

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med lokaler för lager, logistik och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholms huvudlista (Ticker: STEF B).

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Linnégatan 87B
115 23 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se

STENDÖRREN FASTIGHETER AB ÅRSREDOVISNING 2020

STENDÖRREN



INNEHÅLL	
OM STENDÖRREN	Stendörrens aktie och ägare
Stendörren Fastigheter i korthet.....	Bolagsstyrningsrapport.....
Året som gått.....	Styrelse
4 goda skäl att äga en Stendörrenaktie.....	Ledning
VD har ordet.....	Flerårsöversikt och nyckeltal
Affärsidé och mål.....	
Affärsmodell och strategier.....	
STENDÖRRENS VERKSAMHET	FINANSIELLA RAPPORTER
Marknad och omvärld	Rapport över koncernens totalresultat.....
Stendörrens fastigheter	Rapport över koncernens
Projekt	finansiella ställning
Finansiering	Förändringar av eget kapital, koncernen.....
	Rapport över koncernens kassaflöde
	Moderbolagets resultaträkning.....
	Moderbolagets rapport över totalresultatet
	Moderbolagets balansräkning
HÅLLBARHET	Förändringar av eget kapital,
Stendörrens hållbarhetsarbete	moderbolaget
Intressenter och väsentlighet.....	Rapport över kassaflöde, moderbolaget
Strategi.....	Noter
Fokus 2018 – 2020.....	Fastighetsvärden
Fokusområden	Förslag till vinstdisposition
Rapporteringsprinciper & Revisorns yttrande	Fastighetsbestånd.....
avseende den lagstadgade	Årsredovisningens undertecknande
hållbarhetsrapporten	Revisionsberättelse.....
	Definitioner
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Övrig information.....
Verksamheten.....	
Risker och riskhantering	

Sidorna 60–126 utgör den formella årsredovisningen. I denna rapport kan summeringsavvikelser förekomma i enskilda tabeller till följd av avrundningar av enskilda belopp. Med "Stendörren", "bolaget" eller "vår verksamhet" avses i denna Års- och hållbarhetsredovisning, Stendörren Fastigheter AB (publ). Den information som enligt ÅRL skall framgå i hållbarhetsrapporten återfinns i denna årsredovisning i avsnitten om Affärsmodellen, sid 12–15, Hållbarhet sid 44–59 samt hållbarhetsrisker sid 67.

STENDÖRREN I KORTHET

Stendörren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager, logistik 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.

HYRESINTÄKTER:

631 MKR

DRIFTNETTO:

481 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

254 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

256 MKR

ANTAL FASTIGHETER:

123 ST

UTHYRINGSBAR YTA:

742 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

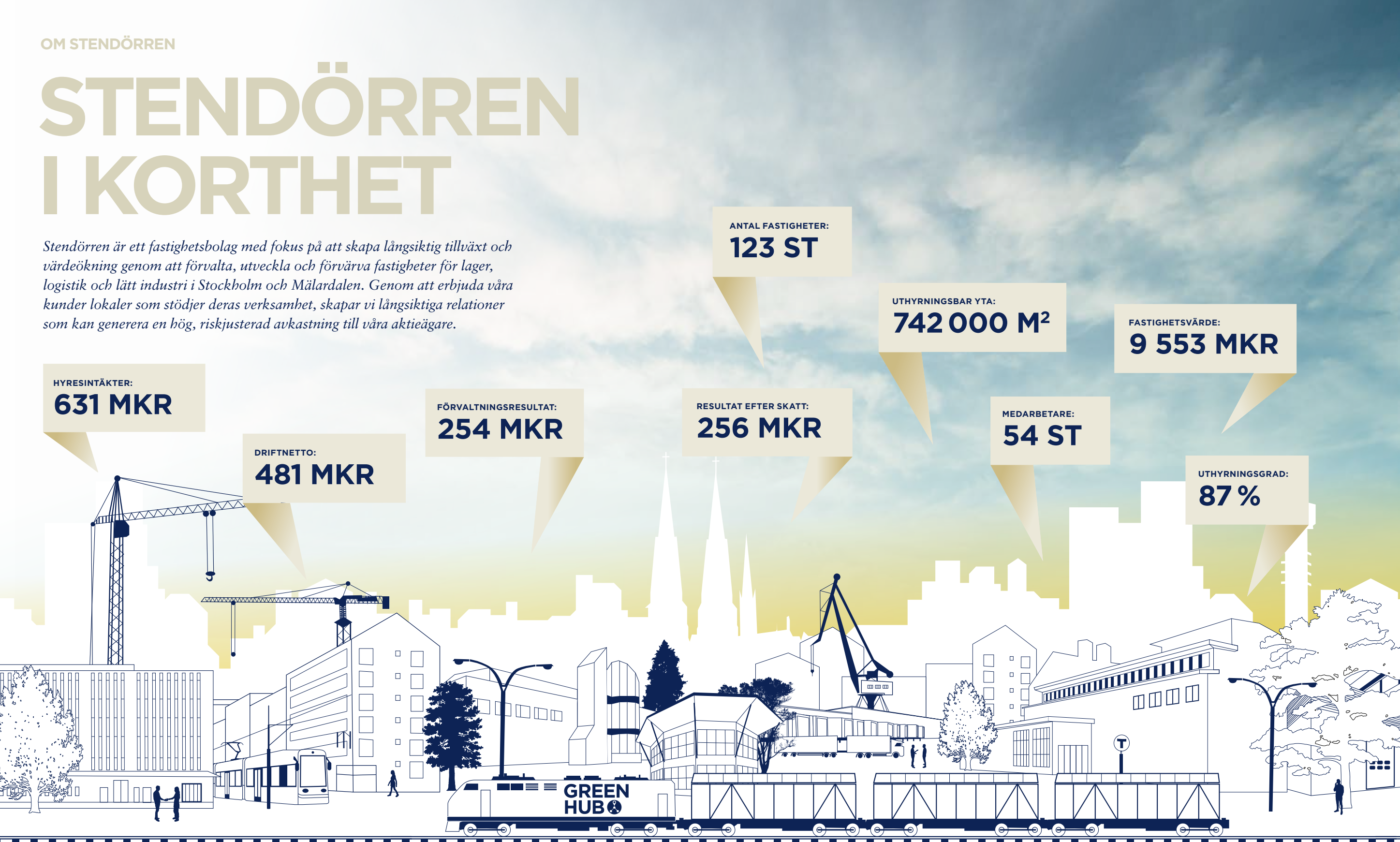
9 553 MKR

MEDARBETARE:

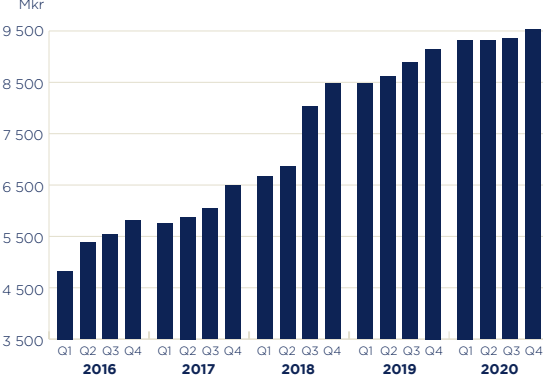
54 ST

UTHYRINGSGRAD:

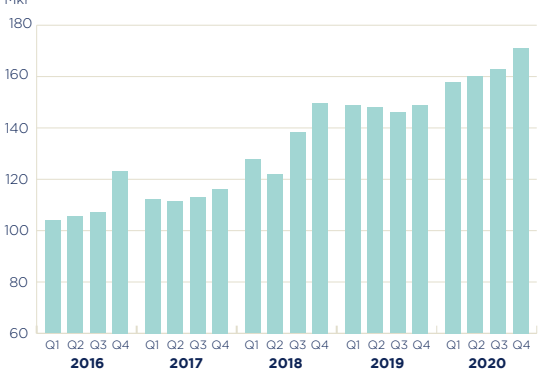
87 %



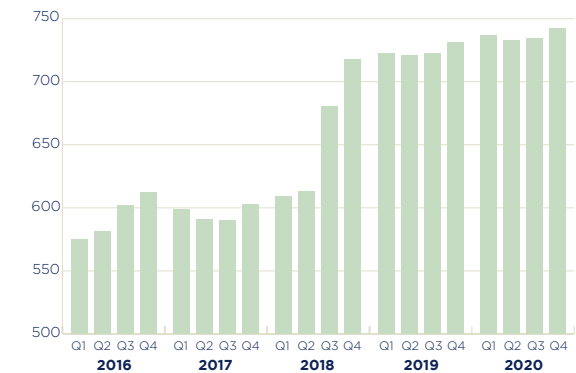
MARKNADSVÄRDE



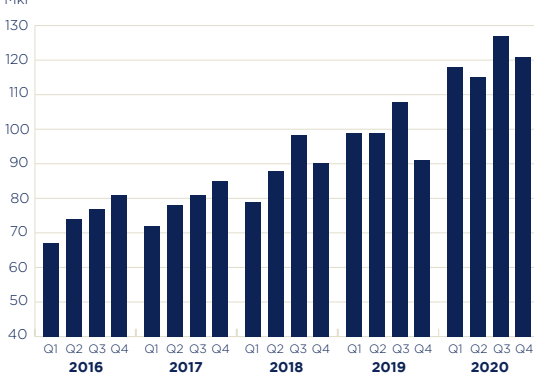
HYRESINTÄKTER



UTHYRINGSBAR YTA



DRIFTNETTO



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

LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT
INDUSTRI SVARAR FÖR
67% AV DEN TOTALA
UTHYRNINGSBARA YTAN.

SOLIDITET:

40 %¹⁾

BELÄNINGSGRAD:

50 %

ANTAL HYRESGÄSTER:

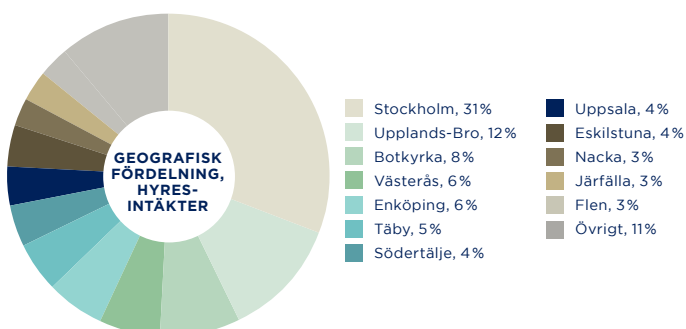
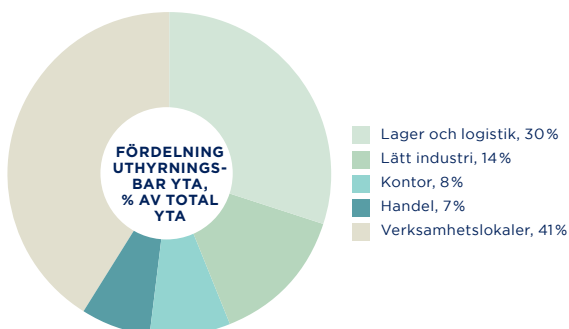
829 ST

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

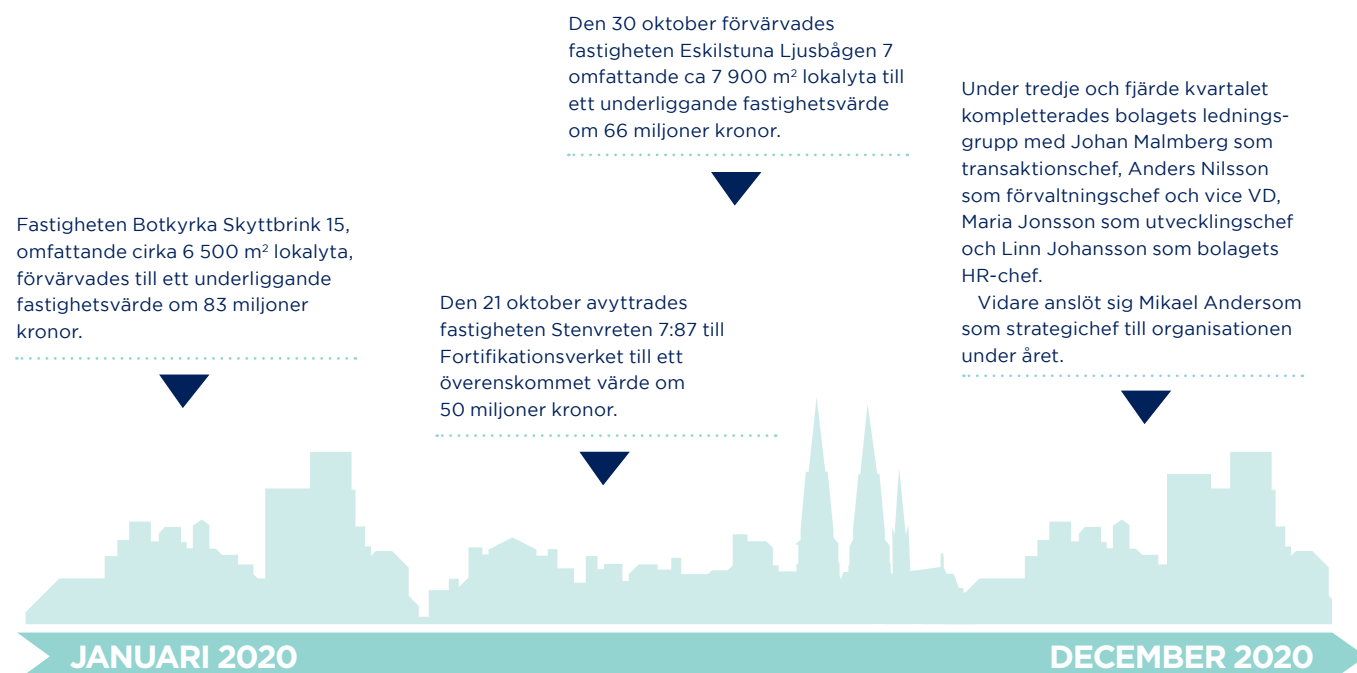
Trots pandemin har vi generellt sett en fortsatt hög efterfrågan på lokaler inom lager, logistik och lätt industri. Som en konsekvens av detta har de hyresavtal som omförhandlades under året lett till en ökning av dessa hyror om 29% i genomsnitt.



¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpост medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,9 %.



ÅRET SOM GÅTT



Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersätter Mikael Nicander som varit bolagets VD sedan början av 2019.

Huddinge kommun undertecknade ett 10-årigt hyresavtal med Stendörren i fastigheten Luna 1. Kommunen bedriver kontor och daglig verksamhet i lokalen som omfattar totalt 2 238 m².

Stendörren tecknade ett 12-årigt hyresavtal avseende kontorsyta om 5 351 m² med Infocare Service AB, leverantör av IT-tjänster, i fastigheten Båglampan 35.

Stendörren tecknade ett 5-årigt avtal med Gräsvårdsmaskiner i Malmö AB. Uthyrningen avser totalt 994 m² industrilokal i fastigheten Boländerna 35:5 i Uppsala.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

- I januari 2021 publicerade Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) sin rating av Stendörren Fastigheter AB. NCR tilldelade Stendörren betyget BB-, stabila utsikter.
- Stendörren emitterade under januari 2021 obligationer till ett nominellt värde om 700 miljoner kronor med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 365 baspunkter. Samtidigt utnyttjades möjlighet till förtidslösen av utestående obligationslån om 650 miljoner med ordinarie slutförfall är i juni 2021.
- Den 1 mars 2021 förvärvades fastigheten Västerås Hovmästaren 2 omfattande ca 8 600 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 102 miljoner kronor.
- Under första kvartalet 2021 har bolagets ledningsgrupp kompletterats med Fredrik Holmström som bolagets Hållbarhetschef.
- Stendörrens hyresgäst Exploria AB försattes i konkurs 2021-03-15. Exploria var redan innan covid-19 en svag hyresbetalare varför de finansiella effekterna är begränsade.

OM STENDÖRREN

4 GODA SKÄL ATT ÄGA EN STENDÖRREN AKTIE

STABILT KASSAFLÖDE

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

GOD TILLVÄXT

Stendörren är verksamt i Stockholms och Mälardalens tillväxtregioner. Sedan starten 2014 har fastighetsvärdet och beståndets uthyrningsbara area tredubblats och förutsättningarna för fortsatt tillväxt bedöms som goda.

VÄRDETILLVÄXT I PROJEKT

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

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

Under 2020 redovisar Stendörren ökade hyresintäkter med 7 % till 631 miljoner kronor, driftnettot ökade med 21 % till 481 miljoner kronor och förvaltningsresultatet med hela 88 % till 254 miljoner kronor, jämfört med 2019. Värdeökningen av förvaltningsfastigheterna uppgick för perioden till 98 miljoner kronor. De positiva siffrorna påvisar en stark finansiell utveckling för Stendörren, trots den pågående covid-19 pandemin som präglade året.

EFTER EN POSITIV START PÅ ÅRET kom resterande delen av 2020 att präglas av det globala utbrottet av covid-19. Av bolagets hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till hyresgäster inom de sektorer som är mer direkt drabbade. Inte desto mindre påverkar covid-19 indirekt många andra sektorer, varför även vissa andra hyresgäster utanför de direkt drabbade sektorerna påverkas negativt. Vi har under året lagt ner stor möda på att på olika sätt möta varje kund individuellt och försöka stötta de som behöver hjälp att klara sig genom pandemin. I skrivande stund konstaterar vi att våra hyresgäster hittills har klarat konsekvenserna av pandemin relativt väl. Därmed har också de finansiella effekterna för Stendörren som följd av pandemin hittills varit ytterst begränsade.

Trots pandemin har vi generellt sett en fortsatt hög efterfrågan på lokaler inom lager, logistik och lätt industri. Som en konsekvens av detta har de hyresavtal som omförhandlades under året lett till en ökning av dessa hyror om 29 % i genomsnitt. Den ökade efterfrågan är till stor del hänförlig till Stockholmsregionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt samt den fortsatt snabbt växande e-handeln. Genom aktiv förvaltning erbjuder vi nya och existerande hyresgäster flexibla lokaler och skapar därigenom ökad kundnytta. Stendörren eftersträvar långsiktiga kundrelationer genom lyhördhet och genom att tidigt fånga upp förändrade behov samt genom att erbjuda god och personlig service och support. Genom en aktiv förvaltning skapas en närvaro och tillgänglighet för våra kunder, bredare marknadskännedom samt bättre förutsättningar för driftoptimering, vilket resulterar i kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder.

