärva fastigheter belägna i Storstockholmsregionen och Mälardalens regionstäder med stark tillväxt
- Förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde
- Förvärva bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential. 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 förvaltares bestånd

ÖVERGRIPANDE KUNDSTRATEGI

Genom ett närvarande, engagerat och långsiktigt kundfokus stödja våra hyresgästers långsiktiga behov av lokaler som på ett hållbart sätt främjar utvecklingen av deras verksamheter.

ÖVERGRIPANDE PORTFÖLJSTRATEGI

Fastighetsportföljen ska över tid värdemässigt bestå av minst 85% kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter och av högst 15% utvecklingsfastigheter.



FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

- Arbeta för långsiktiga och nära kundrelationer samt kundvård genom en proaktiv förvaltning av fastighetsportföljen via den egna förvaltnings- och driftsorganisationen
- Bibehålla samt stärka kundrelationer med många och välrenommerade hyresgäster
- Ha en tydlig avtalsstrategi som, utifrån rådande marknadsläge, främjar både säkrade, långa kassaflöden och möjlighet till hyrestillväxt
- Fokusera på fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästsanpassningar, men även exploatering i form av nybyggnation, och via aktivt detaljplanearbete med ägda fastigheter skapa byggrätter och/eller ändra fastighetens användningsområde i syfte att skapa mervärde

EKONOMI OCH FINANS

- Bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden
- Agera proaktivt med Bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerade för nya förvärv
- Agera proaktivt för att minimera kapital- och ränterisker
- Upprätthålla en hög standard i den externa rapporteringen till långivare, aktiemarknad, styrelse, myndigheter och andra externa parter

MARKNAD OCH OMVÄRLD



UTVECKLINGS- RIKTNING



URBANISERING

Stockholm och Mälardalsregionen har haft, och har, en stark befolkningstillväxt koncentrerad till stadsområdena. Det medför fler människor som bor, fler arbetsplatser, fler livspussel och utmaningar som behöver smidiga lösningar.

VÅR AFFÄRSPOTENTIAL

Genom att koncentrera sitt fastighetsbestånd till tillväxtområden i Stockholm och Mälardalsregionen är Stendörren väl positionerade för att möta den stora potential som tillväxten medför. En organisation i egen regi ger även en god marknadskännedom och en unik närvaro som låter Bolaget fånga upp nya affärsmöjligheter.

Den goda tillväxten i Stockholm och Mälardalen, både befolkningsmässigt och ekonomiskt, är fortsatt stark. I kombination med det låga ränteläget, stora infrastruktur-satsningar och ökad e-handel, skapar det här goda förutsättningar för ökad efterfrågan och ökade hyresnivåer i fastigheter för lager, logistik, lätt industri och kontor.

DEN SVENSKA EKONOMIN

Under ett antal år har Sverige präglats av en långsam prisutveckling, och även om denna har tilltagit de senaste två åren, ligger den fortsatt på moderata nivåer. Mätt som KPI, med effekten av sänkta räntor medräknad, uppgick den svenska inflationen för 2017 till 1,7 % (1,0 för 2016 och 0,0 för 2015). Konjunkturinstitutets bedömning i december 2017 indikerar att KPI uppgår till 1,7 % för helåret 2018, för att under 2019 nå 2,3 %, och ännu någon tiondels procent högre året därpå. Mätt som KPIF (utan ränteeffekter) uppgick inflationen 2017 till 1,9 % (1,4 % för 2016). Bedömningen för helåret 2018 uppgår till 1,8 %, en nivå som Konjunkturinstitutet bedömer kommer att bestå även under 2019, för att under 2020 stiga ytterligare 0,2 % enheter.

Tillväxten i den svenska ekonomin har varit stark de senaste åren, med en BNP-tillväxt (mätt till marknadspriser) om 3,2 % under 2016 och 2,5 % under 2017. Tillväxten väntas ta ny fart under 2018 med en bedömd BNP-tillväxt på 2,9 %. Den under 2018 tilltagande tillväxttakten drivs huvudsakligen av ett starkt efterfrågetryck från omvärlden, där försäljningen av svenska produkter väntas öka, vilket i sin tur ytterligare pressar ned arbetslösheten som förväntas bottna kring 6 % under 2019.

Bedömningen är att inflationen stabiliserar sig runt 2 % de kommande åren varefter Riksbanken under 2018 kommer att introducera långsamma höjningar av reporäntan med en reporänta om -0,25 % till slutet av 2018, och en positiv reporänta under mitten av 2019. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP-tillväxttakten kommer att avta 2019 och åren därpå, samt att arbetslösheten kommer att bottna under 2019, för att därefter återigen stiga svagt. Trots det är det institutets bedömning att Riksbanken kommer att låta reporäntan fortsätta att stiga långsamt upp mot en långsiktig nivå runt 2 %.

STOCKHOLM OCH MÄLARDALEN - EN TILLVÄXTREGION

Stockholm och Mälardalen är en av de snabbast växande regionerna i hela Europa. Området präglas av kraftig urbanisering där en stor del av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt finns. Både födelse- och flyttnetton är höga i regionen. Den starka tillväxten innebär en ökad koncentration av bostadsbyggandet. Den avgörande förklaringen till det här är att både hushåll och företag attraheras av en stor marknad med stor mångfald i tillgången på resurser, utbildning och tjänster. När en region växer i storlek växer också dess mångfald – vilket innebär fler näringar och större variation i konsumtion, fritid och arbete.

Hur Stockholm har påverkats konkret sedan mitten av 1990-talet framgår av *figur 1 och 2* på nästa sida. Dessa figurer redovisar utvecklingen lokalt för arbets- och bostadsmarknader i olika storleksgrupper. Slutsatsen är att både befolknings- och sysselsättningstillväxt är störst i de stora regionerna, medan utvecklingen i de små regionerna är betydligt svagare. Sveriges samlade ekonomiska tillväxt blir därför alltmer beroende av tillväxtvillkoren i storstadsregionerna.

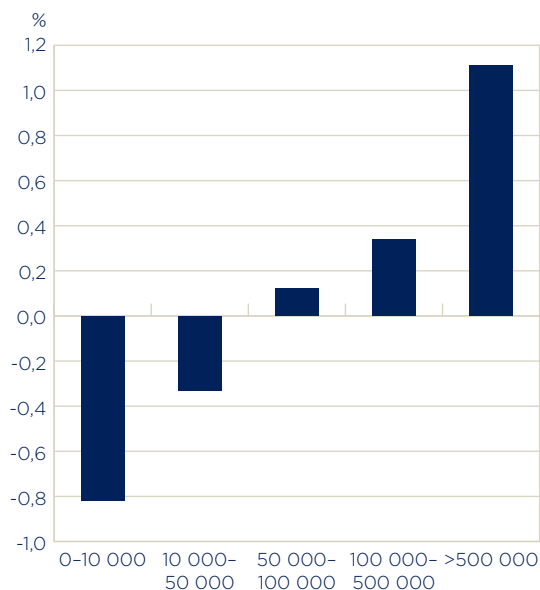
Det finns även stöd för att den största tillväxten inte bara sker i de största regionerna, såsom Stockholm i stort. Inom varje region koncentreras den dessutom till regionernas mest centrala delar. Av tabellen nedan (*Tabell 1*), som illustrerar utvecklingen i ett antal lokala arbetsregioner, framgår att endast de tre storstadsregionerna (inklusive Uppsala) redovisar en nämnvärd tillväxt också i regionens yttre delar, och att Stockholmsregionen uppvisar den starkaste.

En viktig förklaring till tillväxten och urbanisering är att sysselsättningstillväxten framförallt sker i tjänstesektorerna. Ett stort antal tjänstebranscher har mycket att vinna på att samlokaliseras med andra liknande branscher. Tjänstesektorerna kräver större ➤

**SVERIGES SAMLADE
EKONOMISKA TILLVÄXT
BLIR ALLTMER BEROENDE
AV TILLVÄXTVILLKOREN
I STORSTADS-
REGIONERNA.**

FIG. 1

ÄRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSTILLVÄXT I LANDETS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995-2017

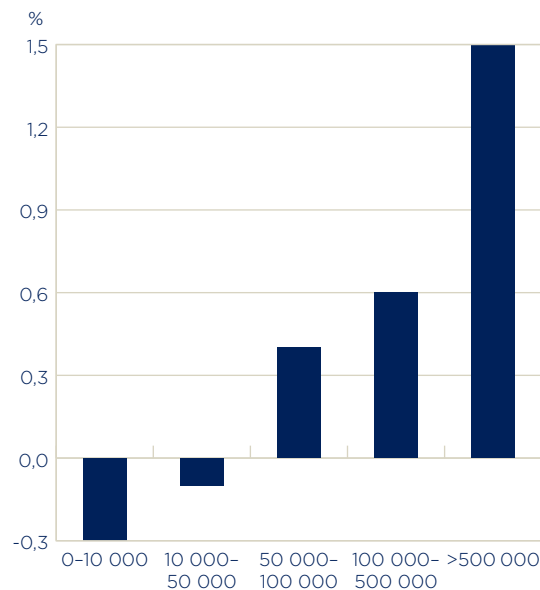


Storleksklass (antal invånare)

Källa: SCB och Evidens

FIG. 2

ÄRLIG PROCENTUELL TILLVÄXT AV SYSELSÄTTNINGEN I LANDETS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995-2017



Storleksklass (antal invånare)

Källa: SCB och Evidens

UTVECKLINGSRIKTNING

FLEXIBEL OCH SNABB E-HANDEL

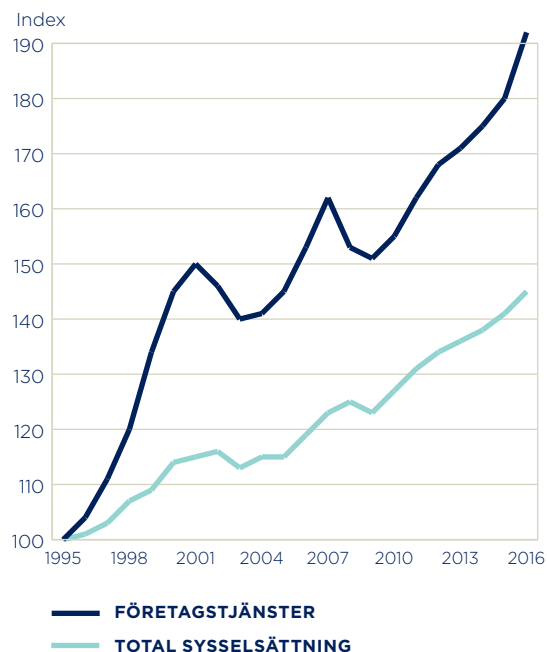
Ny teknik förändrar hela tiden vårt sätt att leva och arbeta. Den möjliggör nya kommunikations-, beteende- och konsumtionsmönster och förser oss med nya verktyg och möjligheter till effektivisering. Den för också med sig en stark tillväxt inom e-handel och därigenom en ordentlig omställning för logistik- och transportsektorn och ställer nya krav på fastigheter för att leva upp till konsumenternas förväntningar på snabba, säkra och flexibla leveranser. Att förse handeln och konsumenterna med varor den sista sträckan fram till konsumentens dörr, blir en allt större utmaning i städer och områden som växer.

VÅR AFFÄRSPOTENTIAL

Med en blandning av fastigheter i närlogistikområden och utvecklingsmark för lager och logistik placerade i landets största tillväxtregion, har Stendörren väldigt goda förutsättningar att möta den nya efterfrågan från e-handeln.

FIG. 3

SYSELSÄTTNINGSTILLVÄXT I STOCKHOLMSREGIONEN 1995-2013



— FÖRETAGSTJÄNSTER
— TOTAL SYSELSÄTTNING

Källa: SCB och Evidens

TABELL 1. BEFOLKNINGSTILLVÄXT I REGIONKÄRNA RESPEKTIVE OMLAND 1995-2017

LOKALA ARBETSREGIONER	ANTAL INVÅNARE I LOKALA ARBETS- REGIONER 2017	TILLVÄXT I KÄRNKOMMUNEN 1995 TILL 2017	TILLVÄXT I KRANSKOMMUNEN 1995 TILL 2017	TILLVÄXT I LOKALA ARBETSREGIONER 1995 TILL 2017
Stockholm	2 364 271	33,6 %	33,4 %	33,5 %
Göteborg	1 180 601	25,6 %	19,3 %	22,2 %
Malmö	1 167 939	35,8 %	19,0 %	23,3 %
Uppsala	338 486	19,9 %	27,6 %	22,5 %
Linköping	268 818	20,7 %	-0,9 %	10,8 %
Västerås	247 453	21,3 %	-1,0 %	11,4 %
Örebro	246 775	25,6 %	-1,0 %	13,7 %
Jönköping	225 864	19,1 %	4,0 %	12,7 %
Karlstad	209 906	14,7 %	-4,2 %	3,1 %
Trollhättan	208 988	11,0 %	3,3 %	5,3 %
Skövde	185 863	11,2 %	-2,1 %	1,5 %

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.

KARTA INFRASTRUKTURPROJEKT

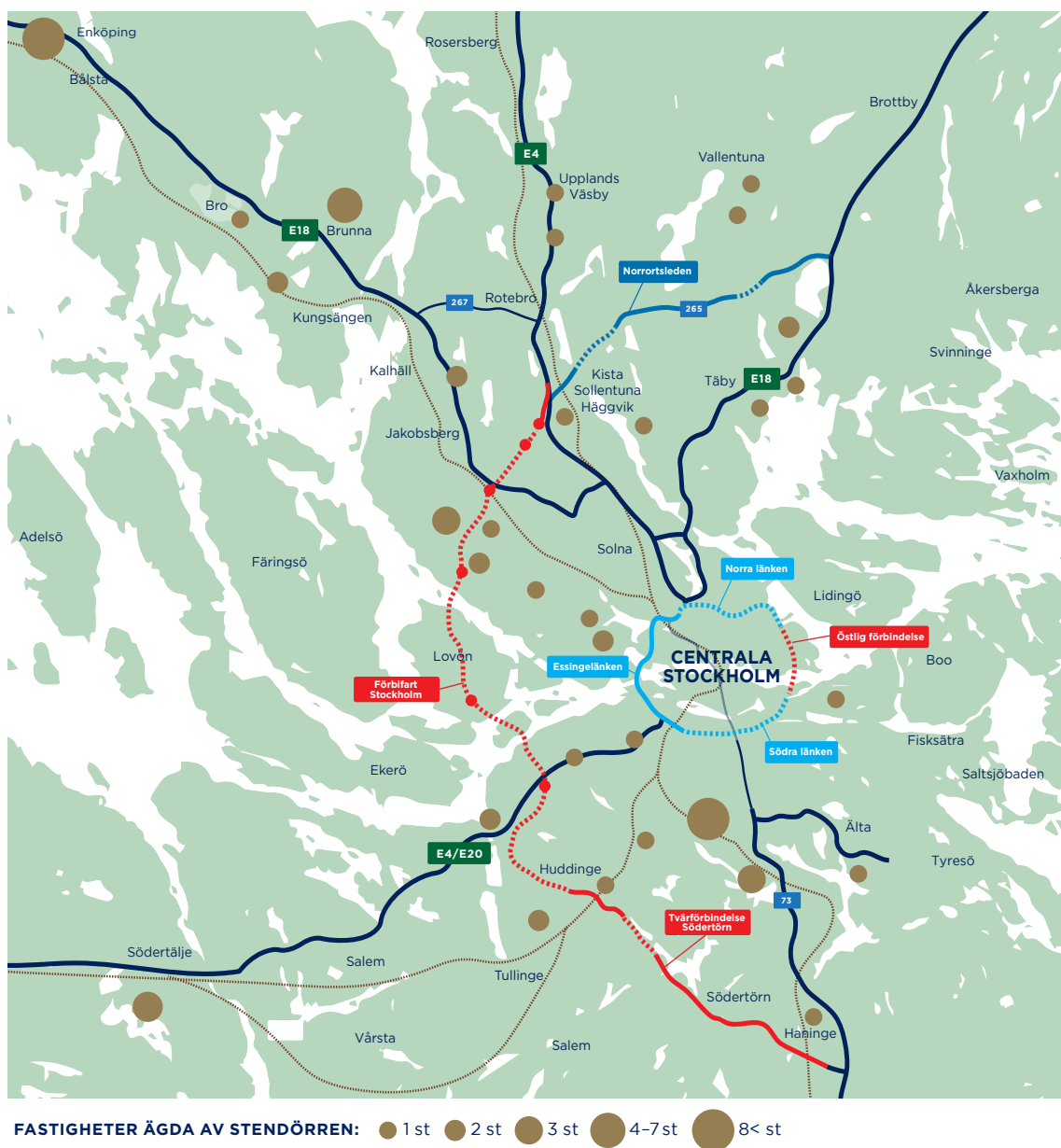
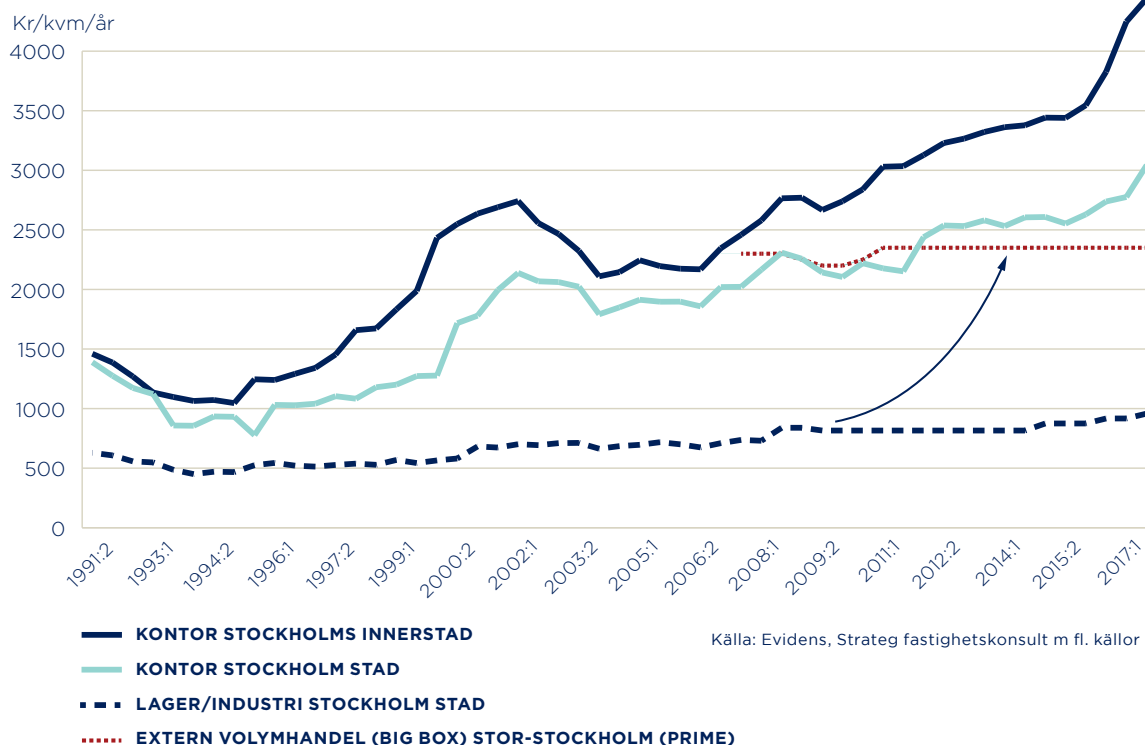


FIG. 4 HYRESUTVECKLING FÖR KONTOR OCH LAGER- OCH INDUSTRILOKALER I STOCKHOLMSREGIONEN



ÄNDRAD ANVÄNDNING AV BEFINLIGA LOKALER KAN MEDFÖRA EN PARALLELLFÖRFLYTTNING TILL EN HÖGRE HYRESNIVÅ.

UTVECKLINGSRIKTNING



HÅLLBARHET I ALLA LED

Medvetenhet och uppmärksamhet kring miljömässiga, ekonomiska och sociala hållbarhetsfrågor ökar i samhället, och fastighetssektorn är inget undantag. Uppförande och förvaltning av fastigheter medför stor klimatpåverkan, liksom transporter till och från fastigheterna, som också är arbetsplatser för tusentals människor som ska må bra och trivas.

VÅR AFFÄRSPOTENTIAL

Stendörren eftersträvar skapandet av hållbara lokaler och arbetsplatser. Det här görs genom att aktivt och kontinuerligt följa upp, utvärdera och minska klimatpåverkan från Bolagets fastigheter genom optimering av driften. Stor vikt läggs även vid hållbara materialval samt på att skapa trivsamma arbetsplatser med god kringservice, som bidrar till att göra arbetsplatserna attraktiva. Med strategiskt placerade fastigheter möjliggörs också hållbara transporter till och från fastigheterna via väg och järnväg.

- geografisk närhet till både leverantörer och kunder. Tydligast har tjänstesektorns kraftiga tillväxt varit i Stockholm, *se figur 3* på förgående sida. Sedan 1995 har sysselsättningen i regionens tjänstebanscher vuxit med över 80 %. Detta skapar ett omvandlingstryck som påverkar lager- och industrimarknaden.

STORA SATSNINGAR PÅ VÄG OCH JÄRNVÄG

För att Stockholmsregionen ska kunna klara en växande befolkning som bor och arbetar i regionen pågår en rad infrastrukturensatsningar. Utbyggnad av tunnelbanan skapar bättre tillgänglighet för stadens invånare. För att binda samman de norra och södra länsdelarna och samtidigt avlasta Essingeleden och Stockholms innerstad, byggs Förbifart Stockholm som beräknas ha trafikstart 2026. Förbifarten kommer att gå från Kungens Kurva i Söder till Häggvik i norr, med ett antal nya trafikplatser. Tvärförbindelsen Södertörn ökar tillgängligheten mellan E4 och E20 och ökar därmed tillgänglighet mellan Haninge, Flemingsberg och Kungens Kurva/Skärholmen.

Stora satsningar på järnväg med nya signalsystem ska möjliggöra att tåg kan köras tätare (*se karta på förgående sidan*). Genom att bygga ut spår på delar av Mälardalen mellan Tomtebodan och Kallhäll samt bygga ut spåren till Uppsala, möjliggörs egna spår

för pendeltågen. Det minskar trängseln och ökar möjligheten för godståg som då kan ta en större andel av den växande transportvolymen.

TILLVÄXT FÖRÄNDRAR STADEN

Med den snabba tillväxten ökar samtidigt konkurrensen om centralt och attraktivt belägen mark. I många traditionella lager- och industriområden innebär en allt högre betalningsvilja för bostäder och kontorsarbetsplatser ett tydligt omvandlingstryck från lager- och industrilokaler mot bostäder eller kontor. I stort sett samtliga lager- och industrimiljöer i centrala Stockholm 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. Omvandlingstrycket skapar förutsättningar för förädling av fastigheterna till bostäder och/eller kontor, men skapar även en hög efterfrågan i de lager- och lätt industriområdena som ligger centralt belägna och kan tillgodose det växande behovet av närlogistik. Omvandlingstrycket medför även att nya logistikområden uppstår runt stadskärnorna.

LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT INDUSTRI

Hyresnivåer och efterfrågan på lager- och industrilokaler har varit stabila under lång tid. Utbudet av yta för lager, logistik och lätt industri i Stockholms centrala delar har minskat som en följd av omvandlingstrycket, medan områden längre ut från citykärnan har utvecklats. De verksamheter som använder lokaler för lager, logistik och lätt industri tillhör många olika branscher. Deras verksamheter påverkas av tillväxten i regionen och utvecklingen i samhället i stort. Det innebär att den moderna lager- och logistikhanteringen blir allt mer teknikintensiv och verksamhetsanpassad, något som ställer krav på långsiktighet hos både hyresgäst och hyresvärd. Även lätt industrins verksamheter förändras och går från en traditionellt tillverkande industri och produktion mot en högre andel forskning inom teknik, medicin och produktutveckling där även inslag av kontor blir större än tidigare. Även servicenärningen omvandlas,

exempelvis har den traditionella verkstadsytan omvandlats till handelsyta för sällanköps-handel. Denna omvandling av verksamheterna ställer nya krav på lokalerna men attraherar också verksamheter som har en väsentligt högre betalningsvilja. Investeringen som krävs för att konvertera lokalerna betalar sig ofta med god marginal genom den högre

**OMVANDLINGEN
INOM LÄTT INDUSTRI
STÄLLER NYA KRAV
PÅ LOKALERNA MEN
ATTRAHERAR OCKSÅ
VERKSAMHETER
SOM HAR EN
VÄSENTLIGT HÖGRE
BETALNINGSVILJA.**



UTVECKLINGS- RIKTNING

ÖKAD AUTOMATISERING

Fler och fler hyresgäster efterfrågar lokaler som kan inrymma ny, smart teknik som gör det möjligt att, genom automatisering, möta den ökade efterfrågan på snabb godshantering och snabba leveranser.

VÅR AFFÄRSPOTENTIAL

Genom att vara proaktiva och driva utvecklingen av nya logistikområden skapar Stendörren goda förutsättningar för utveckling av attraktiva, kundanpassade och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri, som möter den växande och långsiktiga efterfrågan från Bolagets kunder.

hyran som kan utkrävas. En konvertering av befintliga fastigheter till en mer förädlad användning kan illustreras med att hyresnivån parallellförflyttar sig till ett annat lokalslag (se figur 4 där hyresserien för externhandel illustrerar den högre hyresnivån som betalas för handelsytor).

SNABBVÄXANDE E-HANDEL

I takt med att digitaliseringen går allt snabbare förändras våra konsumtionsvanor och förväntningar på handeln. E-handeln ökar år för år och utgör en allt större del av den totala detaljhandeln. Enligt E-barometerns årsrapport för 2017 hade den svenska e-handeln en tillväxt om 16 %, vilket motsvarar en försäljning om 67 miljarder kronor, och prognosen är en fortsatt tillväxt för 2018 om 15 %. Det som idag handlas mest är varor inom mode, skönhet och hälsa, samt media.

De e-handelsbranscher som har uppvisat högst tillväxt är bygghandel, barnartiklar och leksaker samt livsmedel. Den starka bostadsmarknaden och goda kapitaltillgången är den största förklaringen till tillväxten inom bygghandeln, medan bättre möjlighet att handla via mobil, större utbud, smidigare leveranser och mognare e-handelskonsumenter har drivit på den starka tillväxten i de andra kategorierna. ➤

- En avgörande faktor för en fungerande e-handel är kundanpassade leveranser och returhantering av varor. När och hur varan levereras är av stor betydelse, följt av kostnadsaspekter för leverans och retur samt snabbhet i leveranserna. Det finns en ökad efterfrågan på olika leveranssätt och möjlighet att ha inflytande över, och valfrihet, gällande var varorna levereras (dvs. val mellan utlämningsställe, paketautomat, fysisk butik och olika typer av hemleveranser), samtidigt som förväntningar på kostnadsfri frakt och snabba transporter kommer att fortsätta utmana handels-, transport- och fastighetsbranscherna.

KONKURRENTER

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

Marknadssegmentet där Stendörren verkar, det vill säga logistik, 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. Någon dominerande investerare finns inte på marknaden.

En mindre andel av Stendörrens konkurrenter utgörs av mindre och medelstora, privatägda fastighetsbolag, vilka konkurrerar om såväl investeringsobjekt som hyresgäster. Stendörrens 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. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige och Köpenhamn. Det kommersiella beståndet består av 17 % lager- och logistikfastigheter. Lager- och logistiksegmentet omfattar cirka 1 470 000 m², fördelat på 236 fastigheter.

Catena

Catena är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar logistikfastigheter. Fastighetsbeståndet är indelat i regionerna Stockholm, Göteborg, Helsingborg, Malmö och Jönköping. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 661 000 m², fördelat på 109 fastigheter, 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 om 169 fastigheter består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager och industrifastigheter omfattar cirka 972 000 m² och utgör 74 % av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Storstockholm. Det totala fastighetsbeståndet består till 45,3 % av produktion- och logistik-/lagerfastigheter och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 1 437 800 m².

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 motsvarar cirka 15 % av fastighetsvärdet.

Bolagets totala uthyrningsbara area uppgår till 2 900 000 m² varav cirka 842 000 m² i region Stockholm.

Kungsleden

Kungsleden är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter. Verksamheten är indelad i fyra regioner; Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen. Industri- och lagerfastigheter omfattar cirka 714 000 m² och utgör cirka 33 % av Kungsledens totala uthyrningsbara area.

NP3

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter i norra Sverige. Per 31 december 2017 uppgick fastighetsbeståndet till 934 000 m² 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. Per 31 december 2017 uppgick den uthyrningsbara arean till 2 489 000 m².

Totalt äger Sagax 495 fastigheter varav 124 ligger i Sverige vilka omfattar 1 054 000 kvadratmeter.



FASTIGHETER

Storstockholm och Mälardalen är en av Europas starkaste tillväxtregioner. Stendörren ser en fortsatt god tillväxtmöjlighet i området och det är därför Bolaget vill äga, utveckla och förvärva fastigheter här. Vid årets slut ägde Bolaget 100 fastigheter i 18 kommuner, med fokus på lager, lätt industri och logistik. Det här är fastighetsslag som ger en stabil, långsiktig avkastning, samtidigt som områdenas geografiska positionering och höga tillväxttakt möjliggör förädling och vidareutveckling av fastigheter till bland annat kontor, butiker och bostäder. På så sätt skapas ett långsiktigt värde för Bolagets kunder, deras verksamheter och områdena som Stendörren är verksamma i.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND - EN STABIL PORTFÖLJ MED LAGER OCH LÄTT INDUSTRI

Lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 71 % av den totala uthyrningsbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (16 % av uthyrningsbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller ligger i industriområden. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än fastighetsportföljen i övrigt.

Stendörren Fastigheters bestånd bestod per 31 december 2017 av 100 fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 603 000 m². Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett totalt marknadsvärde om 6 494 (5 817) miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Alla fastigheter externvärderas minst en gång under varje 12-månadersperiod (dock inte alla samtidigt). Vid mellanliggande kvartal 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.

TILLVÄXTREGIONER - NAVET I DEN GEOGRAFISKA POSITIONERINGEN

Tillväxtkurvan i Stockholm och Mälardalen där Stendörren är verksamma har pekat starkt uppåt i

många år och visar inga tecken på att avta. Snarare tvärtom. Därför lägger Stendörren stor vikt 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 bland annat Högdalen, Botkyrka, Uppsala, Enköping och Veddesta har Bolaget flera fastigheter. Det medför synergier både vad gäller förvaltning och uthyrning och möjliggör en rationell och kostnadseffektiv skötsel av fastigheterna. Områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren är flera fastigheter i Upplands-Bro, nordväst om Stockholm, samt Stockholm-Syd i Södertälje.

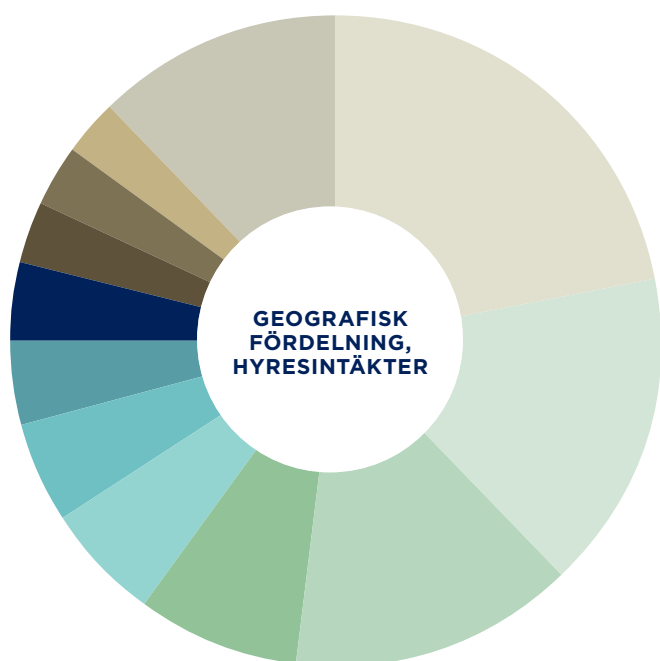
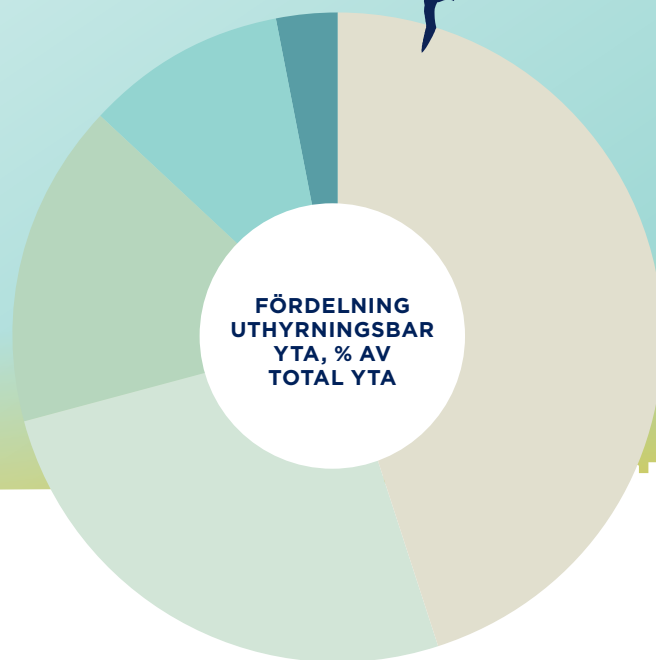
STARKT OCH LÅNGSIKTIGT KASSAFLÖDE

Stendörren strävar efter att, med beaktande av marknadsläget och hyresnivåer, teckna långa hyresavtal och verka för en avtalsstock med jämn förfallostruktur, god kreditvärdighet och starka varumärken bland hyresgästerna. Detta för att kontinuerligt skapa förutsättningar för ökade hyresintäkter och minskad risk i portföljen. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 31 december 2017 till 4,9 år och 42 % av årshyresvärdet har ett förfalldatum efter 2022.

**STENDÖRREN
ARBETAR
KONTINUERLIGT
FÖR ÖKADE
HYRESINTÄKTER
OCH MINSKAD RISK
I PORTFÖLJEN.**

**PÅ FÖLJANDE SIDOR
PRESENTERAS STENDÖRRENS
FASTIGHETSAFFÄR MED
INDELNING I KAPITLEN:**

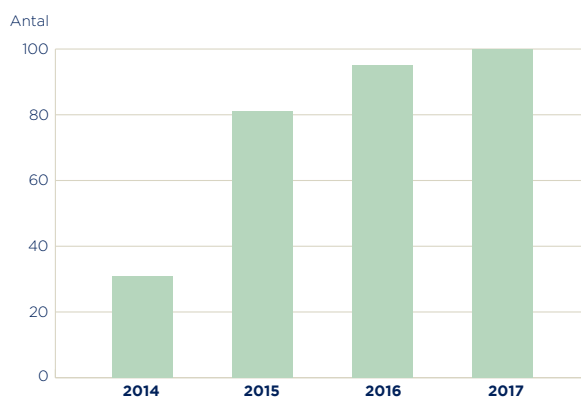
Fastighetsbeståndet, sid 28–33
Våra hyresgäster, sid 34–41
Långsiktig förvaltning, sid 42–48
Fastighetsutveckling, som i sin tur delas
in i kategorierna Fastighetsförädling,
Nyproduktion och Bostadsbyggrätter,
sid 49–63, samt slutligen Förvärv
och avyttringar, sid 64–67.