En central del i Stendörrens affärsmodell och fastighetstrategi är att genom utveckling av fastigheter skapa ökat fastighetsvärde, avkastning och tillväxt. Genom lönsamma investeringar ges möjlighet att höja kvaliteten på fastighetsbeståndet och skapa

attraktiva lokaler över tid som i sin tur ger ett ökat kassaflöde. Stendörren arbetar aktivt med att förädla och utveckla fastigheter i det geografiska fokusområdet, Storstockholm och Mälardalen. Vår utvecklingsverksamhet domineras av förhållandevis stora och långsiktiga projekt, såsom våra projekt i Green Hub och Tegelbruket. Därutöver har under året ett antal mindre projekt med betydande potential identifierats. Investeringarna i övriga förvaltningsfastigheter sker i takt med uthyrningar på goda hyresnivåer. Vårt byggrättsinnehav uppgår idag till cirka 14 % av vårt totala fastighetsvärde och bedöms när dessa färdigställs komma att bidra starkt till Stendörrens tillväxt i hyra, driftnetto och fastighetsvärde.

Den starka marknaden för lager- och logistikfastigheter samt fastigheter inom lätt industri kombinerat med låga räntor har ökat konkurrensen på transaktionsmarknaden, med investerare både från Sverige och utlandet. Avkastningskraven har under året varit rekordlåga vilket gjort det svårt att förvärva fastigheter på attraktiva avkastningsnivåer. Inte desto mindre har två förvärv gjorts under 2020, till ett samlat underliggande fastighetsvärde om 149 miljoner kronor på attraktiva avkastningsnivåer. Vi avser att fortsatt aktivt söka förvärv där vi bedömer att vi kan tillföra värden såväl ur ett geografiskt perspektiv som ur ett förvaltningsperspektiv. Fokusområden är befintliga industriområden i centrala lägen i Storstockholm och Mälardalen, i synnerhet sådana som präglas av stora

**STENDÖRREN
EFTERSTRÄVAR
LÅNGSIKTIGA KUND-
RELATIONER GENOM
LYHÖRDHET OCH
GENOM ATT TIDIGT
FÅNGA UPP
FÖRÄNDRADE BEHOV.**



infrastrukturförbättringar i vägnät och kollektivtrafik, pågående eller planerade. Vidare utvärderar Stendörren nya geografiska marknader vilket är i linje med Bolagets fortsatta tillväxtmål. Med en hög och ökande efterfrågan ser vi också stigande fastighetsvärden inom befintlig portfölj. Värdeökningen av förvaltningsfastigheterna uppgick för perioden till 98 miljoner kronor, och var huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden men har också påverkats negativt av engångsposter kopplade till specifika projekt.

Under 2017 utvecklade bolaget en omfattande hållbarhetsstrategi med syfte att integrera hållbarhet i bolagets affär. Strategin sträckte sig fram till år 2020 och jag kan nu med stolthet konstatera att hållbarhetsarbetet har varit framgångsrikt under perioden. Som exempel kan nämnas att klimatpåverkan (Kg-CO₂e/M₂) minskat hela 53 % under perioden. Arbetet med framtagandet av en ny hållbarhetsstrategi pågår och jag ser fram mot att få återkomma med än högre ambitioner inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet inför framtiden.

Efter årsskiftet har vi ytterligare stärkt vår finan-

siella position samt tillgång till kapital för fortsatt tillväxt genom att emittera en obligation om 700 miljoner kronor under ett ramverk om 1 000 miljoner kronor och i samband med detta förtidslöst utestående obligation om totalt 650 miljoner kronor med ordinarie förfall i juni 2021. I samband med detta publicerade ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) i januari 2021 sin rating av Stendörren där vi tilldelades BB-, stabila utsikter. Ratingen är en bekräftelse på vår finansiella stabilitet och stärker förutsättningarna för att långsiktigt finansiera Stendörrens tillväxt på goda villkor.

Slutligen är jag imponerad över hur våra hyresgäster, men också mina medarbetare hanterat det gångna årets utmaningar, och jag ser fram mot att, tillsammans med Stendörrens medarbetare få utveckla Stendörren till dess fulla potential.

Stockholm den 20 april 2021

Erik Ranje

Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

BALANSERAD PORTFÖLJ

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

Stendörrens fokus är att investera i industriområden i Stockholmsregionen och ta tillvara på den starka tillväxt som finns där. Genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter i de områdena bidrar bolaget till nya arbetstillfällen och ett trivsamt 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 skapar långsiktig tillväxt och en hög riskjusterad avkastning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Som tidigare annonserats utvärderar bolaget även nya marknader.

UTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2020 års årsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projekt-portföljen. Av samma skäl har styrelsen beslutat att föreslå 2021 års årsstämma att ingen utdelning lämnas.

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

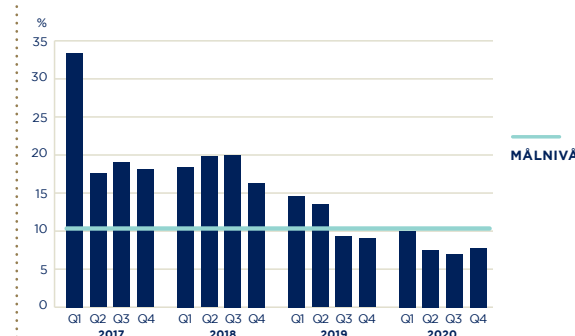
Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

UTFALL 2020

7%

Utfallet om 7% förklaras av att det egna kapitalet ökat på grund av emission av hybridobligationer kombinerat med en begränsad värdeutveckling av bolagets fastigheter kopplad till engångskostnader för ett antal specifika projekt.

HISTORISKT UTFALL

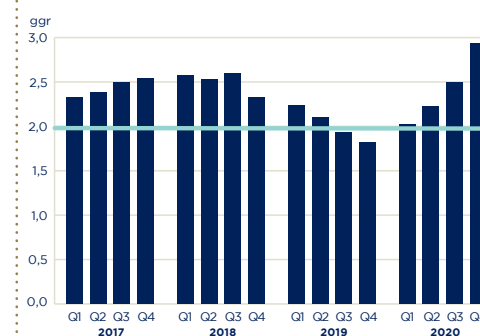


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,9 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0 gånger.



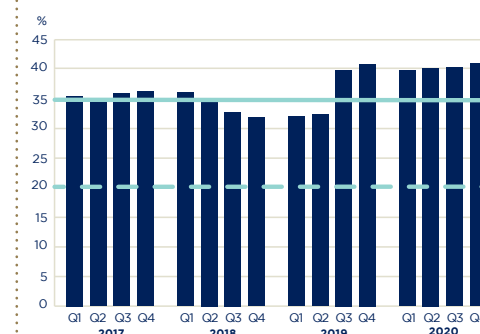
SOLIDITET

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

40% ¹⁾

Soliditeten ligger väl över målet om 35%.

¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,9%.



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 förvaltning, utveckling och förvärv, 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.

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.

STENDÖRRENS AFFÄRSMODELL SKAPAR VÄRDE

... för våra kunder

genom att göra det möjligt för bolagets 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.

FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

- Arbeta för långsiktiga och nära kundrelationer samt kundvård genom en proaktiv förvaltning av fastighetsportföljen via den egna förvaltnings- och driftorganisationen
- Bibehålla samt stärka kundrelationer med många och välrenommerade hyresgäster
- Ha en tydlig avtalsstrategi som, utifrån rådande marknadsläge, främjar både säkrade och långa kassaflöden samt möjlighet till hyrestillväxt
- Fokusera på fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar, 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

FÖRVÄRV

- Kontinuerligt utvärdera nya geografiska marknader vilka bedöms ha en god framtida utveckling.
- Förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri som över tid bedöms kunna leva upp till bolagets avkastningskrav.
- Förvärva fastigheter primärt belägna i Storstockholsregionen 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.

EKONOMI OCH FINANS

- Bibehålla ett tydlig 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

Även om konjunkturläget efter flera år av högtryck har mattats något, skapar en fortsatt expansiv penningpolitik tillsammans med en stark tillväxt inom e-handelssektorn, stor efterfrågan på fastigheter i allmänhet och lager- och logistikfastigheter i synnerhet.

DEN SVENSKA EKONOMIN

Den ekonomiska utvecklingen världen över har under 2020 präglats till stor del av hur Covid-19 pandemin har påverkat samhället. Enligt konjunkturinstitutets senaste prognos förväntas BNP att sjunka med 2,8 % under 2020 och öka med 3,2 % under 2021.

Liknande trender av ekonomisk utveckling ses i euroområdet där BNP utvecklades negativt under 2020 och en återhämtning förväntas under 2021.

Utsikten för 2021 är positiv och flera prognoser tyder på att ekonomin börjar återhämta sig under andra kvartalet i takt med att massvaccineringen börjar ta fart och restriktionerna världen över börjar minska. I Sverige finns det goda skäl till optimism både vad gäller ekonomin och arbetsmarknaden. Utgångsläget är gott, eftersom stora delar av ekonomin har återhämtat sig sedan våren 2020 samtidigt som hushållen står väl rustade att konsumera när restriktionerna tas bort.

Klimatet för fastighetsinvesteringar bedöms som fortsatt gynnsamt under 2021 eftersom tillgången på både eget och lånat kapital är god samt att finansieringskostnaderna är låga.

FASTIGHETSMARKNADEN

Effekterna från pandemin sänkte tempot på transaktionsmarknaden under andra och tredje kvartalet av 2020. Marknaden gjorde dock en stark återhämtning under det fjärde kvartalet som svarade för drygt en tredjedel av hela årets transaktionsvolym. Totalt om-sattes fastigheter till ett värde av 211 miljarder kronor under 2020, vilket är den näst högsta noteringen som har uppmätts. Jämfört med rekordåret 2019 minskade årets transaktionsvolym med 5 %.

Portföljtransaktioner utgjorde hela 59 % av den totala transaktionsvolymen under 2020. Den genomsnittliga transaktionsvolymen uppgick till 338 miljoner kronor vilket är 21 % högre än genomsnittet för de föregående fem åren.

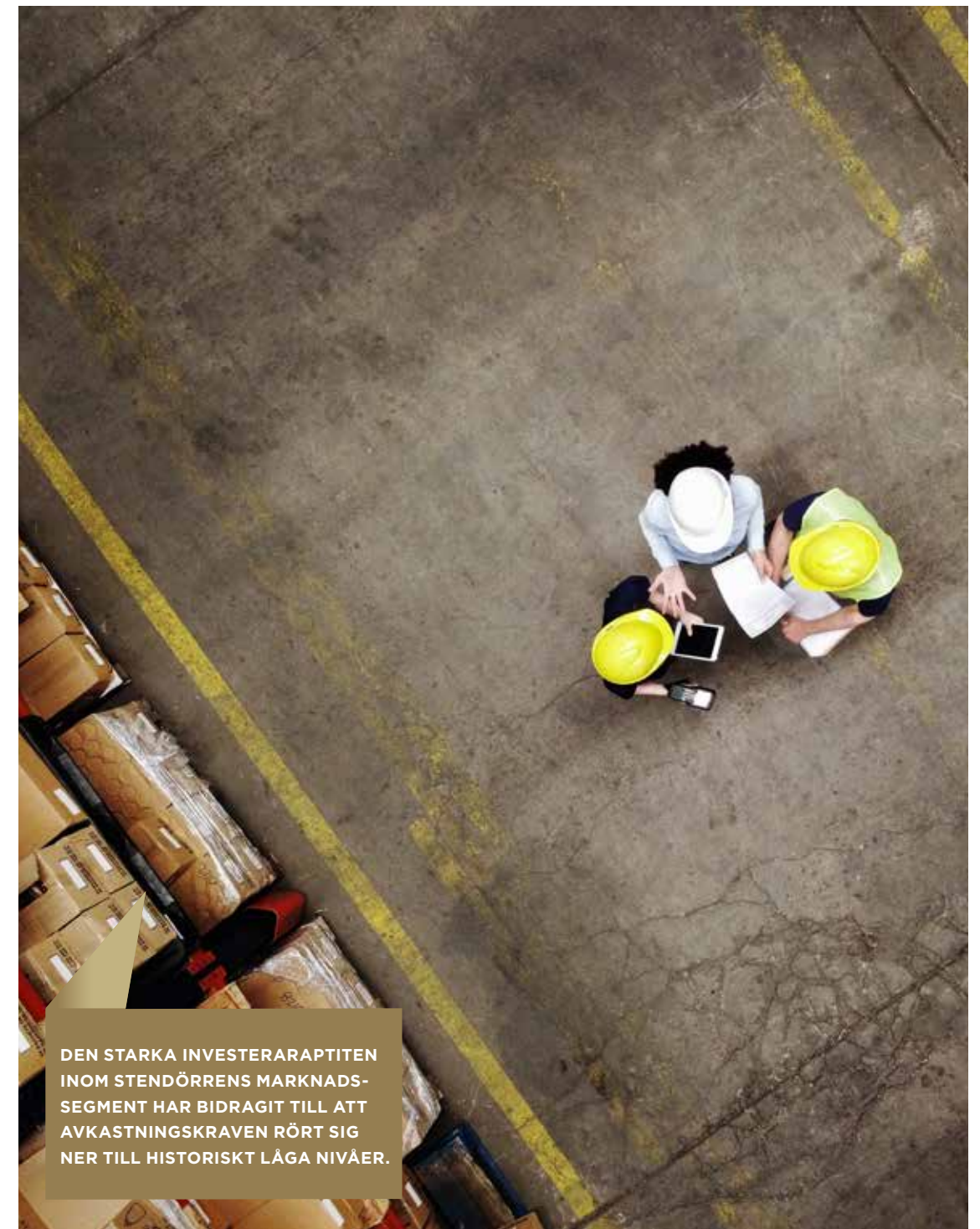
Volymen av utländskt kapital som har tagit sig in på den svenska marknaden begränsades under årets första hälft till viss del av corona-relaterade åtgärder som reserestriktioner och karantäner. Trots detta har utländska investerare svarat för 24 % av den totala transaktionsvolymen, vilket motsvarar cirka 50 miljarder kronor. Värt att notera är att utländska investerare har agerat nettoköpare för fjärde året i rad, vilket innebär att förvärvsvolymen överstiger försäljningarna.

Till följd av osäkerheten som råder kring den ekonomiska utvecklingen har intresset för fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden ökat under året.

Med en transaktionsvolym på 62 miljarder kronor och en marknadsandel på 29 % var bostadsfastigheter det enskilt största segmentet under året. Samhällsfastigheter var det näst största segmentet med 19 %, följt av lager-, logistik- och industrifastigheter som utgjorde 17 %.

Fundamenten för lager-, logistik-, och industrifastigheter gör att det har varit ett av de mest motståndskraftiga under den rådande pandemin, samtidigt som många investerare valt att öka sin allokering inom segmentet. Transaktionsvolymen inom segmentet uppgick till 35 miljarder kronor, vilket är en ny rekordnotering och 13 miljarder kronor över medelvärdet från de senaste fem åren. Utländska investerare svarade för cirka 50 % av transaktionsvolymen inom segmentet.

UTSIKTEN FÖR 2021 ÄR POSITIV OCH FLERA PROGNOSER TYDER PÅ ATT EKONOMIN BÖRJAR ÅTERHÄMTA SIG UNDER ANDRA KVARTALET.



DEN STARKA INVESTERARAPTITEN INOM STENDÖRRENS MARKNADSGRUPP HAR BIDRAGIT TILL ATT AVKASTNINGSKRAVEN RÖRT SIG NER TILL HISTORISKT LÅGA NIVÅER.

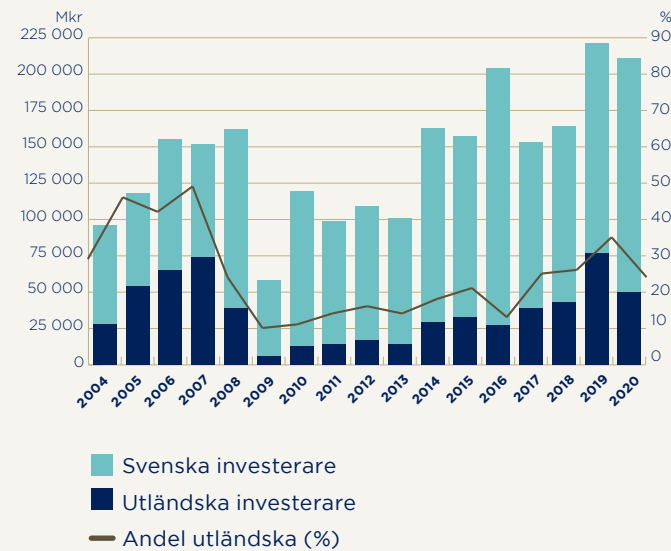
Som ett resultat av den stora efterfrågan på fastigheter inom segmentet har avkastningskraven fortsatt att sjunka under året och rekordlåga nivåer har noterats på fastigheter i de bästa logistiklägena. Samtidigt har det noterats att flera portföljtransaktioner har handlats med en premie vilket ytterligare har sänkt avkastningskraven i enskilda transaktioner.

2020 har karaktäriserats av en stor efterfrågan på fastigheter med en defensiv riskprofil. De fortsatt låga räntorna har gynnat den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Även om efterfrågan bedöms som högst i Sveriges tre storstäder har utbudsbristen och kon-

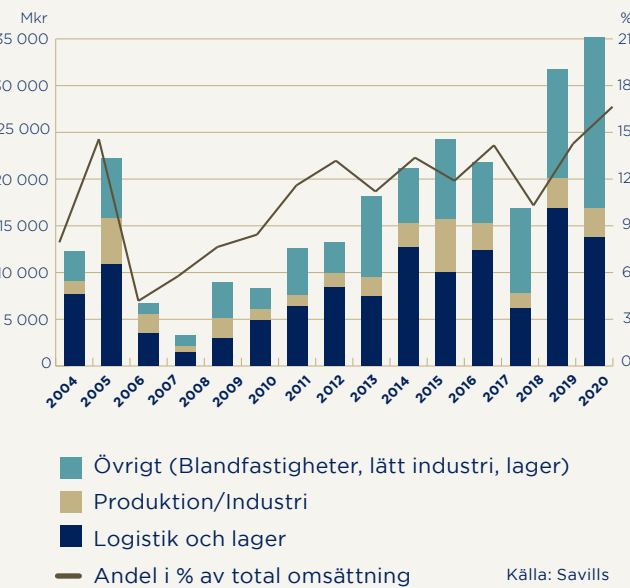
kurens bidragit till att investerare sökt sig till mer sekundära marknader och objekt.

Avkastningskraven för lager-, logistik- och industrifastigheter varierar kraftigt mellan de bästa objekten och sämre objekten i jämförelse med andra fastighetssegment. Den höga efterfrågan på fastigheter inom segmentet har bidragit till att avkastningskraven har fortsatt att sjunka under året till historiskt låga nivåer. Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 4,25 – 4,75 % och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen med hyresgäster kopplade till långa hyresavtal.

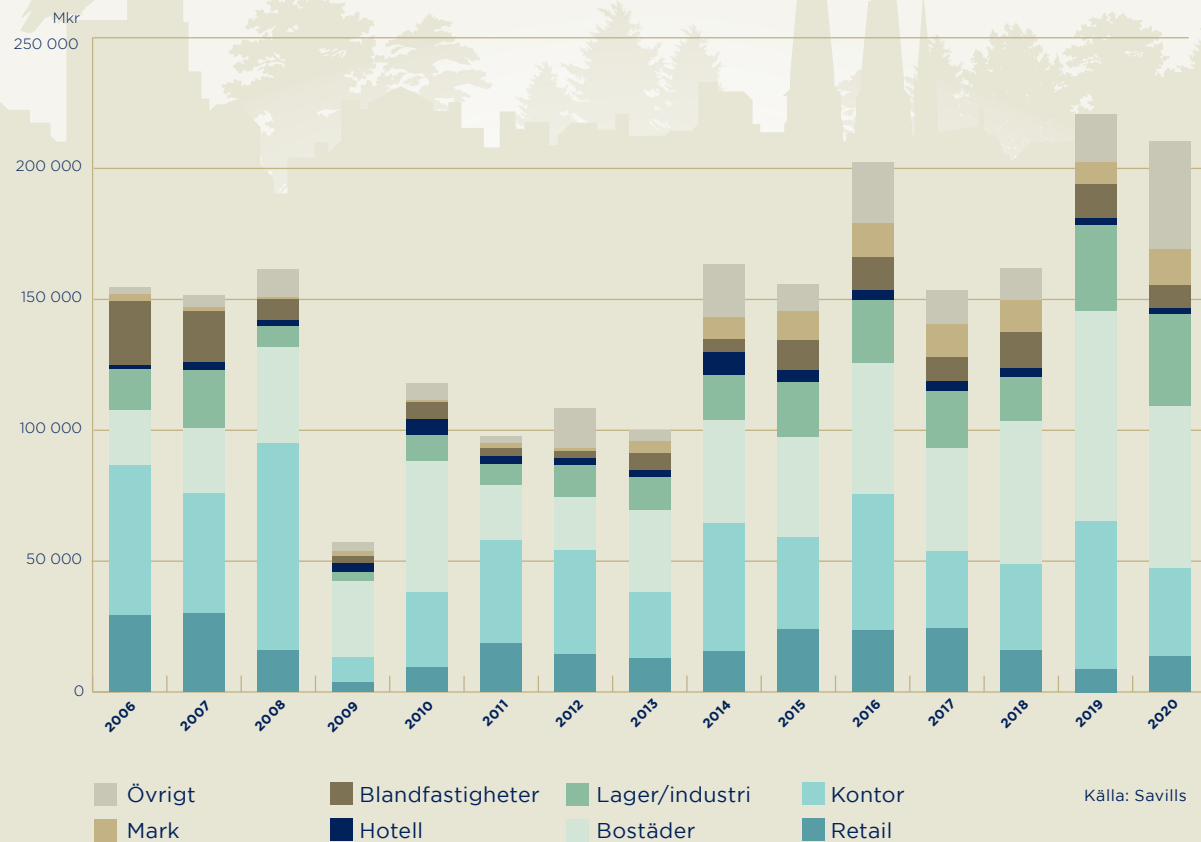
TRANSAKTIONSVOLYM



TRANSAKTIONSVOLYM LAGER OCH INDUSTRI



TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSSLAG



TRENDER

URBANISERING

TILLVÄXTOMRÅDEN OCH URBANISERING

Allt fler människor flyttar till Stockholmsområdet och städerna i Mälardalen. Det här är en trend som håller i sig och Stockholm är en av de städer i Europa som beräknas växa snabbast under de kommande åren. Den kraftiga befolkningstillväxten ställer stora krav på städernas infrastruktur, service, bostäder och arbetsplatser.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata de möjligheter som tillväxten i regionen ger. Genom att äga och utveckla fastigheter i Stockholm och Mälardalen inom segmenten lager, logistik och lätt industri, står bolaget väl positionerat att möta kundernas krav på moderna, effektiva och attraktiva verksamhetslokaler. En organisation i egen regi ger nära och god marknadskännedom och en unik närvaro som låter bolaget fånga upp nya affärsmöjligheter i så väl befintliga byggnader som i utvecklingen av byggbar mark.

E-HANDEL

SNABBVÄXANDE E-HANDEL

Digitaliseringen av samhället har förändrat vårt sätt att kommunicera och konsumera. Det här har fört med sig en stark tillväxt inom e-handel och därigenom en ordentlig omställning för logistik- och transportsektorn, och det 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.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

I Stendörrens bestånd finns en blandning av fastigheter i närlogistikområden och utvecklingsbar mark för lager och logistik i landets största tillväxtregion. Dessa har dessutom god tillgång till viktiga vägförbindelser samt spår. Det här skapar goda förutsättningar för Stendörren att möta den nya efterfrågan från e-handeln, samt att hjälpa befintliga och kommande kunder inom olika branscher med effektiva lösningar som möter deras verksamhets behov.

DIGITALISERING

DIGITALISERING OCH AUTOMATISERING

Ny digital teknik påverkar samhällen, individer, företag och tjänster, och driver på förändringar inom de allra flesta områden och skapar även förutsättningar för nya smarta lösningar. Det kan till exempel innebära att funktioner automatiseras, nya tjänster skapas eller att våra beteenden förändras. En ökad efterfrågan på snabb godshantering och snabba leveranser som följd, ställer helt nya krav på fastighetsägare.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

Genom att proaktivt driva utveckling av nya logistikområden skapar Stendörren goda förutsättningar för utvecklandet av attraktiva, kundanpassade och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri, som möter den växande och långsiktiga efterfrågan från Stendörrens kunder. Genom digital övervaknings- och fastighetsstyrningssystem effektiviseras driften av Stendörrens fastigheter.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET I VERKSAMHETENS ALLA LED

Medvetenhet och uppmärksamhet kring klimatrelaterade, 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. Det är både ett stort ansvar och en stor möjlighet att vara med att påverka i rätt riktning.

STENDÖRRENS 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.

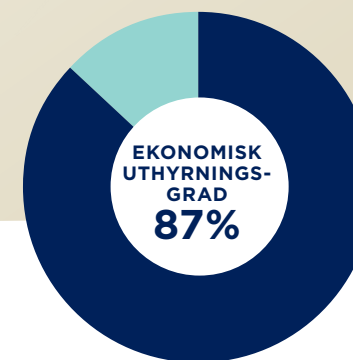
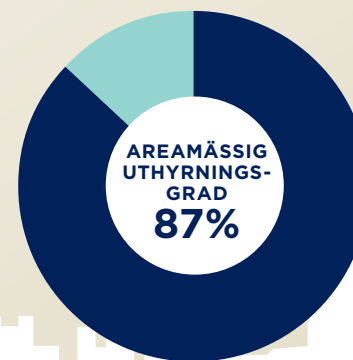
STENDÖRRENS FASTIGHETER

Stendörrens fastigheter är väl belägna i en av Europas starkaste tillväxtregioner, Storstockholm och Mälardalen. Bolaget ser fortsatt goda tillväxtmöjligheter i regionen och det är därför Stendörren vill äga, utveckla och förvärva fastigheter i denna region med fokus på lager, logistik och lätt industri. Fastighetsslaget ger en stabil, långsiktig avkastning, samtidigt som områdenas geografiska positionering och höga tillväxttakt möjliggör förädling och vidareutveckling av fastigheter. På så sätt skapas ett långsiktigt värde för bolagets kunder, deras verksamheter och de regioner som Stendörren är verksamma i.

Stendörrens fastighetsförteckning, se sidan 125

PÅ FÖLJANDE SIDOR PRESENTERAS STENDÖRRENS AFFÄRSSTRATEGI I KAPITLEN:

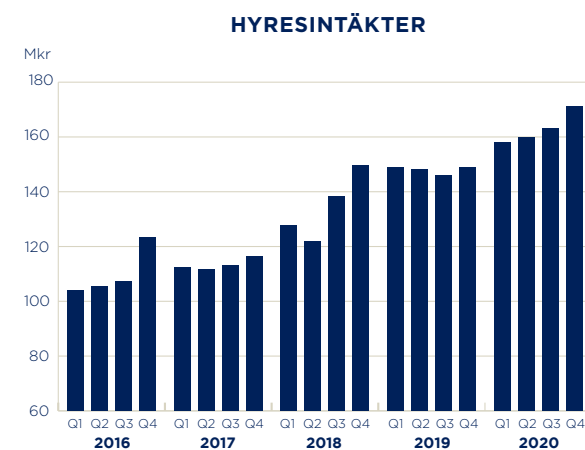
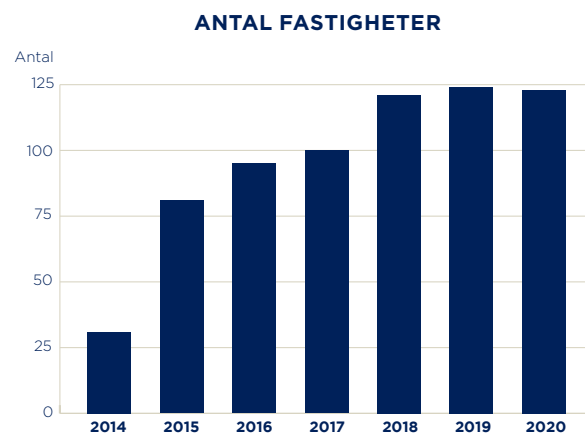
Aktiv förvaltning, sid 20
Våra områden, sid 22
Stendörrens lokaltyp, sid 26
Stendörrens hyresgäster, sid 27
Fastighetsutveckling, sid 31
Fastighetsförteckning, sid 125



VÅRT FASTIGHETSBESTÅND – EN STABIL PORTFÖLJ INOM LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT INDUSTRI

Vid årets slut ägde Stendörren 123 fastigheter, en uthyrningsbar yta om ca 742 000 m² och ett totalt marknadsvärde om 9 533 miljoner kronor (9 147). Hyresintäkterna ökade med 7 % till 631 miljoner kronor (592) och driftnettot ökade med 21 % till 481 miljoner kronor (397).

Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för för lokaler inom lager, logistik och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till ca 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2020 till 87 % (88) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 % (88).



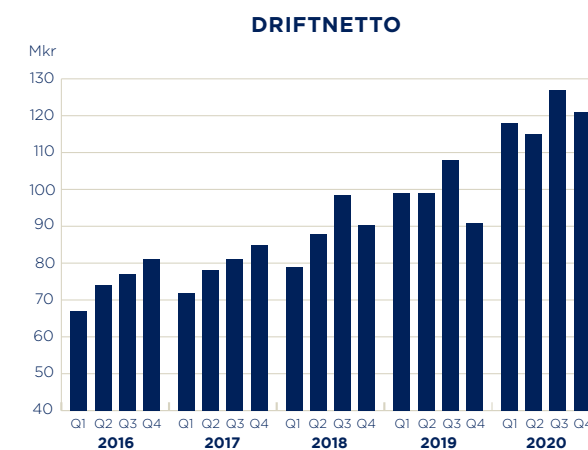
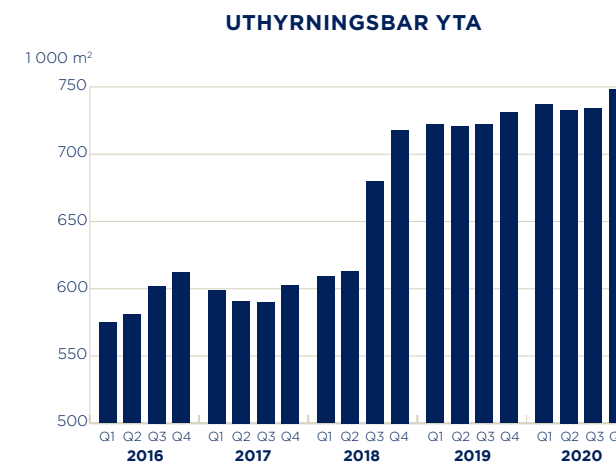
FASTIGHETERNA HAR ETT TOTALT MARKNADSVÄRDE OM CA

9,5

MILJARDER KRONOR



MARKNADSVÄRDE: 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.



Hyresintäkterna ökade med 7%

AKTIV FÖRVALTNING

Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på att proaktivt förvalta 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. Under året uppgick driftnetto till 481 miljoner kronor (397).

FÖRVALTNING I EGEN REGI

Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer. Stendörren har som utgångspunkt att förvalta fastighetsbeståndet, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med egen personal. Genom en egen förvaltnings- och driftsorganisation 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 felavhjälpan 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 tecknar normalt kallhyresavtal eller s.k. triple net-avtal 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. Stendörren utvecklar ständigt sina 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 affäretik för att skapa möjligheter för långsiktiga kundrelationer och ett ansvarsfullt företagande.

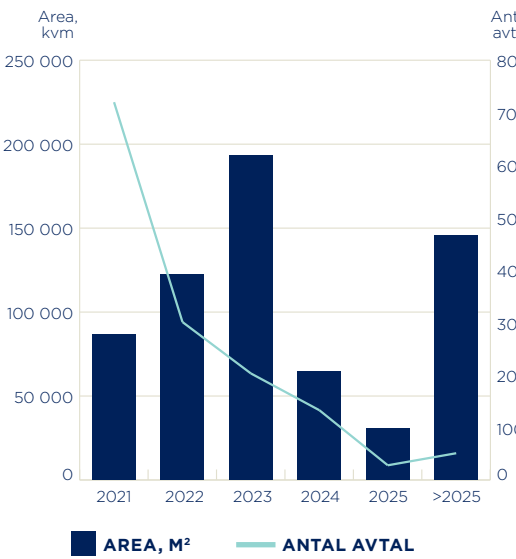
OMFÖRHANDLINGAR - FORTSÄTTNINGEN PÅ EN NÄRA KUNDRELATION

Förvaltningens arbete med omförhandling och förtida 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 9 miljoner kronor har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 29 %. 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 driftsöverskottet. Under året har hyresvärdet ökat med 29 miljoner kronor till följd av nytillträdda och villkorsändrade hyresavtal och minskat med 24 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om ca 5 miljoner kronor.

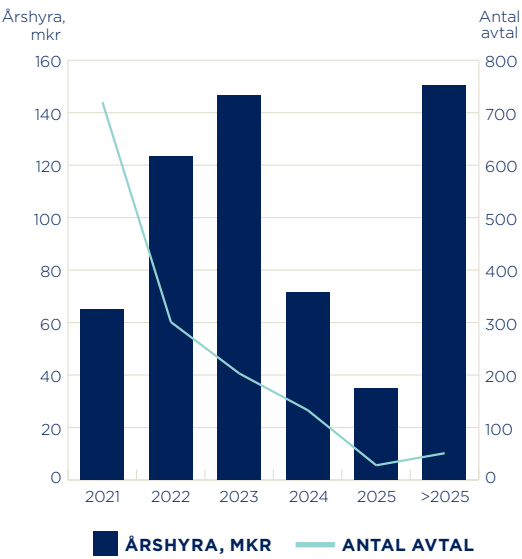
HYRESFÖRLUSTER

Under 2020 uppgick de konstaterade hyresförlusterna till ca 1,0 miljoner kronor. Vid årets utgång har även reserveringar för några osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 15,4 miljoner kronor. 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.

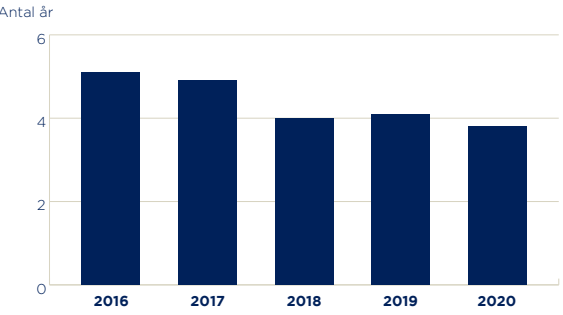
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 DEC 2020



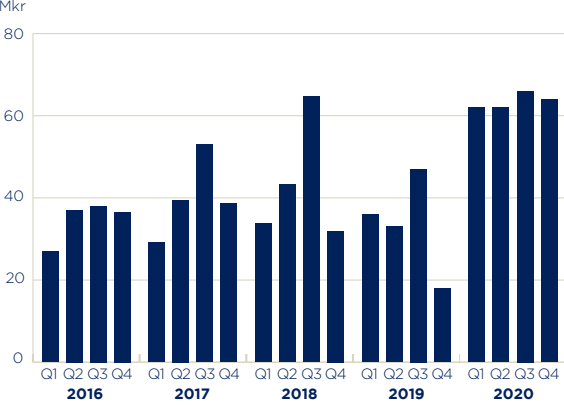
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DEC 2020