Lager och logistik, 45 %
Lätt industri, 26 %
Kontor, 16 %
Sällanköpshandel, 10 %
Övrigt, 3 %

Stockholm, 22 %
Upplands-Bro, 16 %
Järfälla, 14 %
Botkyrka, 8 %
Enköping, 6 %
Södertälje, 5 %
Täby, 4 %
Eskilstuna, 4 %
Flen, 3 %
Uppsala, 3 %
Nacka, 3 %
Övrigt, 12 %

ANTAL FASTIGHETER

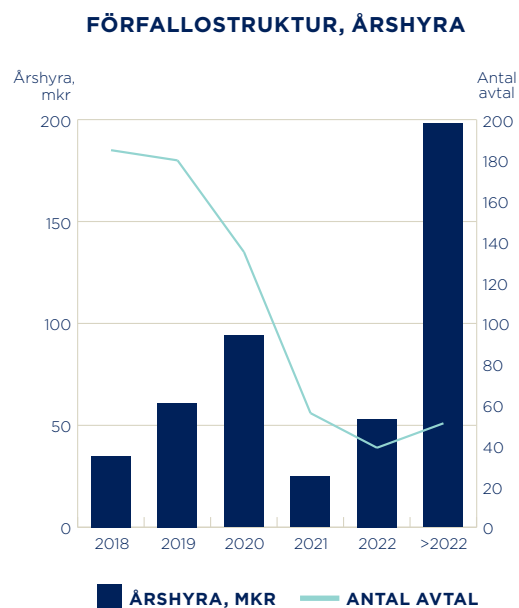
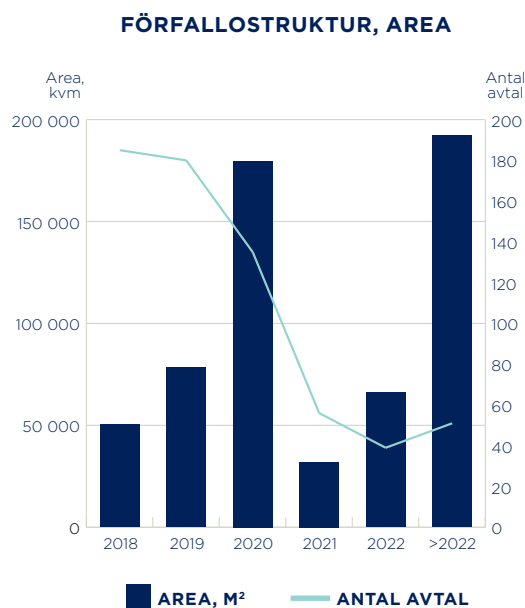
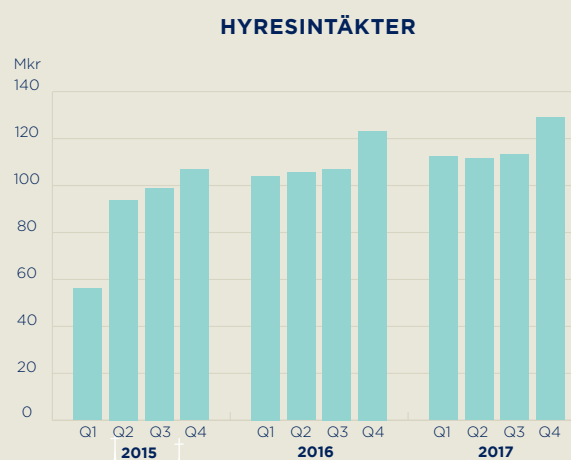
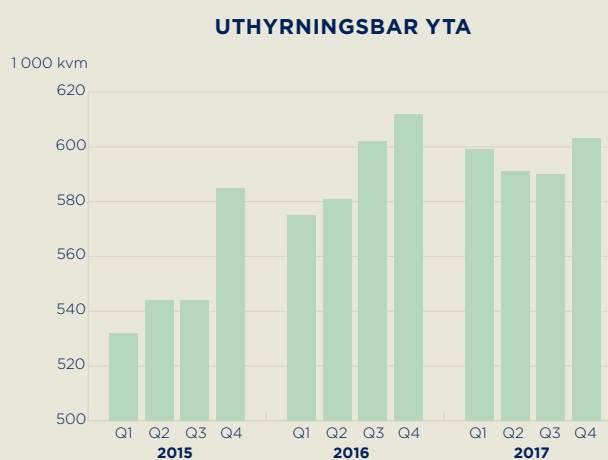


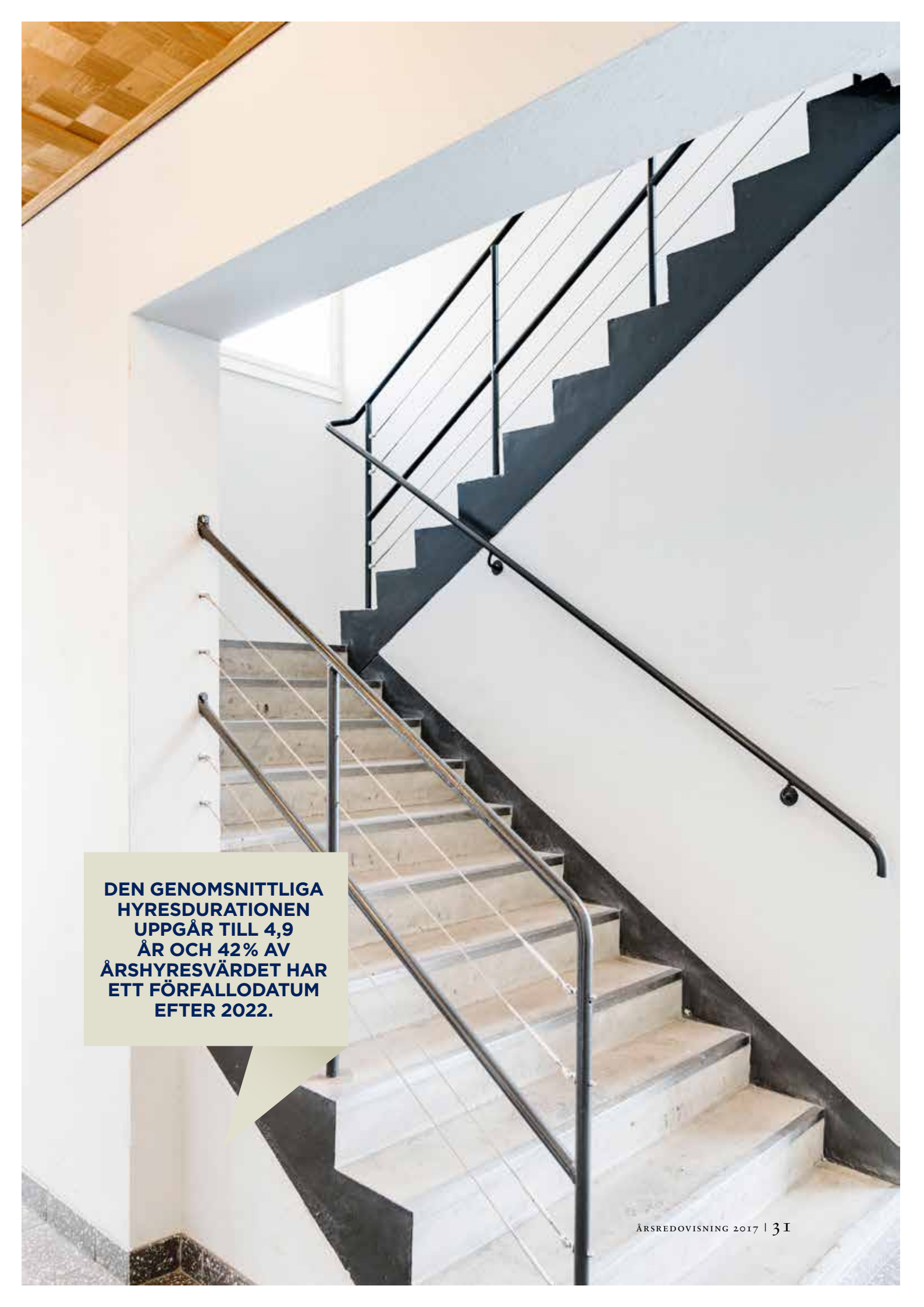


FASTIGHETERNA HAR ETT
TOTALT MARKNADSVÄRDE OM CIRKA

6,5

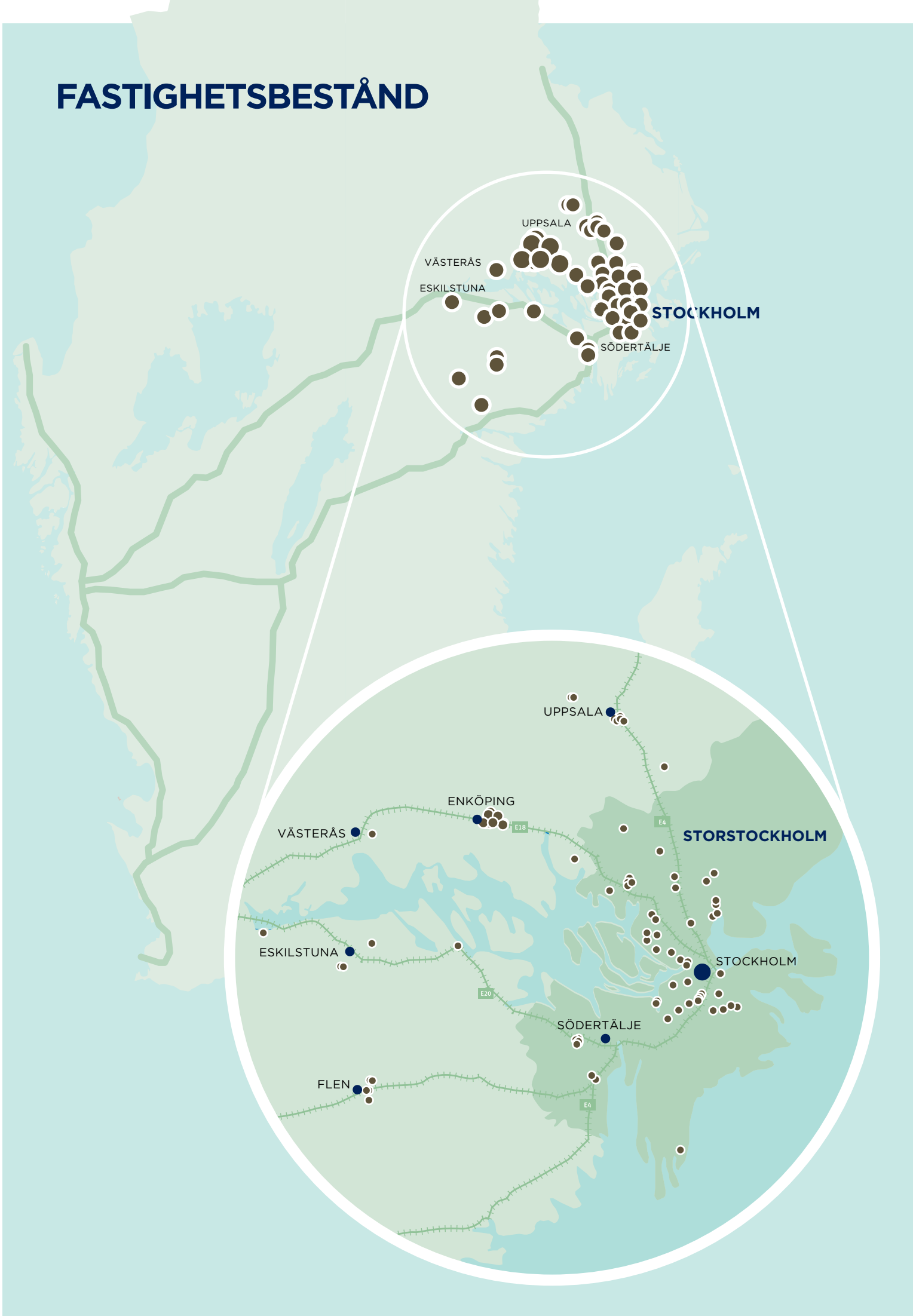
MILJARDER KRONOR





**DEN GENOMSNITTLIGA
HYRESDURATIONEN
UPPGÅR TILL 4,9
ÅR OCH 42% AV
ÅRSHYRESVÄRDET HAR
ETT FÖRFALLODATUM
EFTER 2022.**

FASTIGHETSBESTÅND



FASTIGHETS- BETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA*	BYGG- RÄTT, BTA	FASTIGHETS- BETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA*	BYGG- RÄTT, BTA
Almnäs 5:20	Södertälje	0	30 000**	Opalen 40	Huddinge	770	0
Almnäs 5:21	Södertälje	0	0	Passaren 1	Täby	3 606	0
Almnäs 5:22	Södertälje	10 357	0	Pilbågen 1	Södertälje	2 482	6 000
Almnäs 5:23	Södertälje	14 681	0	Rapsbaggen 3	Västerås	7 674	0
Almnäs 5:24	Södertälje	7 999	0	Romberga 23-17	Enköping	0	11 729
Almnäs 5:25	Södertälje	0	0	Sankt Iljan 23:4	Enköping	1 720	0
Almnäs 5:26	Södertälje	0	0	Sicklaön 107:3	Nacka	14 547	0
Armaturen 5	Kungsör	10 476		Sjöhjälten 2	Sollentuna	2 901	0
Bergklacken 5	Stockholm	0	0	Skiringe 1:53	Flen	1	0
Bergklacken 6	Stockholm	11 275	0	Skrubba 1:2	Stockholm	3 521	0
Blixtlampan 1	Stockholm	5 887	0	Skälby 2:2	Upplands Väsby	4 852	0
Blixtljuset 14	Stockholm	1 574	0	Sotaren 1	Täby	10 005	0
Bolmängen 1	Flen	8 112	0	Stenskarven 4	Stockholm	8 628	0
Boländerna 35:4	Uppsala	1 885	0	Stenskarven 5	Stockholm	2 515	0
Boländerna 35:5	Uppsala	994	0	Stenvreten 5:68	Enköping	1 941	0
Brånberget 2	Stockholm	2 551	1 600	Stenvreten 6:1	Enköping	14 449	0
Båglampan 25	Stockholm	1 322	6 678	Stenvreten 6:17	Enköping	0	21 000
Båglampan 35	Stockholm	7 770	0	Stenvreten 7:51	Enköping	1 500	0
Bällsta 5:133	Vallentuna	2 008	0	Stenvreten 7:70	Enköping	1 992	0
Centrum 26:7	Enköping	5 397	0	Stenvreten 7:87	Enköping	5 920	0
Danmarks-Säby 14:2	Uppsala	1 251	0	Stenvreten 7:94	Enköping	1 080	0
Diamantsliparen 2	Stockholm	1 405	0	Stenvreten 8:37	Enköping	480	7 400
Filmremsan 1	Stockholm	3 810	0	Stillbilden 6	Stockholm	3 558	0
Filmremsan 2	Stockholm	3 846	0	Strängnäs 2:34	Strängnäs	4 289	0
Filmremsan 9	Stockholm	7 670	0	Sågaren 2	Flen	1 096	0
Flygeleven 2	Stockholm	10 688	0	Säby 4:1	Järfälla	2 090	0
Fotocellen 2	Stockholm	4 333	0	Söderbymalm 7:35	Haninge	4 107	0
Fotocellen 5	Stockholm	3 150	0	Talja 1:36	Flen	13 281	0
Fysikern 1	Botkyrka	2 979	1 750	Tegelbruket 1	Botkyrka	27 484	70 857
Grimsta 60:2	Upplands Väsby	2 955	0	Traversen 14	Sollentuna	372	0
Gräddö 2	Stockholm	8 226	0	Traversen 15	Sollentuna	1 701	15 000
Gräddö 4	Stockholm	5 672	0	Tullinge 19:653	Botkyrka	4 077	1 500
Grönsta 2:55	Eskilstuna	20 316	15 000	Tunaängen 10	Södertälje	1 842	0
Hangaren 1	Täby	3 245	0	Tunaängen 6	Södertälje	310	0
Hofors 1	Spånga	3 903	0	Uppsala Årsta 72:4	Uppsala	1 997	0
Husbyborg 12:5	Uppsala	1 226	0	Uppsala Årsta 72:5	Uppsala	1 304	0
Husbyborg 12:6	Uppsala	1 236	0	Varvet 1	Botkyrka	14 697	2 000
Hällsättra 1	Stockholm	9 365	0	Veddesta 2:43	Järfälla	18 983	4 000
Jakobsberg 18:30	Järfälla	1 296	0	Veddesta 2:53	Järfälla	11 566	0
Kalsvik 16:17	Haninge	4 120	0	Veddesta 2:54	Järfälla	1 382	0
Kalvö 1:24	Nynäshamn	13 000	0	Viby 19:13	Upplands- Bro	7 700	0
Korsräven 1	Stockholm	6 662	0	Viby 19:27	Upplands- Bro	2 766	0
Kälby 1:55	Eskilstuna	19 682	0	Viby 19:28	Upplands- Bro	2 707	0
Librobäck 18:1	Uppsala	2 300	2 300	Viby 19:30	Upplands- Bro	2 200	2 700
Linjalen 63	Täby	2 338	0	Viby 19:66	Upplands- Bro	13 789	13 565
Luna1	Huddinge	6 651	0	Vindkraften 2	Stockholm	6 711	0
Mörtö 7	Stockholm	2 692	0	Öja 1:65	Flen	8 676	0
Nygård 2:6	Upplands- Bro	0	140 000	Örnäs 1:14	Upplands- Bro	4 783	4 000
Nygård 2:14	Upplands- Bro	143 072	150 000	Östhamra 4:33	Knivsta	5 000	0
Nygård 2:17	Upplands- Bro	0	110 000				
Olhamra 1:60	Vallentuna	1 943	0				

* Inklusive sammanlagt 47 546 m² mark

** Byggrätten fördelas på flera av Almnäs fastigheterna

650 372 617 079

VÅRA HYRESGÄSTER

Rollen som hyresvärd ger oss många spännande utmaningar och innebär mycket ansvar. Den låter oss stifta bekantskap med företag från en mängd olika branscher och ger oss chansen att vara en del av deras utveckling. Det här gör våra kundrelationer speciella och mycket värdefulla för oss. Vi gillar helt enkelt våra hyresgäster och vill vårda relationerna med dem på allra bästa sätt.

HYRESGÄSTERNA I VÅRA FASTIGHETER

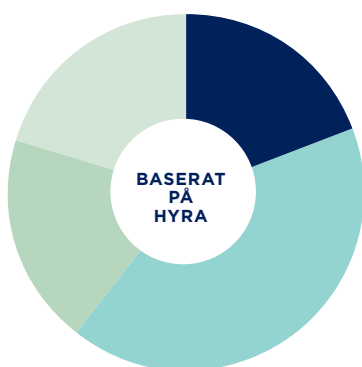
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade, små- och medelstora företag, som stora multinationella företag. Inom fastighetsbeståndet finns det även en stor spridning mellan branscher. Stendörren är glada och stolta över att ha fått förtroendet av nästan 500 bolag att upplåta lokaler till deras verksamheter.

Antalet hyresgäster, i kombination med att 81 % av fastigheterna (räknat till hyresvärde) utgörs av

fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

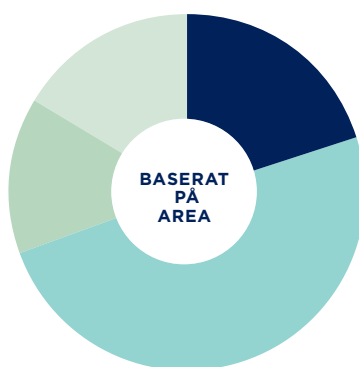
Per 31 december 2017 svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade, årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, där Coop Sverige Logistik AB är hyresgäst, representerar knappt 11 % av den samlade årshyran.

ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET



Hyresgäster/fastighet

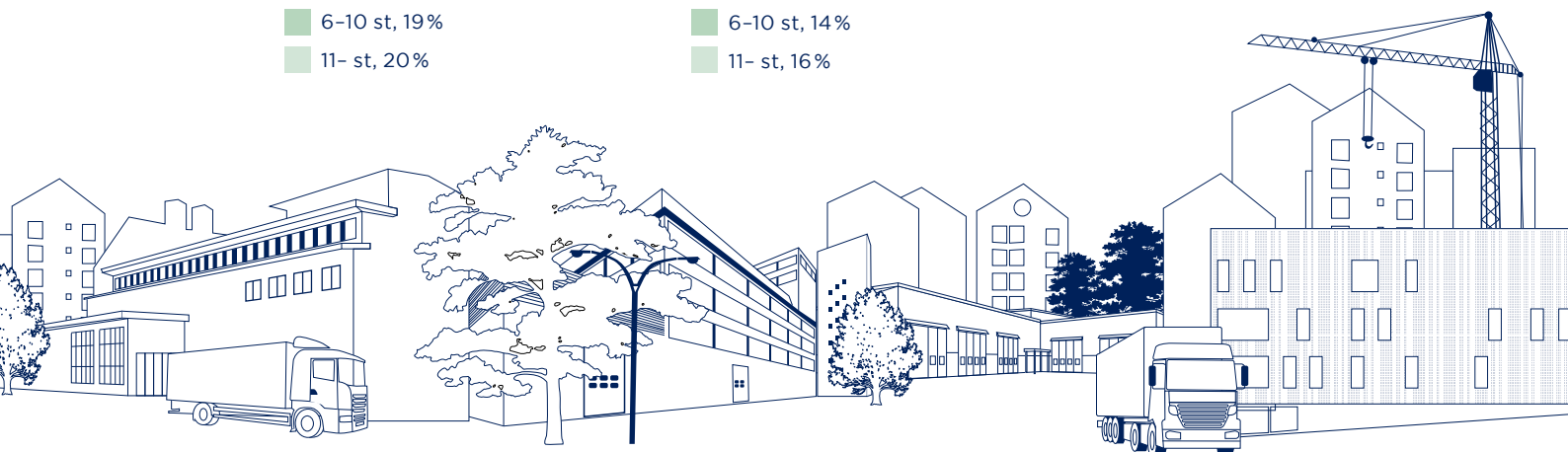
- 1 st, 19%
- 2-5 st, 42%
- 6-10 st, 19%
- 11- st, 20%

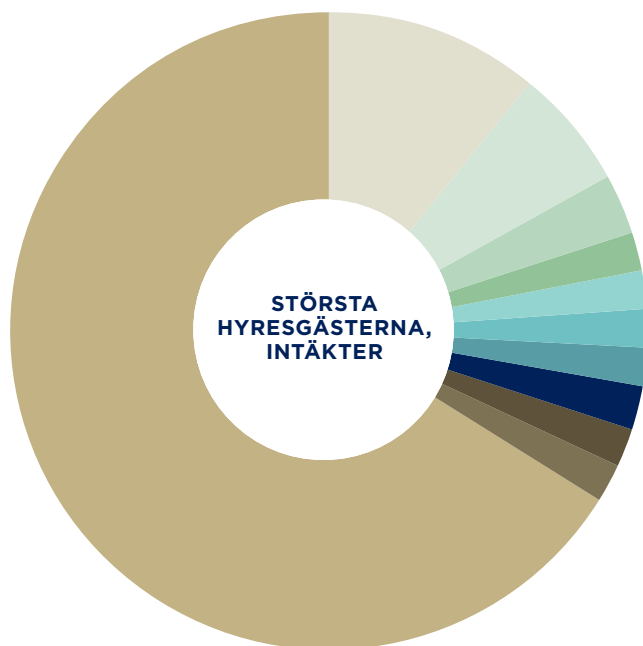


Hyresgäster/fastighet

- 1 st, 21%
- 2-5 st, 49%
- 6-10 st, 14%
- 11- st, 16%

**STOLTA LEVERANTÖRER
AV LOKALER TILL NÄSTAN
500 HYRESGÄSTER.**



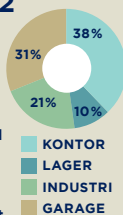


COOP Logistik AB, 11%
Silex Microsystems AB, 6%
Finisar Sweden AB, 3%
Exploria AB, 2%
Unilever Supply Chain Company AG, 2%
Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
Alfa Laval Tumba AB, 2%
Bactiguard AB, 2%
Fuchs Lubricants Sweden AB, 2%
Sätra Motorcenter AB, 2%
Övrigt, 66%

Fastighetsbeteckning: FOTOCELLEN 2

Adress:
Stallarholmsvägen 27
Område: Stockholm
Totalyta: 4 334 m²
Antal hyresgäster: 2

Modern och egenutvecklad fastighet i expansiva Högdalen industriområde. Här har Stockholm stad för avsikt att utveckla området till ett hållbart industridistrikt med etablering av nya tjänster och arbetsplatser inom miljöteknik.

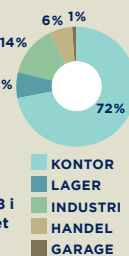


■ KONTOR
■ LAGER
■ INDUSTRI
■ GARAGE

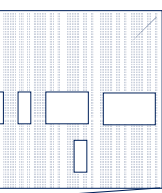
Fastighetsbeteckning: SOTAREN 1

Adress:
Propellervägen 4
Område: Täby
Totalyta: 9 848 m²
Antal hyresgäster: 42

Fastighet med utmärkt skyltläge belägen vid E18 i expansiva Täby. Möjlighet till kombinationsverksamhet av kontor, lager, industri och showroom.



■ KONTOR
■ LAGER
■ INDUSTRI
■ GARAGE



VÅRA 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

COOP LOGISTIK AB

Coop Logistik AB stödjer Coop-koncernen 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 128 632 m², omfattande huvudsakligen lagerlokaler samt kontor. Fastigheten har sedan den byggdes på 1970-talet utgjort Coops svenska huvudlager för kolonialvaror och fungerar som ett nav i företagets 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 7 774 m². I fastigheten bedrivs den huvudsakliga tillverkningen av mikrosystem. Hyresavtalet omförhandlades under 2017 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 och där man bedriver 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 m². Det nuvarande hyresavtalet löper till och med 2027-02-28.



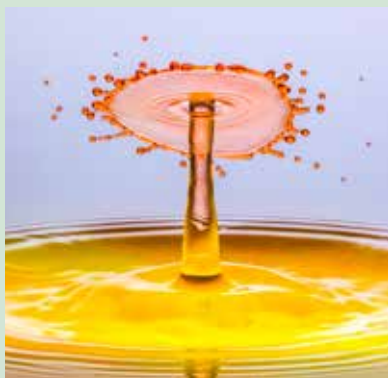
EXPLORIA AB

Exploria är Nordens ledande leverantör av event och nöjescenter för barn. Den fastighet som Exploria hyr inrymmer ett av Europas största nöjes- och upplevelsecenter. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till och med 2027-12-31.

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.





ALFA LAVAL TUMBA AB

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 19 682 m² 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 2029-06-30.



ÄTTA.45 TRYCKERI AB

Ätta.45 tryckeri AB är ett tryckeri som vuxit till att bli ett av landets största. Ätta.45 hyr kontors- och produktionslokaler i fastigheten Veddesta 2:53 i Järfälla om totalt 8 963 m². Fastigheten huserar en del av maskinparken för tryckeriet samt kontorsyta för administrativt arbete. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2030-09-30.



UNILEVER EUROPE B.V.

Unilever 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, Dove m.fl. Unilever hyr en kontors- och lagerfastighet i Flen om totalt 13 121 m². I fastigheten ryms frys- och varmlager samt kontor. Hyresavtalet i fastigheten Talja 1:36 om drygt 13 000 m² omförhandlades under 2016 och förlängdes till 2027-12-31.



SÄTRA MOTORCENTER AB

Sätra Motorcenter AB är Nordens största Peugeot-anläggning. Hyresavtalet omfattar 6 000 m² försäljnings-, kontors- och verkstadsyta och innevarande hyresperiod löper till 2022-12-31.

"Samspelet och kommunikationen med hyresgästerna är avgörande."

**MONA OLAUSSON,
FÖRVALTARE PÅ STENDÖRREN**



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

Jag examinerades från KTH, Civilingenjör Samhällsbyggnad inriktning Fastighetsekonomi, våren 2016 och började arbeta som konsult med förvaltningsrelaterade frågor. Men sedan i somras har jag en ny roll som renodlad fastighetsförvaltare här på Stendörren, och det passar mig utmärkt!

Varför valde du Stendörren?

Flera tidigare kollegor arbetade redan på Stendörren och med alla lovord från dem var det ett lätt beslut att fatta. Stendörren uppfyller båda mina mål om att sitta på fastighetsägarsidan och samtidigt arbeta med ett långsiktigt perspektiv. Jag trivs med att förvalta, förädla och optimera en fastighet över tid. Det gäller både framtagande av fleråriga underhållsplaner och budgetar, samt att utveckla och vårda relationer med hyresgäster och entreprenörer.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Som förvaltare har jag det ekonomiska ansvaret för mina fastigheter, samarbetar med våra tekniska förvaltare i teknik- och driftsfrågor samt är kontaktperson för hyresgästerna. Omväxlingen mellan att vara ute på plats i fastigheterna och träffa hyresgäster och att spendera tid på kontoret gör att dagarna är roliga och varierande. Jag utvecklas dagligen och har förmånen att kunna bolla problem och funderingar med extremt kompetenta kollegor.

Jag vill påstå att själva arbetet i mångt och mycket handlar om problemlösning; sen är det en enorm variation på problemen. Det dyker ständigt upp nya utmaningar och ingen dag är den andra lik, men det är ju också det som är charmen med mitt jobb!

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

För att jag ska nå framgång i mitt arbete är samspelet och kommunikationen med hyresgästerna avgörande. De ska känna sig väl bemötta och att deras synpunkter och önskemål blir hörda.

Vad är bäst med ditt jobb?

Jag är fortfarande lite nykär i mitt jobb, så jag skulle nog säga allt!



**SYFTET ÄR ATT
SKAPA LÅNGSIKTIGA OCH
STARKA RELATIONER TILL VÅRA
KUNDER. DET GÖR VI GENOM
ATT STÖTTA DERAS LÅNGSIK-
TIGA BEHOV AV LOKALER SOM
HJÄLPER DEM ATT UTVECKLA
DERAS VERKSAMHETER.**



LEKANDE LÄTT NÄR KRABAT INTOG POINT NACKA

SEDAN 1999 HAR Anne Zapel von Bahr och Malin Pehrsson, grundarna av leksaksföretaget Krabat & Co, värnat om den traditionella leken – och behållit sitt eget barnasinne. De har till och med en hel butik på Kungsgatan 53 i Stockholm dedikerad till ”barnsliga vuxna”. Huvusakligen är verksamheten dock inriktad på leksugna små barn.

– Vi brinner för lek och leksaker. Vi vill att barn ska lägga ifrån sig sina paddor och telefoner då och då, använda sin fantasi och kreativitet och leka tillsammans, säger Malin Pehrsson.

FRÅN 60 M² TILL 543 M²

Krabat är både leksaksdetaljister och -grossister och arbetar med flera kända varumärken i Europa. Den första egna butiken öppnade man på Folkungagatan på Söder i

Stockholm. På den tiden lyckades man även klämma in kontor och grossistlager på 60 m².

Men när Malin och Anne kom i kontakt med Stendörren hade de hunnit växa ur och flytta från butiken på Söder för länge sedan, öppnat flera filialer runt om i landet och hade kontor och grossistlager i en fastighet som inom kort skulle rivas. De hade tittat på mängder av lokaler när de hittade Stendörrens vackra, gamla industrifastighet på Ryssviksvägen 2 i Nacka, som just stod i begrepp att renoveras inom ramarna för Stendörrens Point-koncept. Här fanns en yta på ca 543 m² som skulle visa sig passa perfekt.

– Det var kärlek vid första ögonkastet, konstaterar Malin, men inte bara det. Vi fick möjlighet att för första gången någonsin utforma våra lokaler helt efter våra egna behov och önskemål.



FÖR KRABAT ÄR
KVALITET, SÄKERHET
OCH MILJÖ LEDORD.
FRÅN FRANSKA COQ EN
PÂTE TAR MAN T.EX. IN
HINKAR OCH SPADAR
TILLVERKADE AV ALGER
OCH SJÖGRÄS OCH
EN MINDRE MÄNGD
POLYPROPYLEN.



LOKALER MED "FLOW"

Krabats behov var typiska för den typ av modern lätt industri och lager som många av Stendörrens hyresgäster representerar – en hybrid mellan den praktiska kapaciteten hos ett industrilager och finessen hos ett försäljningskontor. För Anne och Malin var det viktigt att kunna ha allt – lager, kontor och showroom – på samma ställe, i ett attraktivt läge. De ville också att allt skulle "gå i ett" i lokalerna, med så få avskiljande väggar som möjligt.

– Hos oss arbetar alla med allt. Ena sekunden sitter man vid datorn och jobbar med leverantörer, nästa står man på lagret och plockar en viktig order eller visar något för en kund i showroomet, förklarar Malin. Vi ville att lokalerna skulle avspegla det.

Sagt och gjort. Stendörren såg till att den största delen av lokalytan med stora, rena ytor och högt i tak som fungerar som lager, övergick sömlöst i kontor och showroom mitt i lokalen. För Malin var sam-

arbetet en dröm som gick i uppfyllelse. Plötsligt fick hon den optimala lokalen, och lite därtill.

– Jag frågade till exempel om det fanns möjlighet att sätta in ett litet fönster för att skapa extra ljusinsläpp i lokalen. Det slutade med att jag fick en hel glasad vägg, utbrister hon glatt.

EN SPÄNNANDE RESA

Samarbetet med Stendörren har flutit på fantastiskt bra menar Malin och tycker att de har varit väldigt proffsiga, lyhörda och tillmötesgående, trots

att Krabat faktiskt flyttade in innan lokalerna var färdigrenoverade.

– Med en annan värd, eller i en annan fastighet, hade det kanske varit jobbigt, men här är det snarare en fördel. Det känns fantastiskt att få vara med och se den här härliga gamla industrifastigheten förvandlas till något väldigt modernt, snyggt och funktionellt, samtidigt som känslan av huset bevaras, avslutar hon.

**KRABAT LETADE
EFTER EN HYBRIDLOKAL
MED KAPACITETEN HOS
ETT INDUSTRILAGER
OCH FINESSEN HOS ETT
FÖRSÄLJNINGSKONTOR.**

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Vi på Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på att proaktivt förvalta våra befintliga fastigheter. Syftet är att skapa långa och starka relationer till våra kunder genom att tillfredsställa deras behov av lokaler som hjälper dem att utveckla sina verksamheter. Det i sin tur ger långa och starka kassaflöden.

FÖRVALTNING I EGEN REGI

Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer.

Vi har som utgångspunkt att förvalta vårt fastighetsbestånd, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med Bolagets egen personal. I takt med den pågående expansionen av Bolagets fastighetsbestånd har Stendörren fortsatt att stärka upp organisationen. Genom en egen förvaltnings- och driftorganisation skapas förutsättningar för långsiktiga kundrelationer och god kundvård. Syftet är att kunna fånga upp kundernas förändrade behov tidigt, samt

att kunna erbjuda god och personlig service och support. Med en egen organisation skapas en närvaro och tillgänglighet för hyresgästerna och området. Det ger även en snabbare förståelse för kunders behov och dess förutsättningar, samt grundlig marknadskännedom. Den aktiva, egna närvaron i fastigheterna ger

även en god kunskap om fastigheterna. Detta skapar möjligheter för såväl driftoptimering som förutsättningar för kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder som minskar behovet av felavhjälpanande support till våra hyresgäster, något som i sin tur leder till högre trivsel och bättre driftekonomi.

TYDLIG OCH TRYGG AVTALSSTRATEGI

Stendörren strävar efter att, med beaktande av marknadsläget och aktuella hyresnivåer, teckna långa hyresavtal och verka för en avtalsstock med jämn förfallostruktur, god kreditvärdighet och starka varumärken bland hyresgästerna. 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 investeringarna är små. Härigenom erhålls en snabbare anpassning till stigande marknadshyror.

Bolaget ska teckna kallhyresavtal eller s.k. triple-netavtal för att bidra till en kostnadseffektiv förvaltning

och låg operativ risk. Detta sker genom att risken för större kostnadsförändringar, framförallt energikostnader, i stor utsträckning åläggs hyresgästerna. Vi utvecklar kontinuerligt våra arbetsprocesser, interna kontroller och rutiner. Målet är att arbeta smartare, effektivare och mer ekonomiskt, samt att säkerställa en hög kontroll av Bolagets hyresflöden och god affärsetik för att skapa möjligheter för långsiktiga kundrelationer och ett ansvarsfullt företagande.

OMFÖRHANDLINGAR - FORTSÄTTNINGEN PÅ EN NÄRA KUNDRELATION

Förvaltningens arbete med omförhandling och förtilda översyn av hyresavtal pågår kontinuerligt.

Vid omförhandlingar görs en bedömning av marknadsläget i området och vilka behov och önskemål kunden har. Genom en fortlöpande dialog med hyresgästen skapas goda förutsättningar för samsyn kring förväntningar och en fortsatt god relation. Hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om 18 miljoner kronor har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 15%. Dessutom har Stendörren vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftkostnader, delar av underhåll samt skötsel av fastigheterna och lokalerna på hyresgästerna, vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftöverskottet.

STARK NYUTHYRNING

Uthyrning är en central del av Stendörrens affärsstrategi. Bolaget driver sedan 2015 uthyrningsarbetet genom egen organisation, i nära samarbete med Stendörrens förvaltningsorganisation. På så sätt kan Bolaget på ett tidigt stadium verka för en proaktiv hantering av Bolagets kommande och nuvarande vakanser och skapa kontinuitet i uthyrningsarbetet. Genom att arbeta strategiskt med uthyrning, skapas goda förutsättningar för höjd uthyrningsgrad, förädling och projektutveckling av beståndet.

Stendörrens proaktiva arbete och uttalade satsning på uthyrning har gett resultat 2017 i form av en väldigt stark nyuthyrning. Under året har 147 stycken ➤

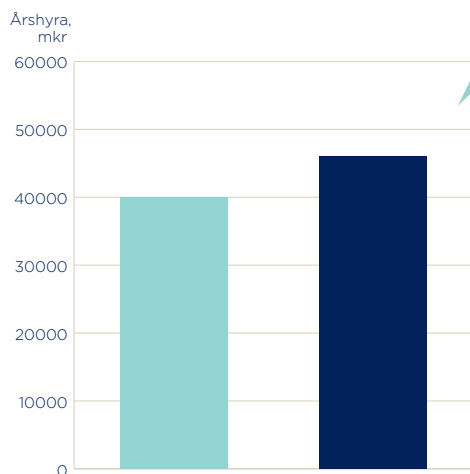
FÖRVALTNINGS-
RESULTATET
ÖKADE MED

17%

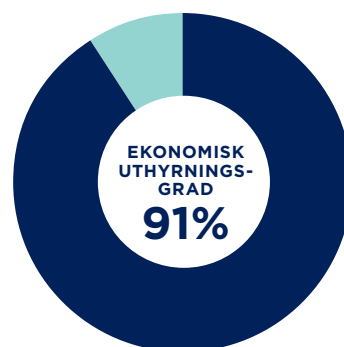
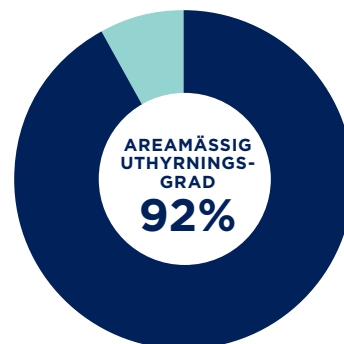
ÖKNING AV
HYRESVÄRDE

15 %

OMFÖRHANDLADE HYRESAVTAL - FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



■ FÖRE OMFÖRHANDLING
■ EFTER OMFÖRHANDLING



Fastighetsbeteckning:

VEDDESTA 2:53

Adress:

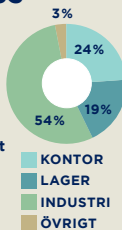
Bruttovägen 11

Område: Järfälla

Totalyta: 11 566 m²

Antal hyresgäster: 3

Egenutvecklad fastighet som inrymmer ett modernt tryckeri. Strategiskt placerad i expansiva Veddesta, med närhet till E18 och endast 25 min till Arlanda.