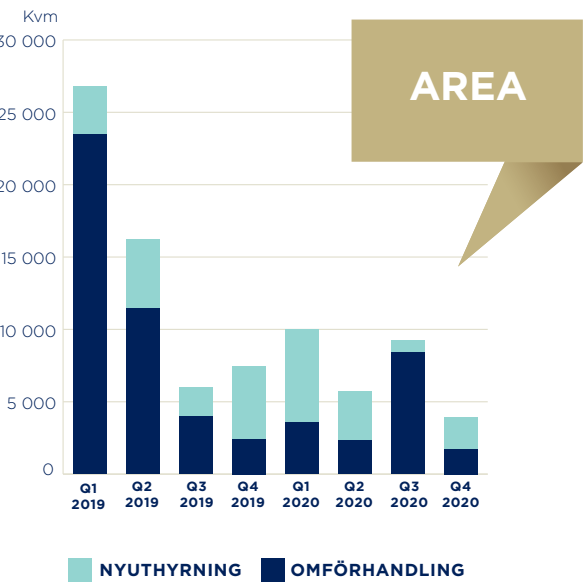
HYRESDURATION



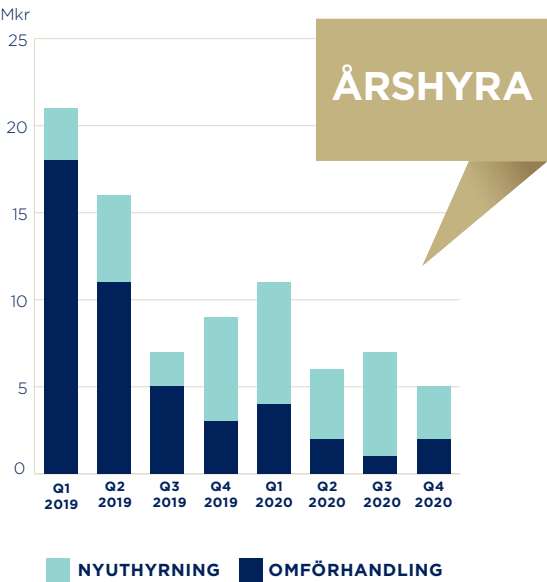
FÖRVALTNINGSRESULTAT



AREA



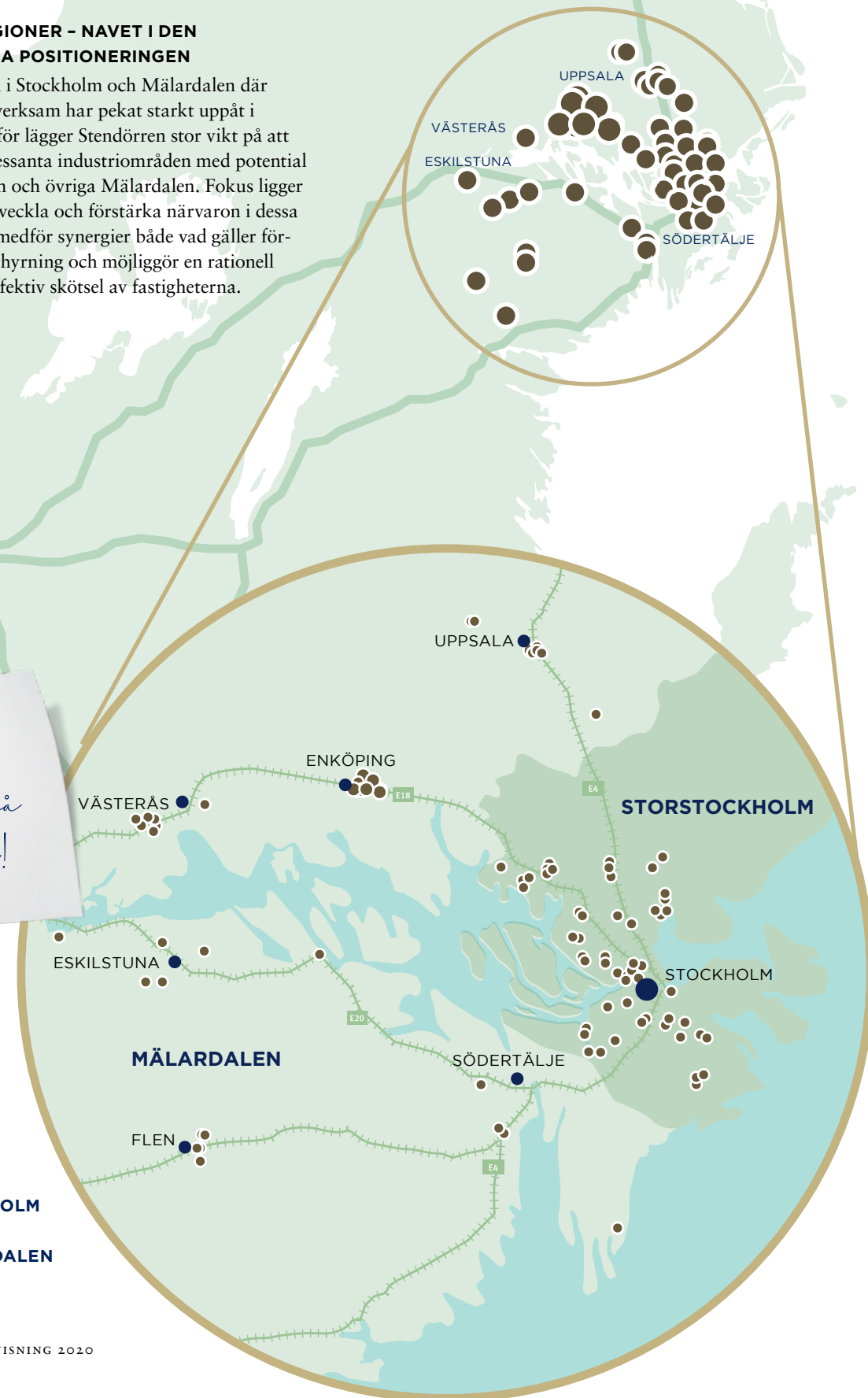
ÅRSHYRA



VÅRA OMRÅDEN

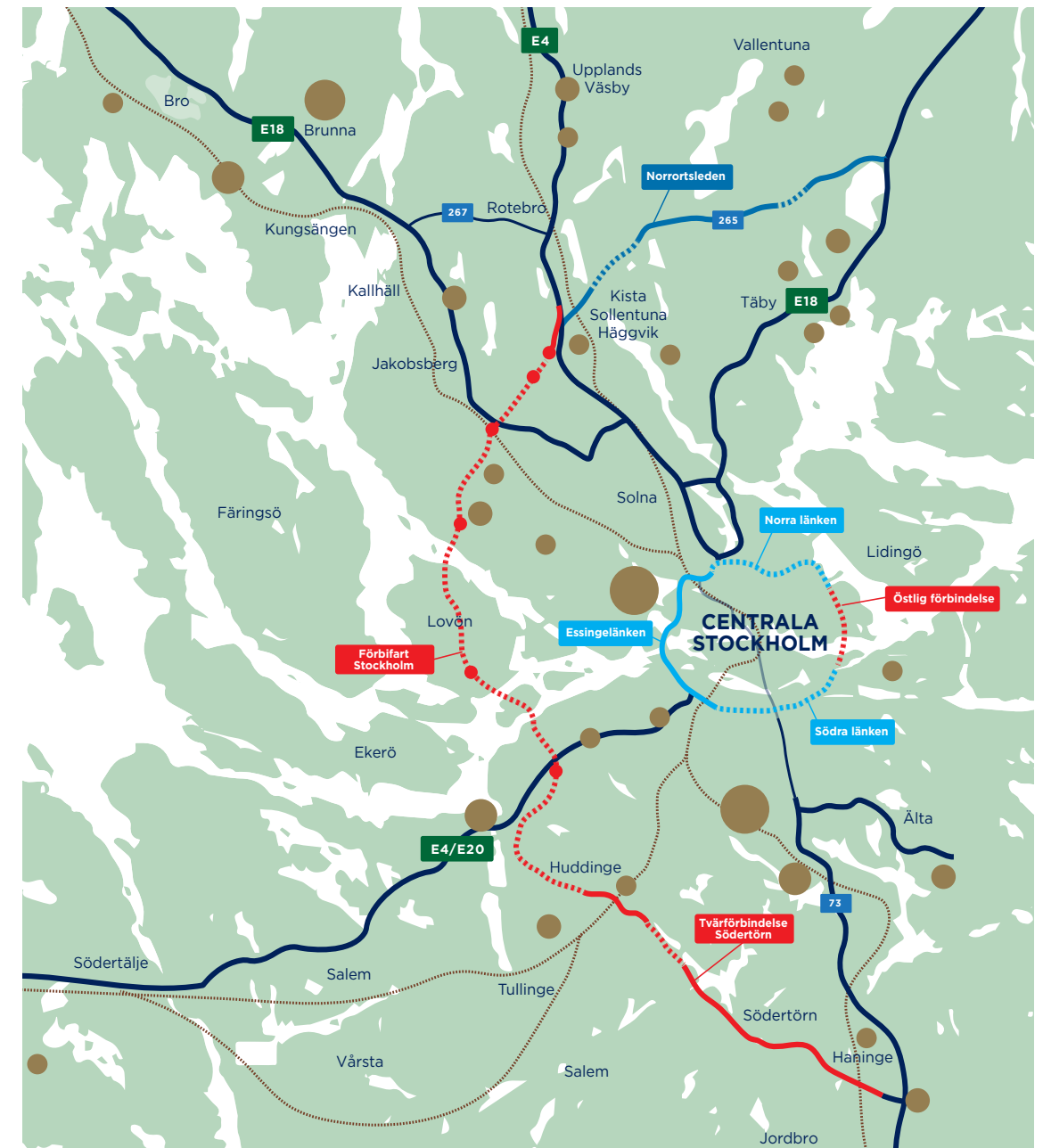
TILLVÄXTREGIONER - NAVET I DEN GEOGRAFISKA POSITIONERINGEN

Tillväxtkurvan i Stockholm och Mälardalen där Stendörren är verksam har pekat starkt uppåt i många år. 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. Det medför synergier både vad gäller förvaltning och uthyrning och möjliggör en rationell och kostnadseffektiv skötsel av fastigheterna.



Läs mer om våra områden på nästa uppslag!

STOCKHOLM
MÄLARDALEN



FASTIGHETER ÄGDA AV STENDÖRREN: 1 st 2 st 3 st 4-7 st 8< st

INFRASTRUKTUR

Stockholmsregionen jobbar ständigt med att utveckla infrastrukturen för att förbättra kommunikationer och trafikflöden. En viktig pusselbit för att förbättra den nord-sydliga förbindelsen är E4 Förbifart Stockholm, som kommer leda till ökad tillgänglighet för transporter inom länet. Den nya sträckningen av E4:an är cirka 21 kilometer lång och binder ihop de norra och södra delarna av länet, samtidigt kommer vägen att avlasta Essingeleden och innerstaden. Byggtiden är cirka 14 år och trafikstart bedöms till 2030.

Samtidigt genomgår även järnvägsnätet förbättringar för att kunna öka kapaciteten och möjliggöra för godstågen att ta en större andel av den växande transportvolymen. Infrastrukturprojekten Förbifart Stockholm och Tvärförbindelsen Södertörn förväntas rita om kartan för lager- och logistiksegmentet och bidra med positiva effekter för norra och södra Stockholm.



STOCKHOLM

STOCKHOLMSREGIONEN utgör tillsammans med Mälardalen Sveriges demografiska mittpunkt. Stockholmsregionen är navet i den svenska ekonomin, vilket gör att huvudstadens ekonomiska utveckling påverkar hela landets utveckling. Stockholms län svarar för cirka en tredjedel av landets BNP, en andel som haft en stabil tillväxt under en lång tid och förväntas öka framöver. Under de senaste 10 åren har länet svarat för cirka 40 % av landets total BNP-tillväxt och mer än hälften av alla jobb som tillkommit under perioden kan härledas till Stockholmsregionen.

Regionens konjunktur har försvagats under 2020 till följd av covid-19-pandemin. Trots detta har efterfrågan på lokaler inom lager-, logistik- och industrifastigheter varit fortsatt hög i Stockholmsregionen. Regionens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att Stockholm ses som ett av landets bästa lägen från ett logistikperspektiv.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Under 2020 förvärvade Stendörren två fastigheter i två separata transaktioner med en total uthyrningsbar area om ca 14 377 m². Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde i dessa förvärv uppgick till 149 miljoner kronor. Under 2020 såldes även tre fastigheter i tre separata transaktioner till överenskomna fastighetsvärden som sammantaget uppgick till 77 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 uthyrningsavdelningen ska kunna bidra maximalt med sin kunskap om efterfrågan i området. Stendörren har även analyserat nya geografiska marknader vilket är i linje med bolagets

fortsatta tillväxtmål och varit en del av arbetet under det senaste året.

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 i 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	UTHYRNINGSBAR AREA, M²	BYGGRÄTT, M² BTA	FASTIGHETSTYP
Botkyrka	Skyttbrink 15	6 452	0	Lager, lätt industri
Eskilstuna	Ljusbågen 7	7 925	0	Lager, lätt industri
		14 377	0	



MÄLARDALEN

VÄSTERÅS, UPPSALA, ENKÖPING, ESKILSTUNA OCH SÖDERTÄLJE

MÄLARDALEN INKLUSIVE SÖDERTÄLJE ligger geografiskt nära Storstockholm och erbjuder även ur ett demografiskt perspektiv mycket bra förutsättningar för distribution eftersom en stor del av befolkningen kan nå inom en kort distans. Regionen har världsledande företag, framstående universitet och ett befolkningsunderlag på cirka 3 miljoner människor.

Regionens strategiska läge och utmärkta kommunikationer gör att regionen ses som ett av landets bästa lager- och logistiklägen. Den mycket goda infrastrukturen runt Mälardalen i kombination med containerhamn och kombiterminal i Södertälje skapar ett komplett utbud

av transportslag. Det goda transportutbudet i regionen skapar närhet till Stockholm och Göteborg, men även till Norge och Danmark.

Till skillnad från Sveriges tre storstadsregioner sker nästan inget spekulativt byggande, och på grund av de likartade markpriserna i regionen är nyproduktionshyrorna relativt homogena. För befintliga lokaler är dock hyresmarknaden mer splittrad, med högre vakansgrader och lägre hyror på orter som drabbats av nedläggningar och omstruktureringar av industrier. I likhet med andra delmarknader drabbas vakanser och lägre hyror främst äldre och icke-ändamålsenliga lokaler.

STENDÖRRENS LOKALTYP

SEDAN 2000-TALETS BÖRJAN har lager-, logistik- och industrifastigheter vuxit fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden, med ett antal aktörer som specialiserat sig inom segmentet. Generellt är marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter mycket stark i Stockholm men kan skilja sig avsevärt beroende på det geografiska läget i regionen.

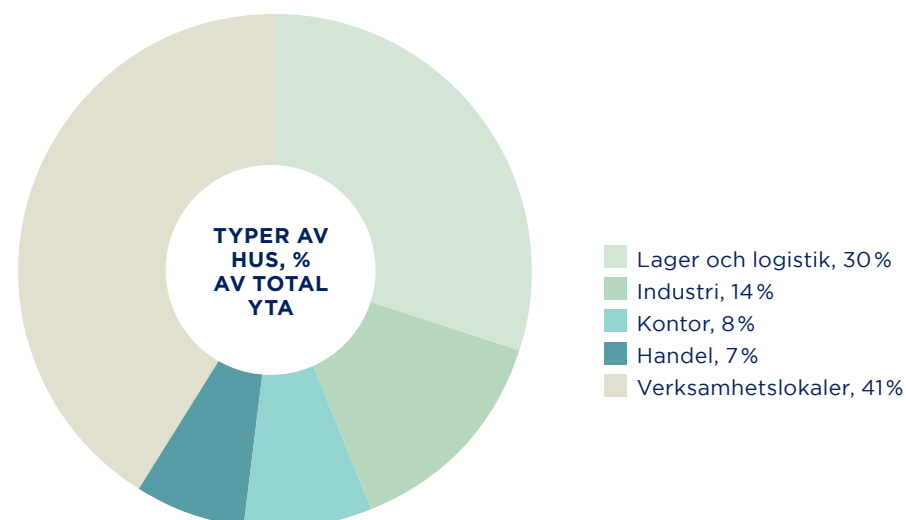
I stadsnära lägen är utbudet på exploaterbar mark i stort sett obefintligt vilket bidrar till ett generellt positivt tryck på hyresnivåerna samt mycket låga vakansgrader. Till följd av näthandeln mognad har konsumenterna börjat ställa högre krav på korta leveranstider, vilket medfört en ökad efterfrågan från detaljhandel och logistik att etablera sig i stadsnära områden. Även efterfrågan från operatörer inom lättindustri samt övriga servicefunktioner förväntas öka i takt med att befolkningen ökar och traditionella industriområden konverteras till andra funktioner. På grund av ovanstående ser marknadsförutsättningarna för stadsnära lägen fortsatt mycket goda ut, med stigande hyresnivåer och fortsatt låga vakanser.

Fastigheter i närförorter har ofta bättre tillgänglighet till större vägar och/eller järnvägsnätet än fastigheter i stadsnära lägen. Likt stadsnära lägen råder det en generell brist på mark i närförorter samt att en del befintliga områden konverteras till mer levande stadsområden med en blandning av bostäder, kontor och handel. Hyresgäster i närförorter har ofta lägre krav på snabba leveranser till kunder, vilket bland annat återspeglar sig i en något lägre hyresnivå.

Framtidsutsikterna för närförorter ser mycket goda ut med ett generellt positivt tryck på hyresnivåer och fortsatt mycket låga vakansgrader.

Fastigheter i ytterstadslägen, skiljer sig mot de övriga lägeskategorierna genom att tillgängligheten på exploaterbar mark är mycket bättre samt att tillgängligheten till dessa områden inte begränsas av trafik och flaskhalsar i samma utsträckning som mer centrala områden. Majoriteten av nyproduktionen i Stockholm har och kommer ligga i ytterstadslägen. Möjligheten till nyproduktion öppnar upp för ändamålsenliga fastigheter med modernitet, flexibilitet samt pressade driftkostnader. Detta medför att hyresnivåerna i dessa områden ofta begränsas till nyproduktionshyra.

Stendörrens lokaler för lager, logistik och lättindustri svarade tillsammans för ca 67 % av den totala uthyrningsbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor utgörs av 22 % av uthyrningsbar yta. De flesta av Stendörrens hus innehåller en blandning av ytslag. Därför har bolaget valt att klassificera sina hus utifrån det ytslag som uppgår till minst 65 %. Fastigheter där det inte finns ett dominerande ytslag, benämns som verksamhetslokaler. Utifrån denna klassificering utgörs ca 44 % av beståndet av fastigheter med huvudsakligen lokaler för lager, logistik och lättindustri, 8 % utgörs av fastigheter med kontorslokaler och 7 % med lokaler för handel medan 41 % utgörs av fastigheter med verksamhetslokaler.



STENDÖRRENS 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 vi får chansen att vara en del av deras utveckling. Det här gör Stendörrens kundrelationer speciella och värdefulla.