Fastighetsbeteckning:

STENVRETEN 6:1

Adress:

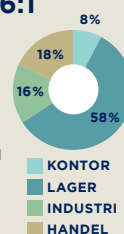
Annelundsgatan 13

Område: Enköping

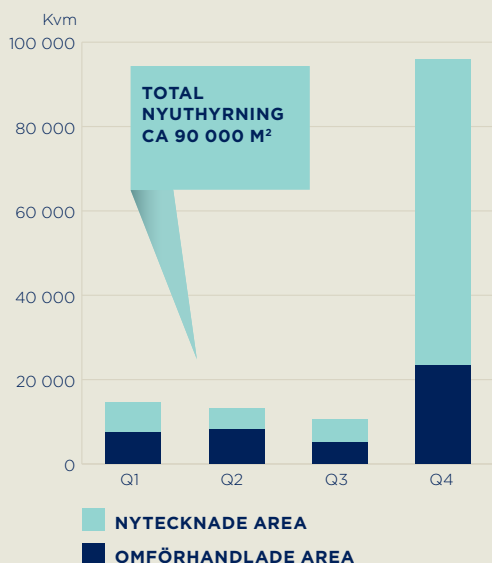
Totalyta: 13 830 m²

Antal hyresgäster: 10

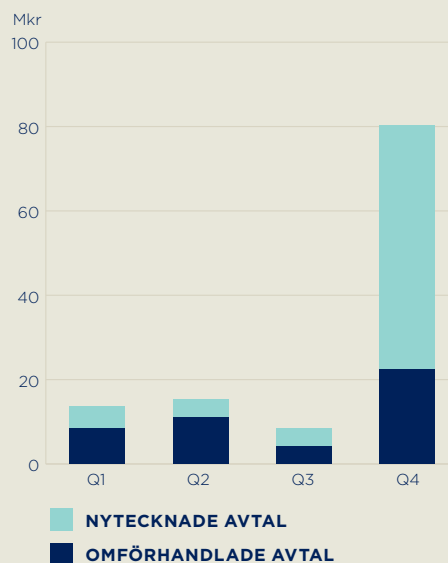
Fastighet för både kontor, lager och industri placerad strategiskt och med bästa skyltläge intill E18 och strax utanför det växande Enköping centrum.



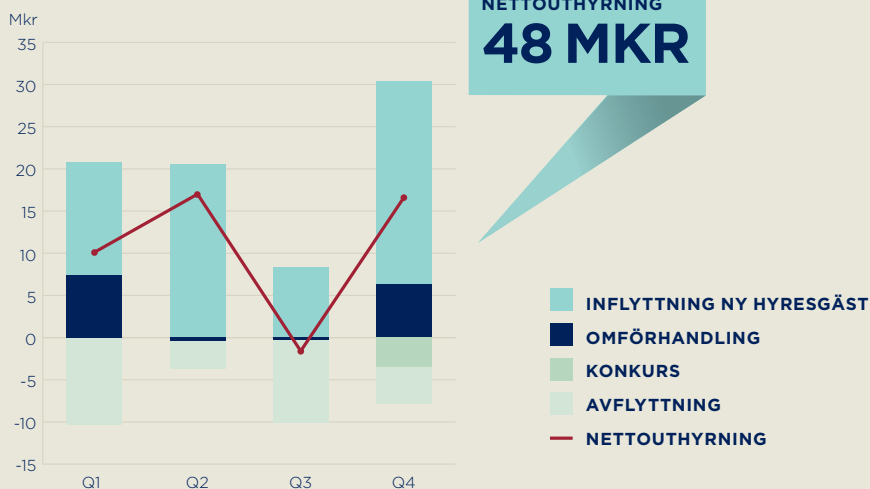
NYTECKNAD OCH OMFÖRHANDLAD AREA



NYTECKNADE OCH OMFÖRHANDLADE AVTAL



NETTOUTHYRNING



- hyresavtal tecknats till ett värde om 117 miljoner kronor. Av dessa utgörs 61% av uthyrningar till nya hyresgäster eller befintliga hyresgäster som önskat utökad yta. Bland de större nyuthyrningarna märks bl.a. ca 56 500 m² till Dahl Sverige AB, ca 5 500 m² till LeasePlan Sverige AB, ca 2 033 m² till Nacka Energi AB, ca 1 730 m² till Folkhögskolan. Cirka 4% av den nytecknade ytan om drygt 90 000 m² utgörs av yta som tilläggshyrt av befintliga hyresgäster som ett led i verksamheternas utveckling och behov av expansion. Även nettouthyrningen var väldigt stark och uppgick till 48 miljoner kronor.

HYRESFÖRLUSTER

Hyresförlusterna i Stendörrens fastighetsbestånd har varit marginella de senaste åren. Under 2017 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till cirka 0,5 % av den totala årshyran.

Stendörren för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna med avsikt att identifiera eventuella finansiella svagheter hos kunderna i ett tidigt skede och därigenom kunna minimera kundförlusterna. Genom ett proaktivt uthyrningsarbete kan de flesta risker för Bolaget kopplade till hyresförluster och vakanser, hanteras innan dessa uppstår.

”Omväxling, frihet och ett bra gehör från ledningen gör det tacksamt att vara ansiktet utåt mot hyresgästerna”

ANTON, FASTIGHETSTEKNIKER



**MALIN HARALDSSON OCH ANTON DRANE,
FASTIGHETSTEKNIKER**

Vad har ni för bakgrund och roller på Stendörren?

MALIN: Jag jobbade tidigare under ganska många år med drift inom telecom, men skolade om mig till fastighetstekniker 2009. De fastigheter jag ansvarar för driften av finns i södra Stockholm, från Botkyrka till Högdalen.

ANTON: Efter gymnasiet jobbade jag med event och scenbyggen, ljus och ljud. Men jag lessnade på att alltid jobba natt, så jag läste till fastighetsingenjör på Yrkehögskolan och har arbetat både inom förvaltning och hos en annan fastighetsägare som fastighetstekniker innan jag kom till Stendörren. Idag har jag samma roll som Malin och ansvarar också för driften av Stendörrens fastigheter i södra Stockholm.

Varför valde ni Stendörren?

MALIN: Jag blev faktiskt ”headhuntad”. Jag hade redan en bra bild av företaget eftersom jag känner flera som arbetade på Stendörren. När en av de kontakterna ringde och frågade om inte jag skulle börja var det inget svårt val.

ANTON: Jag blev hitlockad av en förvaltare som jag hade jobbat med på en tidigare arbetsplats som talade varmt om Stendörren. Jag litade på henne när hon sade att det var bra här, och hon hade rätt. Jag stormtrivs!

Hur ser en dag på jobbet ut?

MALIN: För att arbeta effektivt och förebyggande ”ronderar” jag driftutrymmen i mina fastigheter regelbundet. Men man kan ju inte förutse allt, så det kommer ju en del felanmälningar från hyresgäster också, som mailar, ringer eller anmäler sitt ärende på hemsidan. Då får jag ett pling i min telefon och rycker ut. Så det blir en del tid i bilen också, men jag försöker att planera mina besök för att minimera den. Sedan blir det oftast ett par timmar vid skrivbordet, med garantiärenden, kontakter med leverantörer, fakturafrågor osv.

ANTON: Det går inte att säga, alla dagar ser olika ut. Vissa dagar är man ute och far kors och tvärs för att byta eller besiktiga saker, andra dagar sitter man på kontoret. Förutom att vara den som hyresgästerna träffar oftast så är det också vi som beställer reparationer och har kontakt med alla låssmeder, elektriker, rörmokare, snickare osv. som arbetar i våra fastigheter. Det betyder att vi, förutom att rapportera felanmälningar och följa upp garantiärenden, också tar in offerter och är de som granskar fakturor för genomförda jobb.

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

MALIN: Förmågan att vara problemlösare, har man den och social kompetens så klarar man sig långt.

ANTON: Man måste kunna prioritera. Vi har kontakt med många – förvaltare, uthyrare och chefer. Listan på saker att göra är oändligt lång och alla vill ju att deras problem ska åtgärdas först. Men om man bara lär sig att strukturera upp arbetet så behöver det inte bli stressigt.

Vad är bäst med ert jobb?

MALIN: Förtroendet vi har, att vi är fria att drifta på det sätt vi tycker är bäst, och bredden på arbetsuppgifterna. Allt från att byta ett lysrör till att vara med i ett projekt eller ta in offerter och prisförhandla för att effektivisera och sänka kostnader. Och så alla kollegorna så klart. Vi har en skön stämning på jobbet med högt i tak och mycket skratt.

ANTON: De omväxlande arbetsuppgifterna och friheten. Att alla medarbetare kan lägga upp sitt arbete på det sätt som passar dem. Men så har vi ju en hel del ansvar också, och är i många fall ansiktet utåt mot hyresgästerna, och då är det viktigt att ha gehör från ledningen. Det upplever jag att vi har.

FRAMTIDEN ÄR LYSANDE FÖR HBA I POINT SLAGSTA

HBA ÄR ETT FAMILJEFÖRETAG i snart andra generationen med över 25 års erfarenhet av grossisthandel med, samt marknadsföring och försäljning av, fordonsbelysning, varningssystem, säkerhetsutrustning och strömförsörjning. Produkterna importerar man från Europa och Asien och säljer vidare till sina kunder som är fordonstillverkare, påbyggare och eftermarknadskunder.

– Vi är ett dynamiskt företag som försöker göra mer än bara sälja lampor. Vi vill hjälpa kunderna att förenkla deras vardag och sticker gärna ut lite för att inte vara som alla andra, förklarar vVD Per Lundberg, som snart lämnar över rodret för företaget till dottern Johanna.

HÖGT I TAK I POINT SLAGSTA

HBAs lokaler, ett kontor med plats för ett femtontal anställda som sysslar med inköp, försäljning och marknadsföring, ligger inrymda i Stendörrens fastighet på Fågelviksvägen 18-20 i Norsborg.

Precis som Stendörren erbjuder HBA kundanpassade lösningar, och precis som för Stendörren står teknisk support, personlig service och hög kvalitet högt upp på HBAs agenda. Det gör även regelbundna möten med kunder. Därför är läget, med bara 20 minuter till Stockholms City och avfart direkt från E4:an, perfekt för deras, i stor utsträckning, utländska besökare.

– Och ännu bättre blir det när Förbifart Stockholm står klar, menar Per.

HBA, som firar 30 år i år, har huserat i fastigheten sedan 2007. I augusti förra året flyttade man till nya lokaler en trappa upp på samma adress för att få fler kontorsplatser och mötesrum för företagets fortsatta expansion. I samband med det fick man även kontoret uppdaterat och uppfräschat för att passa verksamheten.

– Vi har haft en jättebra dialog med Stendörren och flytten och uppdateringen av lokalerna blev ett rejält lyft. Nu har vi högt i tak och det är ljust och fint, och vi fick mycket mer yta att träffas och grupperbeta på, berättar Per.

NATUREN RUNT KNUTEN

Men hur fina lokalerna än är inuti är det svårt att bräcka utsikten och miljön utanför fastigheten. Point Slagsta ligger alldeles intill Mälarens strand med sjöutsikt åt alla håll. På sommarhalvåret försöker de anställda på HBA njuta av omgivningarna så mycket som möjligt. De sitter gärna ute och äter lunch och har till och med haft möten utomhus och åkt båt och använt bryggorna några gånger.

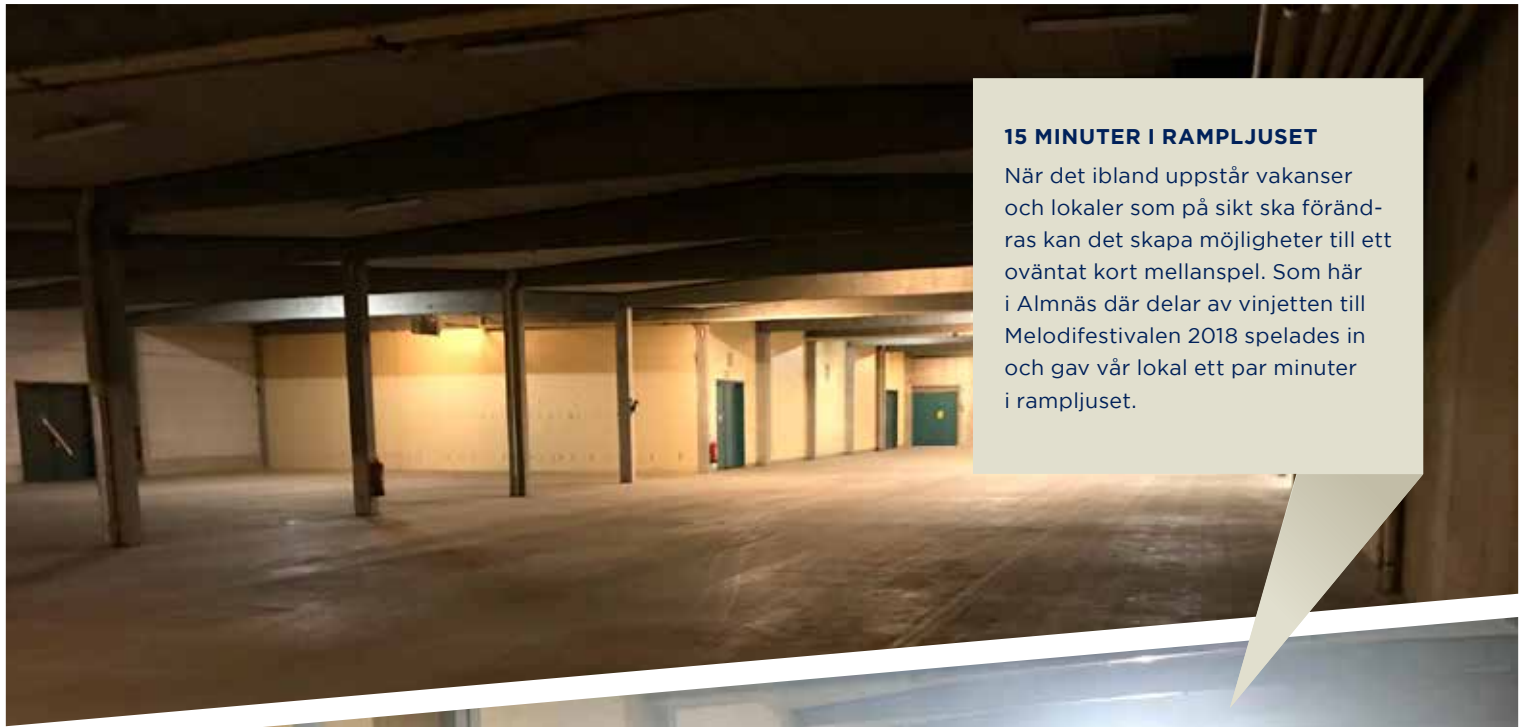
– Vi har en lugn och fin liten oas här. Lugnet och miljön runt omkring med naturen så nära passar oss bra. Det finns inte många lokaler som slår det här. Det ska mycket till för att vi ska flytta, avslutar Per.

**MED BARA 20 MINUTER
TILL STOCKHOLMS CITY
OCH AVFART DIREKT
FRÅN E4:AN, ÄR
LÄGET PERFEKT.**



**GENOM EN
FORTLÖPANDE DIALOG
MED HYRESGÄSTEN
SKAPAS GODA FÖRUTSÄTT-
NINGAR FÖR SAMSYN KRING
FÖRVÄNTNINGAR OCH EN
FORTSATT GOD RELATION.**





15 MINUTER I RAMPLJUSET

När det ibland uppstår vakanser och lokaler som på sikt ska förändras kan det skapa möjligheter till ett oväntat kort mellanspel. Som här i Almnäs där delar av vinjetten till Melodifestivalen 2018 spelades in och gav vår lokal ett par minuter i rampljuset.



FASTIGHETSUTVECKLING

Ett led i Stendörrens affärsmodell och portföljstrategi är att genom utveckling av fastigheter skapa ökat fastighetsvärde, avkastning och tillväxt. Genom dessa ges möjlighet att höja standarden på fastighetsbeståndet och skapa attraktiva lokaler som i sin tur ger ett ökat kassaflöde. Stendörren arbetar aktivt med att förädla och utveckla fastigheter i det geografiska fokusområdet, Storstockholm och Mälardalen. Bolagets tre delområden inom fastighetsutveckling är fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsbyggrätter. Bolagets projektfastigheter ska utgöra upp till 15 % av Stendörrens balansräkning.



FASTIGHETSFÖRÄDLING

Stendörrens fastighetsförädling syftar till att ta tillvara på fastigheternas möjlighet att möta kundernas förändrade behov och därigenom skapa god värdeökning för Bolaget. Genom att utveckla, höja kvalitén och modernisera skapas förutsättningar för bibehållna och långa kundrelationer som genererar långsiktiga kassaflöden.

SID 50 – 55



NYPRODUKTION

Stendörren arbetar aktivt med att utnyttja befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både detaljplanlagda byggrätter och framtida byggrätter som tillskapas genom ett aktivt detaljplanearbete. Utvecklingen av byggrätter är i huvudsak kunddriven. I syfte att minska riskexponeringen tecknas långa hyresavtal innan investeringen initieras. **SID 56 – 61**



BOSTADSBYGGRÄTTER

När Stockholmsregionen växer förändras också markanvändningen i dessa områden. Detta leder till att det i många traditionella lager- och industriområden skapas ett omvandlingstryck mot bostäder. Stendörren arbetar även med att hitta omvandlingsmöjligheter i fastighetsbeståndet och långsiktigt driva processen med att ta fram nya detaljplaner för bostäder. **SID 62 – 63**



FASTIGHETSFÖRÄDLING

FASTIGHETSUTVECKLING – FASTIGHETSFÖRÄDLING

Utvecklingen i samhället förändrar de områden vi verkar i, men våra kunders verksamhet påverkas, förändras och utvecklas också. För att kunna möta dessa förändringar och ta till vara på potentialen i fastigheterna i områden där utvecklingen och tillväxten finns bedriver Stendörren fastighetsförädling inom ramen för sin projektverksamhet. I vissa fall är förädlingsbehovet drivet av ändrade behov hos hyresgästerna som föranleder större hyresgästanpassningar, medan det i andra fall är förändringar i området och/eller efterfrågan som gör att en proaktiv förändringsprocess initieras.

FÖR ATT PÅ BÄSTA SÄTT identifiera förädlingsobjekt sker en noggrann analys av fastigheterna i beståndet med bland annat hänsyn tagen till geografisk position, närområdets utveckling, efterfrågan för lokaler, typer av hyresgäster och verksamheter, hyresnivåer och investeringsbehov. Under 2017 investerade Stendörren 225 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet. Investeringarna sker oftast i samband med att ett nytt hyresavtal tecknas. Antingen för att lokalen hyrts ut till en ny hyresgäst som har andra önskemål än den föregående, eller att den befintliga hyresgästens behov har ändrats. Under året har Stendörren löpande nytecknat hyresavtal som innebär projekt, där lokaler anpassas till hyresgästernas specifika önskemål och verksamhet i olika stor omfattning.

STENDÖRRENS POINT-HUS

Som ett led i det proaktiva arbetet med Bolagets fastighetsförädling har Stendörren lanserat sina förädlingsåtgärder under namnet "Point". Dessa fastigheter har historiskt använts till traditionell lätt industri och lager med ett inslag av kontor. Allt eftersom lätt industrin förädlats och utvecklats har även hyresgästernas sätt att arbeta och deras behov av lokaler förändrats. Bland annat har mycket av verksamheterna digitaliserats och komplexiteten

ökat vilket medfört krav på välutbildad arbetskraft som är i större behov av kontor än tidigare. Högre medvetenhet kring hållbarhetsfrågor som miljö- och medarbetarfrågor har varit en annan effekt. Behovet för företag att kunna verka i lokaler som kan inrymma praktiska verksamhetsfunktioner och därmed fungerar för lätt industri är stort och ett centralt krav när dessa verksamheter ska etablera sig eller omlokalisera. Stendörren ser en stor efterfrågan på lokaler som kan möjliggöra för bolag att behålla sin kärnverksamhet och funktionalitet inom den lätta industrin, erbjuda sina medarbetare attraktiva och moderna arbetsplatser med kringsservice som underlättar vardagen, och hjälpa till att lyfta och utveckla området i stort. Stendörrens Point-hus syftar till att kunna erbjuda den moderna lätta industrin lokaler som kan samla det praktiska behov av lager och lätt industri och samtidigt erbjuda möjlighet till showroom, kontor i större omfattning än tidigare och på så sätt kunna vara en fortsatt leverantör av lokaler till hyresgäster inom lätt industri.

Det första Point-huset lanserades av Stendörren under våren 2017 under namnet Point Nacka. Den andra konceptfastigheten lanserades under hösten 2017. Den heter Point Slagsta och ligger på Fågelviksvägen i Botkyrka. Stendörren planerar att lansera ytterligare ett par Point-fastigheter under 2018.

EN PLATS ATT VÄXA PÅ

Nio minuter från Stockholms Central, alldeles intill Värmdöleden och mitt i ett av huvudstadens mest expansiva områden, ligger Stendörrens första konceptfastigheten Point Nacka. Här förädlas gamla lagerytor till moderna lokaler i industrimiljö, med fantastiskt ljusinsläpp och mervärden som får företag och anställda att växa.

I POINT-KONCEPTET HAR STENDÖRREN skapat en unik lokalprodukt som låter företag inom en mängd olika branscher skraddarsy sina lokaler, och skapar förutsättningar för moderna lokaler som kombinerar lätt industri med kontorsutrymme.

Konceptet gör det möjligt att utgå helt från hyresgästernas specifika behov och anpassa lokalerna därefter, inte bara för att optimera effektivitet och lönsamhet, utan även arbetsglädje och trivsel. Det kan gälla allt från förbättring av tillgänglighet, uppvärmning eller belysning, till bra logistiklösningar för mottagande och distribution av gods, eller att kunna erbjuda personalen träningsmöjligheter och lunchservering.

Nacka och området kring Point Nacka tillhör nästa stora utvecklingsområde när citykärnan expanderar. Därför ligger fokus här på att, genom god infrastruktur, skapa ett välmående näringsliv, bra handelsutbud

och fler mötesplatser, samtidigt som områdets vackra natur och vatten bevaras.

Point Nacka ligger med nära anslutning till Värmdöleden och Södra länken, samt även till allmänna kommunikationer, som bara kommer bli bättre i och med förlängning av tvär- och tunnelbana. I närheten finns även Sickla Köpkvarters 160 butiker, natursköna omgivningar och till och med en slalombacke!

Fastigheten på Ryssviksvägen 2 kan delas upp i mindre eller större lokaler och passar bra för olika typer av blandverksamheter i behov av hybridlokaler som kombinerar kontor, showroom, och i vissa fall även produktion. Bärigheten i byggnaden är också väldigt god och fastigheten erbjuder både lastkaj och hissar. En unik möjlighet för företag som vill skapa en ny mittpunkt för sin verksamhet, sina kunder och anställda, helt nära Stockholm City.

POINT NACKA
SICKLAÖN 107:3,
RYSSVIKSVÄGEN 2,
NACKA KOMMUN
14 823 M²

**POINT
NACKA**



LASTKAJ OCH GOD BÄRIGHET.

Fastighetens konstruktion och lasthissar möjliggör en kombination av showroom, produktion, lager och modernt kontor.



BÄSTA SKYLTLÄGE. Här finns goda möjligheter för exponering mot den vältrafikerade Värmdöleden.



SMIDIGA KOMMUNIKATIONER.

Anslutning till Värmdöleden och Södra länken gör det enkelt att ta sig med bil, och de goda allmänna kommunikationerna kommer bara bli bättre i.o.m. förlängningen av både tvär- och tunnelbana.



REPRESENTATIV ENTRÉ.

Ryssviksvägen välkomnar besökare med café och lunchservering, samt erbjuder mötesrum och trevliga gemensamhetsytor.



NÄRHET TILL SERVICE.

Sickla Köp kvarter med 160 butiker, restauranger, bank, bio, apotek m.m., är beläget bara några minuter bort.

MED KREATIVITETEN I CENTRUM

Med avfart direkt från E4:an, alldeles intill Mälarens strand och endast 20 minuter från Stockholm City, ligger den här varsamt renoverade industribyggnaden från 1950-talet. Här erbjuder Stendörren moderna lokaler med bibehållen, rustik karaktär, generös takhöjd och stort ljusinsläpp, som inspirerar till kreativitet.

POINT SLAGSTA VAR DEN ANDRA Point-fastigheten i ordningen att lanseras i september 2017. Även här såg Stendörren potential till förädling, dels på grund av fastigheten i sig, men även på grund av läget intill E4:an, de goda allmänna kommunikationerna, Slagstafärjan från Ekerö och västerort, samt den planerade Förbifart Stockholm. Den sistnämnda kommer att göra det möjligt att ta sig från Norra Storstockholm till Slagsta på bara 15 minuter, vilket gör området till en tidig – och viktig – infart till ett växande framtida Stockholm.

Botkyrka är en nytänkande och framåtsträvande kommun. I anslutning till Slagsta Marina, inte långt från Point Slagsta, planerar man både en ny stadsdel med förskola, hamn och marinverksamhet, samt ett nytt kommersiellt center med inriktning på sport och

teknik. Flera nya bostadsbyggen planeras också i området. Här finns även ett av Stockholms största köpcentrum, samt Exploria, Europas största nöjescenter.

POINT SLAGSTA

VARVET 1,
FÅGELVIKSVÄGEN 18,
BOTKYRKA KOMMUN
14 661 M²

Allt detta och svårslagna, natursköna omgivningar gjorde fastigheterna på Fågelviksvägen i Slagsta till ett optimalt Point-hus.

De goda kommunikationerna till Point Slagsta, både kommunalt och med bil, inklusive färja från västerort, samt egna och gemensamma lasthissar

i fastigheten gör lokalerna lämpliga för företag med egen tillverkning och lagerhållning, som showroom för handelsföretag, men även för renodlad kontorsverksamhet och olika typer av kreativ verksamhet, från t.ex. reklam och kommunikation, till olika typer av kulturverksamhet. Det här är lokaler som kan locka fram kreativiteten i vilken verksamhet som helst, en inspirerande arbetsplats som det är ett rent nöje att komma till varje dag.

POINT SLAGSTA



NÄRHET TILL E4:AN. Ger inte bara utmärkt synlighet från motorvägen utan även smidig access till och från fastigheten.



INSPIRERANDE LOKALER. Point Slagsta erbjuder härlig rymd och mycket ljusinsläpp i modernt renoverade lokaler, med bibehållen 50-talscharm.



VACKERT VID VATTNET. Point Slagsta ligger naturskönt med fantastisk utsikt över Mälaren.



MÖJLIGHETER I FLERA PLAN. Lasthissar möjliggör produktion och lagerhållning och kontor på olika våningar.



FÖRBIFART STOCKHOLM. Den nya motorleden kommer att sammanbinda området med norra Stockholm. Med Slagstafärjan tar man sig hit med bil från Ekerö på 10 min.



FASTIGHETSFÖRÄDLING



POINTUS SYFTAR
TILL ATT ERBJUDA
DEN MODERNA
LÄTT INDUSTRI
LOKALER SOM
KAN SAMLA DEN
PRAKTISKA KAPA-
CITETEN AV LAGER
OCH LÄTT INDUSTRI
OCH SAMTIDIGT
ERBJUDA MODERNA
SHOWROOM
OCH KONTOR.

LÄGE FÖR UNIKT BILKONCEPT

I Skälby industriområde, mellan E4:an och gamla Stockholmsvägen, ligger en Stendörren-fastighet med ett helt unikt skyltläge mot E4:an, som till alldeles nyligen inrymde anrika Solna Pressgjuteri. 2018 flyttar LeasePlan in i fastigheten för att revolutionera handeln med begagnade bilar.

SOLNA PRESSGJUTERI, numera Ages Casting Solna AB, har varit verksam i Upplands Väsby sedan 60-talet. När företaget lade ned verksamheten 2017 uppstod en vakans i den attraktivt belägna fastigheten som billeasingföretaget LeasePlan var snabba att fylla.

LeasePlan är en global specialist på finansiering och hantering av leasingbilar och hade varit på jakt länge efter unika lokaler för att inrymma sin nya flaggskeppsanläggning för försäljning av begagnade leasingbilar, ett nytt koncept kallat CarNext by LeasePlan. Stendörrens fastighet på Truckvägen i Upplands Väsby hade ett skyltläge mot E4 som passade LeasePlans planer utmärkt. Det gjorde även det nära avståndet till Väsby Centrum och snabba förbindelser med motorvägen till bl.a. Stockholm och Arlanda.

Lokalerna spelar en central roll för LeasePlans nya satsning. Därför kommer de också att byggas om

helt. Visionen är en bilhall med extra allt – snygg, fräsch och modern till det yttre – med en spektakulär bilhiss vid sidan av anläggningen. Hissen kommer

ha både ett praktiskt syfte och bli ett effektfyllt blickfång för förbipasserande på E4:an. Inuti är målet att skapa ett flöde som guidar besökare genom anläggningen – och att överraska och överträffa alla förväntningar som besökare kan tänkas ha på ett besök i en vanlig bilhall. För det lovar CarNext by LeasePlan att vara allt annat än.

Faktum är att man inte ens ska anställa klassiska bilhandlare. Istället rekryterar man säljare från andra servicebranscher.

Utöver bilhallen kommer LeasePlan även att hyra en fastighet i närheten där man bygger upp en verkstad och fotostudio för att testa och fotografera alla bilar för att kunna marknadsföra dem i butik och online, på allra bästa sätt.

SKÄLBY TRUCKVÄGEN 2, UPPLANDS VÄSBY 5 500 M²



UTMÄRKT SKYLTLÄGE.

Fastighetens belägenhet ger perfekt synlighet mot E4:an.



DIREKTACCESS TILL E4:AN.

Idealiskt för personal och kunder som kommer med bil.



STRATEGISKT BELÄGET.

Skälby utgör numera ett nav i ett expansivt område mellan Stockholm och Arlanda.



GODA ALLMÄNNA FÖRBINDELSER.

Buss till området ger smidig access till pendeltåg för de som reser kommunalt.



HYRESGÄSTER:
NIKLAS GUSTAFSON, LEASEPLAN
TRUCKVÄGEN 2, UPPLANDS VÄSBY

LEASEPLANS NYA KONCEPT BYGGER PÅ UPPLEVELSE

LEASEPLAN ÄR EN GLOBAL SPECIALIST på finansiering och hantering av leasingbilar. Affärsidén bygger på löftet "It's easier to leaseplan" och målet är att göra s.k. fleet management enklare för alla – både företag och privata kunder.

Niklas Gustafson är relativt ny på posten som Remarketing Director. Remarketing är ett nytt ben i LeasePlans erbjudande som bygger på försäljning av begagnade leasingbilar till privatkonsumenter.

– Det här är en satsning som sker på global nivå, förklarar han. Vi insåg att vi ju faktiskt själva kunde sälja de 1,7 miljoner fordon som vi har tillgång till, istället för att låta andra göra det åt oss.

EN BILHALL SOM INGEN ANNAN

Klassisk, operationell leasing är fortfarande huvudfokus för LeasePlan, därför beslutade man att lansera den nya satsningen under ett annat namn och i egna, unika lokaler.

– CarNext by LeasePlan kallar vi konceptet, berättar Niklas. Tanken är att erbjuda kunderna en upplevelse utöver det vanliga. Det här gäller allt från kundbemötande till olika typer av kringtjänster som hemleverans, köp via internet och serviceavtal som i dagsläget inte går att få för begagnade bilar.

Niklas och hans kollegor scannade hela Stockholmsområdet för att hitta en fastighet med bra läge och en fastighetsägare som var öppen för deras idéer, och villig att lägga ned tid och engagemang i fastigheten.

– Visionen är en bilhall med extra allt – snygg, fräsch och modern.

Efter att ha letat ett tag föll valet på en anläggning i Stendörrens ägo i Skälby i Upplands-Väsby. Placeringen intill E4:an och kommunikationer i form av flyg, buss och tåg gjorde att läget kändes optimalt. Det gjorde även möjligheten att samarbeta med Stendörren.

– De var lyhörda och förstående för våra behov, säger Niklas. Och så var de långsiktiga i sitt tänk, precis som vi är. Vi har haft en öppen och rak dialog

hela tiden – det är så man får saker gjorda, konstaterar han. Ambitionen är att CarNext ska kunna öppna upp i de nya lokalerna i oktober 2018.

INGA BILHANDLARE

Även insidan på CarNexts bilhall kommer att andas framtid och innovation, med stor vikt lagd på att skapa flöden som guidar kunden igenom lokalen. Personalen som tar emot kommer heller inte att vara de klassiska bilhandlarna som man kanske förväntar sig, utan noggrant rekryterade från t ex hotellnäringen, allt för att ge kundservice och bemötande högsta fokus.

– Man ska bli glad när man kommer in i lokalen, sammanfattar Niklas.

Men satsningen i Skälby slutar inte med den iögonfallande bilhallen. För LeasePlan ska inte "bara" börja sälja begagnade bilar ur en egen anläggning.

Man planerar även att sjösätta en egen business to business-auktion och sälja bilar vidare till andra bilhandlare. Det här betyder att man kommer att lägga om sin logistik och att man investerar rejält för att kunna marknadsföra bilarna upplevelsemässigt med väldigt hög kvalitet.

– Det här är något unikt på begagnatmarknaden. Att man konceptualiserar och paketerar ett begagnat-erbjudande på ett så här proffsigt sätt. Vi tror att det kommer att skapa trygghet hos kunderna och hoppas så klart att det ska göra dem långsiktigt lojala.



**STENDÖRREN
VAR LÅNGSIKTIGA
I SITT TÄNK, PRECIS
SOM VI ÄR.**

FRÅN ÄGANDE TILL BRUKANDE

LeasePlans vision är "Any car, anywhere, anytime" och CarNext-konceptet kommer även att

rymma återleasing av begagnade leasingbilar, på ett bekymmersfritt sätt och till attraktiv månadskostnad.

– Vi har förstått att biläggande inte är lika viktigt längre. Att det snarare handlar om bilbrukande – att ha en bil när man behöver. Vi ser en jättepoteential i att använda begagnade bilar för att erbjuda den mobilitetsservicen, avslutar Niklas.

FASTIGHETSUTVECKLING – NYPRODUKTION

Stendörren har under 2017 ökat arbetet med befintliga byggrätter och med planfrågor för att tillskapa nya byggrätter för lager och logistik. Vi avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna lager eller lokaler för lätt industri.

I TAKT MED EN ÖKAD TILLVÄXT i Stockholm och Mälardalsregionen och förändrade krav på leveranser drivna av bland annat e-handel ökar efterfrågan av moderna lager- och logistiklokaler. Stendörren för kontinuerlig dialog med kommuner för att utveckla områdena där Bolaget är verksamma i till moderna och hållbara lager- och logistikarbetsplatser.

Samtidigt bedriver Bolaget ett aktivt marknadsförings- och uthyrningsarbete som syftar till att identifiera befintliga och nya hyresgäster som är i behov av mer moderna och nya lokaler till Stendörrens nyproduktionsprojekt. Hyresgästerna har ofta ett behov av långsiktighet på grund av egna inves-

teringar i lokalerna till följd av till exempel högre automationsgrad, men kräver även flexibilitet i form av möjligheter till expansion, och därför tecknas vanligen långa hyresavtal.

Per 31 december 2017 hade Stendörren 21 fastigheter som helt eller delvis bestod av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att cirka 617 000 m² byggnadsarea kan skapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik, handel och bostäder. Potentialen i byggrätterna bedöms vara god då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Upplands-Bro och Enköping.

BYGGRÄTTER FÖR LAGER OCH LÄTT INDUSTRI

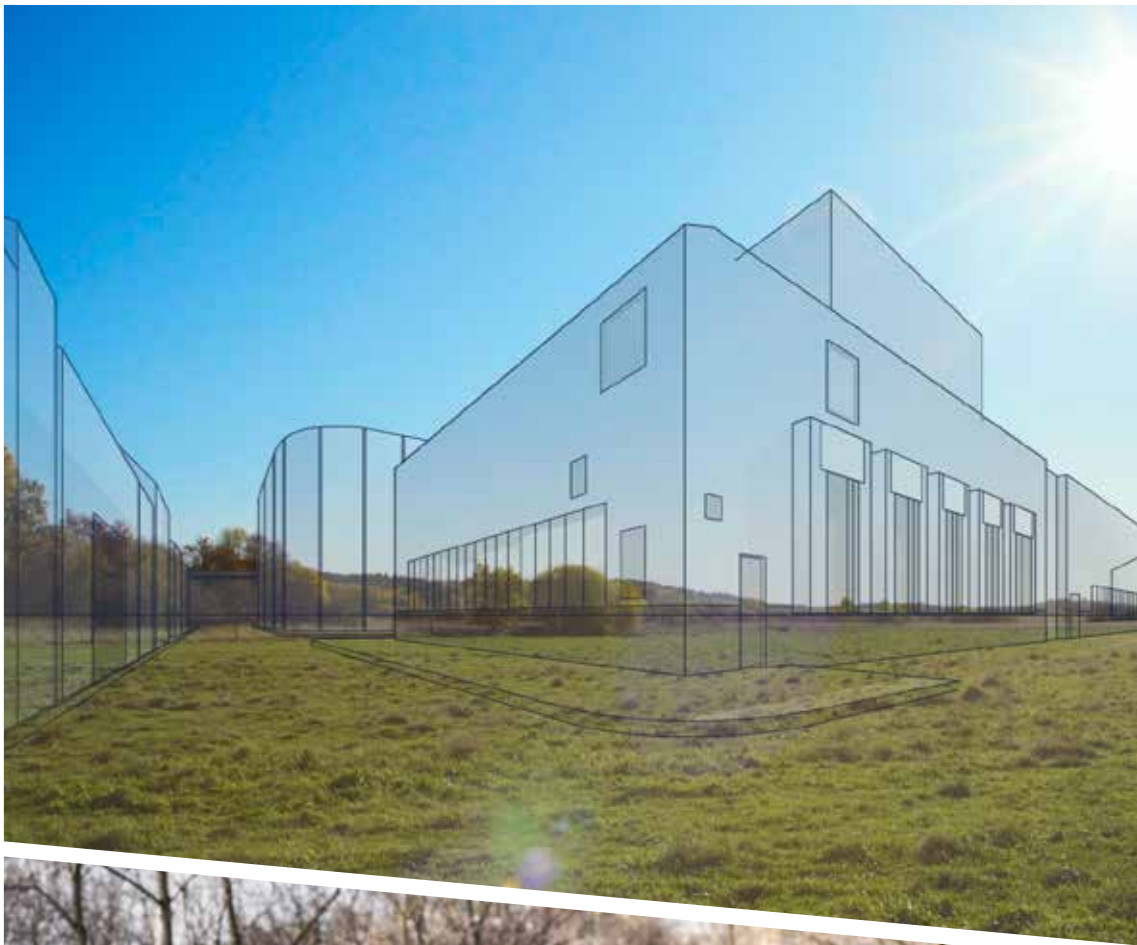
KOMMUN	FASTIGHETS- BETECKNING	MARK- NADS- VÄRDE, MKR	BEDÖMD BYGGRÄTT, CA M ² BTA
Upplands-Bro	Nygård 2:17*	225	150 000
Upplands-Bro	Nygård 2:6*	165	110 000
Upplands-Bro	Nygård 2:14*	100	140 000
Upplands-Bro	Viby 19:66	31,9	14 000
Sollentuna	Traversen 15	30,2	15 000
Enköping	Stenvreten 6:17	19	21 000
Bromma	Båglampan 25	19	7 000
Stockholm	Skrubba 1:2	15,6	0
Södertälje	Almnäs 5:2	12	30 000
Enköping	Romberg 23:17	10	12 000
Upplands-Bro	Viby 19:30	9,2	2 700

KOMMUN	FASTIGHETS- BETECKNING	MARK- NADS- VÄRDE, MKR	BEDÖMD BYGGRÄTT, CA M ² BTA
Järfälla	Veddesta 2:43	9	4 000
Upplands-Bro	Örnäs 1:14	8	4 000
Botkyrka	Varvet 1	7,4	2 000
Södertälje	Pilbågen 1	4,8	6 000
Enköping	Stenvreten 8:37	3,6	7 000
Uppsala	Librobäck 18:1	3,2	2 000
Botkyrka	Fysikern 1	2,2	2 000
Stockholm	Brånberget 2	2,08	2 000
Botkyrka	Tullinge 19:653	1,5	2 000
Eskelstuna	Grönsta 2:55	0	15 000
	TOTALT	892	617 079

* Dessa fastigheter utgör tillsammans GreenHub Bro.



NYPRODUKTION



GREEN HUB BRO



PÅ VÄG MOT FRAMTIDENS HÅLLBARA LOGISTIK



Strategiskt placerat med egen järnvägsanslutning till stambanan.



Hög omlastningskapacitet, hög säkerhet, samt service-center för lastbilar.



Ca 25 minuter till Stockholm City och 28 minuter till Enköping via nya E18-påfarten Kockbacka.



Verksamhetsanpassade lokaler med möjlighet till högteknologiska och automatiserade system.



Goda allmänna kommunikationer med buss som ansluter till pendeltågsstationer.



Miljöcertifierade byggnader och möjlighet att teckna gröna hyresavtal.



En modern, miljövänlig och mänsklig logistikstad, attraktiv för alla som arbetar och vistas här.



FRAMTIDENS GRÖNA LOGISTIKCENTER

GreenHub Bro representerar ett nytt, spännande steg i Stendörrens strävan att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning. En möjlighet för Bolaget att, tillsammans med sina hyresgäster, utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik i Sveriges grönaste logistikcenter.

SNABBARE SAMHÄLLSUTVECKLING och ökad digitalisering ställer nya krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Det här gör att logistikbranschens behov av hållbara transporter ökar. Det gör också att strategisk placering av lager- och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare.

GreenHub Bro utgörs av 1,4 miljoner m² mark intill Enköpingsvägen i Upplands-Bro, ca 25 minuter från Stockholm City. Området har egen järnvägsanslutning till stambanan, och nya trafikplatsen Kockbacka ger omedelbar närhet till E18. Kombinationen med järnväg och väg är unik, och fördelarna blir bara fler när Stockholms norra och södra länslän bindas samman av Förbifart Stockholm.

GreenHub Bro ska erbjuda allt som en modern logistikhubb gör i form av hållbarhet, flexibilitet, säkerhet och kringsservice. Här har blivande hyresgäster ett vitt – eller snarare grönt – ark att skapa moderna lager-, logistik- och produktionslokaler på, anpassade efter varje verksamhets behov. Det här möjliggör

högteknologiska, automatiserade system för effektiv hantering av tusentals varor i och utanför byggnaden, och i området runtomkring. Allt byggs med moderna material, god energieffektivitet och med hänsyn till god arbetsmiljö.

Att göra området bekvämt och attraktivt för de många tusen som ska arbeta här, och att integrera det med samhället runt omkring, är en minst lika viktig aspekt av Stendörrens satsning i Bro. De allmänna kommunikationerna till området är redan mycket goda och arbetet med att utveckla serviceutbudet med sådant som underlättar vardagen för de som ska arbeta här är i full gång.

Områdets största hyresgäst Coop har redan sitt centrallager för kolonialvaror här. Årsskiftet 2020/21 ska Dahl, Sveriges ledande handelsbolag för proffs inom VVS- samt mark&VA, flytta in i ca 56 500 m² nybyggda lokaler. Ambitionen är att GreenHub Bro ska kunna växa organiskt, skapa nya arbetstillfällen och bli en ny, grön logistikstad där både människor och företag kan utvecklas.

GREENHUB BRO

Fastighet:

Nygård 2:6, 2:14

och 2:17

Kommun:

Upplands-Bro

Bedömd byggrätt

upp till 400 000 m²



MÖT
VÅRA
HYRES-
GÄSTER



DAHL FLYTTAR LAGER, PERSONAL OCH FÖRETAGSANDA TILL BRO

DAHL ÄR SVERIGES LEDANDE HANDELSBOLAG för proffs inom VVS- samt mark & VA-relaterade installationer. Det betyder att man köper in, lagerhåller och förser svenska byggarbetsplatser med i princip allt de behöver i form av VVS, mark & VA, industri,

kyla, fastighet, samt verktyg och förbrukningsvaror. Då byggbranschen, precis som många andra, är både pris- och tidskänslig, ligger fokus inte bara på att alltid leverera rätt – utan även snabbare än alla andra. Faktum är att om en kund lägger en beställning hos Dahl före kl. 16:00 en vardag, är hen garanterad att få den levererad redan

nästa dag. I Stockholm kan kunderna t.o.m beställa fram till kl. 20:00 för leverans nästa dag.

– Vi sammanfattar vårt erbjudande med förkortningen TTK; tillgänglighet, tillförlitlighet och kompetens. Den genomsyrar inte bara hur vi bemöter våra kunder, utan präglar också företaget internt och vårt förhållningssätt till vår omvärld. Vi kallar det för Dahl-andan, förklarar Henrik Peitz, logistikdirektör på företaget.

Och för att få allt att flyta på krävs en väl fungerande logistik.

– Vi brukar säga att det är försäljningen som gör att kunden väljer Dahl och logistiken som gör att de stannar, säger Henrik.

**DE NYA LOKALERNA
GER NÄRHET TILL DAHLS
STÖRSTA MARKNAD, SAMT
GODA KOMMUNIKATIONER
TILL KUNDER ÖVER HELA
LANDET.**

PERSONALLOGISTIK AVGÖRANDE

Just logistik var därför en av kärnfrågorna när man började letade alternativ för att flytta verksamheten till nya lokaler. Men inte bara logistik för varor.

– Vår personal och deras specialistkunskaper är avgörande för oss, så det var viktigt att de nya lokalerna låg bra till geografiskt, med goda kommunikationer, så att vi kunde vara säkra på att inte tappa nyckelkompetenser, säger Henrik.

Så till den största utmaningen av alla: Var skulle man hitta en lokal, eller lokaler, nära Stockholm, med utmärkt infrastruktur, som kunde inrymma sisådär 56 500 m² lager, omlastning samt administration? Valet föll på Stendörren och deras gröna logistik- och hållbarhetsatsning GreenHub i Upplands-Bro, ca 25 minuter norr om huvudstaden.

– För oss fungerar inga standardlösningar. Vi behövde hitta en samarbetspartner med en modern approach, som var lyhörd för våra behov och villig att ha en öppen dialog. Vi tyckte att vi gjorde det i Stendörren och GreenHub Bro, säger Henrik.

FRÅN TRE FASTIGHETER TILL EN

De nya lokalerna kommer att ge Dahl närhet till sin största marknad, men även goda kommunikationer till kunder över hela landet via direktavfarten till E18. Att GreenHub stoltserar med egen järnvägsanslutning till stambanan skadar inte heller.

– Vår containerhantering ökar, men det kanske dröjer tills vi tar emot allt vårt gods via tåg. Det finns dock mängder av andra fördelar med GreenHub Bro som vi kan dra nytta av direkt, inte minst möjligheterna som följer med att få vara med och bygga något från scratch, konstaterar Henrik.

Etableringen i GreenHub Bro kommer att ge Dahl

möjlighet att realisera idéer och skapa tillväxt som tidigare har bromsats av att man inte har haft ytan att möta kundernas önskemål.

– Tidigare var verksamheten utspridd över tre anläggningar. När vi får allt under ett tak kommer vi att kunna lagra mer komprimerat och investera i mer automatiserad hantering, vilket gör att kostnader för lager och hantering sjunker, förklarar Henrik. Men vi kommer också att kunna jobba mer ergonomiskt och smart och satsa på att effektivisera våra transporter så att vi belastar miljön så lite som möjligt.



**VI BEHÖVDE EN
SAMARBETSPARTNER MED
EN MODERN APPROACH,
SOM VAR LYHÖRD FÖR
VÅRA BEHOV OCH VILLIG
ATT HA EN ÖPPEN DIALOG.**

HÅLLBART FÖRÄNDRINGS-ARBETE

Dahls huvudägare Saint Gobain driver visionen ”sustainable habitat” – en helhetsapproach för hållbarhet som innefattar allt från kärnverksamhet och personal, till fastigheter som man verkar i. Även många av Dahls större kunder ställer allt högre krav på att deras leverantörer har strategier på plats för att säkerställa ett hållbart förhållningssätt till allt från gods och transporter till personal och fastigheter.

Just nu befinner sig Dahls nya lokaler i Bro dock bara i planeringsfasen. Byggstart beräknas till början av 2019 och verksamheten beräknas starta i de nya lokalerna vid årsskiftet 2020/2021. Den långa byggtiden beror bland annat på att man vill vara säkra på att man inte tar med sig dåliga arbetssätt från de gamla lokalerna, utan kan leverera på just de hållbarhetskrav som ägare och kunder ställer, och hålla sina uppskattade leveranstider på

samma gång.

– Det är en av de större utmaningarna för den operationella verksamheten när vi flyttar till nytt, säger Henrik. Vi ska inte bara flytta, vi ska arbeta med s.k. ”change management” och förändra vårt arbetssätt och personalens synsätt. Så att vi kan fortsätta att vara våra kunders självklara val, avslutar Henrik.

FASTIGHETSUTVECKLING – BOSTADSBYGGRÄTTER

Den pågående utvecklingen, tillväxten och den ökande befolkningen i Stockholmsregionen skapar en ökad efterfrågan på bostäder. För att klara bostadsförsörjningen behöver Stockholms kranskommuner förtäta bebyggelsen och i allt högre utsträckning planlägga till exempel indurstimark för bostadsändamål. Inom vårt befintliga fastighetsbestånd arbetar vi även långsiktigt med att ta fram nya detaljplaner för bostäder i sådana lägen.

UNDER ÅRET HAR STENDÖRREN fortsatt arbetet med de detaljplaneprocesser som pågår eller initieras. För närvarande pågår planarbete i Botkyrka, Stockholm, Sollentuna, Järfälla och Täby. Planprocesserna befinner sig i olika skeden, vilket framgår av tabellen nedan. Under året har Stockholms kommun arbetat fram ett förslag till ny översiktsplan vilken är under antagande.

Den nya översiktsplanen skapar goda förutsättningar för att vår planprocess i fastigheten Skrubba 1:2 ska bli möjlig. Tillsammans med våra arkitekter och de kommuner vi verkar i försöker vi ständigt föra en konstruktiv dialog i syfte att tillvarata potentialen

i våra fastigheter samtidigt som vi är lyhörda för de behov som kommunerna har. Byggrätter för bostäder kan vi antingen skapa på obebyggd mark i anslutning till en befintlig byggnad eller genom att vi river äldre byggnader. Då planprocesser ofta tar lång tid, antingen på grund av att planprocessen kräver mycket utredning eller att det finns politiska eller sakägares intressen som måste beaktas, är det en stor fördel att våra fastigheter har befintliga kassaflöden. Det gör att vi kan vara uthålliga under planläggning och att en försenad planprocess eller en bostadsmarknad med tillfällig prisnedgång därför endast påverkar oss marginellt.

POTENTIELLA BOSTADSBYGGRÄTTER

KOMMUN	FASTIGHETS-BECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 750 st Lägenheter	Positivt planbesked för att inleda arbetet med framtagande av ny detaljplan. Planarbete har inletts under våren 2017.
Stockholm	Skrubba 1:2	Ca 600 st Lägenheter	Markanvisningsansökan har skickats in till Stockholm Stad. Planstöd för bostäder i ny översiktsplan under antagande.
Sollentuna	Traversen 14 Traversen 15	Ca 120 st Lägenheter	Planläggning av fastigheterna kan ske med stöd av tidigare planbeslut avseende kvarteret Traversen om att ändra från industri till bostäder.
Järfälla	Veddesta 2:54	Ca 130 st Lägenheter	Fastigheten ligger i ett centralt läge i Veddesta där Järfälla kommun har beslut enligt översiktsplan att bebygga med bostäder om upp till 8 våningar. Planläggning av området beräknas påbörja under 2019.
Täby	Sotaren 1	Ca 60 st Lägenheter	Förtätning inom befintlig fastighet i direkt anslutning till ett befintligt bostadsområde.

FASTIGHETSUTVECKLINGENS STEG

Planprocessen, vilken utgörs av idéfasen och planarbetet tar i normalfallet 2 till 4 år. Efter det att en ny detaljplan antagits kan byggprocessen inledas. Byggnation behöver dock inte påbörjas när en plan är antagen utan kan ske senare.





Fastighetsbeteckning:
TRAVERSEN 14&15
Kommun:
Sollentuna
Antal bostäder:
120 st
Arkitektrendering:
Archus Arkitekter

Fastighetsbeteckning:
VEDDESTA 2:54
Kommun:
Upplands bro
Antal bostäder:
130 st
Arkitektrendering:
Archus Arkitekter



Fastighetsbeteckning:
TEGELBRUKET 1
Kommun:
Botkyrka
Antal bostäder:
750 st
Arkitektrendering:
Archus Arkitekter

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2017 förvärvade Stendörren i tio separata transaktioner lika många fastigheter med en total uthyrningsbar area om ca 21 400 m². Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde i dessa förvärv uppgick till 508 miljoner kronor (varav 72 miljoner kronor tillträdde efter årets utgång). Under 2017 såldes även fem fastigheter i fyra separata transaktioner till överenskomna fastighetsvärden som sammantaget uppgick till 346 miljoner kronor.

Som en del i Stendörrens tillväxtmål ska Bolaget förvärva fastigheter i Storstockholm och Mälardalen. Primära fokusområden är befintliga industriområden i centrala lägen runt Stockholm. Det finns stora fördelar att växa i de kluster där vi redan är starka för att kunna dra nytta av existerande förvaltningsstruktur samt för att uthyrningsavdel-

ningen ska kunna bidra maximalt med sin kunskap om efterfrågan i området. Om Stendörren kan växa med sina hyresgäster och erbjuda flexibla lokaler när de vill utöka sin verksamhet ger vi våra kunder det lilla extra och kunderna kan därmed fokusera på sin kärnverksamhet. 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	UTHYR- NINGSBAR AREA	BYGGRÄTT, BTA	FASTIGHETSTYP
Tullinge	Fysikern 1	2 979	1 750	Industri, Kontor
Enköping	Romberga 23:17	0	11 729	Industri
Uppsala	Librobäck 18:1	2 300	2 300	Lager, Kontor
Upplands-Bro	Nygård 2:17	0	110 000	Logistik
Stockholm	Båglampan 25	1 322	6 678	Industri, Lager
Stockholm	Hofors 1	3 903	0	Lager, Kontor
Stockholm	Kalvsvik 16:17	4 120	0	Industri, Lager
Upplands-Bro	Nygård 2:6	0	140 000	Industri
Stockholm	Mörtö 7	2 692	0	Lager
Haninge	Söderbymalm 7:35	4 107	0	Industri, Kontor
		21 423	272 457	

FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYR- NINGSBAR AREA	BYGGRÄTT, BTA	FASTIGHETSTYP
Katrineholm	Karossen 7	8 800	0	Industri, Kontor
Järfälla	Veddesta 2:76	18 502	0	Industri, Kontor
Sigtuna	Rosersberg 11:101	2 000	5 600	Lager, Kontor, Handel
Sigtuna	Rosersberg 11:92	4 550	8 600	Industri, Kontor, Handel
Eskilstuna	Rosenfors 3:1	2 534		Industri, Kontor, Lager
		36 386	14 200	

Fastighetsbeteckning:

FYSIKERN 1

Adress:

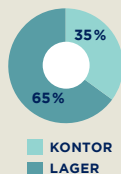
Alfred Nobels Allé 110

Område: Botkyrka

Totalyta: 2 929 m²

Antal hyresgäster: 2

Fastighet för lager och kontor, attraktivt placerad nära Huddingevägen 226.



KONTOR
LAGER



Fastighetsbeteckning:

NYGÅRD 2:17/2:6 (GREENHUB)

Total byggrätt ca 360 000 m²

Fastigheten ligger strategiskt placerad nära E18. Området utvecklas under namnet GreenHub Bro och ska bli ett hållbart logistiknav väster om Stockholm.



Fastighetsbeteckning:

MÖRTÖ 7

Adress:

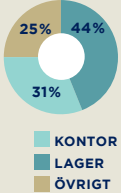
Frykdalsbacken 26-28

Område: Stockholm

Totalyta: 2 692 m²

Antal hyresgäster: 1

Fastigheten ligger i ett strategiskt placerat industriområde mellan Farsta Centrum och Trångsund med närhet till både tunnelbana och pendeltåg.



KONTOR
LAGER
ÖVRIGT



Fastighetsbeteckning:

BÅGLAMPAN 25

Adress:

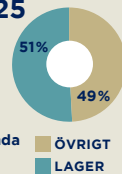
Ranhammarsvägen 17-19

Område: Stockholm

Totalyta: 1 322 m²

Antal hyresgäster: 1

Fastigheten ligger i Ulvsunda industriområde. Oavsett kommunikationssätt är det enkelt och smidigt att ta sig hit. Perfekt läge med närhet till Ulvsundavägen, E18 och E4 samt goda busskommunikationer med ca 5 min till Brommaplan.



ÖVRIGT
LAGER



”Jag träffar enormt mycket människor under en arbetsdag och det gäller att vara oerhört lyhörd och möta var och en på ett sätt som bygger förtroende.”

**JOHAN BRÅKENHIELM,
TRANSAKTIONSCHEF**

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

Jag jobbar som transaktionschef på Stendörren och har ansvaret för Bolagets fastighetsförvärv, vilket är ett av de sätt som Bolaget ska växa på. Jag är i grunden civilingenjör från KTH, och har sedan min examen arbetat med fastighetsfrågor både i Sverige och utomlands, på globala banker, rådgivningsfirmor och i fondstrukturer. Huvuddelen av min karriär har jag arbetat med transaktioner, d.v.s. köp och försäljning av fastigheter, men jag har även en hel del erfarenhet av portfölj- och marknadsanalyser, vilket har gett mig en bredare och bättre förståelse för fastigheter som investeringsobjekt.

Varför valde du Stendörren?

Jag var väl bekant med Stendörren innan jag började här. Faktum är att jag sålde en fastighet till Stendörren en gång i tiden, så man kan säga att jag kom tillbaka hem några år senare. Jag ville arbeta här för att jag kände att jag verkligen kunde vara med och åstadkomma något. Bolaget har en stark framåtanda, vi både vill och kan växa, och det känns spännande att få vara med och bidra till det.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Ett av mina ansvarsområden är att hitta nya investeringsmöjligheter. Det innebär att tala med allt från fastighetsägare, kommuner och mäklare, till förvaltare och tekniker. Jag är också ute och tittar på fastigheter i väldigt hög grad. Jag vill se det jag

lägger bud på och köper. Gör vi en affär har jag oftast varit i fastigheten ett antal gånger. Innan dess träffar jag även värderingsmän, andra rådgivare och tekniker för att avgöra skicket på fastigheten inför förhandlingar med säljare, eller köpare, för vi säljer ju en viss del av vårt bestånd också.

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

Den sociala biten är helt avgörande. Jag träffar enormt mycket människor under en arbetsdag och det gäller att vara oerhört lyhörd och möta var och en på ett sätt som bygger förtroende. Ofta är det inte högsta bud som vinner i en förhandling, utan den som har störst sannolikhet att genomföra affären – den man kan lita på. Sedan måste man vara analytiskt lagd och alltid tänka nytt. Ska man lyckas kan man inte göra som alla andra. Och man får aldrig ge upp. Ibland måste man vända på ett case flera varv för att hitta den där unika förutsättningen som ingen annan har sett. Sist men inte minst är det lika viktigt att kunna säga nej till en affär som inte är bra som det är att säga ja till en med potential.

Vad är bäst med ditt jobb?

Det är en stor tillfredsställelse att se de investeringar som man varit med och gjort växa, och känna att man bidrar till Bolagets utveckling. Sedan är medarbetarnas engagemang fantastiskt. Stendörren är ingen stor drake, men det behöver man inte vara om man har hängivna anställda som alla har viljan att utveckla Bolaget.





Fastighetsbeteckning:

LIBROBÄCK 18:1

Adress:

Hållnäsgratan 14

Område: Uppsala

Totalyta: 2 300 m²

Antal hyresgäster: 1

100%

Fastighet för lager, strategiskt placerad nära riksväg 55 i expansiva Librobäck, ett industriområde med bland annat lager, bilverkstäder och mindre hantverkslokaler, strax utanför centrala Uppsala.

LAGER



Fastighetsbeteckning:

SÖDERBYMALM 7:35

Adress:

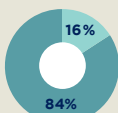
Anläggargratan 18

Område: Haninge

Totalyta: 4 107 m²

Antal hyresgäster: 1

Fastigheten ligger i ett industriområde centralt i Handen nära Nynäsvägen 73, och blandningen av verksamheterna är stor. Här finns allt ifrån logistik- tjänste-, och bilföretag till småindustri och kontor.



KONTOR
LAGER

Fastighetsbeteckning:

HOFORS 1

Adress:

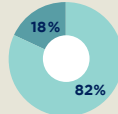
Fagerstagatan 58

Område: Stockholm

Totalyta: 2 368 m²

Antal hyresgäster: 2

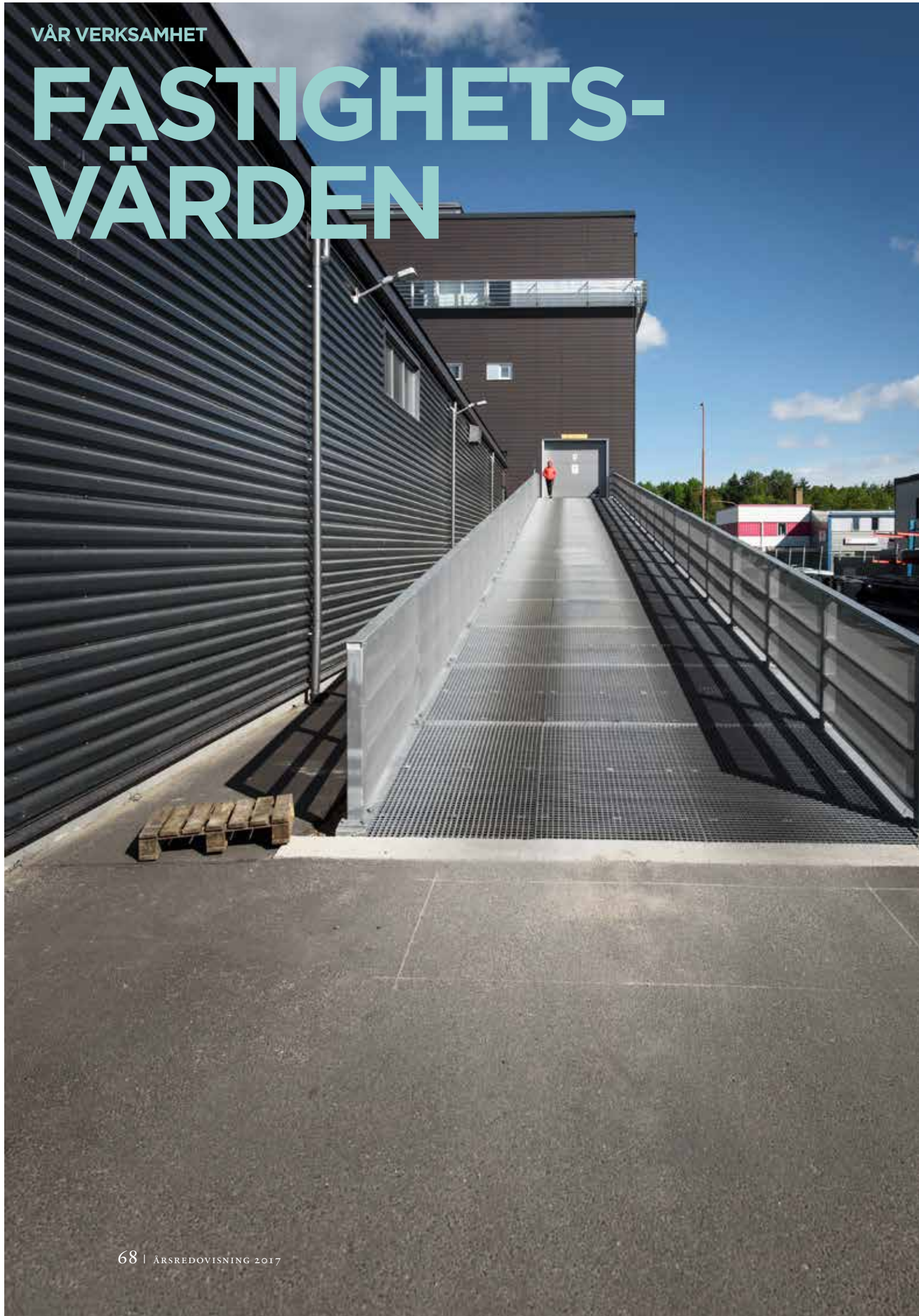
Kontor- och lagerfastighet med utmärkt läge i Lunda industriområde med många industriföretag som grannar på bekvämt avstånd till centrala Stockholm.



KONTOR
LAGER

VÅR VERKSAMHET

FASTIGHETS- VÄRDEN



Stendörren Fastigheter redovisar sina fastighetsvärden till verkligt värde. Fastigheterna utgör den väsentligen största tillgången i koncernens balansräkning och förändrade marknadsvärden av fastigheterna har potentiellt betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och substansvärde.

PER BOKSLUTSDATUM 31 DECEMBER 2017 består

Stendörrens portfölj av förvaltningsfastigheter av 100 registerfastigheter som sammantaget marknadsvärderats till 6 494 miljoner kronor.

Alla fastigheter värderas kvartalsvis internt. Därtill externvärderas varje fastighet minst en gång per kalenderår.

Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, och kompletteras även av ortsprisanalyser, (se nedan). Både orealiserade och realiserade värdeförändringar 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.

Värderingsmetodik

Stendörrens 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 en 10-årig kalkylperiod enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Driftkostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling.
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition.
- Marknadsmässiga hyresvillkor.
- Budgeterade drift- och underhållskostnader med jämförelse mot likartade fastigheter.
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i vär-

deringen 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 hyresgästpassningar). 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 driftkostnader utifrån historiska kostnader, budgeterade kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgästpassningar 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 löper över 10 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. 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 hade per 31 december 2017 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 617 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Dessa byggrätter är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 876 miljoner kronor (motsvarande cirka 13 procent av det samlade fastighetsvärdet). Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro, Solentuna och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter

och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar, alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2017 skulle en förändring om 5 % av driftnettot uppåt eller nedåt

VÄRDERINGS- PARAMETRAR PER 2017-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3% (5,3%)	10,0% (10,0%)	6,4% (6,6%)
Kalkylränta kassaflöde	5,8% (6,0%)	12,2% (12,2%)	8,1% (8,3%)
Kalkylränta restvärde	7,4% (6,0%)	12,2% (12,2%)	8,5% (8,6%)
Långsiktigt vakansantagande	3,0% (3,0%)	25% (15,0%)	6,3% (5,7%)
Byggrätter, kr/m ² BTA	400 (400)	3 700 (2 800)	1 860 (1 064)

År 2016 i parentes

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO						
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	348,5	528,6	708,6	888,7	1068,8
	-0,25%	-5,5	165,2	336,0	506,7	677,5
	0,00%	-324,7	-162,3	0,0	162,3	324,7
	0,25%	-613,9	-459,2	-304,5	-149,7	5,0
	0,50%	-877,3	-729,5	-581,7	-433,9	-286,1

Belopp i Mkr



påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 325 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 % enheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka -582 miljoner kronor uppåt och 709 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt tabellen nedan.

Värdeförändringar under 2017

Den samlade värdeförändringen under perioden uppgår till 363 miljoner kronor (653), varav -10 miljoner kronor (42) avser realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar (se tabell nedan).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av ökade byggrätts-

värden, förbättringar i fastigheterna såsom förlängda hyresavtal och sänkta kostnader, samt ändrade marknadsmässiga avkastningskrav. De realiserade värdeförändringarna består huvudsakligen av försäljningsomkostnader samt avdrag för latent skatt vid bolagsförsäljningar.

Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 december 2017 var 6,4 % vilket motsvarar en sänkning med 0,2 % enheter jämfört med värderingarna per 31 december 2016.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MILJONER KRONOR		JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Fastighetsbestånd vid årets början		5 817	4 889
Förvärv av fastigheter		436	419
Försäljning av fastigheter		-347	-221
Investeringar i befintliga fastigheter		225	78
Värdeförändringar i befintliga fastigheter		363	653
Fastighetsbestånd vid periodens slut		6 494	5 818



FINANSIERING

Att investera i kommersiella fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som ställer stora krav på tillgång till både riskbärande kapital och lånat kapital. Stendörrens största utgiftspost i resultaträkningen utgörs av ränta på lånat kapital medan ett av våra viktiga finansiella mål är att leverera en hög riskjusterad avkastning på det riskbärande kapitalet.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörren Fastigheters totala tillgångar uppgick den 31 december 2017 till 6 624 (5 972) 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 36 (34) % respektive 56 (57) % av Bolagets totala finansiering.

Stendörrens finansiella struktur är utformad med tydlig 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 räntepågångar 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 2,7 år och för samtliga räntebärande lån till 2,4 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 ska högst 33 % av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under samma år. Per balansdagen förfaller som mest 27 % av alla lån under ett enskilt år (2020). Efter utgången av året har Bolaget både upptagit nya lån med lång kapitalbindning och återbetalat skulder med kort återstående kapitalbindningstid. Om effekten av dessa låneomläggningar medräknas förlängs den genomsnittliga kapitalbindningstiden till cirka 3,0 år.

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

EGET KAPITAL

Per 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 399 (2 054) miljoner kronor och soliditeten till 36 (34) %.

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2017 på 2 500 000 aktier av serie A och 25 119 986 aktier av serie B. Härtill har Stendörren möjlighet att enligt sin bolagsordning ge ut preferensaktier som ett kompletterande sätt att finansiera verksamheten via eget kapital.

Eget kapital per aktie uppgick vid årsskiftet till 86,9 (53,9) kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 713 miljoner kronor (3 418) motsvarande en belåningsgrad om 56 % (57). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 2 914 miljoner kronor, två obligationslån om totalt 790 miljoner kronor samt säljarreverser om 20 miljoner kronor. –11 miljoner kronor utgörs av låneavgifter och redovisas i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper som förutbetalad. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 991 miljoner kronor (632) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Efter rapportperiodens utgång har den kortfristiga delen av obligationsskulden uppgående till 430 miljoner kronor återbetalats. Därtill har kortfristiga bankkrediter om 238 miljoner kronor återbetalats eller förlängts på 5-åriga löptider. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2017 till 1,74 % och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,34 %.

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 3 435 miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Härutöver lämnas pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Den genomsnittliga lånemarginalen på lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2017 till 1,86 % och den faktiska räntan till 1,74 %.

Obligationslån

Stendörren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån vilka båda var noterade för handel på Nasdaq Stockholm. Det första obligationslånet (2015–2018) hade ett utestående skuldbelopp om 430 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 + 5,00 %. Detta obligationslån har återbetalats efter rapportperiodens utgång. Det andra obligationslånet (2017–2020) har ett utestående skuldbelopp om 360 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 + 4,00 %. Detta obligationslån utökades via en tilläggsemission efter rapportperiodens utgång till totalt 710 miljoner kronor.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2017 till 2 721 miljoner kronor, motsvarande cirka 73 % av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 991 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.

Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,7 år och för totala räntebärande skulder 2,4 år, (se tabell under avsnittet Räntebindning nedan). ➤

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2017

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

FÖRFALLOÅR	MKR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾		MKR	ANDEL
		RÄNTA	ANDEL		
2018	1 886		51%	938	25%
2019	0		0%	829	22%
2020	0		0%	988	27%
2021	600		16%	374	10%
2022	610		16%	563	15%
>2022	628		17%	32	1%
Summa/genomsnitt	3 724	2,34%	100%	3 724	100%

1) Räntebindningen för 2018 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2017

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,0%	3,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,4	2,5%	4,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,0%	3,1
Swedbank	Räntetak	300	0,4	2,5%	4,1
Swedbank	Räntetak	300	1,0	2,5%	5,1
Swedbank	Räntetak	300	1,0	2,5%	5,1
Summa		1 800	3,1	2,3%	4,1

► Efter den 31 december 2017 har nya krediter upptagits och andra återbetalats (som beskrivs närmare under avsnitt ”– Räntebärande skulder” och ”– Oblighationslån”). Åtgärderna har medfört en förlängd genomsnittlig kapitalbindning till cirka 3,0 år samt en sänkning av snitträntan till cirka 2,16 %.

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Sedan första kvartalet 2015 har Stibor 90 varit negativ, vilket har medfört att de flesta kreditinstitut infört ett golv vid noll för Stibor-basen i lånevillkoren, så att Stibor aldrig beräknas som mindre än noll. Detta gäller även Bolagets lånestock vilken per 31 december 2017 till övervägande del bestod av lån med räntevillkor där Stibor inte tillåts gå under noll.

Bolaget tecknade i februari 2017 ett antal räntederivatavtal (så kallade räntetak) med två av sina huvudbanker varigenom lån uppgående till 1,8 miljarder kronor (motsvarande cirka 48 % av Bolagets totala räntebärande skuld) därmed har en försäkring som träder in om Stibor skulle överstiga en viss nivå (”Taknivån”). Den genomsnittliga taknivån i Bolagets portfölj av räntetak uppgår till 2,33 %. Räntetaken har en genomsnittlig löptid om fem år från tecknandet och vid årets utgång återstod i genomsnitt 4,1 års löptid. Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till kreditinstitut, inklusive effekten av ingångna räntederivat, till 2,2 år.

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2017 till 323 miljoner kronor (201) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt värdeförändringar av derivat.

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 181 miljoner kronor (242).

RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination med de vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteterna är tillräckligt för att möta likviditetsbehoven under den kommande 12-månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Stendörrens 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 hade vid årsskiftet likvida medel om 38 miljoner kronor samt outnyttjade krediter om 30 miljoner kronor.

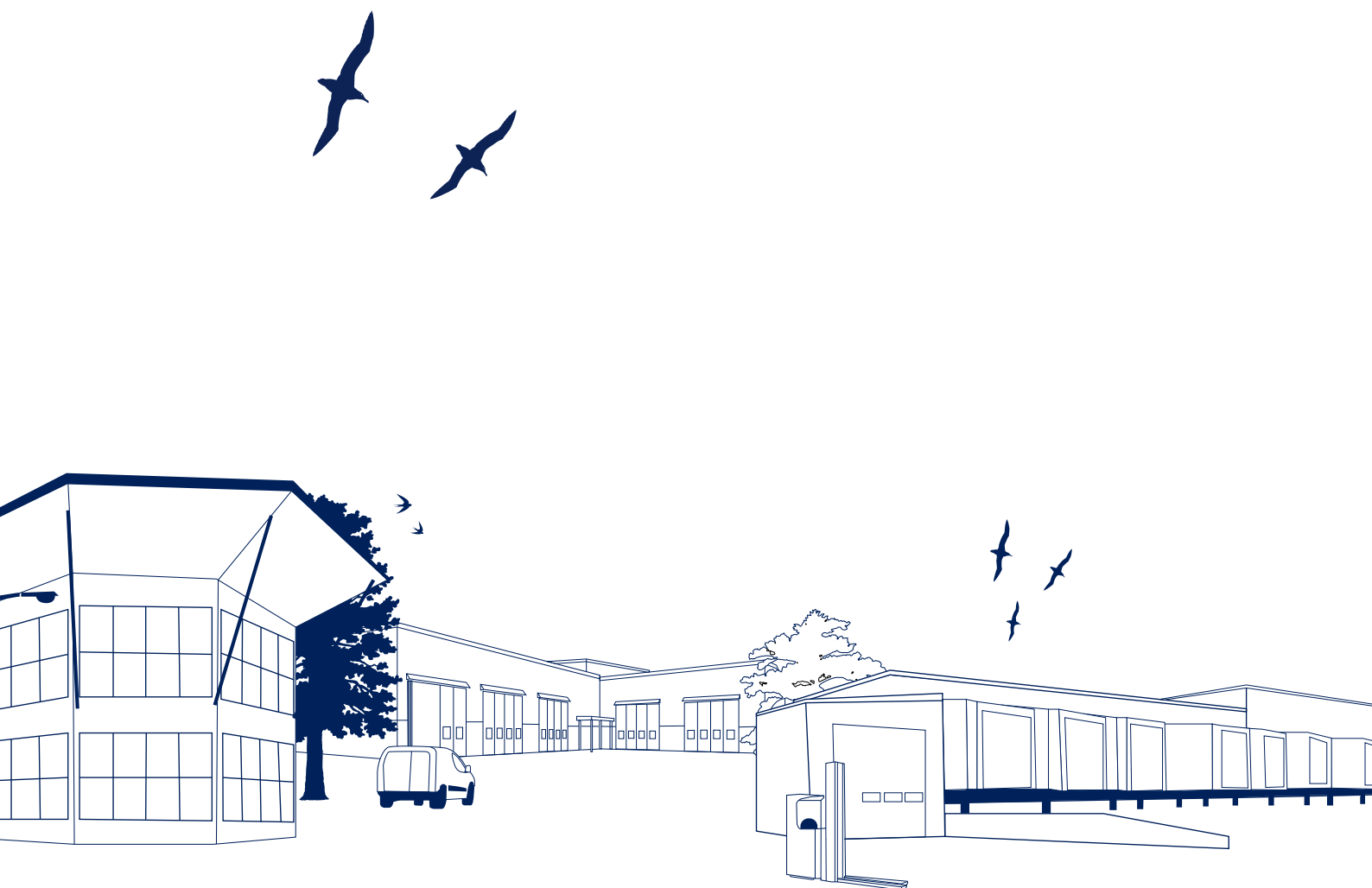


BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

PER 31 DECEMBER 2017 OMFATTADE Bolagets fastighetsportfölj 100 helägda fastigheter med cirka 603 000 m² uthyrningsbar yta. Enligt Bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 480 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftkostnader uppgår till cirka -151 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen årligen producera ett driftnetto om cirka 329 miljoner kronor. Till skillnad från tidigare rapportperioder kommer Bolaget begränsa sin rapportering av intjäningsförmåga till en bedömning av driftnettot.