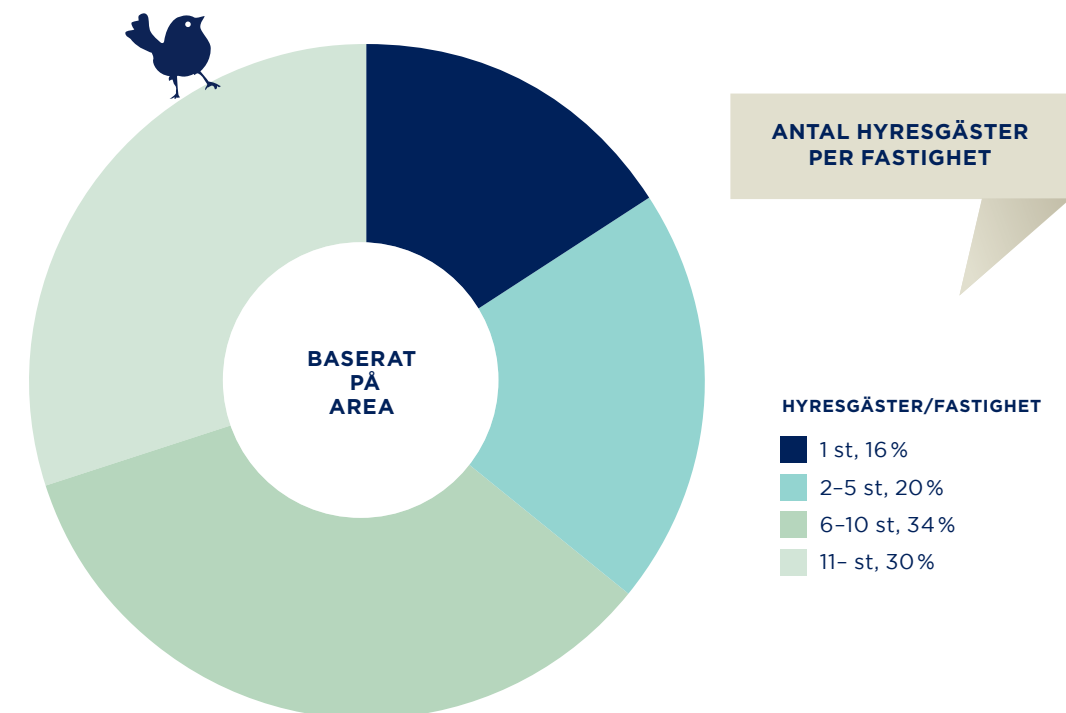
HYRESGÄSTERNA I VÅRA FASTIGHETER

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. Vi är glada och stolta över att ha fått förtroendet av 829 bolag att upplåta lokaler till deras verksamheter.

Antalet hyresgäster, i kombination med att 84 % 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 2020 svarade de tio största hyresavtalen för drygt en femtedel av den samlade, årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, där Coop Sverige Logistik AB är hyresgäst, representerar knappt 9 % av den samlade årshyran.



STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

Stockholm Vatten och Avfall förser 1,5 miljoner stockholmare med rent kravvatten varje dag, renar deras avloppsvatten och ser till att de kan ta hand om sitt avfall på ett miljömässigt sätt. Man utvecklar även en hypermodern sorterings- och matavfallsanläggning, HSMA, i fastigheten. Hyresavtalen i fastigheterna Fotocellen 2 och Stillbilden 6, och har en area om 6 069 m².

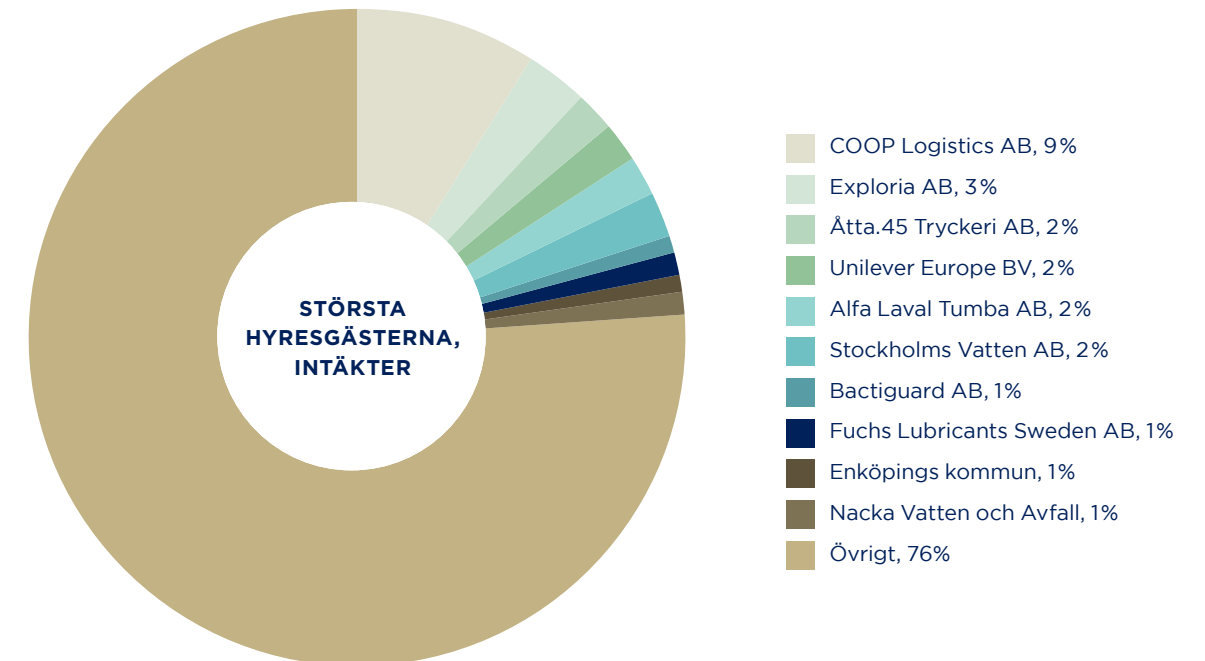
VÅRA 10 STÖRSTA HYRES- GÄSTER

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 i fastigheten Talja 1:36 om drygt 13 000 m².

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 129 772 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 upphör 2023-12-31.



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 11 287 m².

EXPLORIA AB

Exploria är Nordens ledande leverantör av event och nöjescenter för barn. Fastigheten omfattar totalt 17 684 m².

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 ca 55 miljarder kronor. Alfa Laval hyr 19 607 m² i fastigheten Kälby 1:55 i Eskilstuna.

BACTIGUARD AB

Bactiguard AB är ett svenskt medicinteknikföretag listat på Nasdaq Stockholm. Fastigheten om 4 077 m², som byggdes 2014, inrymmer Bactiguards huvudkontor och huvudsakliga forskningsanläggning.

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. Hyresgästen kommer flytta ur fastigheten 2021-09-30.

ENKÖPINGS KOMMUN

Totalt hyr kommunen 5 854 m² i våra fastigheter, Centrum 26:7, Stenvreten 6:1, S:t Ilian och Stenvreten 7:74. Var av största hyreskontraktet är på 1 764 m². I dessa lokaler bedriver Enköpings kommun dagverksamhet, jobbcentrum och kontorsadministration.

NACKA VATTEN OCH AVFALL AB

Nacka vatten och avfall AB levererar säkra vatten- och avfallstjänster för alla som besöker, lever eller verkar i Nacka kommun. Nacka vatten och avfall verkar i sammanhang som består av säker avfallshantering, återvinning, vattenförsörjning och avlopp och hyr idag ca 2 800 m².

FASTIGHETSUTVECKLING

Bolagets tre delområden inom fastighetsutveckling är fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsutveckling.



FASTIGHETSFÖRÄDLING

Genom fastighetsförädling tillvaratar Stendörren fastigheternas möjlighet att möta kundernas behov av ändamålsenliga lokaler. Genom att utveckla, höja kvaliteten och modernisera skapas förutsättningar för bibehållna och långa kundrelationer. Det genererar stabila kassaflöden och värdetillväxt. **SID 32 – 33**



NYPRODUKTION

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både detaljplanlagda byggrätter och framtida byggrätter som tillskapas genom ett aktivt detaljplanearbete. Utvecklingen av byggrätter drivs med utgångspunkt från marknadens efterfrågan. **SID 34 – 37**



BOSTADSUTVECKLING

När Stockholmsregionen växer förändras också markanvändningen i många områden. Detta leder till att det i många traditionella lager- och industriområden skapas ett omvandlingstryck mot bostäder. Stendörren arbetar med att identifiera omvandlings möjligheter i fastighetsbeståndet och där det finns rätt förutsättningar bidra till att det tas fram nya detaljplaner för bostäder. **SID 38**

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 tillvara på potentialen i fastigheterna i områden där utvecklingen och tillväxten finns bedriver Stendörren fastighetsförädlings inom ramen för sin utvecklings- och projektverksamhet.

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. Detta arbete görs i nära samarbete av medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktion. Under 2020 investerade Stendörren 200 miljoner kronor (267) 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. Genom att förädla befintliga byggnader och lokaler utvecklas fastigheternas potential och skapar nya värden. Framtida hyresintäkter ökar och högre snitthyror uppnås och genom ett aktivt planarbete kan nya användningsområden för lokalerna tillskapas. Under året har Stendörren löpande nytecknat hyresavtal som innebär projekt, där lokaler anpassas till hyresgästernas specifika önskemål och verksamhet i olika stor omfattning.



NACKA – en plats att växa på

Nio minuter från Stockholms Central, alldeles intill Värmdöleden och mitt i ett av huvudstadens mest expansiva områden, ligger Stendörrens fastighet Sicklaön. Här förädlas gamla lagerytor successivt till moderna lokaler i industrimiljö, med fantastiskt ljusinsläpp och mervärden som får företag och anställda att växa. Fastigheten på Ryssviksvägen 2 om ca 15 000 m² anpassas allt eftersom lediga ytor uppstår 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, nära Stockholm City.





FASTIGHETSUTVECKLING – NYPRODUKTION

Stendörren har under 2020 fortsatt arbetet med befintliga byggrätter och med planfrågor för att tillskapa nya byggrätter för lager och logistik men även bostäder. Avsikten är att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna byggnader.

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. Hyresgästerna har ofta ett behov av långsiktighet på grund av

egna investeringar i lokalerna till följd av till exempel högre automationsgrad, men kräver även flexibilitet i form av möjligheter till expansion.

Per 31 december 2020 hade Stendörren 25 fastigheter som helt eller delvis bestod av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att ca 606 000 m² byggnadsarea kan skapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik, handel och bostäder. Potentialen i byggrätterna bedöms vara god då de är koncentrerade till flera områden i Storstockholm såsom Botkyrka, Södertälje och Mälardalen (Stockholm-Syd), Upplands-Bro, Uppsala och Enköping.

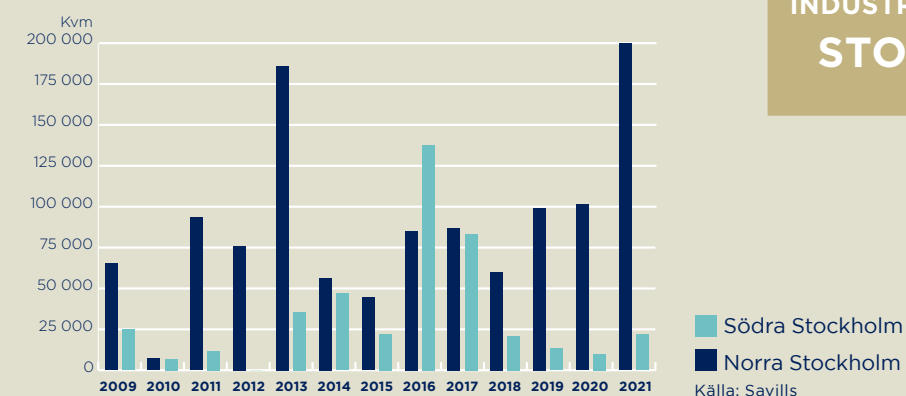
STÖRRE BYGGRÄTTER FÖR LAGER OCH LÄTT INDUSTRI SAMT BOSTÄDER

KOMMUN	FASTIGHETSBETECKNING	BEDÖMD BYGGRÄTT, CA M ² BTA
Upplands-Bro	GreenHub Bro*	400 000
Botkyrka	Tegelbruket 1	80 000
Södertälje	Almnäs 5:20-26	30 000
Eskilstuna	Grönsta 2:55	15 000
Enköping	Romberga 23:17	13 000
Upplands-Bro	Viby 19:66	13 000
Stockholm	Båglampan 25	8 000
Övriga byggrätter		47 000
TOTALT		606 000

* GreenHub Bro utgörs av fastigheterna Nygård 2:14, 2:17 och 2:19.

MARKNADS-
UTBLICK:
NYPRODUK-
TION

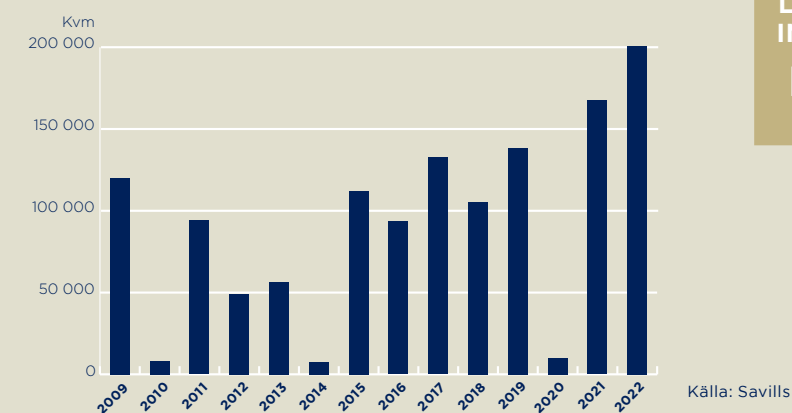
NYPRODUKTION LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER, STOCKHOLM



Nyproduktionsvolymerna under 2020 för lager-, logistik- och industrifastigheter uppgick till 112 000 m² i Stockholm, vilket kan jämföras med en årlig genomsnittsvolym om 117 000 m² sedan 2010. För hela Stockholm var 49 % av den totala projektvolymen spekulativt byggande vilket indikerar att det finns en fortsatt stor efterfrågan från hyresgäster och en god framtidsstro från fastighetsutvecklare. Noterbart är att hela 102 000 m² av nyproduktionsvolymen var lokaliserad i Norra Stockholm.

För 2021 har det hittills kommunicerats 221 000 m² för färdigställande, men det är troligt att den slutgiltiga volymen blir högre eftersom produktionstiden inom segmentet är förhållandevis kort.

NYPRODUKTION LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER, MÄLARDALEN



Nyproduktionsvolymen var ovanligt låg i regionen under 2020. Totalt färgställdes 10 000 m², vilket kan jämföras med snittet för de föregående fem åren som uppgår till 116 000 m² per år. Dock är pipelinen hög för de kommande åren, under 2021 förväntas det färdigställas 167 000 m² och under 2022 uppgår volymen till 201 000 m².

GREEN HUB BRO



PROJEKT
NYPRODUK-
TION



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 länssdelar binds samman av Förbifart Stockholm.

GREENHUB BRO

Fastighet:
Nygård 2:19, 2:14
och 2:17
Kommun:
Upplands-Bro
Bedömd byggrätt
upp till 400 000 m²

GreenHub Bro ska erbjuda allt som en modern logistikhubb gör i form av hållbarhet, flexibilitet, säkerhet och kringsservice. 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.

Områdets största hyresgäst Coop har sitt centrallager för kolonialvaror här. 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.



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.



Strategiskt placerat med egen järnvägsanslutning till stambanan.

PÅ VÄG MOT FRAMTIDENS HÅLLBARA LOGISTIK



Hög omlastningskapacitet, hög säkerhet, samt servicecenter 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.

FASTIGHETSUTVECKLING - BOSTADSUTVECKLING

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 industrimark 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 initierats. I Botkyrka har Stendörren en detaljplan som medger utveckling av ca 800 bostäder och ca 10 000 m² kommersiella lokaler. För närvarande pågår program- eller planarbeten i Stockholm och Sollentuna. Planprocesserna befinner sig i olika skeden.

Den nya översiktsplanen i Stockholm men också andra kommuner skapar goda förutsättningar för att initiera fler planprocesser för bostäder. Tillsammans med 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 konverterar befintliga byggnader där möjligheten finns. Eftersom 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 endast påverkar oss marginellt.

STÖRRE POTENTIELLA BOSTADSBYGGRÄTTER

KOMMUN	FASTIGHETS-BECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 800 st lägenheter	Detaljplan vann laga kraft 2019.
Sollentuna	Traversen 14 Traversen 15	Ca 85 st lägenheter	Detaljplan beräknas vinna laga kraft 2022.
Järfälla	Veddesta 2:54	Ca 130 st lägenheter	Ansökt om planbesked.
Stockholm	Stenskärven 4, 5	Upp till 300 lägenheter	Förstudie pågår, programarbete
Övrigt		Upp till 800 lägenheter	Förstudie pågår.

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.



FINANSIERING

Investering i kommersiella fastigheter är kapitalintensivt som ställer stora krav på tillgång till både riskbärande kapital och lånat kapital. Tillgången till kapital varierar över tid och påverkas av både bolagsspecifika faktorer (utsikterna till att över tid skapa en god avkastning till det riskbärande kapitalet och förmågan att återbetala lånat kapital) och externa faktorer såsom förändrade marknadsförutsättningar, konjunktur och makroekonomi. 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. För att minimera de finansierings-, ränte- och kreditrisker som beskrivs närmare under Riskavsnittet (sid 65–67) har styrelsen definierat en finanspolicy med vissa intervall för tillåten spridning av kapitalbindningstider och ränteexponering.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörrens totala tillgångar uppgick den 31 december 2020 till 10 233 miljoner kronor (9 608). 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 40 % (41) respektive 50 % (50) av bolagets totala finansiering. Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som en spridning av lånens kapitalbindning över flera år minskar refinansieringsrisken. Enligt bolagets finanspolicy får inte mer än 33 % av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under ett enskilt år. Förfallostrukturen av Stendörrens räntebärande skulder vid utgången av 2020 framgår av tabellen på nästa sida.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 099 miljoner kronor (4 816) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 455 miljoner kronor (4 171), ett obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (11).

Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgår till 16 miljoner kronor (16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 018 miljoner kronor (1 281) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2020 till 1,9 % (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,2 % (2,2).

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stendörrens räntebärande skulder till kreditinstitut består av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av fem olika banker.

OBLIGATIONSLÅN

Stendörren hade vid periodens utgång ett utestående obligationslån. Det obligationslånet (2018–2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2020 till 4 081 miljoner kronor (3 535), motsvarande ca 80 % (73 %) av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 018 miljoner kronor (1 281). Kortfristiga räntebärande skulder uttrycker koncernens finansierings behov på kort sikt och påverkar bolagets refi-



nansieringsrisk. Löpande amortering utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen.

Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,0 år (2,4) och för totala räntebärande skulder 2,6 år (2,3), *se tabell sid 41*.

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Vid utgången av 2020 hade Stendörren en portfölj av räntetak och ränteswap med ett samlat nominellt värde uppgående till 3,8 miljarder kronor (motsvarande ca 73 % av bolagets totala räntebärande skuld), *se tabell sid 41*. Räntetaken utgör en försäkring som träder in om Stibor skulle överstiga en viss nivå (”taknivån”). Den genomsnittliga taknivån i bolagets portfölj av räntetak uppgår till 1,93 %. Räntetaken har en genomsnittlig återstående löptid om 2,9 år vid årets utgång. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Stendörren erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. Stendörrens ränteswap hade på bokslutsdagen en genomsnittlig löptid om 3,7 år. Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga

räntebindningen på räntebärande skulder till kreditinstitut, inklusive effekten av ingångna räntederivat, till 2,5 år (2,7).