I tidigare rapporter har även en bedömning av det löpande förvaltningsresultatet inkluderats. Då vissa poster som ingår i förvaltningsresultatet varierar starkt över tid beroende på transaktioner och föränd-

ringar i sammansättning av fastighets- och finansieringsportföljen samt poster av engångskaraktär är det Bolagets uppfattning att en läsare lätt och på ett vilseledande sätt kan föranledas tolka detta som en prognos för kommande perioder. Dessa uppgifter är endast Bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2017 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som Bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Därför ska dessa uppgifter inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.



AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per 31 december 2017 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 23 maj 2017 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) % 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. 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. Per 31 december 2017 har totalt 536 956 styck-

en teckningsoptioner tilldelats vilket vid inlösen idag skulle medföra en utspädning av det egna kapitalet med 1,9 % (motsvarande 1,1 % av röstetalet). Vinst per aktie har i koncernens rapport över totalresultatet beräknats i enlighet med IAS 33.

Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner.

Stämman beslutade att Bolaget, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 550 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 550 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även Bolagets hemsida för närmare presentation av villkor). Teckningsberättigade är Bolagets anställda som beroende på befattning erbjuds olika antal teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i Bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer aktiekapitalet öka med 237 480 kronor genom utgivande av 395 800 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,4 % av kapitalet och 0,8 % av röstetalet.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen känner till finns inga aktieägaravtal.

HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick per 31 december 2017 till 4 246.

**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	6 694 209	1 500 000	5 194 209	40,29%	24,24%
Altira AB	3 001 720	500 000	2 501 720	14,97%	10,87%
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	633 357	500 000	133 357	10,24%	2,29%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 687 523		2 687 523	5,36%	9,73%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 716 432		1 716 432	3,42%	6,21%
Rasjö, Staffan	1 265 059		1 265 059	2,52%	4,58%
Humle Småbolagsfond	1 263 755		1 263 755	2,52%	4,58%
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349		663 349	1,32%	2,40%
D.Carnegie & Co Aktiebolag	600 000		600 000	1,20%	2,17%
Knut Pousette	587 949		587 949	1,17%	2,13%
Övriga ägare	8 506 633	–	8 506 633	16,97%	30,80%
Total	27 619 986	2 500 000	25 119 986	100,00%	100,00%



HÅLLBARHET

HÅLLBAR FÖRÄNDRING

2015

Organisationen implementerar det strategiska beslutet taget 2014 och börjar systematisera arbetssättet med att inventera fastigheterna utifrån ett resurs-effektivitetsperspektiv.

2017

En hållbarhetsstrategi utvecklas för att fokusera hållbarhetsarbetet. Bolaget gör sin första GRI-inspirerade hållbarhetsredovisning för 2017.

Bolaget inleder en inventering av vilka fastigheter som kan kopplas upp och styras digitalt, i syfte att resursoptimera drift och förvaltning.

Inköp av IT-energisystem görs med syfte att underlätta, kvalitetssäkra och utvärdera den löpande driften.

En tydligare struktur kring systematiskt arbetsmiljöarbete utvecklas och förankras i ledningsgruppen.

2018

En hållbarhetsstrategi implementeras och förankras i organisationen. Mål, handlingsplaner och styrdokument utvecklas, samtidigt som hållbarhet blir ett tydligare fokus i Bolagets dialog med intressenter.

2016

Bolagets projektorganisation börjar aktivt utveckla Bolagets tre fokusområden inom fastighetsutveckling: fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsbyggrätter.

Bolaget tar fram en personalhandbok och en uppförandekod som antas av styrelsen, och som sammanfattar de viktigaste principerna för Bolagets samhällsansvar.

2014

Ett strategiskt beslut fattas att bygga en organisation med aktiv förvaltning i egen regi, med hög teknisk kompetens inom förvaltning och fastighetsteknik. Syftet är att proaktivt kunna stötta kundernas långsiktiga behov av resurseffektiva och moderna lokaler, som samtidigt hjälper och utvecklar deras verksamhet.

Sedan starten 2014 har Stendörren Fastigheter haft som målsättning att vara ett bolag vars verksamhet bidrar till samhällsutvecklingen – miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Det, och det faktum att fokus på hållbarhet i samhället i stort ökar, gör det till en naturlig del av Bolagets affärsidé.

VI SER VÅRT HÅLLBARHETSARBETE som en möjlighet att driva vår affär på ett ansvarsfullt sätt och på samma gång stärka Bolagets varumärke hos alla Stendörrens intressenter, från kunder till aktieägare. Men det är också ett sätt att visa att Stendörren är ett framtidsföretag som är väl rustat för de förändringar som sker just nu och de som kommer att ske. I fastighetssektorn i allmänhet, och inom lager och lätt industri i synnerhet.

Uppförande av och förvaltning av fastigheter kräver mycket energi och resurser, liksom även logistiken som stödjer verksamheterna i fastigheterna. Logistikbranschen är nära förknippad med lager och industri, där Stendörren i dag har sin kärnaffär. Ineffektiv logistik kostar både i klimatpåverkan och i dåligt utnyttjande av mänskliga resurser. En central del i att kunna bedriva hållbar logistik är att fastigheterna från vilken varor transporteras ligger i lägen som möjliggör en effektiv hantering. Stendörrens fastighetsbestånd ligger i Storstockholms och Mälardalens tillväxtregioner och är därför väl positionerade för att kunna bidra till snabba och hållbara transporter. Den snabba utvecklingen och digitalisering på området ger ett fokus på lösningar som är smarta och hållbara, både miljömässigt och socialt.

Den här strävan efter optimering, precision och digitalisering skapar efterfrågan på nya personalkategorier med högre utbildning, vilka i sin tur ställer helt andra typer av krav på sin arbetsmiljö. Med detta följer nya utmaningar – och möjligheter – för Stendörren i utvecklingen av den sociala miljön i anslutning till Bolagets fastigheter. En chans att, tillsammans med hyresgästerna, skapa mer miljömässigt och socialt hållbara och tilltalande miljöer med ett utökat utbud av olika servicefunktioner och tjänster.

Smartare logistiklösningar betyder till exempel bättre samordning av olika transporter och transportslag. Det här är centralt för hela Stendörrens fastighetsbestånd. Där möjlighet finns, förädlar Bolaget även själva fastigheterna för sina kunder och utvecklar omgivningen med ett bredare serviceutbud och lokaler, i ett koncept kallat "Point-hus". Stendörren undersöker också hur Bolaget kan förbättra anslutningar till olika typer av miljövänliga transporter, som tåg eller eldrivna fordon i Bolagets logistikområden. Det här gör fastigheternas alltid lika viktiga läge ännu viktigare, både för att minimera negativ miljöpåverkan, men också för att skapa social hållbarhet.

Högst ansvarig för hållbarhetsfrågorna är styrelsen med företagsledningen som bereder frågorna och

implementerar dessa operativt i Bolaget. Under våren 2017 accelererade vi hållbarhetsarbetet genom en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys, samt ett omfattande strategiarbete under hösten 2017. Det här har mynnat ut i fyra fokusområden för Bolaget;

- 1) Operationell excellens
- 2) Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande
- 3) Resurseffektivitet
- 4) Attraktiv arbetsgivare

Det här arbetet ligger också till grund för Bolagets GRI-inspirerade hållbarhetsredovisning våren 2018, avseende året 2017.

STENDÖRRENS HÅLLBARHETS- RAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Stendörren Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 16–19, 78–97 och 104–105 och 107 i detta tryckta dokument.

Stendörrens uppförandekod tillsammans med de styrdokument som tagits fram i samband med utvecklandet av hållbarhetsstrategin utgör grunden för bolagets hållbarhetsarbete. Utvärdering och uppföljning av hållbarhetsarbetet, dess mål och prioriteringar följs upp av ledningsgruppen kontinuerligt.

Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av ledningsgruppens generella arbete med att identifiera och hantera risker. Identifierade risker och hantering av dessa beskrivs i Förvaltningsberättelsen på sidorna 104–105 och 107 och 114.

De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, vilka områden som är väsentliga för Stendörrens intressenter beskrivs under avsnitt Intressenter & Väsentlighet se sidorna 80–81. Av hållbarhetsstrategin på sidorna 82–83 framgår hur sociala förhållanden, personalfrågor, miljö, mänskliga rättigheter samt antikorruption relateras till Stendörrens hållbarhetsarbete.

Förutom informationen ovan, beskrivs Stendörrens hållbarhetsarbete och utfallet av detta på följande sidor, uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÄRL:

- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 92–93
- Miljö, se sidorna 90–91, 93
- Motverkande av korruption, se sidorna 84–85
- Mångfaldspolicy för styrelsen, se sidan 111

INTRESSENTER & VÄSENTLIGHET

INTRESSENTDIALOG

Stendörren för en kontinuerlig dialog med viktiga intressenter kring väsentliga affärsfrågor via de kontaktytor som finns etablerade. Under våren 2017 genomfördes dessutom en fokuserad dialog med viktiga intressenter för Bolaget vilka hade identifierats genom en riktad kartläggning, se *intressentmodell*, figur 5. Syftet var dels att ta initiativet till en dialog rörande hållbarhetsfrågor specifikt, men framförallt att få input angående vad intressenterna ansåg var viktiga frågor att ta ställning till ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Intressentdialogen genomfördes som djupintervjuer, 12 stycken till antalet, med representation från både interna och externa intressenter.

Resultatet av intressentdialogerna illustreras dels i tabellen *Intressentengagemang*, figur 6, men också som input till den väsentlighetsanalys som genomfördes, se graf *Väsentlighetsanalys*.

Under 2018 kommer hållbarhetsfrågorna att integreras ytterligare i dialogen med intressenterna via de kontaktytor som finns, och i takt med att hållbarhetsstrategin implementeras.

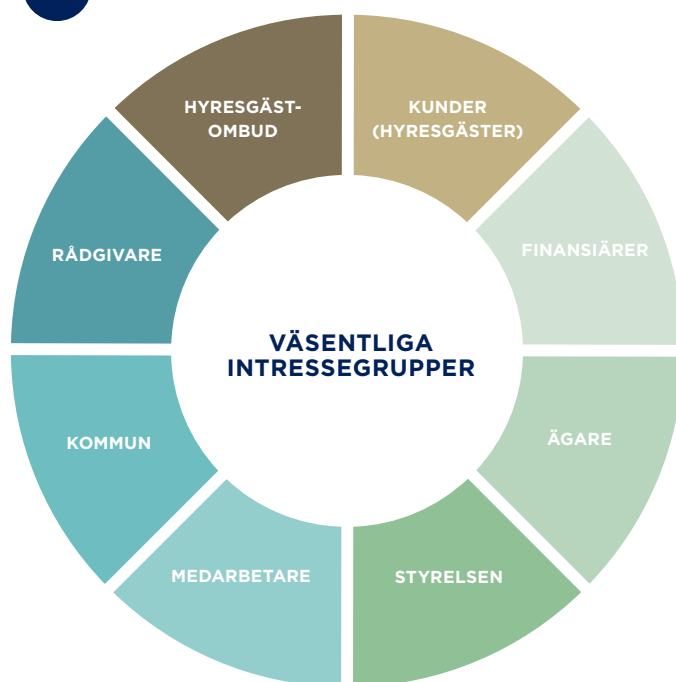
VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2017 genomfördes en väsentlighetsanalys med syfte att gradera och prioritera viktiga frågor för Stendörren ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Som utgångspunkt för analysen värderades;

- Input från intressentdialogerna
- Viktiga, branschspecifika frågor
- Input från extern expertis samt
- Omvärldsanalys

Se graf *väsentlighetsanalys*, figur 7.

FIG. 5 INTRESSENTMODELL



Väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för utvecklandet av en hållbarhetsstrategi med 20 väsentliga frågor, samt fyra fokusområden;

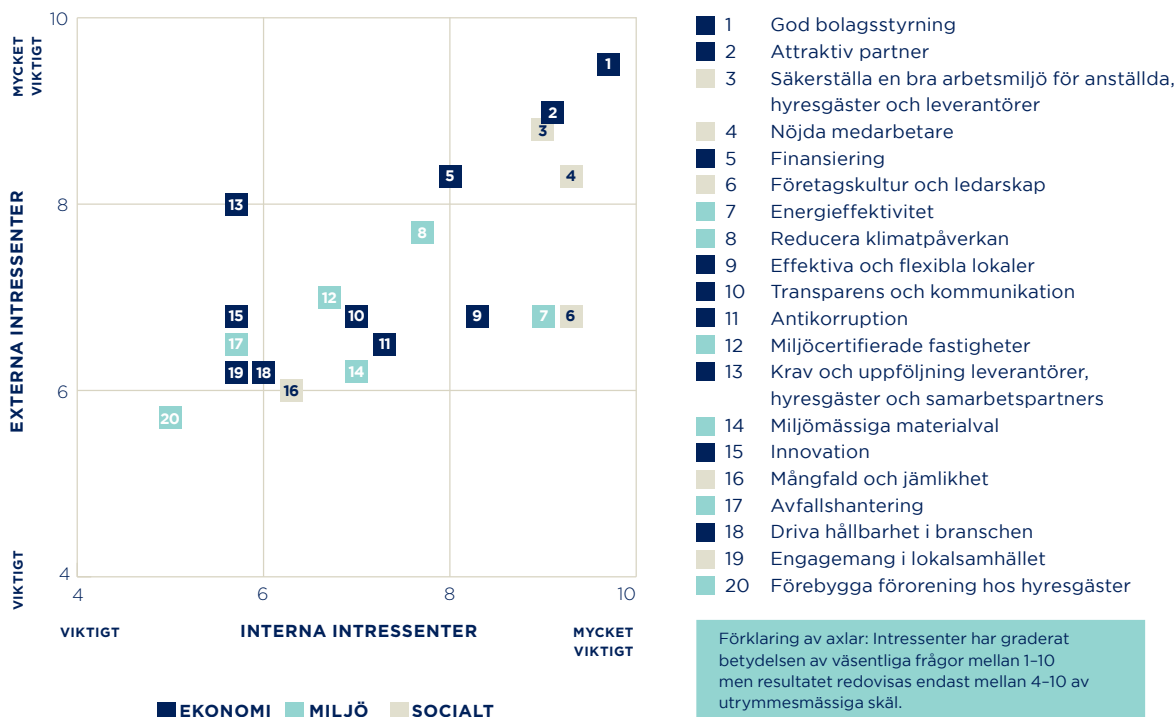
- Operationell excellens
- Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande
- Resurseffektivitet
- Attraktiv arbetsgivare

De olika fokusområdena beskrivs mer utförligt, med aktiviteter, resultat och illustrativa exempel för 2017 under respektive avsnitt.

FIG. 6 INTRESSENTENGAGEMENT

INTRESSENT-GRUPP	VÄSENTLIGA FRÅGOR	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2017
ÄGARE, FINANSIÄR, RÅDGIVARE, STYRELSE	- God bolagsstyrning inom ekonomi, miljö och socialt - Finansiering - Transparens och kommunikation - Antikorruption - Hyresgästfokus - Attraktiv partner på marknaden - Tillväxt - Avkastning	- Seminarium - Investerarpresentationer - Kvartalsrapportering - Kontinuerliga dialoger/möten - Kontakt med VD, CFO - Email, telefon - Styrelsemöten 6-8 gånger/år	- Formulerat en hållbarhetsstrategi med fokusområden och väsentliga frågor för Stendörren - Ökat vår kunskap och förståelse för processer knutna till hållbarhet - Operationell excellens har identifierats som ett strategiskt fokusområde - Börjat omsätta hållbarhetsstrategin i våra marknadsplaner - Hållbarhet ligger högre på agendan i kontaktytorna med våra intressenter
MEDARBETARE INKL. LEDNINGS-GRUPP	- Kompetensutveckling - Företagskultur och ledarskap - Intern kommunikation - Arbetsmiljö, hälsa, säkerhet - Arbetsplanering och resursplanering - Resurseffektivitet	- Avdelningsmöten veckovis - Informationsmöten månadsvis - Konferenser med olika teman - Frukostar och informella möten med kollegor	- Attraktiv arbetsgivare har identifierats som ett strategiskt fokusområde - Arbetat vidare med en tydligare struktur för systematiskt arbetsmiljöarbete - Inventering av majoriteten av våra fastigheter ur ett arbetsmiljöperspektiv samt miljöperspektiv - Satsat på olika aktiviteter för att förbättra internkommunikationen i organisationen 2018 avser Stendörren att genomföra medarbetarundersökningar - Se även case med medarbetarintervju under avsnittet Attraktiv arbetsgivare
KUNDER (HYRESGÄSTER)/HYRES-GÄSTOMBUD	- Söka bra samarbete & dialog - God kommunikation - Följa lagar, avtal och förordningar - Professionalism - Arbeta långsiktigt - Transparens i förhandlingar - Mångfaldsfrågor	- Några möten per år - Förhandlingar - Dialog via upparbetade personliga kontakter	- Långsiktiga relationer och en god dialog har alltid varit en väsentlig del av Stendörrens strategi mot kunder - Tack vare detta har vi flera case där vi sänkt energiförbrukningen eller reducerat klimatpåverkan genom aktivt förvaltande av våra fastigheter
KOMMUN	- Söka bra samarbete & dialog - Arbeta långsiktigt - Attraktiv partner för hållbart samhällsbyggande	- Planprocesser - Dialog via upparbetade kontakter	- Stendörren har en viktig funktion tillsammans med kommuner att hitta möjligheter som syftar till ett hållbart samhällsbyggande - Se case GreenHub Bro, se ÅR samt planprocessen med Upplands Bro kommun, se avsnitt Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande

FIG. 7 VÄSENTLIGHETSANALYS



STRATEGI

SOM ETT LED I ARBETET med att systematisera och formulera Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv, samt hur dessa och möjligheter på samma nivå omsätts i betydelse för Bolaget och dess marknad. Ett annat steg var att titta på hur fastighetsbranschen svarade på dessa frågor, samt hur Bolagets konkurrenter arbetade. Utifrån-och-in perspektivet tillsammans med intressentdialogen och väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för Stendörrens hållbarhetsstrategi, som integreras i hela verksamheten. En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes även. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 103–107 samt 109. Med den här hållbarhetsstrategin som grund kommer Bolaget framöver att kunna utföra kontinuerliga utvärderingar av sitt hållbarhetsarbete.

VISION

Stendörren tror på en framtid där smarta lösningar för fastigheter bidrar till att göra alla människors liv bättre. Där klimat- och miljöpåverkan minskar genom miljövänlig teknik och en oförtröttlig strävan

efter att uppgradera fastigheterna till att bli mer hållbara, och välintegrerade i framtidssäkrade miljöer. Därför arbetar Stendörren även för att skapa socialt hållbara lösningar runt sina fastigheter som attraherar företag och anställda med växande krav.

Stendörren integrerar Parisagendan och FN:s hållbarhetsmål i sina ambitioner, med följande mål:

- Att minska energiförbrukningen per m² med 15 % till år 2021
- Att använda enbart grön el
- Att 100 % av den energi som Bolaget köper in direkt ska var 100 % fossilfri och 95 % av energin i fastigheterna ska vara icke-fossil
- Att klimatkompensera för återstoden (5 %) till klimatneutralitet i fastighetsdriften.
- Att utveckla gröna hyresavtal anpassade för fastigheter inom industri och lager. Målet är att alla större kunder ska ha gröna avtal
- Att sträva efter att göra miljöriktiga byggnader och att miljöcertifiera våra större logistiksatsningar
- Att vara verksamma i områden som skapar många instegsjobb
- Att optimera logistiktjänster och transporter till och från Bolagets hubbar och Point-hus via digitala plattformar

FOKUSOMRÅDEN

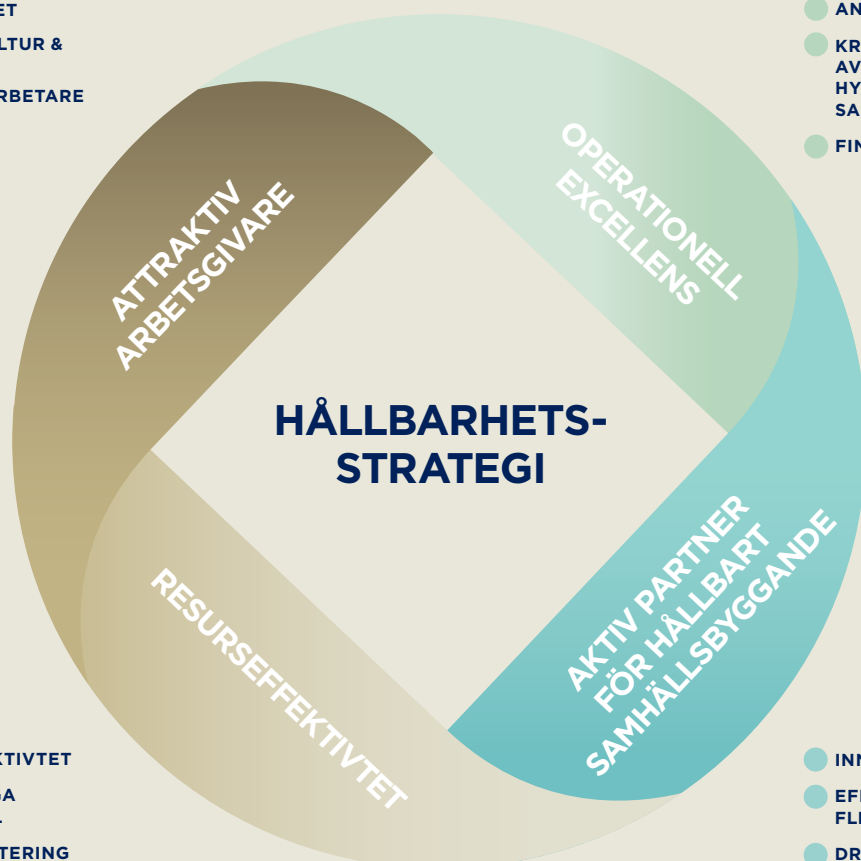
FOKUSOMRÅDE	LÅNGSIKTIGT MÅL	RIKTLINJER FÖR ATT NÅ MÅLSÄTTNINGAR
Operationell excellens	Starkt och transparent företag som "gör rätt för sig"	Alerta och strategiskt framsynta
Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande	Attraktiv samhällspartner	Proaktivt föra dialog och bygga renommé. Partnerleverans i fokus
Resurseffektivitet	Erkänt gröna fastigheter	Ansvarsfulla krav i projekt och förvaltning
Attraktiv arbetsgivare	Motiverade och högpresterande medarbetare	Framsynt ledarskap, frihet under ansvar

- ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER
- MÅNGFALD & JÄMSTÄLLDHET
- FÖRETAGSKULTUR & LEDARSKAP
- NÖJDA MEDARBETARE

- BOLAGSSTYRNING
- TRANSPARENS & KOMMUNIKATION
- ANTIKORRUPTION
- KRAV OCH UPPFÖLJNING AV LEVERANTÖRER, HYRESGÄSTER OCH SAMARBETSPARTNERS
- FINANSIERING

- ENERGIEFFEKTIVTET
- MILJÖMÄSSIGA MATERIALVAL
- AVFALLSHANTERING
- MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER
- FÖREBYGGA FÖRORENING HOS HYRESGÄSTER
- REDUCERA KLIMATPÅVERKAN

- INNOVATION
- EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER
- DRIVA HÅLLBARHET I BRANSCHEN
- ATTRAKTIV PARTNER
- ENGAGERA SIG I LOKALSAMHÄLLET



FOKUSOMRÅDEN

OPERATIONELL EXCELLENS

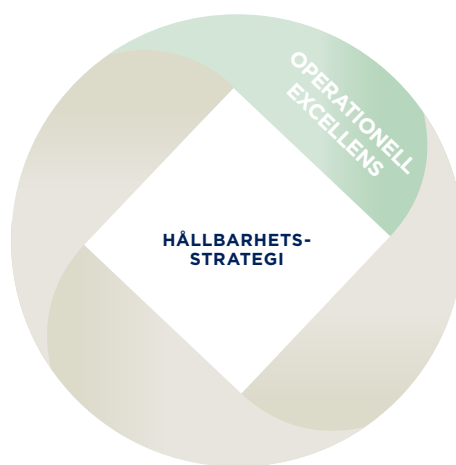
STENDÖRRENS affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Att ta ett ekonomiskt ansvar för verksamheten och ha stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att Bolaget ska lyckas med sitt uppdrag. Goda ekonomiska förutsättningar är också viktigt för att Stendörren ska kunna agera långsiktigt och möta de ekonomiska förväntningarna från andra intressenter. Det skapade ekonomiska värdet under 2017 har fördelats i enlighet med diagrammet "Fördelat ekonomiskt värde 2017".

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE 2017	MKR
a) Intäkter	452,3
b) Drift	147,2
c) Löner och ersättning till anställda	49,7
d) Betalning till finansörer	105,1
e) Betalningar till den offentliga sektorn	3,6
Behållet ekonomiskt värde	146,7
Utdelning	49,7

Operationell excellens för Stendörren handlar å ena sidan om att förstå marknaden och samhällsutvecklingen för att kunna vara strategiskt framsynta och positionera sig väl för framtiden. Å andra sidan handlar det om att ha ordning och reda på risker och osäkerhetsfaktorer på marknaden, samt om att bygga en organisation med väl fungerande stödprocesser, rutiner och policys på plats.

TRANSPARENS OCH KOMMUNIKATION

Transparens och kommunikation har alltid spelat en viktig roll för Stendörren, men får allt större betydelse för Bolaget. Från och med räkenskapsår 2017 finns även en ny lag med krav på att större företag ska redovisa den hållbarhetsinformation som behövs för att redogöra för företagets utveckling, ställning och resultat. Det här inkluderar även en förståelse för hur verksamheten påverkar människor och miljö. Hållbarhetsinformation ska omfatta frågor rörande miljö,



- BOLAGSSTYRNING
- TRANSPARENS & KOMMUNIKATION
- ANTIKORRUPTION
- KRAV OCH UPPFÖLJNING AV LEVERANTÖRER, HYRESGÄSTER OCH SAMARBETSPARTNERS
- FINANSIERING

sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption.

För att belysa Bolagets verksamhet ur ett bredare perspektiv och möta de ökade kraven på transparens i hållbarhetsfrågor, genomfördes en fokuserad intressentdialog kring hållbarhetsfrågor under våren 2017. Ett av de väsentliga behoven som framkom var möjligheten att kunna följa utvecklingen av Stendörrens hållbarhetsarbete. För år 2017 presenterar Bolaget därför sin första GRI-inspirerade hållbarhetsredovisning som klargör Bolagets förhållande till hållbar utveckling genom en hållbarhetsstrategi med väsentliga fokusområden. Under 2017 har Stendörren lagt grunden för sitt hållbarhetsarbete, väl medvetna om att detta är ett kontinuerligt och långsiktigt arbete framöver. Ett arbete som måste ske i dialog med Bolagets intressenter.

Ett av Stendörrens fokusområden är att vara en "Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande". Transparensen och kommunikationen kring hur Stendörren arbetar och kan bidra till samhällsnytta blir viktig, i synnerhet kopplat till ett utvecklande och visionärt samarbete tillsammans med olika partners som till exempel kommuner, hyresgäster, företagspartners och organisationer.

AFFÄRSETIK

Stendörren åtar sig att följa principerna för rättvis konkurrens, vilka också ligger väl i linje med Bolagets egna värderingar: Professionella, Engagerade och Flexibla. I detta ingår Bolagets åtagande att konkurrera genom hög kvalitet och rätt pris, inte genom att erbjuda otillbörliga fördelar eller förmåner. Stendörren agerar i linje med gällande konkurrenslagstiftning inklusive gällande regler mot konkurrenshämmande samarbeten (kartellbildning). Det betyder att Bolaget inte träffar konkurrensbegränsande avtal eller an-

vänder oärliga metoder när Bolaget gör affärer. För Stendörren är det en självklarhet att samarbeta med Konkursverket och andra myndigheter. Bolaget strävar aktivt efter att alla medarbetare ska ha uppdaterad kunskap om lagstiftning och policys, bland annat genom information till nyanställda.

Brott mot lagstadgad och vedertagen affärsetik är helt oacceptabelt inom Stendörren. Allvarliga överträdelser som till exempel korruption eller mutor kan långvarigt skada Bolagets förtroende och förmåga att verka på marknaden. Målet för Stendörren är därför nolltolerans för korruption. Eftersom antikorruption är identifierat som en viktig fråga i väsentlighetsanalysen som genomfördes 2017, kommer Bolaget 2018 att förtydliga detta arbete med en handlingsplan framåt för att säkerställa att målet om nolltolerans uppnås. Stendörren avser att utveckla uppförandekoden med avseende på arbetet kring antikorruption. Detta arbete kommer även innehålla en riskklassificering av leverantörer bland annat baserad på antikorruption och mänskliga rättigheter. Nyckeltal kommer tas fram dels över andel av riskklassificerade leverantörer som skrivit under denna uppförandekod samt avvikelser från uppförandekoden. Risker kopplat till korruption finns beskrivet mer på sid 112 under "Affärsetiska risker".

2016 antogs en uppförandekod i Bolaget samt en personalhandbok som inkluderar Stendörrens ställningstagande och agerande för att motverka förekomsten av mutor och korruption. Koderna bygger på principen att alla medarbetare är individer som är ansvariga för sitt eget professionella agerande.

Information om uppförandekoden förmedlas till medarbetare i samband med konferenser, minst en gång per år, liksom vid eventuella uppdateringar. Efterlevnaden kommer att utvärderas regelbundet i samband med medarbetarsamtal. Ledningsgruppen ansvarar för att se över och uppdatera uppförandekoden årligen, alternativt oftare, om behov finns.

Krav och uppföljning av leverantörer, hyresgäster och samarbetspartners

Stendörrens uppförandekod inkluderar även regler för Bolagets samarbeten med leverantörer, underleverantörer, hyresgäster och affärspartners. Arbetet med en separat kod, samt uppföljning av denna mot Bolagets affärspartners, kommer att initieras under 2018.

Gåvor och förmåner

Stendörren låter inte sina medarbetare ta emot några gåvor, underhållning eller personliga tjänster som rimligen kan antas påverka affärstransaktioner. Erbjudanden om gåvor, underhållning eller förmåner från leverantörer ska alltid anmälas av medarbetaren till hans chef och dokumenteras i enlighet med Bolagets rutiner/policys.

Mutor

Stendörren applicerar strikt nolltolerans mot mutor och beteenden som syftar till att skapa affärsfördelar genom tillhandahållandet av gåvor, underhållning eller andra förmåner. Alla försök till muta ska rapporteras av medarbetare till närmaste chef eller ledningen.

Betalningar

Stendörren accepterar inte kontanter som betalning för tjänster, hyror eller dylikt. Betalning får endast ske till den avtalade parten och aldrig till en tredje part. Bolaget gör heller inga utbetalningar till bankkonton vars innehavares identitet är dold. Betalningar görs i så stor utsträckning som möjligt mot faktura och alltid efter kontroll av att betalningen matchar avtalat pris och/eller utfört arbete, samt i enlighet med Bolagets betalningsrutiner.

Leverantörers och underleverantörers efterlevnad av lagstiftning och förordningar

När det gäller Stendörren Fastigheters leverantörer och underleverantörers efterlevnad av lagar och förordningar samarbetar Bolaget med den arbetsgivarorganisation och de fackförbund med vilka Bolaget har kollektivavtal. Tecknande av nya entreprenadavtal ska MBL-förhandlas, vilket leder till att eventuella synpunkter och kunskaper gällande entreprenadbolagens efterlevnad av lagar och förordningar från Bolagets fackliga parter blir kända för Stendörren.

Gällande regelverk avseende bekämpning av penningtvätt

Stendörren ska informera affärspartners om Bolagets värderingar, affärsprinciper och relevanta policys. Bolaget kräver att alla affärspartners följer samma strikta affärsetik och gör inga affärer med leverantörer som inte följer gällande lagar och förordningar.

Finansiering

I takt med att Stendörren förtydligar sin hållbarhetsambition och fokuserar på resurseffektiva fastigheter, samt strävar efter att skapa miljöriktiga byggnader och att miljöcertifiera våra större logistiksatsningar, skapar Bolaget förutsättningar för en utvecklad dialog med finansiärer och finansmarknaden kring gröna lån och gröna obligationer. Under 2017 har Stendörren inlett en dialog med en av sina finansiärer kring gröna obligationer kopplat till Bolagets investeringar i "gröna" fastigheter.

Hållbarhetsfrågor avseende miljö, klimat, mänskliga rättigheter och affärsetik hamnar allt högre upp på bankers agenda avseende att förstå och utvärdera ett företags utveckling, ställning och resultat. Ansvarsfull kreditgivning och ansvarsfull långivning blir därmed viktiga frågor för Stendörren att adressera och möta i dialog med sina finansiärer.

AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

- INNOVATION
- EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER
- DRIVA HÅLLBARHET I BRANSCHEN
- ATTRAKTIV PARTNER
- ENGAGERA SIG I LOKALSAMHÄLLET

UTVECKLINGEN I SAMHÄLLET går allt snabbare och digitalisering och ny teknik innebär spännande möjligheter. Men framtiden ställer också ökade krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Logistikbranschens behov av hållbara transporter ökar, och strategisk placering av lager och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare. Kombinationen med järnväg och väg i Stendörrens satsning GreenHub Bro, är ett utmärkt exempel på hur Bolaget kan leverera samhällsnytta.

Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen och skapa moderna och hållbara förutsättningar för hyresgäster och deras kunder, kan Stendörren vara med och utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik.

Under 2018 kommer Stendörren att fortsätta utveckla sitt hållbarhetsfokus och bli tydligare i att kommunicera de samhällsvärden som skapas gentemot kunder och marknad. Härigenom byggs ett starkare förtroende hos investerare, ett starkare varumärke, samt starka värden för hyresgäster och samhället i stort. För Stendörren är vägen framåt för att vara en aktiv partner för hållbart samhällsbyggande, att utveckla strategiska partnerskap med aktörer som delar Bolagets hållbarhetsvision.

ATTRAKTIV PARTNER

I Stendörrens hållbarhetsstrategi har ett antal potentiella och existerande partners identifierats vars verksamheter skulle kunna ha synergieffekter med Bolagets verksamhet och hållbarhetsvision:

- Transportföretag och infrastrukturbyggare som kan bidra till smarta service- och logistiklösningar för Bolagets fastigheter. Hubbar och Point-hus är exempel på sätt att åstadkomma detta
- Branschorganisationer som delar Stendörrens syn på hållbarare och effektivare industri, lager och logistik
- Kommuner. Genom att vara lyhörda för marknadens behov av framtida arbetsplatser och ha förståelse för hur infrastrukturella satsningar påverkar Stockholm och Mälardalsregionen fyller Stendörren en viktig funktion. I samarbete med kommunala satsningar kan Bolaget bidra till att skapa arbetsplatstillfällen, attraktiva arbetsplatser och en hållbar utveckling i regionerna
- Långsiktiga och utvecklande partnerskap mot större hållbarhet tillsammans med Bolagets kunder



En viktig väg för Stendörren att verka som aktiv partner för hållbart samhällsbyggande är att initiera planprocesser med kommunen där Bolaget verkar. Genom planprocessen kan Stendörren som lokal fastighetsägare agera för att uppnå större samhällsvärden. Genom planprocesserna kan Bolaget modernisera områden så att de möter moderna, hållbara krav bättre. Det kan röra förtätning, eller ändrad inriktning på fastigheter och framtida arbetsplatser. I takt med att Stockholmsregionen växer, så behöver inriktningen på olika områden ändras. Det kan röra ändrad användning från lätt industri och lager till kontor och bostäder. När priserna stiger krävs en anpassning av planer och fastigheter genom högre exploateringsgrad, vilket ofta uppnås genom till exempel bostadsbyggen och kontor.

Stendörren ska bedriva en aktiv dialog med berörda kommuner. Det kan röra planläggning av råmark lika väl som ändringar i äldre befintliga planer så att dessa blir mer ändamålsenliga och kan möta moderna krav på såväl ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Antal pågående planprocesser finns på sidan 60. För 2018 har Stendörren som mål att initiera två nya planprocesser.

Ett annat måttetal för Stendörrens partnerambitioner är bygglovsprocesser. Stendörren strävar efter att vara en lyhörd partner till våra hyresgäster, vilket innebär att Bolaget kontinuerligt arbetar för att anpassa fastigheterna efter hyresgästernas behov. Härigenom kan relationerna bli längre, och stora resursbesparingar göras, då hyresgäster inte behöver flytta. Måttstocken på denna aktiva roll är alltså hur Stendörren erhåller nya bygglov. Målet är att under 2018 erhålla 10 större bygglov. ➤

”En del av arbetet går ut på att, tillsammans med hyresgästerna, titta på hur vi kan minska fastigheternas och verksamheternas miljöpåverkan”.

FREDRIK ”FREDDAN” BERGSTRÖM
TEKNISK FÖRVALTARE

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

Jag började som driftsingenjör i en tekniktät fastighet där hyresgästen tillverkar microchip. Redan då, på 90-talet, jobbade vi med hållbarhet och tittade mycket på energi och värmeåtervinning. Jag lämnade fastigheten i några år för att jobba med bl.a. processvattenrening för tillverkningsindustrin, men återvände ”hem” igen 2006 till jobbet som driftsansvarig. Idag är det mitt ansvar att vi har system på plats som hjälper oss att optimera vår energianvändning i den och alla andra Stendörren-fastigheter. En del av det arbetet går ut på att, tillsammans med hyresgästerna, lägga strategier och titta på hur vi gemensamt kan skapa mest nytta för att på så sätt minska fastigheternas och verksamheternas miljöpåverkan. En annan, att titta på de alternativa uppvärmningslösningar som finns till buds och se till att alla teknikförbättringar och -utbyten som görs är optimerade för att spara både energi och kostnader och vara hållbara på sikt.