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2020 till 613 miljoner kronor (519) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 227 miljoner kronor (190).

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 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 361 miljoner kronor och outnyttjade krediter om 210 miljoner kronor. ➤

➤ FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD, PER 31 DECEMBER 2020, MKR

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	>2028	SUMMA	ANDEL AV TOTAL
Swedbank	264	98	597	694	1 067	0	0	0	2 719	53,2%
Danske Bank	0	566	638	0	0	0	0	0	1 203	23,5%
Nordea	0	0	246	0	0	0	0	0	246	4,8%
Sörmlands Sparbank	0	190	30	0	55	0	0	0	275	5,4%
Sparbanken Enköping	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0,2%
Obligationer	650	0	0	0	0	0	0	0	650	12,7%
Revers	5	5	0	0	0	0	0	0	10	0,2%
Summa	919	859	1 511	694	1 122	0	0	10	5 115	100%
Andel av total	18%	17%	30%	14%	22%	0%	0%	0%	100,0%	

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2020

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS-VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	–	2,50%	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0	2,50%	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0	2,50%	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0	2,50%	2,13
Swedbank	Räntetak	250	0	2,25%	2,74
Swedbank	Räntetak	250	0	2,25%	3,75
Swedbank	Räntetak	250	0	2,25%	1,74
Nordea	Räntetak	184	0	1,50%	2,96
Danske Bank	Räntetak	600	1	1,00%	4,77
Danske Bank	Räntetak	300	1	1,00%	4,77
Summa		3 034	2	1,93%	2,92

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS-VÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	4,4	–0,0875%	3,72
Summa		800	4,4	–0,0875%	3,72

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 DECEMBER 2020 omfattade bolagets fastighetsportfölj 123 helägda fastigheter med ca 742 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 628 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till ca –152 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 476 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets

egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2020 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. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

** Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2020.*



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

Sedan starten 2014 har Stendörren haft en ambition att driva ett aktivt hållbarhetsarbete. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter på ett ansvarstagande sätt.

FÖR ATT GÖRA DET BEHÖVER BOLAGET möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 utvecklades en omfattande hållbarhetsstrategi i syfte att integrera hållbarhet i bolagets affär. Arbetet mynnade ut i fyra fokusområden för Stendörren med ett antal olika väsentliga frågor inom varje fokusområde;

-  **OPERATIONELL EXCELLENS**
-  **AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE**
-  **RESURSEFFEKTIVITET**
-  **ATTRAKTIV ARBETSGIVARE**

Under 2018 togs en implementeringsplan fram som sträcker sig över 3 faser mellan 2018–2020:

- FAS 1** MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN GRUNDEN – 2018
- FAS 2** BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD GRUND – 2019–2020
- FAS 3** INTEGRERA I AFFÄREN – 2019–2020

Denna hållbarhetsrapport syftar till att presentera hur Stendörren bedriver sitt hållbarhetsarbete, varför bolaget prioriterar som det gör, hur resultatet sett ut 2020 och hur ambitionen ser ut framåt för att implementera sin hållbarhetsstrategi.

Högst ansvarig för hållbarhetsfrågorna är styrelsen med företagsledningen som bereder frågorna och implementerar dessa operativt i bolaget.

53%

REDUCERAD KLIMATPÅVERKAN
MELLAN 2017-2020 (kgCO₂e/M²)

94%

VI ANVÄNDER 94% FÖRNYELSEBAR OCH
ÅTERVUNNEN ENERGI I VÅR VERKSAMHET 2020

20%

MER ENERGIEFFEKTIV A
LOKALER MELLAN 2017-2020
(KWH/M²)

♀ **43%** ♂ **57%**
FÖRDELNING KVINNOR
OCH MÄN PÅ STENDÖRREN

1245

TON CO₂e
VI KLIMATKOMPENSERAR FÖR VÅRT
TOTALA UPPMÄTTA KLIMATAVTRYCK
VIA SIAM SOLAR ENERGY, GOLD
STANDARD FOR THE GLOBAL GOALS,
PROJEKT I THAILAND.

Se graf väsentlighetsanalys, figur 3.

Väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för utvecklandet av en hållbarhetsstrategi med 21 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 2020 under respektive avsnitt. Stendörren har för avsikt att under 2021 arbeta fram en utvecklad väsentlighetsanalys.

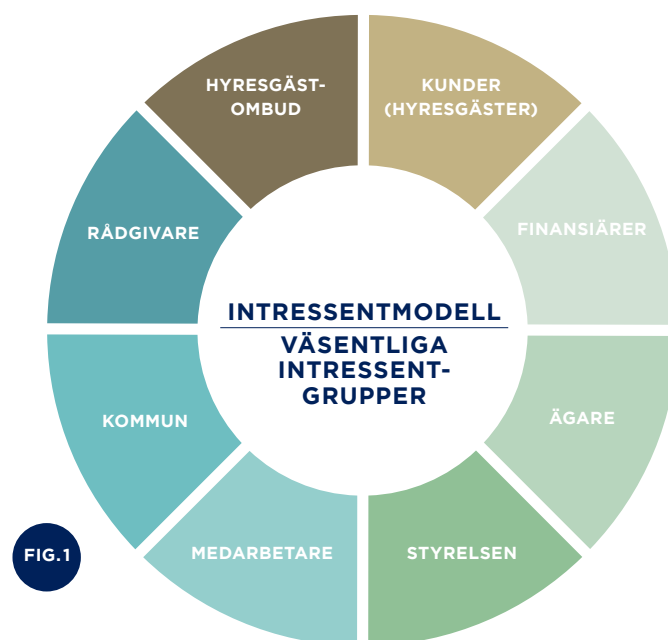
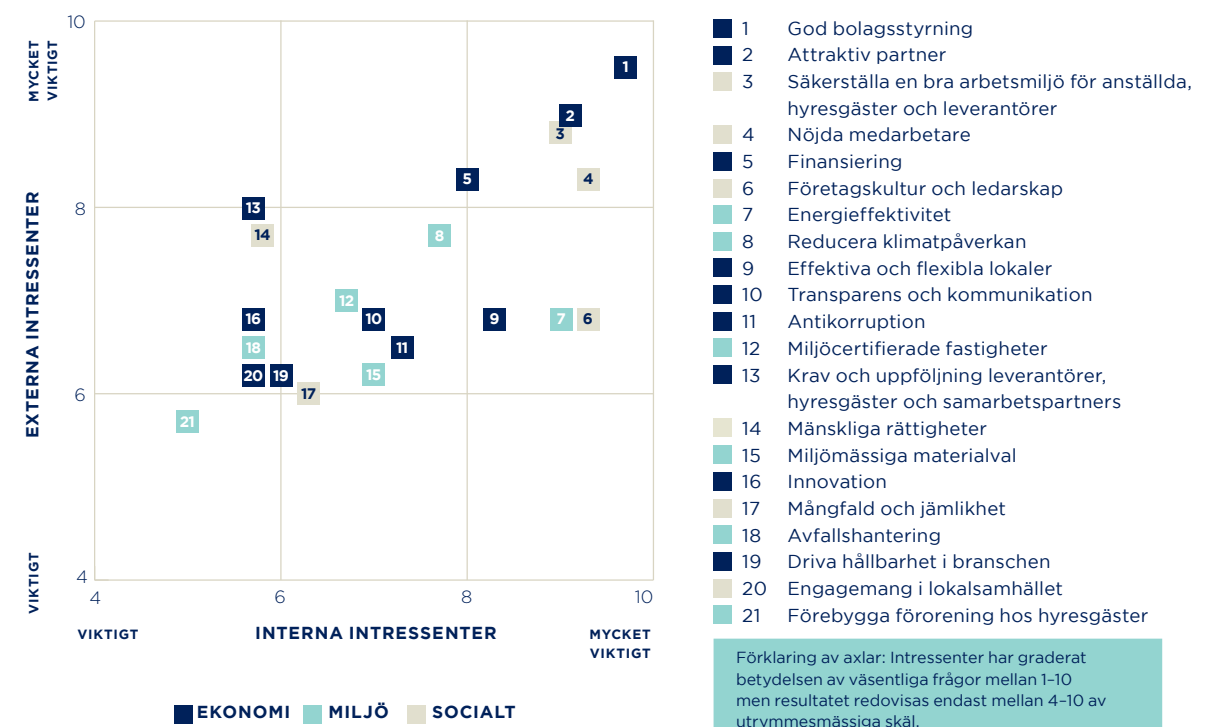


FIG.1

FIG.2 INTRESSENTENGAGEMANG

INTRESSENT-GRUPP	VÄSENTLIGA FRÅGOR	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2020
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	• En On-boarding process har tagits fram där all personal skall gå igenom alla policies. Policies signeras sedan årligen. • Öka kunskap och förståelse för processer knutet till hållbarhetsstrategin. • Fokus för 2020 har legat på effektivitetsförbättringar inom organisationen och kostnadsfokus.
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	• En hållbarhetschef har rekryterats för att stärka hållbarhetsstrategin. • Implementerat digitala system för fjärrstyrning, övervakning och resursoptimering. • Kvartalsvis pulsmätningar för en mer regelbunden dialog med medarbetare har fortsatt under 2020.
HYRES- GÄSTER/ HYRESGÄST- OMBUD	• 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	• Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum. • Inkrementella förbättringar för resurseffektivitet inom fastighetsförvaltningen.
KOMMUN	• Söka bra samarbete & dialog • Arbeta långsiktigt • Attraktiv partner för hållbart samhällsbyggande	• Planprocesser • Dialog via upparbetade kontakter	• Utvecklingsprojekt i Storstockholmsområdet har fortsatt under året. I utvecklingsprojekt, stora som små, verkar Stendörren för att bebyggelse och verksamheter är väl i linje med båda kommuners planering och vad marknaden efterfrågar.

FIG.3 VÄSENTLIGHETSANALYS



Förklaring av axlar: Intressenter har graderat betydelsen av väsentliga frågor mellan 1-10 men resultatet redovisas endast mellan 4-10 av utrymmesmässiga skäl.

Stendörrens hållbarhetsstrategi genomsyras av två kompletterande perspektiv. Det ena perspektivet handlar om att säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar och krav. Det andra kompletterande perspektivet handlar om att bidra till hållbar utveckling på ett sätt som engagerar såväl internt som externt och samtidigt stärker Stendörrens verksamhet.

SOM I ETT LED I ARBETET MED Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklade under 2017 en hållbarhetsstrategi för perioden 2018–2020. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå hur samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv påverkar 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 integrerades i verksamheten.

Läs mer i avsnittet Fokus 2018–2020.

En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes även 2017 och utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 65–67. Utvärdering av hållbarhetsarbete görs på kontinuerlig basis.

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

Världens nationer skrev 2015 under Agenda 2030, vilket inkluderar FN: s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). För att uppnå dessa mål krävs en gemensam insats på internationell, nationell och lokal nivå. Därför uppmanas alla företag att inkludera de globala målen i både strategi och rapportering. Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat sju globala mål som direkt och indirekt har koppling till vår hållbarhetsstrategi, och där vår verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:

17

Partnerships for the Goals

11

Sustainable Cities and Communities

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. Logistikbranschen 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. Ett av Stendörrens strategiska fokusområden handlar om att vara aktiv partner för hållbart samhällsbyggande. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen tillsammans med strategiska partners kan vi skapa moderna och hållbara förutsättningar för våra hyresgäster och deras kunder och vara med och utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik.

12

Responsible Consumption and Production

13

Climate Action

Vår slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan ligger i att äga och förvalta sina fastigheter. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag för att minska sin klimatpåverkan.

3

Good Health and Well-being

Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för våra medarbetare. Det handlar även om att skapa detta värde för våra hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnitt Attraktiv arbetsgivare.

8

Decent Work and Economic Growth

9

Industry, Innovation and Infrastructure

Andra globala mål som har indirekt koppling till Stendörrens hållbarhetsstrategi och verksamhet.

(s. 53)

(s. 54)

(s. 56)

HÅLLBARHETSSTRATEGI

● BOLAGSSTYRNING

● TRANSPARENS & KOMMUNIKATION

● ANTIKORRUPTION

● KRAV OCH UPPFÖLJNING AV LEVERANTÖRER, HYRESGÄSTER OCH SAMARBETSPARTNERS

● FINANSIERING

● MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

● INNOVATION

● EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER

● DRIVA HÅLLBARHET I BRANSCHEN

● ATTRAKTIV PARTNER

● ENGAGERA SIG I LOKALSAMHÄLLET

● ENERGIEFFEKTIVITET

● MILJÖMÄSSIGA MATERIALVAL

● AVFALLSHANTERING

● MILJÖCERTIFIERADE-BYGGNADER

● FÖREBYGGA FÖRORENING HOS HYRESGÄSTER

● REDUCERA KLIMATPÅVERKAN

● ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

● MÅNGFALD & JÄMSTÄLLDHET

● FÖRETAGSKULTUR & LEDARSKAP

● NÖJDA MEDARBETARE

48 | ÅRSREDOVISNING 2020

ÅRSREDOVISNING 2020 | 49

FOKUS 2018 – 2020

Stendörren anser att ett ansvarsfullt företagande handlar om att skapa långsiktigt värde inte bara ekonomiskt utan även socialt och miljömässigt. Hållbarhetsplanen för 2018–2020 visar vilka aktiviteter bolaget har att genomföra.

FÖRSTA FASEN, KALLAS ”Medvetandegör och bygg från grunden” och handlar kortfattat om att skapa struktur och förankra hållbarhetsstrategin i organisationen. Fas 2, ”Arbeta från lagd grund” innebär att integrera processer, bygga kapacitet i olika delar av organisationen genom kunskapsdelning och utbildning. I fas 3, ”Integrera i affären”, ligger fokus på att integrera hållbarhetsstrategin mer i strategiska dialoger med externa parter och i bolagets affärsutveckling, se figur 4.

ANDRA INTERNATIONELLA KODER OCH KONVENTIONER

Stendörren ställer sig bakom de tio principerna bakom FN:s Global Compact, för att skydda mänskliga rättigheter, miljö, trygga arbetsförhållanden, samt etisk och korruptionsfri affärsverksamhet. De tio principerna är utvecklade med grund i Deklarationen för de mänskliga rättigheterna, ILO:s åtta kärnkonventioner, Rio-deklarationen för miljö och utveckling, och FN:s konvention mot korruption.



TYDLIG STRATEGI
FÖR IMPLEMENTERING
AV STENDÖRRENS
HÅLLBARHETSARBETE
I ALLA DELAR AV
VERKSAMHETEN.

FIG. 4

2018

FAS 1 MEDVETENGÖRA OCH BYGG FRÅN GRUNDEN

- Polisy och uppförandekod internt och mot leverantörer
- Etablera ett hållbarhetsråd för styrning av hållbarhetsfrågor
- Hållbarhetskonferens 2018 för att introducera strategi internt
- Inkludera medarbetarna i frågor kring förbättrad arbetsmiljö och arbetssätt
- Börja mäta medarbetarnöjdhet
- Integrera de globala målen i hållbarhetsstrategin

2019

FAS 2 ARBETA FRÅN LAGD GRUND

- Organisation och styrning
- Utbildning
- Extern Kommunikation
- Ansvarsfull leverantörskedja
- Arbetsmiljö, kultur och ledarskap

2020

FAS 3 INTEGRERA I AFFÄREN

- Strategiska partnerskap
- Extern kommunikation
- Organisation och styrning – nästa steg
- Integrera och paketera hållbarhet i värdeerbjudandet "Lokaler som gör skillnad" tydligare

FOKUSOMRÅDEN



OPERATIONELL EXCELLENS

POLICY: UPPFÖRANDEKOD, UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER, INKÖSPOLICY

Operationell excellens för Stendörren handlar å ena sidan om att förstå marknaden och samhällsutvecklingen för att kunna vara strategiskt fram-synta 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 policies.

FOKUS 2020

HÅLLBARHETSRADET

Under 2020 intensifierades arbetet i Hållbarhetsrådet. Rådet har medverkande från bolagets alla delar och är navet för framdriften av hållbarhetsfrågorna. Stendörren har även påbörjat arbetet med att lansera gröna kontrakt som ett led i att stärka relationen med våra hyresgäster och identifiera förbättringspotential i fastighetsbeståndet. Detta arbete kommer att fortsätta in i 2021 för implementering. Utifrån finansieringsperspektiv har grön finansiering undersökts, både vad det gäller gröna obligationer och gröna lån. Grön finansiering kan under 2021 komma att bli

aktuella utifrån att arbetet med att certifiera fastigheterna kommit längre.

2020 inleddes med att få vår uppförandekod underskriven av fler leverantörer. Till följd av Covid 19 avstannade detta arbete och den lista med 10 leverantörer som skrivit under uppförandekoden har inte kompletterats. För att utöka antalet signerade uppförandekoder kommer Stendörren att implementera uppförandekoden i pågående och kommande projekt. En ny HR-chef som tillträtt under 2020 har påbörjat en ny process för onboarding och denna kommer att kompletteras under 2021.

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



AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

POLICY: POLICY FÖR SAMHÄLLSENGAGEMANG

Hållbarhetsfrågorna genomsyrar hela samhället. Att skapa hållbara samhällen innebär hantering av sociala, miljömässiga och ekonomiska utmaningar. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen tillsammans med strategiska partners kan Stendörren bidra till moderna och hållbara lokaler för våra hyresgäster. Bolaget kan vara en aktiv del av att skapa morgondagens fastigheter och miljöer som möter samhällets alla behov.

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

FOKUS 2020

GRÖN KARTA

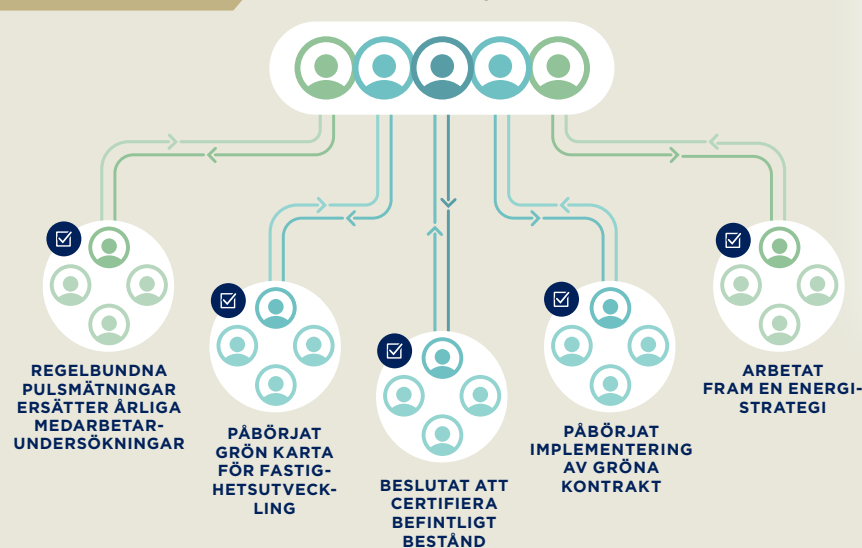
Arbetet med att utveckla hela områden har fortsatt under 2020. De två dominerande utvecklingsprojekten är fortsatt Tegelbruket och Green Hub. I alla utvecklingsprojekt, stora som små, verkar Stendörren för att bebyggelse och verksamheter är i linje med respektive kommuners långsiktiga planer och vad marknaden efterfrågar. Stendörren vill bidra till att utveckla

hållbara, trygga och välfungerande stadsmiljöer och verksamhetsområden.