Varför valde du Stendörren?

Det var Stendörren som valde mig. När de köpte fastigheten där jag var driftsansvarig, blev jag uppringd av VDn och tillfrågad om jag inte ville ta rollen som teknisk förvaltare. Jag tyckte det lät både utmanande och roligt, så jag tackade ja.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Med min tjänst och teknikkakgrund så varierar det väldigt mycket. Ena dagen sitter jag på kontoret och analyserar energiåtgång och -kostnader för olika fastigheter, jobbar med budgetar eller läser prospekt för nybyggnadsprojekt. Nästa dag är jag ute på fältet och utvärderar ett stort objekt eller stämmer av med drifts- och fastighetstekniker.

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

Det blir roligare om man är lite teknikkörd. A och O är att ha vettiga system att jobba emot för att hela tiden kunna följa upp energi- och vattenförbrukning. Sedan är det viktigt med engagerade medarbetare. Vi har valt att ha egen driftspersonal ute i våra fastigheter, istället för att köpa in tjänsten. Det är vi ensamma om och det ger oss en unik kontinuitet jämt mot hyresgästerna. Hållbar förändring tar tid, så sist men inte minst är det bra med en stor portion tålamod, och att aldrig nöja sig med ett nej.

Vad är bäst med ditt jobb?

Det är variationen. Det är den som gör att jag kliver upp om mornarna. Om jag ska lyfta ett par saker är det möjligheten att få arbeta åt en arbetsgivare som har fokus på hållbarhet ur ett miljöperspektiv. Att få vara med och utveckla det arbetet och vara delaktig i alla delar av processen, från budgetering och systemuppbyggnad till uppföljning, är väldigt givande. Sedan är det så klart speciellt att ha fått vara med och forma Bolaget ända sedan börsintroduktionen. Och så är det ett glatt gäng som arbetar på Stendörren, som tar varandra på allvar, lyssnar och respekterar varandras roller och kompetens.



”Det känns jättebra att ha fått förtroendet att avancera inom bolaget och utveckla den nya tjänsten som affärscontroller.”

**FRIEDA TIBI,
AFFÄRSCONTROLLER**

Vad har du för bakgrund och vad har du för roll på Stendörren?

Min pappa arbetar med fastigheter, och så länge jag kan minnas har jag hjälpt honom med allt från den löpande bokföringen till att byta ut tvättmaskiner i Tierp och städa trappuppgångar i Uppsala. Det tror jag har format min inställning till fastighetsbranschen. Yrkesmässigt har jag en bakgrund som ekonom inom fastighetsförvaltning. Hösten 2017 tillkom en ny tjänst som affärscontroller på Stendörren som verkade spännande. Man ville internrekrytera för att få med sig den kompetens som redan fanns från ekonomi i uppbyggnaden av den nya funktionen på fastighetssidan, och jag är jätteglad att det var jag som fick den möjligheten.

Varför valde du Stendörren?

Jag gick över från moderbolaget Kvalitena till Stendörrens ekonomiavdelning 2015 för att jag tyckte att det kändes både roligt och utmanande att få vara med om att bygga upp, och växa med, ett börsbolag från start.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Jag har i början av min nya tjänst arbetat mycket med att implementera vårt nya affärssystem som nu sakta börjar sätta sig i organisationen. Det mer vardagliga arbetet består av att analysera och sammanställa information till våra kvartalsrapporter och årsredovisningar, bistå ledningsgruppen med prognoser,

uppföljningar och analyser hänförliga till våra hyresgäster och hyresavtal.

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

Min roll går ut på att ta fram trender och förstå vad som finns bakom siffrorna för att ha ett bra underlag att planera verksamheten framåt. Därför är det viktigt att ha bra ”verktyg” som vårt nya affärssystem att jobba med, även om en stor del av mitt jobb görs i Excel. Man ska också vara noggrann och uppmärksam på de förändringar och korrigeringar som görs löpande, och vara snabb på att uppdatera fastighetssystemet vid förvärv eller avyttring så att all information alltid finns tillgänglig.

Vad är bäst med ditt jobb?

Det är roligt att arbeta på ett företag som man kan växa med, att få möjlighet att arbeta med olika arbetsuppgifter på olika avdelningar och fortsätta lära sig mer om fastighetsbranschen. I min nya roll har jag god användning av min erfarenhet som ekonom, men får också se en annan sida än ”bara” ekonomi, vilket ger en mer detaljerad bild av våra fastigheter och vilka våra hyresgäster är.

Men framförallt känns det jättebra att ha fått förtroendet att avancera inom Bolaget och utveckla den nya tjänsten som affärscontroller. Det gör att jag också känner ett större engagemang, inte bara för vår verksamhet, utan även för våra hyresgäster och fastighetsbranschen i stort.

- Det är i dialogen med hyresgäster, kommuner och leverantörer som Stendörren ser hur väl Bolaget lever upp till partnerambitionerna. Under 2018 kommer steg tas för att fördjupa intressentdialogerna som inleddes under 2017. Avsikten är att under 2018 mäta såväl kundnöjdhet som andra långsiktiga parametrar i relationen till hyresgäster, samarbetspartners, långivare och andra.

EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER

Stendörren ska tidigt fånga upp kundernas förändrade behov och erbjuda smarta, kundanpassade lösningar. Inom Bolagets fastighetsbestånd finns möjlighet att förädla fastigheter och lokaler i attraktiva geografiska lägen och därigenom höja värdet på fastigheterna. Under 2016 påbörjade Stendörren identifieringen av den här typen av fastigheter och tog 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-hus".

Eftersom den sociala miljön i anslutning till fastigheterna i Bolagets kategorier ofta är eftersatt med avseende på utbudet av funktioner och tjänster, finns ett starkt behov av mer miljömässigt och socialt hållbara och tilltalande miljöer. Stendörren tror att

konceptet "Point" är ett svar på detta behov.

Under 2017 har två Point-hus lanserats. I det första, Point Nacka, är Nacka Energi en av de större hyresgästerna. Nacka hör till de mest expansiva kommunerna i länet och allt tyder på att tillväxten här och i Stockholmsregionen kommer att fortsätta. Nacka och området kring Point Nacka tillhör nästa stora utvecklingsområde när citykärnan expanderar. Därför ligger fokus här på att, genom god infrastruktur, skapa ett välmående näringsliv, bra handelsutbud och fler mötesplatser, samtidigt som områdets vackra natur och vatten bevaras.

Under hösten lanserades det andra Point-huset i Slagsta söder om Stockholm. Point Slagsta är en vacker industribyggnad från 50-talet med högt i tak och stort ljusinsläpp. Botkyrka är en stor, nytänkande och framåtsträvande kommun. I anslutning till Slagsta Marina, inte långt från Point Slagsta, planeras både en ny stadsdel med förskola, hamn och marinaverksamhet, samt ett nytt kommersiellt center med inriktning på sport och teknik. Flera nya bostadsbyggen planeras också i området. Tillsammans med närheten till E4:an och goda kommunala kommunikationer gör det här Slagsta till en tidig och viktig infart till ett växande framtida Stockholm.

FÖRDJUPNINGS- EXEMPEL



PROJEKT FASTIGHETEN TEGELBRUKET 1, BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLING MED BOTKYRKA KOMMUN

2015 förvärvade Stendörren en fastighet i Botkyrka kommun i ett handelsläge, men också i anslutning till befintliga bostadsområden. I förvärvet ingick överskottsmark i anslutning till t-bana och Mälarens strand. I dialog med kommunen identifierades en potential att utveckla fastigheten med inriktning mot bostäder och närservice (vårdcentral, förskola, IcaNära, bibliotek). Ansökan avseende förändrad detaljplan för fastigheten skickades in till kommunen 2016 och godkändes av samhällsbyggnadsnämnden under 2017. Totalt omfattar förslaget cirka 700 bostäder samt förskola, gruppböende, service och handel.

"Beskedet från Botkyrka kommun är ett glädjande bevis på att vår medvetna satsning på värdeskapande genom vidareutveckling av detaljplaner i vårt befintliga fastighetsbestånd fungerar. Det utgör ett viktigt steg i planprocessen, men vägen till en färdig detaljplan för bostäder är fortfarande lång och bedöms ta ytterligare cirka 2 år." VD Fredrik Brodin

RESURSEFFEKTIVITET

SLOGANEN "LOKALER SOM GÖR SKILLNAD"

grundar sig i Stendörrens mål att, tillsammans med hyresgästerna och andra intressenter, utveckla framtidens industrilokaler med hänsyn till effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar.

Stendörrens största hållbarhetspåverkan ligger i att äga och förvalta sina fastigheter. Det är av största vikt för Bolaget att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag. En stor del av fastigheternas energiförbrukning är dock svår för Stendörren att påverka direkt. Bolaget arbetar därför tillsammans med hyresgäster som står för sin egen energiförbrukning i syfte att hitta lämpliga besparingsåtgärder. Genom att vara en hyresvärd som verkar för långsiktig hållbarhet kan Stendörren inte bara hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete, Bolaget bidrar även till att skapa tydliga finansiella fördelar för hyresgästerna och stärka deras relativa konkurrenskraft. Den här principen är viktig för Stendörren i åtgärder och förändringar som påverkar Bolagets fastigheter och kunder.

I den väsentlighetsanalys och hållbarhetsstrategi som togs fram 2017 har ett antal väsentliga frågor identifierats inom fokusområdet Resurseffektivitet, som bland annat energieffektivitet, miljömässiga materialval, avfallshantering, miljöcertifierade byggnader, förebyggande av föroreningar hos hyresgäster, samt reducerad klimatpåverkan. Från 2018 och framåt kommer Stendörren att fortsätta utveckla handlingsplaner och aktiviteter för att adressera dessa frågor.

Stendörren uppmuntrar Bolagets partners och underleverantörer att själva sätta – och uppfylla – högt ställda miljökrav. Vid val av samarbetspartners och underleverantörer ska en bedömning av deras miljöpåverkan och arbete med hållbarhetsfrågor vara en del av beslutsunderlaget. Fokus på krav och uppföljning av leverantörers och underleverantörers arbete med att reducera sin miljöpåverkan i samarbetsprojekt med Bolaget kommer att öka i takt med att hållbarhetsstrategin fortsätter att implementeras under 2018 och framåt. Krav och efterfrågan från större kunder på moderna och resurseffektiva lokaler ökar, vilket ställer krav på Stendörren som en modern, hållbarhetsinriktad hyresvärd och partner.

ENERGIEFFEKTIVITET

Stendörren anser att ett hållbart miljöarbete är viktigt

- ENERGIEFFEKTIVITET
- MILJÖMÄSSIGA MATERIALVAL
- AVFALLSHANTERING
- MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER
- FÖREBYGGA FÖRORENING HOS HYRESGÄSTER
- REDUCERA KLIMATPÅVERKAN



och att det därtill finns 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.

Stendörrens största energikonsumtion kommer från uppvärmning av fastigheter. Under 2017 var den totala energianvändningen på 42 707 MWh, varav uppvärmning stod för 65 %. Resterande energianvändning utgjordes av el från vattenkraft (34 %) samt diesel från tjänstebilar (1 %) som Bolagets förvaltare och fastighetstekniker använder i det dagliga arbetet. Energiintensiteten, det vill säga den energianvändning som krävs per förvaltat yta, var under året 122,5 kWh/m².

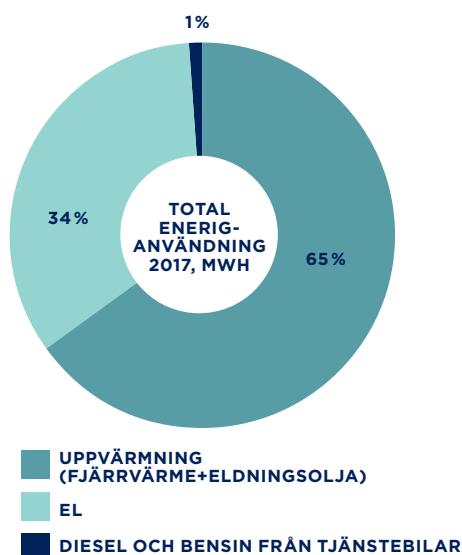
Procentandelen förnyelsebar energi ur Bolagets totala energianvändning är 89 %, som utgörs av el från vattenkraft samt fjärrvärme, i det att fjärrvärmeanläggningar i Sverige till stor del använder en hög andel förnyelsebara källor och återvinner värme. Återstående 11 % från icke förnyelsebara källor utgörs av eldningsolja för uppvärmning av fem fastigheter och dieselförbrukning från tjänstebilar.

I november 2014 tog Bolaget ett strategiskt beslut om att bygga en egen organisation av förvaltare och fastighetstekniker med hög teknisk kompetens. Att ha denna tekniska kompetens inom organisationen har varit en framgångsfaktor för att kunna driftoptimera verksamheten samt vara proaktiva och lyhörda för hyresgästernas behov av resurseffektiva och moderna lokaler.

Under 2017 har Stendörren genomfört en inventering för att avgöra vilka fastigheter som kan kopplas

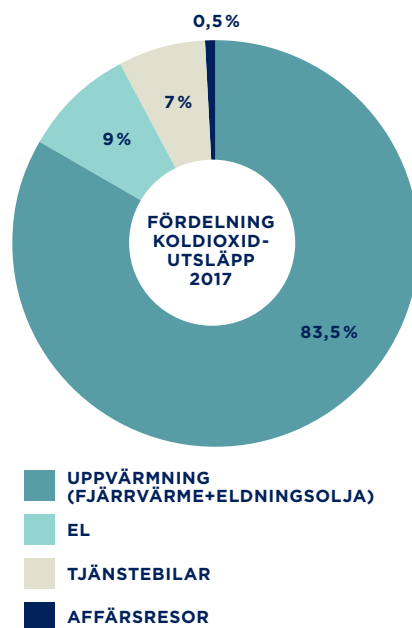
upp digitalt och styras anpassat efter hyresgästernas beläggning i lokalerna under dagen. Det handlar om optimering av värme- och ventilationsflöden samt att återvinna energi i fastigheterna genom ny teknik och utrustning. Genom att visa proaktivitet mot hyresgästerna stärks förtroendet för Bolaget och dess relationer med hyresgästerna, samtidigt som det ökar deras lojalitet och därmed Bolagets långsiktiga affär.

2018 kommer Stendörren att implementera ett energisystem, en dataplattform med tekniska moduler, som gör det enklare för fastighetsteknikerna att följa upp driften och få ut statistik på ett mer tillförlitligt sätt. Detta kommer underlätta drift och resurseffektivitet samtidigt som systemet också kommer att underlätta kvalitetssäkring och utvärdering av arbetet.



REDUCERA KLIMATPÅVERKAN

Fastigheter av alla slag är resurskrävande och utgör Sveriges enskilt största källa till utsläpp av växthusgaser. Ett väl anpassat fastighetsbestånd är dock nödvändigt för att försörja företag och människor med effektiva lokaler, samt bra och prisvärda bostäder. I Stendörrens hållbarhetsarbete finns ett naturligt fokus på energikonsumtion samt vilka energislag som Bolagets fastigheter förbrukar. Stendörren vill genomföra, och genomför, ständiga förbättringar inom befintligt fastighetsbestånd, oftast i dialog med



sina sina hyresgäster. Stendörren vill inte bara göra skillnad inom sina egna fastigheter utan även för alla företag och människor som verkar i dem, likväl som för den klimatpåverkan som transporter till och från Bolagets fastigheter skapar. Med ett framtidsinriktat och målmedvetet arbete för att skapa bra och miljömarta förutsättningar för sina hyresgästers verksamheter tror Bolaget att verksamheten kan utvecklas ännu mer mot en hyresvärd med "Lokaler som gör skillnad".

Stendörren har under 2017 börjat följa upp och utvärdera sin direkta växthusgaspåverkan från förvaltning, underhåll och drift av sina fastigheter och tjänsteresor. Men en väsentlig del i Bolagets värdeskapande process handlar också om den indirekta klimatpåverkan utanför organisationen som genereras av Bolagets leverantörer och underleverantörer i samarbetsprojekt vid renoveringar och nybyggnationer. Denna data har inte samlats in och utvärderats under 2017, men ambitionen är att involvera och ställa krav på samarbetspartners för att reducera Bolagets klimatpåverkan.

Under 2017 har 84 % av Bolagets växthusgasutsläpp kommit från uppvärmning av fastigheter, medan resterande 16 % utgörs av el från dess hela produktionscykel och tjänsteresor i form av tjänstebilar och affärsresor med flyg. Koldioxidintensiteten, det vill säga hur mycket koldioxid som Stendörren släpper ut per förvaltat yta, låg under 2017 på 4,5 kg/m².

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

FÖR STENDÖRREN ÄR MEDARBETARNA en avgörande framgångsfaktor, särskilt som Bolaget är ett ungt, entreprenörsdrivet företag i tillväxtfas. Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare, och då konkurrensen om kompetensen är väldigt hög i branschen så är "Attraktiv arbetsgivare" ett väsentligt och självklart fokusområde för Bolaget.

I intressentdialogerna 2017 identifierades de väsentliga frågorna "Nöjda medarbetare", "Företagskultur & ledarskap", "Mångfald & jämställdhet" och "Arbetsmiljö för anställda, hyresgäster och leverantörer" som prioriterade för Stendörren.

2016 tog ledningen fram en personalhandbok som antogs av styrelsen vilken beskriver företagets administrativa rutiner, regler och säkerhetsföreskrifter. Handboken inkluderar också riktlinjer och policys för bland annat medarbetare, etik, jämställdhet, diskriminering och kränkande särbehandling, kompetensutveckling samt arbetsmiljö. Ansvaret för att kontinuerligt uppdatera personalhandboken ligger hos VD. Under 2016 tecknades även avtal med Almegas branschförbund Fastighetsarbetsgivarna. Stendörren tillämpar för arbetstagare gällande kollektivavtal med Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer samt Seko (Tjänstemannaavtalet).

NÖJDA MEDARBETARE

Stendörren genomför årligen minst ett medarbetarsamtal vardera med samtliga medarbetare. Dessa ligger sedan till grund för planering av medarbetarens kompetensutveckling. Under samtalet får medarbetaren tillfälle att ge sina synpunkter på verksamheten, hur samarbetet med chefer och andra medarbetare fungerar, samt vad hen tycker om sin egen situation, sina egna ambitioner med mera. Samtidigt får chefen å sin sida tillfälle att komma med återkoppling gällande vad hen tycker har gått bra eller mindre bra, sett utifrån verksamhetens krav.

I dagsläget följer Stendörren inte upp medeltalet utbildningstimmar i organisationen. Antalet anställda är relativt litet, så det går bra att upprätthålla en informell överblick av utbildningsbehov samt genomförande. Kompetensutveckling inom Bolaget tar sig även olika former genom utbildningar, erfarenhetsutveckling, utvidgade arbetsuppgifter samt internrekrytering. Självständighet, egna initiativ och frihet under ansvar är viktiga principer för att fortsätta bygga en företagskultur med entreprenörsanda och motiverade

- ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER
- MÅNGFALD & JÄMSTÄLLDHET
- FÖRETAGSKULTUR & LEDARSKAP
- NÖJDA MEDARBETARE



och inspirerade medarbetare.

2018 kommer Stendörren att ta nästa steg för att systematisera fokusområdet "Attraktiv arbetsgivare" genom att ta fram en medarbetarundersökning som ska ligga till grund för vidare utveckling av organisationen.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Stendörren ser mångfald och jämställdhet som en viktig del i att säkerställa ett långsiktigt och hållbart företagande. Bolaget eftersträvar en balanserad fördelning vad avser kön, ålder samt etnisk bakgrund, både på bolagsnivå och på affärsområdesnivå. Per den 31 december 2017 hade Bolaget 40 (31) anställda, fördelat på 22 (14) kvinnor och 18 (17) män. Under året nyanställdes 10 personer fördelat på 8 kvinnor och 2 män. Bolaget hade noll personalsättning då ingen avslutade sin anställning under året, med undantag för visstidsanställda vars avtal löpte ut under året.

Under 2016 antog styrelsen en policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling. Den stipulerar att Bolagets ledning vid tillsättning av samtliga tjänster, utvärderingar av arbetsresultat, lönerrevisioner, kompetensutveckling och fördelning av arbetsuppgifter ska utgå objektivt från medarbetarens kompetens och tidigare prestation. Stendörren accepterar inte, och ser allvarigt på, diskriminering, mobbning och trakasserier av alla slag. Ledningen har ett övergripande ansvar för mångfald- och jämställdhetsarbetet. Utfall och utvärdering av detta arbete utvärderas en gång per år. Vid indikation på att missförhållanden förekommer ska ledningen informeras och en handlingsplan upprättas.

ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos Bolaget trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer, och inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av sitt arbete. 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 arbetsmiljöarbete.

Under 2017 har det systematiska arbetsmiljöarbetet fortsatt att vara ett fokusområde. Det har även tydliggjorts och förankrats i organisationen och ledningsgruppen som har det övergripande ansvaret för att följa upp arbetet.

Ett tema på Bolagets årliga konferens 2017 var intern kommunikation. Syftet var att nå bättre gruppgemensamma processer och nya arbetssätt, som att jobba i tvärsnittsgrupper mellan uthyrning och förvaltning. Intern kommunikation var även en viktig arbetsmiljöfråga som identifierades i de intressentdialoger som fördes med interna intressenter 2017.

Målet med arbetsmiljöarbete är en skadefri verksamhet där faror och risker för ohälsa i arbetet uppmärksammas snabbt och åtgärdas effektivt. Identifierade arbetsmiljörisker redogörs för närmare under avsnittet "Arbetsmiljörisker" i Förvaltningsberättelsen (sid 98). För Stendörren som arbetsplats innebär det att Bolaget:

- Uppmärksammar och åtgärdar risker i det dagliga arbetet
- Följer upp att arbetsmiljöreregler som berör verksamheten efterlevs
- Säkerställer att arbetsmiljöarbetet utförs som beslutat, genom bra rutiner, tydligt ansvar vid fördelning av arbetsmiljöuppgifter och ständiga förbättringar i alla led
- Regelbundet följer upp att alla har nödvändiga kunskaper, resurser och befogenheter för att kunna efterleva sitt individuella ansvar för arbetsmiljön
- Undersöker arbetsmiljön minst en gång om året med hjälp av checklistor i syfte att förebygga skador och ohälsa
- Utreder eventuell ohälsa, olycksfall och tillbud för att undvika att de upprepas
- Har regelbundna arbetsplatsträffar där verksamheten avhandlas i sin helhet, inklusive arbetsmiljöfrågor
- Följer upp arbetsmiljöarbetet minst en gång per år efter en särskild dagordning
- Lever upp till kraven på dokumentation och tydlighet

Inga olyckor eller anmälningar av arbetsskador har anmälts under 2017. Tre personer har sjukskrivits för stressrelaterade åkommor. Dessa är dock inte av den arten att de har hanterats som arbetsskador. I arbetsmiljöuppföljningar har dock frågan om stress

beaktats och i de tre aktuella fallen har förändringar i arbetssituationen genom avlastning och förändring av arbetsuppgifter skett. Sjukfrånvaron för 2017 ligger i snitt på 2,2 % fördelat på 2,8 % för kvinnor respektive 1,5 % för män i Bolaget.

I den uppförandekod som styrelsen antog 2016 finns även riktlinjer för leverantörers och underleverantörers efterlevnad gällande lagstiftning och förordningar. När det gäller Bolagets leverantörer och underleverantörers efterlevnad av lagar och förordningar samarbetar Stendörren med den arbetsgivarorganisation och de fackförbund med vilka Bolaget har kollektivavtal. Tecknande av nya entreprenadavtal ska MBL1-förhandlas. Det leder till att Bolagets fackliga parter eventuella synpunkter och kunskaper om entreprenadbolagens efterlevnad av lagar och förordningar blir kända för Stendörren, och därmed en del av beslutsunderlaget inför tecknande av samarbetsavtal.

Stendörren anser att bolagets största risker kopplat till mänskliga rättigheter ligger inom leverantörskedjan men bedöms som relativt små på grund av att leverantörskedjans omfattning inte är så stor. Dessutom inbegriper inte Stendörrens verksamhet någon direkt produktion som annars kan vara en viktig aspekt relaterat till mänskliga rättigheter framför allt om det görs i vissa utsatta länder. Lika fullt är mänskliga rättigheter och utvärdering av hur mänskliga rättigheter fortsatt är kopplat till bolagets verksamhet ett område som kommer fördjupas framåt i takt med utvecklingen av bolagets hållbarhetsarbete.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ),
org.nr 556825-4741

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-19, 78-97, 104-105, 107 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 april 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

GRI INDEX

RAPPORTERINGSPRINCIPER

Den här hållbarhetsredovisningen är Stendörrens första GRI-inspirerade redovisning och avser räkenskapsåret 2017, 1 januari – 31 december. Global Reporting Initiatives riktlinjer och principer är de internationellt vedertagna riktlinjerna för att redovisa icke-finansiell information. Hållbarhetsredovisningen syftar till att ge Stendörrens intressenter en heltäckande bild av Bolagets utveckling, ställning och resultat samt att uppfylla de nya lagkrav som trädde i kraft 2016 avseende redovisning av icke finansiell information som bygger på ett EU-direktiv. Informationen omfattar frågor rörande miljö, sociala förhållanden, personal, affärsetik samt hur Stendörren bidrar med samhällsnytta.

Det redovisade innehållet baseras på ett flertal prioriterade aktiviteter genomförda under 2017 bland annat en intressentkartläggning, olika intressentdialoger med väsentliga intressentgrupper, en väsentlighetsanalys, samt en hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden som grupperar de väsentliga hållbar-

hetsfrågorna. Stendörrens hållbarhetsarbete presenteras utifrån dessa fyra fokusområden. Eftersom detta är Bolagets första hållbarhetsredovisning kan data i majoriteten av fallen inte jämföras historiskt. Däremot kan läsaren följa Bolagets väsentliga aktiviteter kopplat till hållbarhet i form av en tidslinje från 2014 och framåt, med kommentarer gällande Bolagets ambition framåt. Balans av både negativa och positiva effekter av verksamhetens resultat har tagits i beaktande i presentationen av resultatet av hållbarhetsarbetet.

Bolaget rapporterar på GRI standards s.k. core-nivå för de indikatorer som har valts ut inom respektive fokusområde. I de fall då avsteg eller avvikelser i rapportering sker, lämnas kommentarer i GRI index om anledningen till detta. Informationen och processerna som ligger till grund för insamling av hållbarhetsdata kommer till viss del från befintliga affärssystem. I de fall som handpåläggning sker i form av uppskattningar, beräkningar och analyser ska detta vara dokumenterat av ansvarig person för att säkerställa redovisningens kvalitet.

HÅLLBARHETSDATA

OPERATIONELL EXCELLENS			ATTRAKTIV ARBETSGIVARE				
				> 30	30-50	< 50	TOTALT
201-1	Fördelat ekonomiskt värde 2017	MKR	Anställning - nyanställda och personalomsättning	3	2	3	8
	a) Intäkter	452,3	401-1 Kvinnor	3	2	3	8
	b) Drift	147,2	Män	1	1	0	2
	c) Löner och ersättning till anställda	49,7	Totalt	4	3	3	10
	d) Betalning till finansörer	105,1	Mångfald - kategorier anställda (kön och ålder)	3	2	3	8
	e) Betalningar till den offentliga sektorn	3,6	405-1 Kvinnor	4	9	9	22
	Behållet ekonomiskt värde	146,7	Män	2	5	11	18
	Utdelning	49,7	Totalt	6	14	20	40
RESURSEFFEKTIVITET			Hälsa och säkerhet - sjukfrånvaro	3	2	3	8
	Energi		403-2 Kvinnor	0,1%	5,9%	0,7%	2,8%
302-1, 301-2	Total energianvändning, absoluta tal MWh	42 707	Män	0,5%	4,2%	0,5%	1,5%
	- varav uppvärmning från fjärrvärme och eldningsolja	27 604	Totalt	0,2%	5,3%	0,6%	2,2%
	- varav diesel från tjänstebilar	378					
	- varav el	14 725					
	Växthusgaser						
305-1,	Totala ton CO ² ekv utsläpp	1 552					
305-2,	- varav uppvärmning från fjärrvärme	1 322					
305-3	och eldningsolja						
	- varav el	122					
	- varav tjänsteresor av bil och flyg	108					
302-3,	Intensitet, energi och CO ² per m ²						
305-4	Absoluta tal kWh/m ²	123					
	Absoluta tal kg CO ² /m ²	4					

GRI KORSREFERENSLISTA	SID- HÄN- VIS- NING	UPP- FYLL- NADS- GRAD	KOMMENTAR
GENERAL DISCLOSURES/GENERELLA INDIKATORER			
1. ORGANIZATIONAL PROFILE/ ORGANISATIONSPROFIL			
102-1 Name of the organization/Organisationens namn	107	●	
102-2 Activities, brands, products, and services/De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	20-78	●	
102-3 Location of headquarters/Lokalisering av organisationens huvudkontor	169	●	
102-4 Location of operations/Lokalisering av organisationens verksamhet	20-28	●	
102-5 Ownership and legal form/Ägarstruktur och företagsform	106-109	●	
102-6 Markets served/Marknader som organisationen är verksam på	20-28	●	
102-7 Scale of the organization/Den redovisande organisationens storlek	106-109	●	
102-8 Information on employees and other workers/Information om medarbetare och andra anställningsformer	92-94	●	
102-9 Supply chain/Beskrivning av organisationens leverantörskedja	16-19	●	
102-10 Significant changes to the organization and its supply chain/Väsentliga förändringar inom organisationen och dess leverantörskedja	106-109	●	
102-11 Precautionary Principle or approach/Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	94	●	
102-12 External initiatives A list of externally-developed economic, environmental and social charters, principles, or other initiatives to which the organization subscribes, or which it endorses/Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	82, 94	●	
102-13 Membership of associations A list of the main memberships of industry or other associations, and national or international advocacy organizations/Medlemskap i organisationer (t.ex. branschorganisationer) och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer		●	Fastighetsägarna, Almega branschförbund Fastighetsarbetsgivarna, Stockholms Byggmästareförening
2. STRATEGY/STRATEGI			
102-14 Statement from senior decision-maker A statement from the most senior decision-maker of the organization (such as CEO, chair, or equivalent senior position) about the relevance of sustainability to the organization and its strategy for addressing sustainability/Uttalande från organisationens högsta beslutsfattare (t.ex. vd, ordförande eller motsvarande position) om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi	12-15	●	
3. ETHICS AND INTEGRITY/ETIK OCH INTEGRITET			
102-16 Values, principles, standards, and norms of behavior/En beskrivning av organisationens värderingar, principer, och uppförandekod	78-93	●	
4. GOVERNANCE/STYRNING			
102-18 Governance structure/Bolagsstyrning	98-106	●	
5. STAKEHOLDER ENGAGEMENT/ENGAGEMANG INTRESSETER			
102-40 List of stakeholder groups/Lista över intressentgrupper	80-81	●	
102-41 Collective bargaining agreements/Kollektivavtal	92	●	
102-42 Identifying and selecting stakeholders/Princip för identifiering och urval av intressenter	80-81	●	
102-43 Approach to stakeholder engagement/Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	80-81	●	

GRI KORSREFERENSLISTA	SID-HÄN-VIS-NING	UPP-FYLL-NADS-GRAD	KOMMENTAR
102-44 Key topics and concerns raised in how the organization has responded to those key topics and concerns, including through its reporting; ii. the stakeholder groups that raised each of the key topics and concerns/Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter, och hur organisationen har hanterat dessa områden och frågor, inklusive hur de påverkat organisationens redovisning		●	
6. REPORTING PRACTICE/RAPPORTERINGSPRINCIPER			
102-45 Entities included in the consolidated financial statements/Enheter inkluderade i koncernredovisningen		●	
102-46 Defining report content and topic Boundaries/Definition av innehållet och avgränsningar i redovisningen	94	●	
102-47 List of material topics/Lista av väsentliga frågor	81	●	
102-48 Restatements of information The effect of any restatements of information given in previous reports, and the reasons for such restatements/Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar		●	Årets hållbarhetsrapport är Bolagets första GRI inspirerade hållbarhetsredovisning
102-49 Changes in reporting/Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport		●	Årets hållbarhetsrapport är Bolagets första GRI inspirerade hållbarhetsredovisning
102-50 Reporting period/Redovisningsperiod	94	●	
102-51 Date of most recent report/Datum för publiceringen av den senaste redovisningen		●	Hållbarhetsavsnitt i ÅR 21 april 2017 men inte enligt GRI
102-52 Reporting cycle/Redovisningscykel	94	●	
102-53 Contact point for questions regarding the report/Kontaktperson för rapporten		●	VD Fredrik Brodin, info@stendorren.se +46 (0)8-518 331 00
102-54 Claims of reporting in accordance with the GRI Standards/Uttalande om hur organisationen har rapporterat enligt GRI Standards	94	●	
102-55 GRI content index/GRI korsreferenslista	95-97	●	
102-56 External assurance/Externt bestyrkande		●	Hållbarhetsavsnitt ej externt granskad
GRI 103: MANAGEMENT APPROACH/LEDNINGENS FÖRHÅLLNINGSSÄTT KOPPLAT TILL HÅLLBAR UTVECKLING			
103-1 Explanation of the material topic and its Boundary/Förklaring av väsentliga frågor och dess avgränsningar	84-93	●	
103-2 The management approach and its components/Ledningens förhållningssätt och dess komponenter	84-93	●	
103-3 Evaluation of the management approach/Utvärdering av ledningens förhållningssätt		●	Indikatorer för 2017 är i mindre utsträckning baserat på den nya hållbarhetsstrategin som utvecklades under hösten 2017. Den nya strategin är en uppdatering av ledningens förhållningssätt
TOPIC SPECIFIC INDICATORS/ÄMNESSPECIFIKA INDIKATORER			
OPERATIONELL EXCELLENS			
201-1 Direct economic value generated and distributed/Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	84, 94	●	
201-3 Defined benefit plan obligations and other retirement plans/Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden		●	4,5% av ett basbelopp + 30% på belopp däröver avsätts för varje anställd i pension. Utöver detta betalas även särskild löneskatt 24,26% på pensionsbeloppet. Läs mer i notpaketet - "Ersättningar till anställda" och "Avsättningar"
RESURSEFFEKTIVITET			
ENERGY/ENERGI			
302-1 Energy consumption within the organization/Energikonsumtion inom organisationen	90-91, 94	●	Köpt el och fjärrvärme avser de fastigheter som Stendörren äger energiabonnemanget på samt den fastighetsrelaterade el och fjärrvärmekonsumtionen

GRI KORSREFERENSLISTA	SID-HÄN-VIS-NING	UPP-FYLL-NADS-GRAD	KOMMENTAR
302-2 Energy consumption outside the organization/ Energikonsumtion utanför organisationen	90-91, 94		Stendörren har inte mätt eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgaspåverkan från nybyggnationer eller renoveringar
302-3 Energy intensity/Energiintensitet	90-91, 94		
305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions/Scope 1 växthusgaser	90-91, 94		
305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions/ Scope 2 växthusgaser	90-91, 94		Köpt el och fjärrvärme avser de fastigheter som Stendörren äger energiabbonemanget på samt den fastighetsrelaterade el och fjärrvärmekonsumtionen
305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emission/ Scope 3 växthusgaser	90-91, 94		Stendörren har inte mätt eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgaspåverkan från nybyggnationer eller renoveringar
305-4 GHG emissions intensity/Växthusgasintensitet	90-91, 94		
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE			
EMPLOYMENT/ANSTÄLLNING			
401-1 New employee hires and employee turnover/ Nyanställda och personalomsättning	92-93		
401-2 Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees/Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda			Regleras i stort av kollektivavtalet (lika förmåner vad gäller pension och försäkringar). Tillfälligt anställda har inte tillgång till förmånsportalen, med friskvårdsbidrag, SL-kort med mera. De är inte heller aktuella för hälsoundersökningar
401-3 Parental leave/Föräldrarledighet			5 personer hade någon form av föräldraledighet under 2017 (3 kvinnor, 2 män). Sammanlagt 325 dagars ledighet
TRAINING AND EDUCATION/UTBILDNING			
404-1 Average hours of training per year per employee/Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	92-93		
404-3 Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews/Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	92-93		
DIVERSITY AND EQUAL OPPORTUNITY/MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET			
405-1 Diversity of governance bodies and employees/Mångfald inom ledningsgrupp och andra anställda	94		Statistiken bygger på antal anställda per den 31 december 2017, där alla med gällande anställningsavtal finns med oavsett sysselsättningsgrad
405-2 Ratio of basic salary and remuneration of women to men/Skillnad i lön och annan ersättning i procent mellan män och kvinnor per personalkategori			Det finns ett generellt problem med att redovisa löneskillnader mellan könen inom grupper av anställda hos Stendörren, eftersom det inte finns mer än en representant för båda könen samtidigt i någon av befattningarna. Data redovisas ej för att det kan identifiera enskilda individer på ett olämpligt sätt. I de fall det kan redovisas är skillnaderna små och kan motiveras med olika kompetens och erfarenheter
OCCUPATIONAL HEALTH AND SAFETY/HÄLSA OCH SÄKERHET			
403-2 Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities/Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	92-94		

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE, FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 2017



VERKSAMHETEN

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade till 453 miljoner kronor (440)
- Driftnettot uppgick till 316 miljoner kronor (299)
- Förvaltningsresultatet ökade till 161 miljoner kronor (138)
- Periodens resultat uppgick till 396 miljoner kronor (609)
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 14,3 kronor (22,0) och resultat efter utspädning uppgick till 14,2 (22,0)
- Styrelsen föreslår att aktieutdelningen höjs med 12 procent till 2,24 kronor per aktie, att utbetalas kvartalsvis
- Under året förvärvades och tillträdades fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 32 000-m². Bland annat genomförde Stendörren Fastigheter sina första affärer i Uppsala och totalt förvärvades 7 fastigheter på Uppsalamarknaden under 2017. Vidare avyttrades och frånträdades fastigheter om totalt 16 000 m² i uthyrningsbar yta. Netto utökades den uthyrningsbara ytan med 16 000 m² under 2017.
- I oktober tecknade Stendörren ett hyresavtal med Dahl Sverige AB avseende ett nytt centrallager om cirka 57 000 m² på fastigheterna Nygård 2:14 och 2:17 ("GreenHub Bro") med en årshyra om cirka 44 miljoner kronor. Inflytt beräknas till årsskiftet 2020/21. Samtidigt avtalades om förvärv av fastigheten Ulvsättra 1:90 i Kallhäll, till ett värde om 410 miljoner kronor, omfattande cirka 35 000 m² lager- och kontorslokaler, där Dahl idag bedriver delar av sin verksamhet. Tillträde beräknas ske i slutet av 2018.
- I december tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal i fastigheten Upplands Väsby Skälby 2:2, till LeasePlan Sverige AB. Efter ombyggnation och modernisering av hela fastigheten som omfattar 5 500 m² med bästa skyltläge mot E4:an kommer LeasePlan här inreda sin nya flaggskeppsanläggning för bilförsäljning.