Som en del i att konkretisera hållbarhetsarbetet har en grön karta påbörjats för att Stendörren skall bli tydligare i hur bolaget vill bygga grönt och bidra till ett hållbart samhällsbyggande. Kartan påbörjades under sent 2020 och kommer vara klar under 2021.

HÅLLBARHETSRADET

HÅLLBARHETSRADET



HÅLLBARHETSRADET

- Koordinerar hållbarhetsarbetet utifrån den lagda strategin.
- Representeras av medarbetare från olika funktioner i organisationen.

SPECIFIKA HÅLLBARHETSPROJEKT

- Behandlas i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen.
- Nedan är exempel på projekt i hållbarhetsrådet under året.

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva 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 kunna möta de ekonomiska förväntningarna från andra intressenter.





RESURSEFFEKTIVITET

POLICY: MILJÖPOLICY

Sloganen "Lokaler som gör skillnad" grundar sig i Stendörrens mål att, tillsammans med hyresgäster och andra intressenter, utveckla framtidens lokaler med hänsyn till effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och "smarta" logistiklösningar.

FOKUS 2020

REDUKTION & STRATEGI

Behovet av att reducera energi och klimatpåverkan i fastighetsdriften blir tydligare och tydligare. Ett projekt att implementera digitala system för resursoptimering har pågått under hela 2020. Alla fastigheter som haft annan typ av uppkoppling skall föras över till det nya systemet. Två fastigheter har kopplats upp på den nya plattformen och resterande fastigheter ansluts under 2021. En ny energistrategi implementerades under sista kvartalet 2020. Strategin innehåller bland annat både inventeringsaktiviteter och nattronderingar för att säkerställa att ingen onödig energiförbrukning sker nattetid i fastigheterna som exempel på att minska förbrukningen av energi. Det finns rutiner med uppföljning månadsvis och kvartalsvisa avstämningar där energiförbrukningen följs upp. Under året har förbrukningen i absoluta tal per m² minskat jämfört med föregående år. Oljepannorna, som endast utgör en marginell del, representerar en mindre ökning.

Dessa oljepannor planeras att avvecklas och

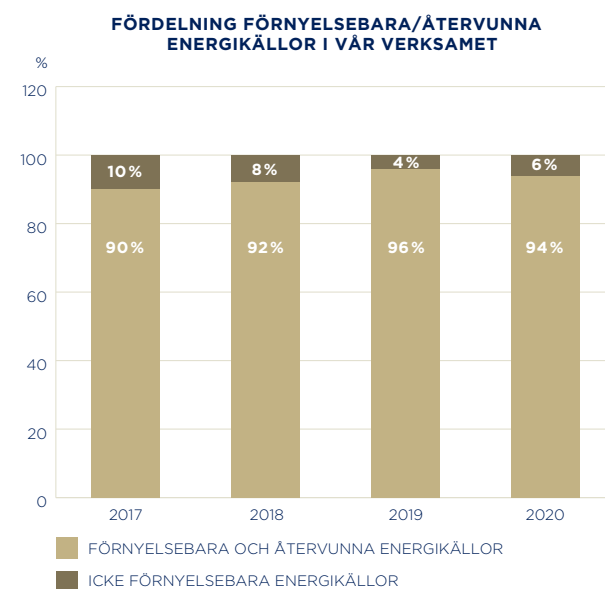
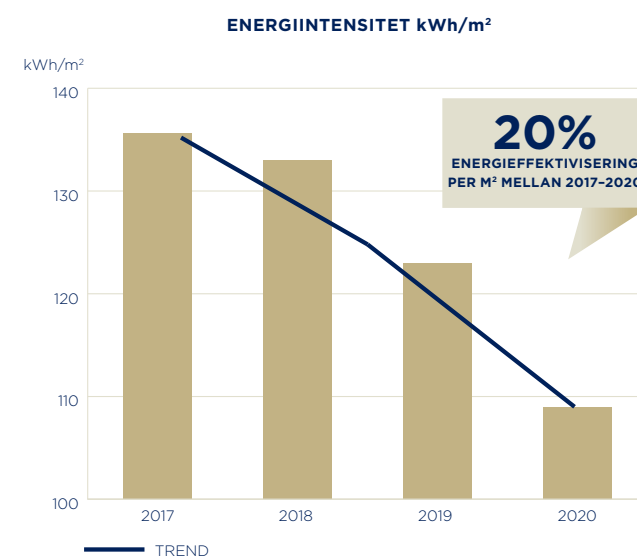
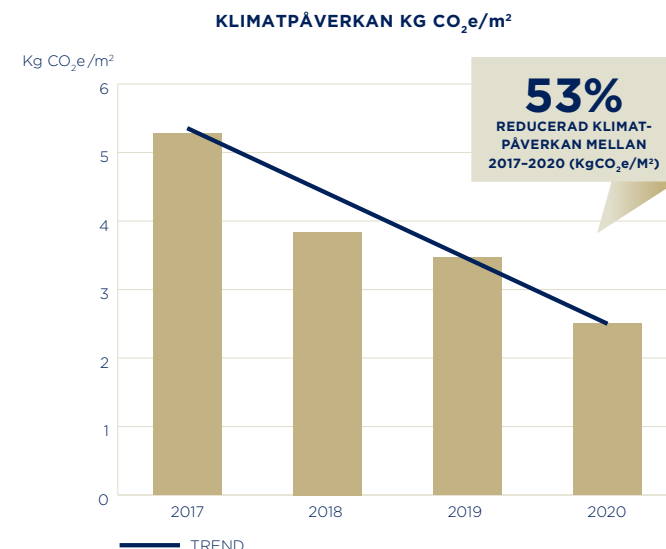
**GLÄDJANDE ÄR
ATT ENERGIINTEN-
SITETEN MINSKAT
MED HELA 20%
MELLAN 2017-2020**

ersättas med fjärrvärme inom överskådlig tid. Covid 19 har medfört att vissa initiativ/investeringar inte genomförts. Trots att Stendörren inte kunnat genomföra alla planerade aktiviteter är det glädjande att energiintensiteten (kWh/m²) minskat med hela 20% mellan 2017-2020. Grunden i detta arbete ligger i hur Stendörrens tekniker tillsammans med driftin-

genjören, envist arbetat med att kontinuerligt sänka förbrukningen och att följa upp resultatet i Stendörrens system för energiuppföljning. Klimatpåverkan har följt med i denna trend och minskat hela 53% (KgCO₂e/M²).

För att ytterligare reducera vår klimatpåverkan använder vi klimatkompensationsprojekt som verktyg. 2019 klimatkompen- serade vi för bolagets totala klimatpåverkan 1577 tCO₂e (scope 1 & 2), genom ett Gold Standard Global Goals projekt som heter Siam Solar Energy i Thailand. Detta projekt genomförs i Kanchanaburi och Suphanburi provinserna vilket är Thailands jordbrukscentrum. Vi har även för 2020 valt att fortsätta att klimatkompensera i detta projekt. Se beskrivning av klimatkompensationsprojekt på nästa sida.

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



STENDÖRREN KLIMATKOMPENSERAR VIA SIAM SOLAR ENERGY, THAILAND GOLD STANDARD GLOBAL GOALS

BESKRIVNING AV PROJEKTET:

Thailand är en av de största energikonsumenter i Sydostasien och den näst största importören av olja i regionen. Fossil energi utgör runt 80% av den totala energiefterfrågan. Solenergi spelar en viktig roll i Thailands framtida energitransformation. Siam Solar Energy projekt minskar Thailands beroende av importerad energi och driver ekonomisk utveckling i regionen och landet. Förutom att möta efterfrågan på energi i centrala Thailand så bidrar projektet till att förbättra den lokala infrastrukturen och skapar arbets- möjligheter lokalt.

HIGHLIGHTS:

Projektets påverkan utifrån de globala målen:



148 477
MWH GENERERAS
VARJE ÅR.

79 899

tCO₂e UNDVIKS VARJE ÅR TACK
VARE DETTA PROJEKT. 50 MED-
ARNETARE FICK ACCESS TILL
SOLENERGI-UTBILDNING
OCH TRÄNING.



140 ARBETEN
SKAPADE VID 10
SOL PV STATIONER.



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

POLICY: POLICY FÖR SÄKERHET OCH HÄLSA, JÄMSTÄLLDHETS- OCH MÅNGFALDPOLICY, PERSONALHANDBOK, CHEFSHANDBOK

För Stendörren är medarbetare, leverantörer och andra samarbetspartners avgörande för bolagets framgång, särskilt som bolaget är ett ungt företag i tillväxtfas. Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. "Attraktiv arbetsgivare" är därför ett väsentligt och självklart fokusområde för bolaget.

FOKUS 2020

MIN STORA DAG

Stendörrens ambition är att vara en attraktiv arbetsgivare men de personalrelaterade aktiviteter som genomförts under 2020 har påverkats av Covid 19.

Stendörren beslutade tidigt att följa myndigheters rekommendationer att låta personalen arbeta främst hemifrån och endast vara på kontoret i de enstaka fall där det krävs. För våra medarbetare med arbetsuppgifter ute i fastigheterna har arbetet skett utifrån att i möjligaste mån undvika trängsel, hålla avstånd och att träffa så få personer som möjligt.

Under hösten 2020 genomfördes en digital hälsoutmaning under en period om 6 veckor där medarbetare samlade poäng tillsammans i olika lag genom att göra hälsosamma val i vardagen under den pågående Covid 19 pandemin såsom fysisk aktivitet, återhämtning, mobilfri kväll. Det vinnande laget fick välja en välgörenhetsorganisation att skänka ett prisbidrag till och valet från det vinnande laget föll på Min stora dag.

Min Stora Dag är en stiftelse som uppfyller önsningar och skapar glädjefyllda upplevelser, så kallade Stora Dagar, för barn med allvarliga sjukdomar och diagnoser.

REGELBUNDNA DIGITALA AVSTÄMNINGAR NÄR MAN INTE KAN SES PÅ KONTORET.

Under slutet av året lanserades ett nytt intranät med syfte att underlätta intern kommunikation och tillgänglighet för olika aktiviteter och information.

Aktiviteter som implementerats under 2019 såsom pulsmätningar har fortsatt under 2020. Under pandemin så har dock en del initiativ behövt skjutas på och kommer att arbetas med under 2021. Framförallt

gäller det arbetsmiljöarbetet där en större workshop skulle ha genomförts under början av 2020.

Under 2020 genomfördes 119 utbildningstimmar fördelat på all personal.

Inga anmälda arbetsskador har rapporterats under året. Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2020 ligger i snitt på 4,3 % fördelat på

3,8 % för kvinnor respektive 4,4 % för män.

Under året har en rapport inkommit i visselblåsarsystemet. Denna rapport har hanterats i enlighet med gällande rutin och har efter kontroll avskrivits som ett visselblåsarärende enligt gällande definition. En bekräftelse på mottaget ärende samt återkoppling om förslag på åtgärd skickas till visselblåsaren genom visselblåsarsystemet i enlighet med gällande rutin, oavsett om ett ärende klassas som ett visselblåsarärende eller inte. I visselblåsarsystemet kan den som rapporterar vara helt anonym.

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



RAPPORTERINGS-PRINCIPER

& REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

DEN HÄR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN är Stendörrens fjärde GRI Standards redovisning och avser räkenskapsåret 2020. 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 sedan 2017 då väsentlighetsanalysen upprättades. I 2017 års hållbarhetsredovisning redogjorde Stendörren för hur bolaget tagit sig an hållbarhet och hur strategin utvecklades inklusive de fokusområden som det inbegriper. Balans av både negativa och positiva effekter av verksamhetens resultat har tagits i beaktande i presentationen av resultatet av håll-

STENDÖRREN
RAPPORTERAR PÅ
GRI STANDARDS S.K.
CORE-NIVÅ FÖR DE
INDIKATORER SOM
HAR VALTS UT INOM
RESPEKTIVE
FOKUSOMRÅDE.

barhetsarbetet 2020. 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 stor 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. Data har i vissa fall uppdaterats bakåt i tiden men har angivits som kommentar där det är relevant.

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

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 44–59, 62–64, 67 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 arbete och kan läsas i Förvaltningsberättelsen på sidorna 66–67. De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, vilka

områden som är väsentliga för Stendörrens intressenter beskrivs under avsnitt Intressenter & Väsentlighet se sidorna 46–47. Av hållbarhetsstrategin på sidorna 48–49 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 ÅRL:

- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 52, 56, 59, 66–67
- Miljö, se sidorna 54–55, 59, 67
- Motverkande av korruption, se sidorna 52, 67
- Mångfaldspolicy för styrelsen, se sidan 75

AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE		2020	2019	2018	2017
201-1	Fördelat ekonomiskt värde, MKr				
	a) Intäkter	631,0	591,6	537,4	452,3
	b) Drift	149,8	171,5	159,9	147,2
	c) Löner och ersättning till anställda	59,4	62,4	67,5	49,7
	d) Betalning till finansärer	133,6	166,4	131,3	105,1
	e) Betalningar till den offentliga sektorn	31,7	30,0	23,8	3,6
	Behållet ekonomiskt värde	256,6	161,4	154,9	146,7
	Utdelning	0	31,5	59,2	49,7

RESURSEFFEKTIVITET					
Energi					
302-1	Total energianvändning, absoluta tal MWh	53 602	56 722	53 527	42 557
	– varav uppvärmning från fjärrvärme	33 979	34 318	29 821	25 585
	– varav uppvärmning från eldningsolja	719	539	1 361	1 869
	– varav diesel från tjänstebilar	386	459	468	378
	– varav el	18 518	21 406	21 877	14 725
	Förnyelsebara/återvunna/Icke förnyelsebara energikällor	94%/6%	96%/4%	92%/8%	90%/10%
Växthusgaser					
305-1,	Totala ton CO ₂ ekv utsläpp	1 245	1 577	1 545	1 656
305-2,	– varav uppvärmning från fjärrvärme	941	1 297	1 044	1 048
305-3	– varav uppvärmning från eldningsolja	192	144	363	500
	– varav el	0	0	0	0
	– varav tjänsteresor av bil och flyg	112	136	138	108
302-3,	Intensitet, energi och CO ₂ per m ²				
305-4	Absoluta tal kWh/m ²	108	122,6	132,0	135,6
	Absoluta tal kg CO ₂ /m ²	2,5	3,5	3,8	5,3

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE		2020	2019	2018	2017
401-1	Anställning – nyanställda och personalomsättning				
	Kvinnor (antal)	6	4	2	8
	Män (antal)	7	12	10	2
	Totalt	13	16	12	10
	Personalomsättning %	35%	15%	2%	8%
403-2	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region				
	Sjukfrånvaro (korttids- och långtids-sjukfrånvaro)				
	Kvinnor	3,8%	3%	6%	3%
	Män	4,4%	3%	1%	2%
	Totalt	4,3%	3%	3%	2%
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	2,4	25	10	följdes ej upp
404-3	Andel anställda (i %) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	100%	100%	100%	följdes ej upp
405-1	Mångfald anställda (antal)				
	Kvinnor < 30 år	3	5	3	4
	Kvinnor 31–50 år	12	13	10	9
	Kvinnor >50 år	6	10	8	9
	Totalt kvinnor	21	28	21	22
	Män < 30 år	4	5	3	2
	Män 31–50	15	17	9	5
	Män > 50	9	14	14	11
	Totalt män	28	36	26	18

GRI

VÅRT GRI-INDEX HITTAR DU PÅ:
STENDORREN.SE/ARSREDOVISNING/
DIGITAL-ARSREDOVISNING-2020

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETS-RAPPORTEN TILL BOLAGSSTÄMMAN I STENDÖRREN FASTIGHETER AB, ORG.NR 556825-4741

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 62-81, 84-86, 88-89, 160-163 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 revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 april 2021
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER 2020

VERKSAMHETEN

HYRESINTÄKTER:

631 MKR

DRIFTNETTO:

481 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

254 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

256 MKR

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade till 631 miljoner kronor (591).
- Driftnettot uppgick till 481 miljoner kronor (397).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 254 miljoner kronor (135).
- Periodens resultat minskade till 256 miljoner kronor (290). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 7,17 kronor (9,84) och resultat efter utspädning uppgick till 7,17 kronor (9,80).
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.
- Under året förvärvades och tillträdades 2 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 14 000 m². De förvärvade fastigheterna ligger i Botkyrka och Eskilstuna.
- Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersatte Mikael Nicander som varit bolagets VD sedan början av 2019.

STYRELSEN OCH verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren" eller "bolaget"), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN I KORTHET

Stendörren noterades 2014 och den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, 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, logistik och lätt industri. Stendörren ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter.

Stendörrens finansiella mål är:

- Att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 % (2020 uppgick avkastningen på eget kapital till 7 %)
- Att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger (2020 uppgick räntetäckningsgraden till 2,9 gånger)
- Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 % och aldrig understiga 20 % (2020 uppgick soliditeten till 40 %)

Koncernen bestod per den 31 december 2020 av 109 stycken aktiebolag (108) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2020 av 123 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 533 miljoner kronor (9 147 per 31 december 2019). De tio största hyresavtalen svarade för ca en fjärdedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 9 % av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 742 000 m² lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för ca 67 % av den totala uthyrningsbara ytan. Stendörren hade per samma datum 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa ca 606 000 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. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till ca 1 363 miljoner kronor.

FINANSIERING

Per 31 december 2020 uppgick koncernens egna kapital till 4 053 miljoner kronor (3 840) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 099 miljoner kronor (4 816) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (50). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,3) och den

genomsnittliga räntebindningen till 2,5 år (2,4). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,2 % (2,2) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,9 % (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 650 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 % med slutförfall i juni 2021.

ORGANISATION

Stendörren hade per 31 december 2020 54 anställda (55) med fördelningen 33 män (32) och 21 kvinnor (23). 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 i bolaget 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.