DRIFTNETTO:

316 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

161 MKR

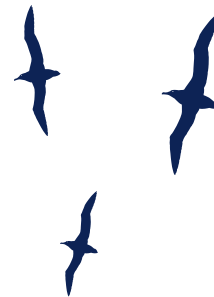
RESULTAT EFTER SKATT:

396 MKR

HYRESINTÄKTER:

453 MKR

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Stendörren Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 16–19, 78–97, 104–105 och 107 i detta tryckta dokument.



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 2017. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN I KORTHET

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", "Stendörren" eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Per 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 6 494 miljoner kronor fördelat på 100 fastigheter. Stendörren 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. B-aktierna i Stendörren handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm (med ticker STEF B). Den 7 maj 2015 flyttades aktien till First North Premier och sedan 10 april 2018 handlas aktien på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

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

Stendörrens finansiella mål är:

- Att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent (2017 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital till 18 procent)

- Att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger (2017 uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 gånger)
- Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent och aldrig understiga 20 procent. (2017 uppgick soliditeten till 36 procent)

Koncernen bestod per den 31 december 2017 av 87 stycken aktiebolag (80) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2017 av 100 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 6 494 miljoner kronor (5 817 per 31 december 2016). De tio största hyresavtalen svarade för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar cirka 11 procent av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 603 000 m² lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Stendörren hade per samma datum 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 617 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. 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. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 876 miljoner kronor.

FINANSIERING

Per 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 399 miljoner kronor (2 054). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 712 miljoner kronor (3 418) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (57). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,4 år och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,2 år (2,2). Den genomsnittliga räntan på Bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 2,3 procent (3,05) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 1,7 procent (1,66). Bolaget hade per rapportdatum två utomstående obligationslån varav det första ➤

- uppgick till 430 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 +5,00 procent (slutförfall i februari 2018) och det andra uppgick till 360 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 +4,00 procent (slutförfall juli 2020).

ORGANISATION

Stendörren hade per 31 december 2017 39 anställda (31) med fördelningen 19 män (17) och 20 kvinnor (14).

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. Stendörrens 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.

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.

Styrelsen har föreslagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla till slutet av årsstämman 2018 som innebär följande. Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är verkställande direktör, CFO, fastighetschef, transaktionschef, marknad- och uthyrningschef samt bolagsjurist. 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.

Styrelsen har inför bolagsstämman 2018 föreslagit att dessa riktlinjer bibehålls, med följande tillägg: ”För att uppmuntra till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar, även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument”.

MILJÖ

Stendörren arbetar efter devisen ”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.

Stendörrens övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i möjligaste mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. Miljöarbetet inom Stendörren 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 fastigheters 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 hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete.

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under 2017 utgörs huvudsakligen av 76 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal (såsom fastighetsskötsel, projektledning, transaktionsledning och uthyrningskostnader). Räntenettot består av netto-debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2017 till 14 miljoner kronor (9) och det egna kapitalet uppgick till 1 049 miljoner kronor (1 108). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Stendörren uppgick per 31 december 2017 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 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 Stendörrens verksamhet både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policyer 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

Stendörrens 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 Stendörrens 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 från 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 konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Stendörrens ekonomiska vakansgrad uppgick per 31 december 2017 till cirka 12 procent. Vakansrisker hanteras inom Stendörren 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 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 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.

FASTIGHETSFÖRVARV OCH AVYTTRINGAR

Fastighetsförvärv är en del av Stendörrens löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna ➤ ➤

- bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Stendörren 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 Stendörrens 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 bedriver, förutom fastighetsförvaltning, även fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter innebär risker, så 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 projektet, något som kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För att minimera dessa risker bedriver Stendörren ingen fastighetsutveckling på spekulation utan all om-, till- och nybyggnation sker i nära samarbete med hyresgästen och påbörjas först efter att hyresavtal ingåtts. Stendörren 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 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. Stendörrens 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 externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.

ORGANISATORISKA RISKER

Stendörren 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. Den stora risken ligger i att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla nöjda medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, vilket kan leda till att Bolaget underpresterar. Bolaget hanterar denna risk genom kompetens- och ledarskapsutveckling, medarbetarsamtal, öppet arbetsklimat och en bolagsgemensam värdegrund.

ARBETSMILJÖRISKER

Som fastighetsägare medför det ett ansvar för de människor som vistas i fastigheterna. Det kan vara medarbetare, hyresgäster eller leverantörer. Genom oaksamhet kan Bolaget göra sig skyldig till psykologiska som fysiska skador på person för vilka Bolaget blir ansvarig. Bolaget hanterar dessa risker genom förebyggande systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetsmiljöinventeringar i våra fastigheter.

Det föreligger även risker i de fall Bolaget har nyproduktion eller renoveringar av fastigheter som involverar leverantörer och underleverantörer. Undermålig uppföljning av arbetsförhållanden kring främst hälsa och säkerhet kan leda till ryktesrisker, badwill-risker och varumärkesrisker. Bolaget hanterar dessa risker genom sin uppförandekod vilken även täcker

in leverantörer och utvärdering av leverantörer som Bolaget ingår samarbete med.

AFFÄRSETISKA RISKER

Att bryta mot lagstadgad och vedertagen affärsetik är en risk för Stendörren. Allvarliga överträdelser som incidenter av korruption, mutor och överträdelser kan långvarigt skada Bolagets förtroende och förmåga att verka på marknaden. 2016 antogs en Uppförandekod i bolaget som även täcker in leverantörer samt en Personalhandbok som inkluderar Bolagets ställningstagande och agerande för att motverka att mutor och korruption ska förekomma.

FINANSIERING

Stendörrens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens 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 kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga Stendörrens 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 efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar Bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfallo-datum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Förfallostrukturen på Bolagets räntebärande skulder per 31 december 2017 framgår av not 17 och not 18.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren 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 2017.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörrens största, enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur och räntenivåer per 31 december 2017 uppgick de kontrakterade räntekostnaderna till cirka 87 miljoner kronor (104) på årsbasis. Vid denna tidpunkt var cirka 42 procent av Bolagets räntebärande skulder räntesäkrade via derivatavtal och den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder uppgick till 2,2 år. Räntebindningen per 31 december 2017 framgår av not 17.

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. Stendörren 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 erhålla 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 omfattande 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 Stendörren åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydliga. ➤

► SKATTER

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

Den svenska regeringen tillsatte 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, så kallad "avskattning". Vid tidpunkten för denna års- och hållbarhetsredovisnings avlämnande är detta förslag alltså under handläggning på finansdepartementet. 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.

Den 21 mars avlämnade den svenska regeringen en lagrådsremiss avseende begränsade ränteavdrag

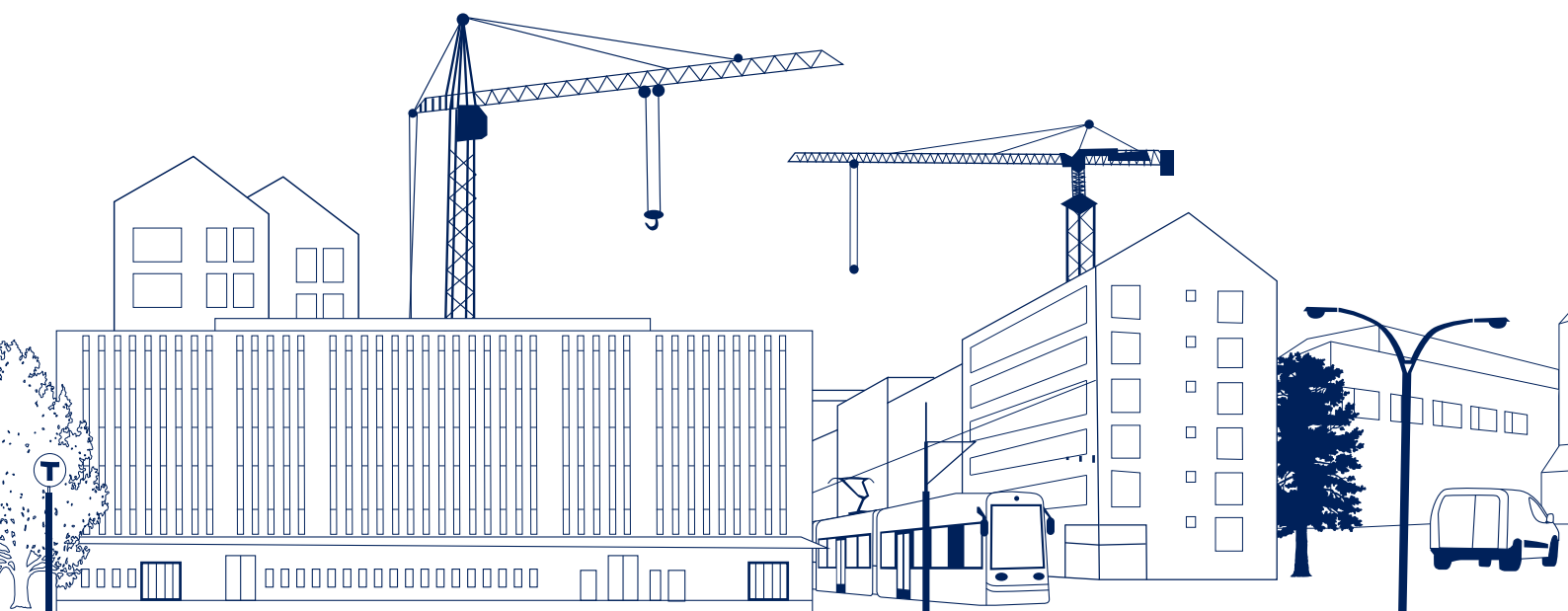
för företag med föreslaget ikraftträdande den 1 januari 2019. Enligt remissen föreslås avdragsrätten för negativt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Bolagsskattesatsen föreslås även sänkas i två omgångar till 21,4 procent (2019) och slutligen 20,6 procent (2021).

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 historiskt kända skatterättsliga tvister som påverkar något av bolagen inom Koncernen.

MILJÖ

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

Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föroreningar är en del av Stendörrens 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 arbets-säkerhet, 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 i 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 40,3 procent av rösterna och 24,2 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 Stendörrens aktie är goda då Bolaget har en aktieägarbas som överstiger 4 000 aktieägare och därtill anlitar Remium Nordic AB som likviditetsgarant. Det finns dock ingen garanti för att en aktiv och likvid handel kommer att utvecklas i aktien, något som kan komma att medföra svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en kortare period utan att påverka priset för aktien. Kursen i Stendörrens 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 Stendörrens 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

BOLAGS- STYRNING



Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Genom en god bolagsstyrning kan Stendörren Fastigheter tillförsäkra sina aktieägare att Bolaget sköts på ett ansvarsfullt effektivt och hållbart sätt.

STENDÖRREN FASTIGHETER ÄR ETT svenskt publikt aktiebolag vars B-aktier sedan den 10 april 2018 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid cap. Före noteringen på Nasdaq Stockholm handlades Bolagets B-aktier under perioden 6 november 2014–6 maj 2015 på Nasdaq First North och sedan den 7 maj 2015 på Nasdaq First North Premier. Före noteringen på Nasdaq Stockholm utgick bolagsstyrningen i Stendörren från gällande lagstiftning, First North, Nasdaq Stockholms regelverk (First North Nordic–Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev samt internt fastställda regler och riktlinjer såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Bolaget har sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North Premier även strävat efter att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

Sedan Bolaget togs upp till handel på Nasdaq Stockholm grundar sig bolagsstyrningen i Stendörren gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning och andra externa styrdokument och rekommendationer samt internt fastställda regler och riktlinjer, såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Koden bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att bolag inte vid varje tillfälle måste följa Koden utan vid ett enskilt tillfälle kan välja andra lösningar som anses mer ändamålsenliga. Bolag som väljer att avvika från Koden måste dock redovisa varje avvikelse och ange vilken lösning som valts istället och skälen här till. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras.

Stendörren har under 2017 avvikit från Koden i ett avseende då löptiden för Bolagets teckningsoptionsprogram för anställda understiger tre år. Beslutet om teckningsoptionsprogrammet fattades på årsstämman den 23 maj 2017, vid vilken tidpunkt Bolaget inte var upptaget till handel på Nasdaq Stockholm och således inte omfattades av någon skyldighet att följa Koden.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2017 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgick per den 31 december 2017 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 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 (24,24 % av aktierna motsvarande 40,29 % av rösterna), Altira AB (10,87 % av aktierna motsvarande 14,97 % av rösterna) och Förvaltnings AB Hummelsbosholm (2,29 % av aktierna motsvarande 10,24 % av rösterna). Antalet aktieägare uppgick per samma dag till 4 246 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 krona.

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. Stendörrens bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i för Bolaget viktiga frågor såsom utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Utöver årsstämman kan Bolaget kalla till extra bolagsstämma. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Stendörrens bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelse hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Årsstämman 2017

Årsstämman 2017 hölls den 23 maj 2017 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 57,42 % av ➤

- Bolagets röster och 39,01 % av kapitalet representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser 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) % 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. 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.

Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende Bolagets resultat;
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet;
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer, val av styrelse och revisor samt arvode till styrelse och revisorer;
- Beslut om emission av teckningsoptioner;
- Beslut om fastställande av principer för utseende av valberedning;
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare; och
- Godkännande av närståendetransaktion

Protokoll från årsstämman 2017 och stämmohandlingar finns tillgängliga på Bolagets webbplats.

Årsstämman 2018 kommer att hållas den 23 maj 2018 i Stockholm.

VALBEREDNING

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styr, strukturerad och välkänd process, ska varje Bolag som tillämpar Koderna ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämмоordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelsearvode med uppdelning mellan ordföranden och övriga ledamöter, ersättning för utskottsarbete, arvode till Bolagets revisor samt, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändringar i valberedningens instruktion.

Aktieägarna i Stendörren beslutade på årsstämman den 23 maj 2017 om följande sammanfattade principer för utseende av valberedning. Valberedningen ska bestå av representanter för de per 31 augusti direkt föregående år tre största aktieägarna enligt den av

Euroclear Sweden förda aktieboken samt styrelsens ordförande. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå ifrån att utse representant till valberedningen, ska ledamot utses av den eller de största aktieägarna på tur. 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 därpå följande valberedningen har offentliggjorts.

Stendörrens valberedning har utsetts inför årsstämman den 23 maj 2018 och består av Harald Pousette, ordförande, (utsedd av Kvalitena AB), Oscar Christensson, (utsedd av Altira AB), Johannes Wingborg (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB) och Seth Lieberman (styrelseordförande för Stendörren).

STYRELSEN

Styrelsens ansvar

Styrelsen är Bolagets högsta beslutande organ efter bolagstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation. Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategier för Bolaget samt väsentliga policyer och strategiska planer för Bolaget och den koncern som Bolaget tillhör. Styrelsen ska även fortlöpande övervaka 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 policyer som antagits av

styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i Bolaget.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen revideras löpande. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD:n. Till styrelsens arbetsordning finns instruktionen för VD och instruktionen för finansiell rapportering bifogad.

Styrelsens sammansättning

Enligt Stendörrens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, utan suppleanter. Vid årsstämman 2017 valdes sju ordinarie styrelseledamöter. Till ordinarie styrelseledamöter omvaldes Seth Lieberman, Carl Mörk, Andreas Philipson, Knut Pousette, Hans Runesten och Jenny Wärmé. Helena Levander valdes som ny ordinarie styrelseledamot. Seth Lieberman omvaldes till styrelsens ordförande. Ingen representant för Koncernen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen. För mer information om styrelseledamöternas erfarenhet och bakgrund, dess innehav av aktier i Bolaget och dess väsentliga uppdrag utanför Bolaget, se avsnitt Styrelsen, sidorna 116 – 117.

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnitt Styrelsen, sidorna 116 – 117, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Detta har även framkommit vid den årliga styrelseutvärderingen, där varje styrelseledamot fått besvara ett antal frågor gällande styrelsens sammansättning och mångsidighet. Vidare har andelen kvinnor i styrelsen ökat under 2017 genom nyvalet av Helena Levander som styrelseledamot. Stendörren strävar efter att, över tid, ytterligare öka andelen kvinnor i styrelsen.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموالدا styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse uppfyller Kodens krav på oberoende. Som framgår av tabellen nedan är sex av de sju stämموالدا ledamöterna oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Av dessa är tre ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2017 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 60 000 kronor ska utgå per utskott att fördelas mellan ordföranden och ledamöterna i revisions- respektive ersättningsutskottet, såsom tillämpligt. I tabellen nedan anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla fram till årsstämman 2018.

NAMN	BEFATTNING	STYRELSE- ARVODE (KRONOR)
Seth Lieberman	Styrelse ordförande	295 000
Helena Levander	Styrelseledamot	185 000
Carl Mörk	Styrelseledamot	165 000
Andreas Philipson	Styrelseledamot	165 000
Knut Pousette	Styrelseledamot	165 000
Hans Runesten	Styrelseledamot	185 000
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	165 000

Ordförandens ansvar

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden organiserar och leder styrelsens arbete i syfte att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för styrelsens uppgifter. Ordföranden samråder med Bolagets VD i strategiska frågor och säkerställer att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att denna kan genomföra sitt arbete. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor.

Styrelseutskott

REVISIONSUTSKOTT

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 också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet. Revisionsutskottet ska vidare bereda frågor avseende 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. ➤

NAMN	BEFATTNING	STYRELSE- LEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖR- HÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖR- HÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Seth Lieberman	Styrelseordförande	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Knut Pousette	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Hans Runesten	Styrelseledamot	2014	Ja	Ja
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	2016	Nej	Ja

- Stendörrens B-aktier var under 2017 noterade på First North Premier, Nasdaq Stockholm vilket inte är en reglerad marknad. På det konstituerande styrelsemötet den 23 maj 2017 beslutade dock Bolaget på frivillig basis att fullgöra de skyldigheter som ankommer på ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgifter ska fullgöras av styrelsen i dess helhet.

ERSÄTTNINGsutskott

Enligt Kodens ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Vid tidpunkten för det konstituerande styrelsemöte som hölls den 23 maj 2017 omfattades inte Stendörren av Kodens i detta avseende. På nämnda möte valde styrelsen ändå att på frivillig basis inrätta ett ersättningsutskott, vilket består av Seth Lieberman, Helena Levander och Hans Runesten. Ett ersättningsutskott fanns även inrättat under 2016, bestående av Seth Lieberman, Hans Runesten och Mikael Nicander. En särskild arbetsordning för och instruktion till ersättningsutskottet finns fogad till styrelsens arbetsordning.

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 bevaka och utvärdera Bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknads-mässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar.

Ersättningsutskottet har under året haft 4 möten, varav samtliga ägt rum före det konstituerande styrelsemötet den 23 maj 2017. De ledamöter som vid denna tid ingick i utskottet har närvarat vid samtliga möten.

Styrelsens arbete under 2017

Under 2017 har styrelsen haft 22 styrelsemöten, varav 7 av dem var ordinarie möten (inklusive konstituerande styrelsemöte). Vid styrelsens möten har även Bolagets VD, Bolagets CFO och Bolagets bolagsju-

rist närvarat. Bolagets revisorer har närvarat vid tre styrelsemöten.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Nedan presenteras en förenklad beskrivning av hur styrelsens arbete varit strukturerat under året. Utöver vad som där anges finns ett antal stående punkter som behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. På varje ordinarie styrelsemöte lämnar exempelvis Bolagets VD ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut som förvärv eller försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor. Ersättningsutskottet rapporterar även om utskottets arbete, om tillämpligt. Eftersom det är styrelsen som fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av ett styrelsemöte där aktuell rapport fastställs. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

ÅRSCYKEL FÖR STENDÖRREN FASTIGHETERS STYRELSEARBETE UNDER 2017

1. Konstituerande styrelsemöte
Styrelsens arbetsår inleds vid det konstituerande styrelsemötet som följer direkt på årsstämman. På detta möte fastställer styrelsen bland annat relevanta bolagsstyrningsdokument och arbetsordningar.
2. Ordinarie möte i augusti
Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.
3. Ordinarie möte i september
I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om Bolagets mål och långsiktiga strategiska plan.
4. Ordinarie möte i november
Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och Bolagets revisorer rapporterar om dess översiktliga granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar Bolagets revisorer sin granskning av Bolagets interna

kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.

5. Ordinarie möte i december

På detta ordinarie möte antas budget för kommande år.

6. Ordinarie möte i februari

Ordinarie möte där årsbokslut fastställs. På mötet behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten, frågor hänförliga till årsstämma och styrelseutvärderingen, inklusive utvärdering av utskott och CEO.

7. Ordinarie möte i maj

Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal.

Respektive styrelseledamots närvaro vid de styrelsemöten som hållits under 2017

NAMN	BEFATTNING	DELTAGANDE STYRELSE- MÖTEN
Seth Lieberman	Styrelseordförande	19 av 22
Helena Levander	Styrelseledamot (från årsstämman i maj 2017)	12 av 13
Carl Mörk	Styrelseledamot	22 av 22
Andreas Philipson	Styrelseledamot	21 av 22
Knut Pousette	Styrelseledamot	22 av 22
Hans Runesten	Styrelseledamot	21 av 22
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	21 av 22
Mikael Nicander	Styrelseledamot (till årsstämman i maj 2017)	9 av 9

Styrelseutvärdering

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och VD:s arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och VD:s arbete fortlopande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2017 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till varje styrelseledamot, som fått inkomma med svar på de i formuläret angivna frågorna. Resultatet har därefter sammanställts och presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde. Ingen från bolagsledningen närvarade vid detta sammanträde. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. VD:s ansvar och förhållande till styrel-

sen regleras i den instruktion för VD som styrelsen antagit.

Enligt instruktionen för finansiell rapportering är VD:n ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlopande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning. Bolagets VD 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 förhållanden som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Styrelsen har uppdragit åt Bolagets VD 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 VD Fredrik Brodin en koncernledning. För närvarande består koncernledningen av följande personer:

- Fredrik Brodin, VD
- Magnus Sundell, vVD och CFO
- Maria Mastej, marknads- och uthyrningschef
- Frej Adolph, fastighetschef
- Johan Bråkenhielm, transaktionschef
- Caroline Gebauer, bolagsjurist

För mer information om koncernledningen, se avsnitt Ledningen, sidorna 118 – 119.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I enlighet med de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs på årsstämman 2017 ska ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i dess helhet. I riktlinjerna fastslås att Bolagets ledande befattningshavare utgörs av VD, CFO, marknads- och uthyrningschef, fastighetschef, bolagsjurist och transaktionschef. Dessa ska erbjudas en marknads- mässig 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 månads-löner. Styrelsen har rätt att frånga dessa riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. ➤

TKR	KONCERN		MODER- BOLAG	
	2017	2016	2017	2016
VD	3 753	3 241	3 753	3 241
Varav tantiem och bonus	900	792	900	792
Varav pensionsavsättning	682	614	682	614
VICE VD	2 592	2 696	2 592	2 696
Varav tantiem och bonus	371	720	371	720
Varav pensionsavsättning	536	474	536	474
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGS- HAVARE	3 414	1 706	3 414	1 706
Varav tantiem och bonus	690	69	690	69
Varav pensionsavsättning	890	248	890	248

► **REVISORER**

Revisorernas uppgift är att granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av Bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska lägst en och högst två av Bolagets revisorer vara auktoriserade revisorer. Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Även Ingemar Rindstig är verksam vid Ernst & Young AB. Revisorerna valdes vid årsstämman den 23 maj 2017. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är medlemmar av FAR. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 23 maj 2018.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2017 anlitats för rådgivning i samband med införande av incitamentsprogram och granskning av prospekt. Dessa tjänster har lämnats i enlighet med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors partiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Bolaget har en adekvat och effektiv riskutvärdering och intern kontroll. Intern kontroll är en process som syftar till att säkerställa att ett bolags verksamhet bedrivs effektivt och ändamålsenligt och att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig. Genom den interna kontrollen säkerställs även att Bolaget efterlever tillämpliga regelverk.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med

tillhörande delegationsordning och attestinstruktion. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har Bolaget härutöver antagit en rad interna policyer, riktlinjer och instruktioner för internt kontroll. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Bolaget genomför regelbundet utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policyer, riktlinjer och instruktioner.

Riskutvärdering

En förutsättning för att ett bolag ska kunna upprätta en effektiv intern kontroll över den finansiella rapporteringen är att Bolaget är medvetet om vilka risker som det utsätts för. Koncernledningen i Stendörren genomför kontinuerligt och minst årligen en riskutvärdering, varvid de risker som Bolaget utsätts för identifieras och utvärderas. För varje enskild risk uppskattas dels sannolikheten för dess inträffande, dels omfattningen av konsekvensen vid ett eventuellt inträffande. Baserat på utfallet av riskutvärderingen säkerställs att Bolaget har adekvata och effektiva kontrollaktiviteter på plats för att minimera sannolikheten att identifierade, väsentliga risker inträffar. Bolagets nyckelkontroller finns beskrivna i processbeskrivningar och där så tillämpligt checklistor som steg för steg listar vilka kontroller som ska utföras. Kontrollerna dokumenteras systematiskt.

Resultatet av koncernledningens riskutvärdering och utvärdering av Bolagets interna kontroll rapporteras till styrelsen, som enligt dess arbetsordning årligen har att utvärdera Bolagets risker och dess 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. På detta styrelsemöte närvarar även Bolagets revisorer och rapporterar utfallet av sin granskning av Bolagets interna kontroller.

För att ytterligare stärka Bolagets interna kontroll antog styrelsen i mars 2018 en internkontrollplan. I denna listas Bolagets nyckelkontroller tillsammans med angivande av hur Bolaget internt ska säkerställa att dessa processer utförs. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk respektive kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Utfallet av egenkontrollen ska rapporteras till styrelsen.

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 är fördelat 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. Genom Bolagets informationspolicy säkerställs att Bolagets informationsgivning är korrekt och att information kommuniceras vid lämplig tidpunkt.

Koncernledningen tillhandahåller regelbundet finansiell information om Bolaget vid dess protokollförda möten.

Uppföljning

Det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen åligger styrelsen. 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 koncernledning, styrelse och revisorer. Som ovan konstateras deltar Bolagets revisorer vid minst tre styrelsemöten per år och rapporterar direkt till styrelsen sina iakttagelser från dess granskning av Bolagets interna kontroll. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport. Vid dessa styrelsemöten rapporterar även koncernledningen utfallet av de egenkontroller som i enlighet med Bolagets internkontrollplan genomförs under aktuell period.

Utvärdering av behovet av separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns i dagsläget inte inom Stendörren. Styrelsen har utvärderat frågan och konstaterat att Bolaget har en ändamålsenlig och effektiv intern kontroll för en organisation av Bolagets storlek. Något behov av att inrätta en internrevisionsfunktion har därför inte ansetts föreligga. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.



STYRELSEN

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

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" repektive "Global Audit Committee".

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav: 564 615 B-aktier.

HELENA LEVANDER

Styrelseledamot sedan 2017.
Född 1957.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Helena har flerårig erfarenhet från olika operativa roller inom finans- och aktiemarknad, samt styrelseerfarenhet från flera börsnoterade bolag och finansbolag. Grundare av Nordic Investor Services AB. Tidigare även verksam inom Neonet AB, Odin Förvaltning, Nordea Asset Management och SEB Asset Management.

Helena är styrelseordförande i Nordic Investor Services AB och styrelseledamot i Recipharm AB, Medivir AB och Concordia Maritime AB.

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav: –.

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.

Beroende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men oberoende till större aktieägare.

Innehav: –.

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 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 2 501 720 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 Näckebro 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 dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav: 2 000 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 Effnetplattformen AB (publ) och Axxonen Properties AB samt styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav: Hans Runesten äger direkt och som förmånstagare till kapitalförsäkringar 201 380 B-aktier.

KNUT POUSETTE

Styrelseledamot sedan 2014.
Född 1972.

Civilekonom från Lunds universitet.

Verkställande direktör i Kvalitena sedan 2003, styrelseordförande i A Group of Retail Assets Sweden AB ("Agora") sedan 2015 och styrelseledamot i Admiral Capital As Danmark sedan 2017.

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 och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav: 587 949 B-aktier.

LEDNINGEN



Upptill från vänster:
Johan Bråkenhielm,
Magnus Sundell,
Caroline Gebauer
Nedtill: Maria Mastej,
Fredrik Brodin,
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 AB sedan 2008 och har tidigare varit verkställande direktör på fastighetsbolaget Cartera AB. Fredrik har även varit fastighetschef på D.Carnegie & Co AB, medgrundare till fastighetsfonden Mengus Stockholm AB och grundare till Stay At Hotel Apartments AB. Fredrik är styrelseledamot i D.Carnegie & Co AB.

Innehav: 564 615 B-aktier och 145 000 teckningsoptioner.

JOHAN BRÅKENHJELM

Johan är transaktionschef på Stendörren Fastigheter sedan 2017.

Född 1973.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Johan har 18 års erfarenhet från fastighetsbranschen med fokus på transaktioner, analys, värdering och affärsutveckling. Senast var Johan CIO och partner på Stadsrum Fastigheter (ägt av Keva & Alecta & HEA). Tidigare anställningar inkluderar transaktionschef för CBRE Global Investors i Norden dessförinnan ING, Newsec, E&Y och han inledde sin karriär på IPD i London.

Innehav: 30 000 teckningsoptioner.

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 Capital och Price-waterhouseCoopers.

Innehav: 128 292 B-aktier och 95 000 teckningsoptioner.

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: 30 000 teckningsoptioner.

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: 90 000 teckningsoptioner.

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: 25 000 teckningsoptioner.

REVISORER

ERNST & YOUNG AB



INGEMAR RINDSTIG

Revisor i Bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: Atrium Ljungberg, Corem Property Group, Heimstaden, Magnolia, Familjebostäder, D Carnegie, Kungälv och Oscar Properties, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samt Höggkullen.



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.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 168–169.

Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC ²⁾	2014 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade				
Uthyrningsbar area, tusental m ²	603	612	585	275
Antal fastigheter	100	95	81	31
Marknadsvärde, Mkr	6 494	5 817	4 889	2 186
Areamässig uthyrningsgrad, %	92%	90%	91%	94%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	88%	91%	89%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, % ³⁾	5,3%	5,7%	6,1%	6,0%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, % ³⁾	11%	18%	13%	13%
Hysesduration, år ³⁾	4,9	5,1	5,2	5,2
Snitthyra, kr/m ²	803	799	805	724
Finansiella				
Hysesintäkter, Mkr	453	440	356	22
Driftnetto, Mkr ³⁾	316	299	246	13
Förvaltningsresultat, Mkr ³⁾	161	138	118	-3
Överskottsgrad rullande 12 månader, % ³⁾	70%	68%	69%	58%
Balansomslutning, Mkr	6 624	5 972	5 024	2 289
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, % ³⁾	2,3%	3,0%	3,0%	2,7%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år ³⁾	2,2	2,2	2,8	0,3
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år ³⁾	2,4	3,5	3,1	2,8
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr ³⁾	2,5	2,3	2,2	2,1
Soliditet vid periodens utgång, % ³⁾	36%	34%	30%	36%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, % ³⁾	18%	35%	25%	21%
Belåningsgrad vid periodens utgång, % ³⁾	56%	57%	63%	59%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	45%	46%	53%	58%
Aktierelaterade				
Börsvärde, Mkr	1 878	1 892	1 381	828
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	68,0	68,5	50,0	43,5
Eget kapital per aktie, kr	86,9	74,4	53,9	43,1
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV, Mkr ²⁾	2 719	2 309	1 563	827
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV per aktie, kr	98,5	83,6	56,6	43,5
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr ²⁾	2 497	2 078	1 424	778
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV per aktie, kr	90,4	75,2	51,6	40,9
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	14,3	22,1	12,0	9,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,8	-1,3	3,5	-10,4
Utdelning per aktie	2,2	2,0	1,6	-
Antal aktier vid periodens utgång	27 619 986	27 619 986	27 619 986	19 024 986
Genomsnittligt antal aktier	27 619 986	27 619 986	25 841 000	3 116 883
Övriga				
Antal anställda vid periodens utgång	39	30	17	4
Genomsnittligt antal anställda under perioden	35	24	10	2

1) Nyckeltalen Direktavkastning, Totalavkastning och Genomsnittlig räntetäckningsgrad har uppskattats för 2014.

2) Beräkningen av nyckeltalen EPRA NAV och EPRA NNNAV har justerats sedan avgivandet av Bokslutskommuniké för 2017.

För härledning av beräkningar, se astämningstabeller för alternativa nyckeltal på bolagets hemsida.

3) Se definitioner på sidan 168–169.



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2017	2016
Hysesintäkter	1, 24 3	453	440
Summa intäkter		453	440
Driftskostnader	4	-94	-105
Underhållskostnader	4	-24	-17
Fastighetsskatt	4	-13	-13
Tomträttsavgäld	4	-6	-6
Driftnetto		316	299
Central administration	5, 6	-51	-55
Finansiella intäkter	7	1	3
Finansiella kostnader	8	-105	-109
Finansnetto		-104	-106
FÖRVALTNINGSRESULTAT		161	138
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		353	653
Värdeförändring finansiella instrument		9	-46
Resultat före skatt		523	745
Uppskjuten skatt	9	-123	-134
Aktuell skatt	9	-4	-2
Årets resultat		396	609
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		396	609
Årets totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		396	609
Resultat per aktie, före utspädning, kr	16	14,3	22,0
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	16	14,2	22,0
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		27,6	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		27,8	27,7

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med föregående period redovisar Stendörren för 2017 stigande hyresintäkter, sjunkande driftskostnader, lägre kostnad för central administration samt lägre finansieringskostnader. Således steg driftnettot med 6 procent till 316 miljoner kronor (299) och förvaltningsresultatet steg med 17 procent till 161 miljoner kronor (138).

Periodens resultat uppgår till 396 miljoner kronor (609) motsvarande 14,3 kr per aktie (22,0). Resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2016 förklaras huvudsakligen av den stora värdeförändringen av förvaltningsfastigheter som redovisades i jämförelseperioden. Med hänsyn tagen till tilldelade optioners beräknade utspädningseffekt uppgår periodens resultat per aktie till 14,2 kronor (22,0).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under året med cirka 3 procent till 453 miljoner kronor (440). Rentat för jämförelsestörande poster om ca 15 miljoner kronor, huvudsakligen bestående av till hyresgäster vidaredebiterade kostnader för elcertifikat vilka upphörde under 2017, har hyresintäkten ökat med cirka 6 procent jämfört med föregående år. Den ökade hyresintäkten drivs dels av att fastighetsbeståndet utökats med cirka 2 procent (exklusive värdeförändringar), cirka 1 procent indexuppräknings av hyror samt cirka 3 procent förbättrade hyresflöden, där den ökade uthyrningsgraden har påverkat hyresflödet under del av året och kommer att ge full effekt under kommande perioder.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna sjönk till 137 miljoner kronor (141). Fastighetskostnaderna innehåller konstaterade och befarade hyresförluster om cirka 2 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 0,5 procent av årets hyresintäkter (1,8). Jämfört med föregående år har underhållskostnaderna ökat med cirka 7 miljoner kronor avseende eftersatt underhåll, vilket kompenseras av 11 miljoner i sänkta driftkostnader. Rentat för jämförelsestörande poster om cirka 12 miljoner kronor har dock driftkostnaderna ökat med cirka 6 procent jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgår för 2017 till 51 miljoner kronor (55) 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 Nasdaqs 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

Trots att den räntebärande skulden ökat är räntenettot om -104 miljoner kronor något bättre jämfört med 2016 (-106). Detta förklaras huvudsakligen av omläggningen av derivatportföljen under första kvartalet (se vidare under Finansiell ställning).

Finansnettot belastas även under året av en engångskostnad om 5 miljoner kronor för förtidslösen av obligationslån samt periodiserade uppläggnings- och låneavgifter om cirka 5 miljoner kronor som i enlighet med bolagets redovisningsprinciper redovisas som förutbetalda räntekostnader och periodiseras över respektive låns löptid.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under året till 161 miljoner kronor (138) 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 2017. För perioden redovisar Bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 353 miljoner kronor (653). ➤

► Av den samlade värdeförändringen under perioden avser –10 miljoner kronor (42) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar (väsentligen bestående av försäljningsomkostnader och avdrag för uppskjuten skatt i sålda bolag). Värdeförändringen under året härleds i övrigt huvudsakligen till justerade avkastningskrav under årets två första kvartal, förändrade kassaflöden och ett ökat byggrättsvärde i Nygårds industriområde i Upplands-Bro kommun ("GreenHub Bro"). Se vidare under not 11 för uppgifter om värderingsantaganden. 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 6,4 procent (6,6).

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatum med en positiv värdeförändring om 9 miljoner kronor (–46). 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 –4 miljoner kronor (–2) och uppskjuten skatt om –123 miljoner kronor (–134). Den effektiva skatten är 24,3 procent vilket är högre än 22 procent till följd av bland annat omklassificering av byggnadsinventarier och därmed övergång från restvärdeavskrivningar till räkenskapsenliga avskrivningar.



RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	1	1
Förvaltningsfastigheter	11	6 494	5 817
Inventarier	12	2	4
Långfristiga fordringar		0	0
Räntederivat		13	-
Summa anläggningstillgångar		6 510	5 823
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hysesfordringar	13	10	59
Skattefordringar		11	-
Övriga kortfristiga fordringar	14	11	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44	23
Likvida medel		38	51
Summa omsättningstillgångar	18	114	149
SUMMA TILLGÅNGAR		6 624	5 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 141	1 140
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 241	897
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		2 399	2 054
SUMMA EGET KAPITAL		2 399	2 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	2 721	2 786
Övriga långfristiga skulder		4	3
Uppskjuten skatteskuld	9	323	201
Räntederivat		-	54
Övriga avsättningar	19	4	-
Summa långfristiga skulder	18	3 053	3 044
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	991	632
Leverantörsskulder		38	32
Skatteskulder		-	5
Skulder till intresseföretag		-	42
Övriga kortfristiga skulder		39	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	104	139
Summa kortfristiga skulder	18	1 172	874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 624	5 972

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 6 494 miljoner kronor (5 817). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2017.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 114 miljoner kronor (149). Omsättningstillgångarna består väsentligen av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 76 miljoner kronor (98), samt likvida medel vilka per rapporteringsdatum uppgick till 38 miljoner kronor (51) (se not 13–15).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 2 399 miljoner kronor (2 054) och soliditeten till 36 procent (34).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 713 miljoner kronor (3 418), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till – 10 miljoner kronor (– 8). Nominell räntebärande skuld är därför 3 722 miljoner kronor, (3 426) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (57).

Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 914 miljoner kronor, två obligationslån om totalt 790 miljoner kronor samt säljarreverser om 20 miljoner kronor.

Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 991 miljoner kronor (632) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Efter rapportperiodens utgång har den kortfristiga delen av obligationsskulden, uppgående till 430 miljoner kronor, återbetalats. Därtill har kortfristiga bankkrediter om 238 miljoner kronor återbetalats eller förlängts på 5-åriga löptider.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,7 år (2,4 år för total räntebärande skuld) (3,5). Under året lade bolaget om sin räntesäkringsportfölj som tidigare bestod av ränteswappar till en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,33 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 1 800 miljoner kronor. Inklusive effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,2 år (2,2), se vidare not 17.

Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån hos kreditinstitut uppgick per 31 december 2017 till 1,74 procent ((1,66) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,34 procent.). Stendörren hade vid årets utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2015–2018) hade ett utestående skuldbelopp om 430 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 + 5,00 procent. Detta obligationslån har återbetalats efter rapportperiodens utgång. Det andra obligationslånet (2017–2020) har ett utestående skuldbelopp om 360 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 + 4,00 procent. Detta obligationslån utökades via en tilläggsemission efter rapportperiodens utgång till totalt 710 miljoner kronor. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,11 procent.

Utöver dessa förändringar av obligationslånen har, efter rapportperiodens utgång, även nya säkerställda krediter om 536 miljoner kronor upptagits (varav 238 miljoner avser lösen eller förlängning av lån). Sammantaget har dessa åtgärder medfört en förlängd genomsnittlig kapitalbindning till cirka 3,0 år samt en sänkning av snitträntan till cirka 2,16 procent.

Se vidare not 17 för ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2017 till 323 miljoner kronor (201) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan förvaltningsfastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, samt värdet förändringar av derivat.

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 2015-01-01	11	784	24	819
Totalresultat januari-december 2015			309	309
Nyemission	5	355		361
Ingående eget kapital per 2016-01-01	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
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1 144	1 239	2 399

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2017 till 2 399 miljoner kronor (2 054). Vid årsstämman 2017 beslutades om utdelning om totalt 55 miljoner kronor (44).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		161	138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	11	4
Betald inkomstskatt		2	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		173	117
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		36	2
Förändring av rörelseskulder		6	-155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		215	-35
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-232	-78
Övriga investeringar och avyttringar		-1	-5
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-436	-272
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		150	139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-518	-215
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		1	-
Upptagna räntebärande skulder		916	548
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-519	-275
Räntederivat, netto		-60	-
Depositioner		1	1
Utdelning		-50	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		290	252
Årets kassaflöde		-13	1
Likvida medel vid årets ingång		51	50
Årets kassaflöde		-13	1
Likvida medel vid årets utgång		38	51

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till december 2017 till 173 miljoner kronor (117). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet om 42 miljoner kronor (–153) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 215 miljoner kronor (–35).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –518 miljoner kronor (–215) och utgjordes primärt av likviditetseffekten vid förvärv av aktier och fastigheter i koncernbolag uppgående till –436 miljoner kronor (–272), investeringar i befintliga fastigheter om –232 miljoner kronor (–78) samt likvideffekten vid försäljning av fastigheter och aktier i koncernföretag som tillsammans medförde ett kassaflödestillskott om 150 miljoner kronor (139).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten upp-

gick under perioden till 290 miljoner kronor (252) bestående av upptagande av fastighetskrediter om 916 miljoner kronor (548) med det nyupptagna obligationslånet om 360 miljoner kronor samt upptagande av en revolverande kreditfacilitet om 250 miljoner kronor som de enskilt största posterna. Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till –519 miljoner kronor. (–275) där den största posten utgörs av förtidslösen av obligationslån uppgående till 320 miljoner kronor. Under året valde bolaget att lägga om portföljen med ränteswappar till en portfölj med räntetak då detta bedömdes ge en mer kostnadseffektiv räntesäkring. Således förtidslöste bolaget portföljen av ränteswappar för –48 miljoner kronor och förvärvade en portfölj av räntetak vars förutbetalda premieavgift uppgick till –12 miljoner kronor, således en samlad likviditetspåverkan om –60 miljoner kronor.

Aktieutdelning utbetalts kvartalsvis och under året har 4 utbetalningar om sammanlagt –50 miljoner kronor genomförts.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till –13 miljon kronor (1) och likvida medel uppgick vid årets utgång till 38 miljoner kronor (51).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansieringsbeslut. All personal är anställda i moderbolaget och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under 2017 utgörs huvudsakligen av 76 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförs av egen personal, (såsom skötsel, projektledning, transaktionsledning och uthyrningskostnader). Räntenettot består av nettodebiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2017 till 14 miljoner kronor (9) och det egna kapitalet uppgick till 1 049 miljoner kronor (1 108).

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2017	2016
Nettoomsättning	1, 24	76	60
Rörelsens kostnader	5-6	-75	-58
Resultat före finansiella poster		1	2
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-53	-60
Resultat efter finansiella poster		-20	1
Bokslutsdispositioner	19	13	0
Resultat före skatt		-6	1
Aktuell skatt	9	1	0
Uppskjuten skatt	9	-	-
Årets resultat		-5	1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2017	2016
Årets resultat		-5	1
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-5	1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	1	1
Inventarier	12	3	3
Andelar i koncernföretag	21	868	868
Fordringar hos koncernföretag		1 426	1 194
Långfristiga fordringar och värdepapper		0	0
Uppskjuten skattefordran	9	3	2
Summa anläggningstillgångar		2 301	2 068
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		0	1
Fordringar hos koncernföretag		184	519
Övriga kortfristiga fordringar	14	0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31	19
Likvida medel		14	9
Summa omsättningstillgångar	18	230	551
SUMMA TILLGÅNGAR		2 532	2 619
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		-102	-49
Årets resultat		-5	1
Summa fritt eget kapital		1 032	1 091
Summa eget kapital		1 049	1 108
<i>Obeskattade reserver</i>			
Avskrivningar utöver plan		0	-
Summa obeskattade reserver		0	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	354	744
Skulder till koncernföretag		458	458
Summa långfristiga skulder	18	812	1 203
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	430	-
Leverantörsskulder		6	5
Skulder till koncernföretag		179	259
Övriga kortfristiga skulder		30	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	27	20
Summa kortfristiga skulder		671	309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 532	2 619

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVER- KURSFOND	BALANSERADE VINSTMEDEL IN- KLUSIVE ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖR- LIGT TILL FÖRE- TAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2015-01-01	11	784	-3	792
Totalresultat januari-december 2015			-1	-1
Nyemission	5	355	-	361
Ingående eget kapital per 2016-01-01	17	1139	-4	1152
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			1	1
Utgående eget kapital per 2016-12-31	17	1139	-47	1108
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram			1	1
Totalresultat januari-december 2017			-5	-5
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1139	-106	1049



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		1	2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	1	1
Erhållna räntor		32	59
Erlagda räntor		-53	-60
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-19	2
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		326	-412
Förändring av rörelseskulder		-60	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten		247	-347
Investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella tillgångar		0	-2
Förvärv inventarier		-1	-3
Försäljning av dotterbolag		-	99
Utlåning koncernföretag		-232	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-233	95
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		1	-
Upptagna räntebärande skulder		360	175
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-320	
Upptagna av lån från koncernföretag		0	107
Utbetald utdelning		-50	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9	260
Årets kassaflöde		5	8
Likvida medel vid årets ingång		9	1
Årets kassaflöde		5	8
Likvida medel vid årets utgång		14	9

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svensktregistrerat 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 2017 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2018. 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 2018.

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 på grund av gällande skatteregler.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2017

Förutom de ändringar som omnämns nedan har nya standarder och tolkningar som trätt i kraft under 2017 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 som antingen ännu inte trätt i kraft eller som trädde i kraft den 1 januari 2018, har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets kommande finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller

Stendörrens 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 Financial Instruments. 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.

Historiskt har Stendörren påverkats i begränsad omfattning av kreditförluster och det finns för närvarande inga finansiella instrument som ska redovisas på något annat sätt än enligt IAS 39. Bolaget har låga fordringar och tillämpar inte säkringsredovisning under IFRS 9. 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 med, i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. Stendörren har intäktsströmmar från hyresavtal och tilläggsdebiteringar i enlighet med dessa hyresavtal. Inga andra intäktsströmmar finns.

Enligt IFRS 15 utgör vissa tilläggsdebiteringar serviceintäkter. Stendörrens bedömning är att IFRS 15 inte kommer få någon, eller endast marginell, påverkan på Koncernens redovisning av intäkter. Bolaget kommer i not till årsredovisningen för 2018 upplysa om fördelningen av intäkter på hyresintäkter och serviceintäkter.

Under 2016 presenterades den nya leasingstandard IFRS 16 som ersätter nuvarande IAS 17. Standarden innebär förändringar framförallt för leasetagaren medan redovisningen för leasegivaren i allt väsentligt är oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. För leasetagare innebär IFRS 16 att begreppen finansiell respektive operationell leasing försvinner, i stället ska en "right-of-use asset" och en leasingsskuld redovisas för i princip alla leasingavtal.

Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Undantag kan aktualiseras för avtal som är kortare än 12 månader och de som

avser tillgångar uppgående till mindre belopp. För leasegivaren kvarstår begreppen finansiell respektive operationell leasing vilket innebär att dagens redovisning kvarstår i princip oförändrad. I och med IFRS 16 införs emellertid ny vägledning kring vad som utgör ett leasingavtal, vilket kan komma att få en påverkan på leasegivaren, exempelvis för avtal som innehåller servicetjänster. Stendörren gör den preliminära bedömningen att Bolagets redovisning av hyresintäkter ej kommer påverkas av införandet av IFRS 16 medan redovisningen av kostnaden för tomträttsavgäld kan komma att påverkas.

Per 31 december 2017 äger Stendörren 20 fastigheter som är upplåtna med tomträttsavtal. Den samlade avgälden för 2018 uppgår till 6,3 miljoner kronor. Från och med 1 januari 2019 kommer tomträttsavgälden, som per 31 december 2017 redovisas som en fastighetskostnad, delas upp på en avskrivningskomponent (redovisas som fastighetskostnad) och en räntekomponent (som kommer inkluderas bland finansiella kostnader). Praxis för exakt hur denna uppdelning skall beräknas och redovisas finns ännu inte men Bolaget avser följa och utvärdera frågan under 2018.

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 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.

Innehav i en gemensam verksamhet konsolideras enligt klyvningsmetoden, det vill säga 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 bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på deras 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 förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per m² och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskju-

ten 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 det 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 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 2017.

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 innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som 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 innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3. Se även not 11. Stendörren 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 månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, 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 de avyttras eller om de inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att de nyttjas eller att de 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. Stendörrens 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 rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. 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 i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning samt 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, det vill säga 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 2017	KONCERN 2016
Hysesintäkter lokaler	511	479
Hysesintäkter övrigt	7	6
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-53	-35
Hysesrabatter lokaler	-12	-10
SUMMA	453	440

För räkenskapsåret 2017 uppgick koncernens hyresintäkter till 453 miljoner kronor (440) 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 11 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 2017 till 4,9 år (5,1) i genomsnitt.

FÖRFALLO- ÅR	ANTAL AVTAL	AREA, KVM	ÅRS- HYRA, MKR	ANDEL %
2018	185	50 463	35	8,39%
2019	180	78 283	61	14,44%
2020	135	179 581	94	22,21%
2021	56	31 943	25	5,88%
2022	39	66 119	53	12,50%
>2022	51	192 132	198	36,29%
Bostäder	16	1 357	1	0,29%
SUMMA ¹⁾	662	599 878	467	100,00%

Summan av de framtida avtalade hyrorna framgår enligt nedanstående tabell uppdelat på förfalloår.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	ÅRSHYRA, MKR
Avtalade hyresintäkter år 1	476
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 058
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 819
Bostäder	1
SUMMA	5 355

NOT 4

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2017 till 137 miljoner kronor (141). 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 Stendörrens hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren 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 2017	KONCERN 2016
El- och värmekostnader	-45	-48
Driftskostnader	-42	-51
Reparation och underhåll	-24	-17
Tomträttsavgäld	-6	-6
Fastighetsskatt	-13	-13
Övriga fastighetskostnader	-7	-6
SUMMA	-137	-141

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Stendörren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna (El- och värmekostnader, Driftkostnader, Övriga fastighetskostnader i tabellen ovan) uppgick under år 2017 till 94 miljoner kronor (105) och underhållskostnaderna uppgick till 24 miljoner kronor (17).

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 20 stycken (21). Tomträttsavgälder uppgick under år 2017 till 6 miljoner kronor (6) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. För 2017 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 228 miljoner kronor (218).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2017	2016
Avtalade tomträttsavgälder år 1	6	6
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	24	23
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	198	189
SUMMA	228	218

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren 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 2017 totalt till 13 miljoner kronor (13).

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter varav 2 (1) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade Bolaget 6 ledande befattningshavare anställda (4), varav 2 (1) kvinna och det totala antalet anställda var 39 (33), varav 19 kvinnor (15). Genomsnittligt antal anställda under 2017 var 35, varav 18 män.

Ersättning utgick under 2017 till styrelse med 1 325 tusen kronor (1 325). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 3 114 tusen kronor (2 630). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 6 030 tusen kronor (3 842) och till övriga anställda 14 221 tusen kronor (10 373). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 17 287 tusen kronor (11 975) varav 5 711 avser pensionsavsättningar (2 424).

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	
	2017	2016	2017	2016
Medel antal anställda	35	25	35	25
Varav män	18	14	18	14
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGS-				
HAVARE				
Styrelseledamöter	7	7	7	7
Varav kvinnor	2	1	2	1
VD och ledande				
befattningshavare	6	4	6	4
Varav kvinnor	2	1	2	1
KONTANTA LÖNER, FÖRMÅNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelsens ordförande	295	295	295	295
Styrelseledamöter				
Hans Runesten	185	185	185	185
Helena Levander	185	–	185	–
Andreas Philipsson	165	165	165	165
Jenny Wärmé	165	165	165	165
Carl Mörk	165	165	165	165
Knut Pousette	165	165	165	165
Mikael Nicander	–	185	–	185
	1 325	1 325	1 325	1 325
VD	3 114	2 630	3 114	2 630
Varav tantiem och bonus	990	900	990	900
VICE VD	1 795	2 330	1 795	2 330
Varav tantiem och bonus	401	742	401	742
ÖVRIGA LEDANDE				
BEFATTNINGS-				
HAVARE	4 235	1 512	4 235	1 512
Varav tantiem och bonus	1 752	690	1 752	690
Övriga anställda	14 221	10 373	14 221	10 373
SOCIALA				
KOSTNADER				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	9 290	5 507	9 290	5 507
Varav pensionskostnader	5 179	1 336	5 179	1 336
Övriga anställda	8 345	6 248	8 345	5 248
Varav pensionskostnader	1 918	1 351	1 918	1 351

Föregående års siffror har justerats med tillägg för förmånsvärde och reserverade kostnader.

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 2017 fanns totalt 536 956 optioner tilldelade vilka betingade ett värde om 13,7 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 2017 har arbetsgivaravgiften om (4,4) miljoner kronor (2,4) reserverats. Personaloptionerna

tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren efter anmälningens utgång 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 536 956 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,9 procent och av rösttalet med 1,1 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 322 174 kronor.

Vid årsstämman den 23 maj 2017 antogs efter anmälningens utgång den 30 april 2018 långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av högst 550 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt för

Bolagets anställda till teckning av högst 550 000 nya aktier av serie B. Syftet med programmet är att ett personligt långsiktigt ägarengagemang hos de anställda kan förväntas stimulera till ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen, höja motivationen samt samhörighetskänslan med Bolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde, beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Varje deltagare äger rätt att teckna en ny aktie av serie B i Bolaget per teckningsoption under perioden 1 maj – 31 maj 2020. Vid teckningsperiodens utgång den 30 juni 2017 hade 395 800 teckningsoptioner tilldelats anställda. Vid fullt utnyttjande av dessa teckningsoptioner kan således 395 800 aktier tillkomma till följd av incitamentsprogrammet, vilket motsvarar en utspädning om 1,41 procent baserat på det nuvarande antalet aktier i Bolaget.

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Program 2014–2018		
Utestående vid periodens början	297 667	297 667
Tilldelade under perioden, program 2014–2018	239 289	239 289
Utestående vid periodens slut	536 956	536 956
Program 2017–2020		
Utestående vid periodens början	–	–
Tilldelade under perioden, program 2017–2020	395 800	395 800
Utestående vid periodens slut	932 409	932 409
VERKLIGT VÄRDE TKR		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	68,0	68,0
Program 2014–2018		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	13 703	13 703
Optionernas lösenpris,	42,48	42,48
Aktierätternas löptid, år ⁽¹⁾	0,33	0,33
Program 2017–2020		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	–	–
Optionernas lösenpris	83,87	83,87
Aktierätternas löptid, år ⁽¹⁾	2,42	2,42

(1) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter den 30 april 2018.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	–3	–2	–3	–2
Övriga tjänster	0	–1	0	–1
SUMMA	–3	–3	–3	–3

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	
	2017	2016	2017	2016
FINANSIELLA INTÄKTER				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	32	57
Ränteintäkter, övriga	1	3	–	2
SUMMA	1	3	32	59

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
FINANSIELLA KOSTNADER				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-5	-20
Räntekostnad obligation	-48	-40	-48	-40
Räntekostnader	-54	-68	-	-
Pantbrevskostnader och andra finansiella kostnader	-3	-1	-	-
SUMMA	-105	-109	-53	-60

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 105 miljoner kronor (109) ingår dels direkta räntekostnader om 102 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 sig 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	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt/skattekostnad	-1	-2	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-3	0	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	-4	-2	-	-
UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-4	1	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	5	-10	2	0
Uppskjuten skatt avseende derivat	-12	10	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter och miljösaneringsreserv	-112	-135	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-123	-134	2	0
TOTALT REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT	-127	-136	2	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	522	745	-6	1
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-115	-164	1	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-2	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Utnyttjat skattemässigt underskott	-5	9	0	-
Värdeförändringar fastigheter	4	12	-	-
Skattepliktigt resultat redovisat i avyttrad verksamhet	0	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-3	0	-	-
Skatteeffekt av övergång från restvärdeavskrivning till räkenskapsenlig avskrivning	-5	-	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag	-3	9	-	-
Övriga poster	0	0	-	-
REDOVISAD SKATT	-127	-136	1	0

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2017.

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN RESULTATPOSTER, MKR	UNDERLAG AKTUELL SKATT	UNDERLAG UPPSKJUTEN SKATT	TOTALT SKATTE- UNDERLAG
Förvaltningsresultat	161	-	161
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-136	136	-
Justering för övergång från restvärdeavskrivning	22	-	22
Ej avdragsgilla kostnader	5	-3	2
Ej skattepliktiga intäkter	0	-	0
Förändring obeskattade reserver	-17	17	-
Övriga poster	-1	0	-1
SKATTEPLIKTIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT	34	150	184
Förtidsinlösta räntederivat	-52	48	-4
Värdeförändring, derivat	-	9	9
Försäljning fastigheter	-2	-7	-9
Värdeförändringar, fastigheter	-	353	353
"Justering för a) Nedgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjut- na skattefordran fortfarande ryms inom skatteskuld från förvärv, eller b) Uppgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjut- na skatteskulden ryms inom skattefordran från förvärv"	-	19	19
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT FÖRE UNDERSKOTTSAVDRAG	-20	572	552
Förändring skattemässiga underskott	25	-	25
Ändrade taxeringar	12	-12	-
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT	17	560	577
22 % SKATT	-4	-123	-127

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 25 miljoner kronor (9). Skattemässiga

underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2017 till 4 miljoner kronor (0). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 15 miljoner kronor (8). I rapport över koncernens finansiella ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Ingående redovisat värde	2	11	2	2
Årets förändring	5	-9	1	0
Utgående redovisat värde	7	2	3	2
<i>Derivat</i>				
Ingående redovisat värde	12	2	-	-
Årets förändring	-13	10	-	-
Utgående redovisat värde	-1	12	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	6	14	3	2
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
<i>Temporära skillnader på fastigheter</i>				
Ingående redovisat värde	-206	-72	-	-
Årets förändring	-110	-134	-	-
Utgående redovisat värde	-316	-206	-	-
<i>Temporära skillnader på miljösaneringsreserv</i>				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Årets förändring	-1	-	-	-
Utgående redovisat värde	-1	-	-	-
<i>Obeskattade reserver</i>				
Ingående redovisat värde	-9	-6	-	-
Årets förändring	-4	-3	-	-
Utgående redovisat värde	-13	-9	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-330	-215	-	-
UPPSKJUTEN SKATTESKULD, NETTO REDOVISAT VÄRDE	-323	-201	3	2

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

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1	-	1	-
Investeringar	0	1	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1	1	1
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-	0	-
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-	0	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1	1	1	1

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

MKR	KONCERN 2017	KONCERN 2016
FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER		
Ingående balans	5 817	4 888
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	436	419
Investeringar i befintliga fastigheter	225	78
Försäljningar	- 347	- 221
Värdeförändring	363	653
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	6 494	5 817

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2017 och 2016.

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

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 6 494 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. Samtliga fastigheter har även värderats externt under tredje eller fjärde kvartalet 2017. 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 2017 uppgick till 363 miljoner kronor (653). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser -10 miljoner kronor (42) 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. 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. Orealiserade värdeförändringar motsvarande därmed 5,4 procent av det redovisade värdet av förvaltningsfastigheter vid utgången av året.

Vid årets utgång fanns bindande förvärvsavtal avseende ett fastighetsförvärv där ekonomiskt och fysiskt tillträde genomfördes under första kvartalet 2018.

VÄRDERINGSMETODIK

Stendörrens 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 2017-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3%	10,0%	6,4%
Kalkylränta kassaflöde	5,8%	12,2%	8,1%
Kalkylränta restvärde	7,4%	12,2%	8,5%
Långsiktigt			
vakansantagande	3,0%	25,0%	6,3%
Byggrätter, kr/kvm BTA	400	3 700	1 860

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

BYGGRÄTTER

Stendörren hade per 31 december 2017 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 617 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri-, logistik- och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde,

såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro, Sollentuna och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta dess behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande, under de närmaste åren, bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

Marknadsvärdet av byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 876 miljoner kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2017 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 325 miljoner kronor 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 -582 miljoner kronor uppåt och 709 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i miljoner kronor):

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2017		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50%	348,5	528,6	708,6	888,7	1068,8
	-0,25%	-5,5	165,2	336,0	506,7	677,5
	0,00%	-324,7	-162,3	0,0	162,3	324,7
	0,25%	-613,9	-459,2	-304,5	-149,7	5,0
	0,50%	-877,3	-729,5	-581,7	-433,9	-286,1

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

NOT 12 INVENTARIER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	8	5	3	0
Investeringar	2	3	1	3
Avyttring dotterbolag	-1	-	-	-
Omklassificering	-4	0	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	5	8	4	3
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5	-4	0	0
Årets avskrivningar	0	-1	-1	0
Omklassificering	2	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-4	-5	-1	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1	3	3	3

NOT 13 HYRESFORDRINGAR

MKR	KONCERN	
	2017	2016
Hyres- och kundfordringar	18	67
Reserv osäkra hyresfordringar	-8	-8
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	10	59

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	
	2017	2016
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	5	58
Förfallet 30-89 dgr	1	2
Förfallet 90 dgr	12	7
Reserv osäkra hyresfordringar	-8	-8
SUMMA	10	59

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Avräkning skatter och avgifter	9	4	0	2
Mervärdesskattfordran	5	7	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-3	5	0	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	11	16	0	4

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremier	2	2	0	0
Förutbetalda hyresrabatter	24	14	-	-
Upplupna hyresintäkter	0	1	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6	31	19
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	44	23	31	19

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. Någon utspädning av kapitalet har inte skett per 2017-12-31.

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
Kvittningsemission	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 2016 utgick utdelning om totalt 2,00 kronor per aktie. Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2017 med totalt 2,24 kronor per aktie, vilken föreslås utbetalas kvartalsvis om 0,56 kronor per aktie och tillfälle. Föreslagna avstämningsdagar är 3 juli 2018, 2 oktober 2018, 3 januari 2019 och 2 april 2019. 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	1 037 634 663 kr
Årets resultat	-4 957 771 kr
SUMMA	1 032 676 892 kr

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Att utdelas till aktieägarna	61 868 769 kr
I ny räkning balanseras	970 808 123 kr
SUMMA	1 032 676 892 kr

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. Resultat per aktie efter utspädning är beräknad med hänsyn tagen till det maximala antalet teckningsrätter som personaloptionsprogrammet kan komma att ge upphov till (beräknat i enlighet med IAS 33).

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	360	750	360	750
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 352	2 001	-	-
Byggnadskreditiv	-	20	-	-
Övriga räntebärande skulder	19	23	-	-
Periodiserade låneutgifter	-10	-8	-6	-6
SUMMA RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	2 721	2 786	354	744
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	430	-	430	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	561	632	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	179	259
SUMMA RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	991	632	609	259
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	3 712	3 418	1 421	1 462
KREDITFACILITET				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	20	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	30	30	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 3 712 miljoner kronor (3 418), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till 10 miljoner kronor (8). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 3 722 miljoner kronor (3 426), motsvarande en belåningsgrad om 56,2 procent (57,4). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 2 913 miljoner kronor (2 633), obligationslån om 790 miljoner kronor (750) samt säljarreverser om 19 miljoner kronor (23). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget har vid årets utgång två obligationslån. Det ena uppgick till 430 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 + 5 procentenheter, detta obligationslån har återbetalats efter den 31 december 2017. Det andra obligationslånet (som emitterades i juli 2017 med förfallodatum under 2020) uppgick till 360 miljoner kronor med en ränta

om Stibor 90 + 4 procentenheter. Detta obligationslån utökades via en tilläggsemission i januari 2018 till totalt 710 miljoner kronor. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, Handelsbanken, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december fanns inga outnyttjade kreditlöften eller kreditramar.

Stendörrens långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2017 till 2 721 miljoner kronor (2 786) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om 10 miljoner kronor (8). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 991 miljoner kronor (632).

Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörrens 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 strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren hade per 31 december

2017 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,7 år (3,5), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2017

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾		KAPITALBINDNING		ANDEL
	MKR	RÄNTA ²⁾	ANDEL	MKR	
2018	1 886		51%	938	25%
2019	0		0%	829	22%
2020	0		0%	988	27%
2021	600		16%	374	10%
2022	610		16%	563	15%
>2022	628		17%	32	1%
Summa/genomsnitt	3 724	2,34%	100%	3 724	100%

1) Räntebindningen för 2018 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2017

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,0%	3,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,4	2,5%	4,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,0%	3,1
Swedbank	Räntetak	300	0,4	2,5%	4,1
Swedbank	Räntetak	300	1,1	2,5%	5,1
Swedbank	Räntetak	300	1,1	2,5%	5,1
Summa		1 800	3,2	2,3%	4,1

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

KONCERN		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			
MKR	2016	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR	2017
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 021	-99	-	-	1 922
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	632	359	-	-	991
Derivat	54	-60	-	-7	-13
Övriga långfristiga räntebärande skulder	773	36	-	-	809
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	0	-	-	-
Summa räntebärande skulder och derivat	3 481	236	0	-7	3 710

Räntebärande skulder är exklusive aktiverade finansieringskostnader om -10 miljoner kronor (-8). Det under året förvärvade räntederivat har vid årets utgång ett positivt värde om 13 miljoner kronor (-).

MODERBLAGET		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			
MKR	2016	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR	2017
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 208	-390	-	-	818
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	259	350	-	-	609
Summa räntebärande skulder och derivat	1 468	-40	-	-	1 427

KONCERNEN	LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR		FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGA VÄRDEN VIA RESULTATRÄKNINGEN		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesfordringar	10	59	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	11	16	-	-	-	-
Likvida medel	38	51	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-3 713	-3 418
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-4	-3
Räntederivat	13	-	-	-54	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-38	-32
Övriga skulder	-	-	-	-	-39	-66
SUMMA	72	126	-	-54	-3 794	-3 519

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

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långgivarna kommer förlänga Stendörrens 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 räken-skapsrets 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 efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren 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 2017.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2017 uppgår räntekostnaden till cirka 93 miljoner kronor på årsbasis (inklusive cirka 6 miljoner kronor kostnadsförd amortering av förutbetalda låneavgifter). Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom ett fasträntelån 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 50 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2017 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 procent medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 4 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att ungefär 84 procent av alla lån med

STIBOR bas löper med ett golv där STIBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll (medan övriga låneavtal saknar sådant golv) och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivatens återfinns i tabellen i not 17.

MKR	FÖRÄNDRING, STIBOR	(+) UTFALL, MKR	(-) UTFALL, MKR
	+ / - 0,5%	4	-2
	+ / - 1,0%	22	-6
	+ / - 1,5%	42	9
	+ / - 2,0%	60	-12

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 TILL FÖRFALL, MKR	RÄNTEKOSTNAD/ ÅR, MKR	SNITTRÄNTA	TOTAL LIKVIDITETSEFFEKT TILL FÖRFALL, MKR
2018	872	66	63	3,2%	1 001
2019	775	54	57	1,5%	885
2020	958	30	44	2,6%	1 032
2021	360	14	19	2,1%	393
2022	558	5	11	1,8%	574
>2022	31	0	1	2,5%	33
	3 554	169	196	2,3%	3 919

1) Utgör sammantaget den samlade räntebärande skulden.

MODERBOLAGET	LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2017	2016	2017	2016
Fordringar hos koncernföretag	1 611	1 713	-	-
Kundfordringar	0	1	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	0	3	-	-
Kassa och bank	14	9	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-784	-744
Leverantörsskulder	-	-	-5	-5
Skulder till koncernföretag	-	-	-637	-718
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-30	-24
SUMMA	1 625	1 726	-1 456	-1 491

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

NOT 19 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

MKR	KONCERN 2017	2016	MODERBOLAG 2017	2016
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Avsättning miljösaneringsreserv	4	-	-	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	-	-	-

Avser uppskattade saneringskostnader av mark på fastigheten Kalvö 1:24.

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna lönerelaterade kostnader	9	4	9	4
Upplupna räntor	15	18	9	9
Förutbetalda hyresintäkter	58	102	-	-
Övriga poster	22	15	9	7
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	104	139	27	20

NOT 21 ANDELAR I
KONCERNFÖRETAG

MKR	MODERBOLAG	
	2017	2016
Ingående redovisat värde	868	965
Förvärv och tillskott	-	2
Avyttring	-	-99
Utdelning		
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	868	868

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Moderbolaget äger 9 bolag där 7 av dessa är holdingbolag. Holdingbolagen har i sin tur ett antal dotterföretag vilka äger koncernens samtliga fastigheter.

DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG	ORGANISATIONS- NUMMER/SÄTE		ANTAL AKTIER/ ANDELAR	ÄGD ANDEL (%)	BOKFÖRT VÄRDE		ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTER- FÖRETAG	
					2017	2016	2017	2016
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100%	754	754	53	43
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100%	56	56	6	6
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100%	46	46	9	9
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100%	3	3	7	7
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100%	0	0	3	2
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100%	4	4	-	6
Fastighets AB Kvarteret 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100%	5	5	-	-
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100%	0	0	-	-
SUMMA					868	868	78	73

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	3 545	3 224	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 087	542	856	56
Kassa och bank	0	0	0	0
	5 632	3 766	856	56

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	-	-	752	1 233
	-	-	752	1 233

Utöver moderbolagets borgensförbindelser ovan har ett av koncernens fastighetsägande dotterbolag en reservering uppgående till 5 miljoner kronor för konstaterad miljöskuld.

NOT 24 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
KASSAFLÖDEN				
Erhållna räntor	1	2	32	58
Erlagda räntor	-104	-106	-53	-57
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	1	2	-
Upplupen ej betald ränta	8	3	-1	1
Kostnad vid förvärv koncernföretag		-		-
	11	4	1	1

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	
	2017	2016
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	433	412
Uppskjuten skattefordran	0	1
Rörelsefordringar	7	4
Likvida medel	5	11
Uppskjutna skatteskulder	0	0
Långfristiga skulder	-72	-149
Kortfristiga rörelseskulder	-127	-57
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	246	222
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	-	36
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-198	-97
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	5	11
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL	-439	-272

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE		INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÅENDE	
	2017	2016	2017	2016
KONCERNEN				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	4	13	3	11
SUMMA	4	13	3	11
MODERBOLAGET				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	76	60	-	-
Intresseföretag	-	0	2	1
SUMMA	76	60	2	1
MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÅENDE		SKULDER TILL NÄRSTÅENDE	
	2017	2016	2017	2016
KONCERNEN				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	-	5	-	-
SUMMA	-	5	-	-
MODERBOLAGET				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	1 555	1 728	611	696
Intresseföretag	-	1	-	-
SUMMA	1 555	1 729	611	696
MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÅENDE		RÄNTOR TILL NÄRSTÅENDE	
	2017	2016	2017	2016
KONCERNEN				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	-	2	-	2
SUMMA	-	2	-	2
MODERBOLAGET				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	32	57	5	22
Intresseföretag	-	2	-	0
SUMMA	32	59	5	22

Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Under räkenskapsåret har koncernen förvärvat rådgivningstjänster och förvaltningstjänster från Slotts-fabriken Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB (publ) för 4 miljoner kronor (14). Från Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, har

koncernen 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 avgångs-vederlag, se not 5.

I januari 2018 utökades obligationslånet från den 5 juli 2017 med ett belopp om 350 miljoner kronor under den befintliga låneramen om 1 miljard kronor.

I februari 2018 förföll obligationslånet som emitterades i februari 2015, vilket per dagen för inlösen uppgick till ett nominellt värde om 323 miljoner kronor.

I februari 2018 ingick Bolaget ett 15-årigt hyresavtal med Eskilstuna kommunfastigheter avseende drygt 4 400 m² lager i fastigheten Grönsta 2:55 i Svista industriområde, Eskilstuna.

I april 2018 upptogs bolagets B-aktier till handel på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE står moderbolagets fria egna kapital. Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent av Bolagets utdelningsbara resultat efter avdrag för schablonskatt. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 2,24 kronor per aktie utdelas och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning. Beräkningen är baserad på det vid tidpunkten för förslaget utestående antalet aktier vilket uppgick till 27 619 986 stycken.

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 2017 års årsredovisning som

framläggs för fastställelse vid årsstämman den 23 maj 2018 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	1 037 634 663
Årets resultat	-4 957 771
Fritt eget kapital till årsstämman förfogande	1 032 676 892

FÖRESLÅS

Till aktieägarna utdelas	-61 868 769
Balanseras i ny räkning	970 808 123

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 23 april 2018

Seth Lieberman
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
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 23 april 2018.

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 (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108–119. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 98–160 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 2017 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 2017 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 108–119. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter *Beskrivning av området*

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2017 till 6 494 miljoner kronor och värdeförändringarna till 362 miljoner kronor. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 98 % av de totala tillgångarna per 31 december 2017. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för 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. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. ➤

► *Hur detta område beaktades i revisionen*

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till de externa värderingarna från bolagets system.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med ledningen. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–97, 164–171. 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 väsentli-

ga 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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, förfalskning, 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 redovisningsprinci-

per 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 eventuella 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.

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 Fastigheter AB (publ) för år 2017 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 108–119 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.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Stendörren Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 23 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan november 2014.

Stockholm den 23 april 2018

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. Uppräkningsbeloppet 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 ha underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 procent samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all 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 annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på Bolagets

webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i stämman har sådana aktieägare som upptagits i aktieboken på sätt som föreskrivs i 7 kap. 28 § 3 stycket aktiebolagslagen och som anmält sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte 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. Utöver nedanstående definitioner publicerar Stendörren 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.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NNNAV

Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NNNAV, PER AKTIE

Aktuellt substansvärde dividerat med antalet utestående aktier.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Uthyrd area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbare area vid samma tidpunkt.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL, RULLANDE 12 MÅNADER

Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

BÖRSVÄRDE

Totalt antal utestående aktier multiplicerat med börskurs.

DIREKTAVKASTNING RULLANDE 12 MÅNADER

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Det egna kapitalet dividerat med antalet utestående aktier.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Debiterad hyresintäkt dividerat med möjlig total hyresintäkt vid full uthyrning till marknadsmässig hyra.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig räntan på samtliga räntebärande skulder inklusive ränta som betalas i räntederivat.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING

Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

GENOMSNITTLIG RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER.

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12 månadersperioden.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER.

Viktat genomsnitt av antal utestående aktier under perioden.

Genomsnittligt antal anställda

Antal heltidsanställda medarbetare i genomsnitt under perioden.

Hyresduration

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, per aktie

Långsiktigt substansvärde dividerat med antalet utestående aktier.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

SNITTHYRA

Viktat genomsnitt av kontrakterad årshyra per m².

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING RULLANDE 12 MÅNADER

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-mar 2018 – 9 maj 2018

Årsstämma 2018 – 23 maj 2018

Delårsrapport jan-jun 2018 – 20 juli 2018

Delårsrapport jan-sep 2018 – 16 november 2018

ÅRSSTÄMMA 2018

Styrelsen har kallat Bolagets aktieägare till årsstämma onsdagen den 23 maj 2018, klockan 15.00, i Advokatfirman Vinges lokaler på Norrlandsgatan 10 i Stockholm.

Styrelsen föreslår en aktieutdelning om 2,24 kronor per aktie, att utbetalas med en fjärdedel vid varje utbetalningstillfälle.

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 Nasdaq Stockholms huvudlista (Ticker: STEF B).

STENDÖRREN

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