Årsstämman 2020 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla till slutet av årstämman 2021 enligt följande.

Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavarna ska erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättning 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 och ska som mest uppgå till ett belopp motsvarande 24 månadslöner. 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. De beslutade riktlinjerna framgår på sidorna 78–80. ➤

► HÅLLBARHET

Sedan starten 2014 har Stendörren haft en ambition att införliva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver bolaget möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 accelererade Stendörren hållbarhetsarbetet genom en systematisk intressentdialog och materialitetsanalys samt ett omfattande strategiarbete. Detta har mynnat ut i fyra fokusområden för bolaget med ett antal olika väsentliga frågor inom varje fokusområde;

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

I april 2018 släppte Stendörren sin första hållbarhetsrapport, för räkenskapsår 2017, enligt GRI Standards och i enlighet med det lagstadgade kravet på hållbarhetsrapportering enligt ÄRL. Stendörrens mål med hållbarhetsarbetet är inte bara att möta förväntningar från olika grupper av intressenter. Bolaget vill även ligga i framkant när det gäller att skapa hållbara lösningar för de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och därigenom bidra till att lösa de utmaningar samhället står inför. Därför har bolaget utvecklat en strategi för proaktivitet och positivt värdeskapande som utgår från vårt fokusområde *Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande*:

- Stendörren söker partnerskap med transportföretag och infrastrukturbbyggare för att skapa smarta service- och logistiklösningar för bolagets fastigheter,

Stendörren ska samarbeta med branschorganisationer som delar bolagets syn på en mer hållbar och effektivare industri, lager och logistik

- Stendörren samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan blir hållbara och framtidsinriktade föredömen
- Genom nära dialog skapar Stendörren, tillsammans med sina kunder, hållbara lokallösningar för våra hyresgäster.

Stendörren har satt ett strategiskt ramverk för hur bolaget ska arbeta med ambitionen att utveckla hållbarhet som del av affären. Fokus de närmsta åren kommer vara att följa bolagets affärsidé och integrera hållbarhet som kärnvärde i ett ansvarsfullt företag men också med fokus på positivt värdeskapande och hur vi kan leverera samhällsnytta genom vår kärnverksamhet.

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 106 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2020 till 101 miljoner kronor (39) och det egna kapitalet uppgick till 1 736 miljoner kronor (1 714).

RISKER OCH RISKHANTERING

STENDÖRREN 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 internkontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policyer och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. För att säkerställa att Stendörren har en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget, utöver styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, antagit en rad interna riktlinjer, arbetsprocesser och rutiner. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering och interna kontroller medan det operativa ansvaret delegeras till VD. För att säkerställa så långt som möjligt att rätt risker identifieras och att bolagets kontrollrutiner adresserar dessa risker på ett adekvat sätt genomförs årligen en inventering och rating av vilka risker av finansiell-, operationell-, strategisk- samt regelefterlevnadskaraktär som bolaget är utsatt för. Ett av huvudsyftena med detta arbete är att identifiera risker och potentiella felkällor samt att identifiera och dokumentera befintliga kontrollrutiner och, där så funnits nödvändigt, tillsätta nya rutiner och/eller IT-baserade kontroller.

Nedan anges några av de riskområden som enligt bolagets egen bedömning kan, om de inträffar, medföra betydande påverkan på bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

FINANSIELLA RISKER

Inom gruppen finansiella risker har bolaget bl.a. identifierat följande betydande riskområden:

- *Fastighetsvärdering.* Stendörren redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning även om koncernens kassaflöde inte påverkas förrän fastigheten säljs. 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.

- *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 långgivarna 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. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäligena villkor, strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfallodatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Förfallostrukturen på bolagets räntebärande skulder per 31 december 2020 framgår av not 17 och not 18.

- *Skatterisker.* En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för bolaget. Felaktig beräkning av och därmed felaktigt deklarerad inkomstskatt kan även medföra betydande skattetillägg och straffavgifter. För att dels säkerställa att förändringar i skattelagstiftningen efterlevs och dels att beräkning och deklaration av ►



- inkomstskatt sker korrekt och i tid lägger Stendörren betydande möda på att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen. Extern hjälp av skatterådgivare inhämtas då behov bedöms föreligga.

OPERATIONELLA RISKER

Inom gruppen operationella risker har bolaget bl a identifierat följande betydande riskområden:

- *Projektutveckling.* Stendörren genomför löpande många små och större projekt. Under verksamhetsåret investerades 200 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, huvudsakligen i form av lokalanpassningar efter hyresgästernas behov och önskemål samt i form av renoveringar och förbättringar av fastigheternas tekniska funktion. Betydande belopp investeras även i om-, till- och nybyggnationer. Risker som kan identifieras i samband med projektutveckling utgörs dels av rena felkalkyleringsrisker där kostnaden för projekten kan felbedömas, oförutsedda omständigheter som medför negativa ekonomiska konsekvenser samt risk för väsentliga förseningar av projekt som kan leda till viteskostnader och andra oförutsedda kostnader. Dessa risker strävar Stendörren att minimera genom att ha tydliga projektrutiner med täta kontroller och uppföljning. Av stor vikt är även att den initiala projektplanen och kostnadsberäkningen görs noggrant och att tidsaspekter beaktas på ett realistiskt sätt vid avtalsskrivningen.
- *Organisatoriska risker.* Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR karaktär, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrygghet på arbetsplatsen och en ökad risk för felbeslut av personer med kort erfarenhet, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett ökat fokus på personalvård och friskvård men också genom regelbundna medarbetarsamtal och en årlig medarbetarundersökning där synpunkter och förslag från organisationen hanteras. För att Stendörren mer frekvent ska kunna få synpunkter och förslag från organisationen använder Stendörren sedan januari 2020 kvartalsvisa medarbetarmätningar istället för den tidigare årliga medarbetarundersökningen.
- *IT risker.* Bristande IT tillgänglighet och en otydlig IT strategi riskerar att leda till sänkt effektivitet och fördyringar. Stendörren är ett relativt ungt företag som under 2017 och 2018 bytt ut alla väsentliga IT system mot moderna och ändamålsenliga system för fastighetsförvaltning, redovisning och rapportering.

STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker avser bland annat risker sammanhängande med 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 påverkar direkt och indirekt den svenska fastighetsmarknaden, 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.

REGELEFTERLEVNAD

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar. 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 kostna-

der i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydande.

HÅLLBARHETSRISKER

Stendörren mest väsentliga hållbarhetsrisker finns inom följande områden; arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, anti-korruption samt miljö. Förutom policys och styrdokument inkluderar Stendörren även den särskilda uppförandekoden för leverantörer, kunder och affärspartners, som utvecklades av bolaget 2018, i det avtal som ingås med Stendörrens leverantörer. Denna kod har under 2019 skickats till bolagets mest väsentliga leverantörer för påskrift, baserat på volym och risker inom bolagets strategiska fokusområden kring hållbarhet.

Dessa innefattar bl.a bolagets ställningstagande och riktlinjer vad avser miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

- *Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.* 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 såväl 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 hälsa och säkerhet samt mänskliga rättigheter, som dåliga arbetsvillkor och tvångsarbete för personer med utomeuropeisk härkomst, 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.
- *Affärsetik och anti-korruption.* 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.
- *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 verksamhetsut-

övaren 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.

STENDÖRRENS AKTIE OCH ÄGARE

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2020 om 4 327 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 022 864,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 871 441 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren 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. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

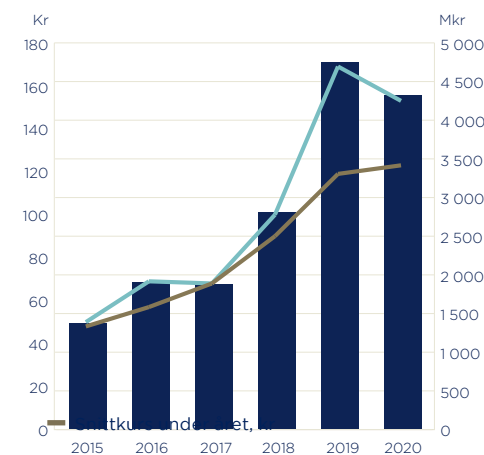
Börskursen sjönk under året med 10 % till 152,5 kronor, sammantaget medförde detta att börsvärdet

minskade med 9 %. Under samma period sjönk fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 4 %. Aktien handlades till all time highkursen 176,0 kronor den 19 februari. Kursen på årets sista handelsdag den 30 december uppgick till 152,5 kronor. Årets lägsta betalkurs var 80,0 kronor.

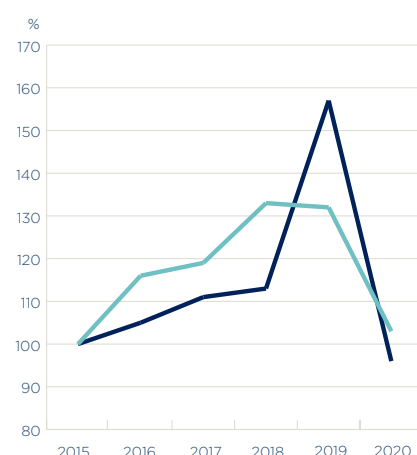
HANDELSPLATS OCH OMSÄTTNING

Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Under 2020 har totalt 6,3 miljoner aktier omsatts till ett värde om 769 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen). ➤

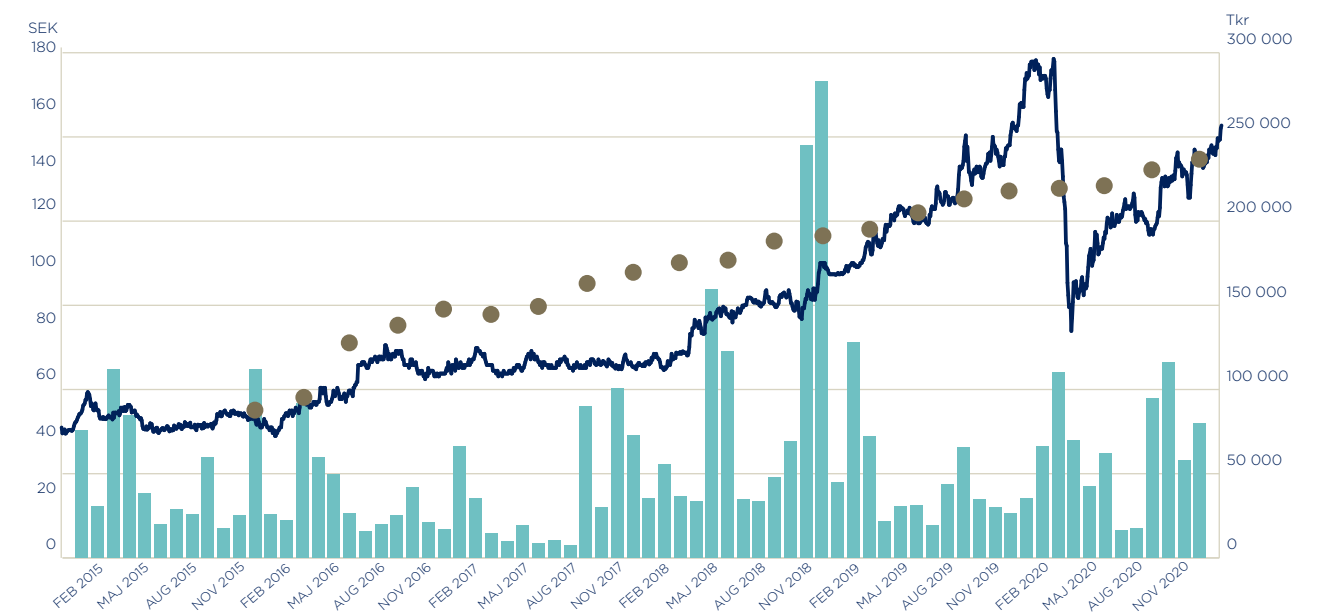


■ Börsvärde, årets slut, Mkr
■ Börskurs, årets slut, kr



■ Snittkurs under året STEF-B (2015 = index 100)
■ Carnegie Real Estate Index (2015 = index 100)

AKTIEKURS, LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE OCH HANDLAD VOLYM



■ Omsättning Tkr ■ Börskurs ● Långsiktigt substansvärde/aktie

STENDÖRRENS AKTIEÄGARE

Årsstämman beslutade den 20 maj 2020 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Årsstämman 2020 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte

överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av egna aktier. Förvärv av egna aktier ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris per aktie inom det gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Överlåtelse av egna aktier får ske både på Nasdaq Stockholm och på annat sätt (vilket beskrivs närmare i kallelsen till årsstämman). Bemyndigandet att förvärva egna aktier syftar till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och skapa flexibilitet beträffande bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna. Bemyndigandet att överlåta egna aktier syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR STENDÖRRENS MEDARBETARE

Stendörren hade vid rapportperiodens början två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämmorna 2017 respektive 2018. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Bolagets incitamentsprogram 2017–2020 löpte ut under våren 2020. Vid den tidpunkten fanns 215 800 teckningsoptioner utestående som samtliga innehavare, under perioden 1–31 maj 2020, valde att inlösa mot samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear.

I incitamentsprogram 2018 – 2021 fanns vid räkenskapsårets utgång 64 772 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 15–30 september 2021, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 111,60 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 15–22 augusti 2018. Vid en extra bolagsstämma i september 2020 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram till anställda i form av teckningsoptioner (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren för incitamentsprogram 2020–2025). Teckningsberättigade är bolagets anställda och incitamentsprogrammet innebär att anställda erbjuds att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 septem-

ber 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i Stendörren Fastigheter AB (publ) till en teckningskurs om 175 kronor.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 191 263 kronor genom utgivande av 318 772 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,1 % av kapitalet och 0,6 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

UTDELNINGSPOLICY

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2020 års årsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen. Av samma skäl har styrelsen beslutat att föreslå 2021 års årsstämma att ingen utdelning lämnas.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Stendörrens främsta informationskanal är bolagets hemsida, www.stendorren.se. Där offentliggörs alla finansiella rapporter, bolagspresentationer och pressmeddelanden.

Stendörrens rapportkalender för 2021 innefattar följande datum:

- Års- och Hållbarhetsredovisning 2020, v. 17 april 2021
- Delårsrapport jan–mar 2021, 7 maj 2021
- Årsstämma 2021, 20 maj 2021
- Delårsrapport jan–jun 2021, 20 juli 2021
- Delårsrapport jan–sep 2021, 9 november 2021
- Bokslutskommuniké 2021, 23 februari 2022

AKTIEÄGARE STORLEKSKLASSER PER 31 DECEMBER 2020

INNEHAV AKTIER	ANTAL AKTIE-ÄGARE	ANDEL AV ANTAL	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)	MARKNADSVÄRDE (KSEK)
1 – 500	2 982	89%	–	133 969	0%	0%	20 430
501 – 1 000	118	4%	–	93 026	0%	0%	14 186
1 001 – 5 000	149	4%	–	378 217	1%	1%	57 678
5 001 – 10 000	27	1%	–	196 294	1%	0%	29 935
10 001 – 15 000	11	0%	–	137 980	0%	0%	21 042
15 001 – 20 000	12	0%	–	215 197	1%	0%	32 818
20 001 –	43	1%	2 500 000	24 716 758	96%	98%	4 150 556
Total	3 342	100%	2 500 000	25 871 441	100%	100%	4 326 645

STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 31 DECEMBER 2020

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL AK A	ANTAL AK B	INNEHAV(%)	RÖSTER(%)
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,65	58,05
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 638 904	0	4 638 904	16,35	9,12
Altira AB	3 050 000	500 000	2 550 000	10,75	14,84
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 255 136	0	1 255 136	4,42	2,47
SEB Sverigefond Småbolag	1 002 151	0	1 002 151	3,53	1,97
SEB SV Småbol Chans/Risk	827 340	0	827 340	2,92	1,63
Tredje Ap-Fonden	750 000	0	750 000	2,64	1,47
Carnegie Fastighetsfond Norden	467 213	0	467 213	1,65	0,92
Anders Ivarsson Aktiebolag	313 349	0	313 349	1,1	0,62
Malmer, Staffan	286 201	0	286 201	1,01	0,56
Övriga ägare	4 248 541	0	4 248 541	14,98	8,35
SUMMA	28 371 441	2 500 000	25 871 441	100	100

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 342.



BOLAGS-STYRNINGSRAPPORT

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 tillförsäkra sina aktieägare att bolaget sköts på ett ansvarsfullt, effektivt och hållbart sätt.

STENDÖRREN ÄR ETT svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier sedan den 10 april 2018 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Sedan bolaget togs upp till handel på Nasdaq Stockholm grundar sig bolagsstyrningen i Stendörren på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") 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 från Koden och ange vilken lösning man valt istället och skälen härtil. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras. Stendörren har under 2020 avvikit från Koden i två avseenden varav det ena hänför sig till att löptiden för teckningsoptionsprogrammet 2017–2020 som riktades till bolagets anställda understeg 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. Den andra avvikelserna hänför sig till att bolaget vid fastställande av rörlig ersättning till ledande befattningshavare under 2020 inte använt mätbara kriterier. Styrelsen har istället, med stöd av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av årsstämman 2020, bedömt att det under året varit mer ändamålsenligt att utvärdera huruvida de ledande befattningshavarna bidragit till en förbättring av bland annat bolagets interna kontroll och budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, IT-system samt samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna och bolagets övergripande hållbarhet. Detta har bedömts vara viktigt för att främja bolagets långsiktiga intressen och varje befattningshavares långsiktiga utveckling.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2020 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i bolaget uppgick till 17 002 864,60 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 871 441 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.

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2020 till 3 342 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sidan 70 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2020.

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen Stendörren Fastigheter AB (publ) 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 2020*

Årsstämman 2020 hölls den 20 maj 2020 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 84,88 % av bolagets röster och 72,80 % av bolagets kapital representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman. 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. Emissionen ska genomföras på marknadsmässiga villkor.

Årsstämman fattade även beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris per aktie inom det gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Därtill beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att överlåta egna aktier. Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat.
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet.
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av Anders Tägt, Seth Lieberman, Helena Levander, Carl Mörk, Henrik Orrbeck, Andreas Philipson och Nisha Raghavan.
- Omval av Anders Tägt som styrelsens ordförande.
- Omval av Ingemar Rindstig (personval) och Ernst & Young AB (byråval), med Oskar Wall som huvudansvarig revisor, som bolagets revisorer.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorerna.
- Beslut om fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Protokoll från årsstämman 2020 och stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats. Årsstämman 2021 kommer att hållas den 20 maj 2021. Mot bakgrund av den extraordinära situation

som råder till följd av covid-19-pandemin kommer årsstämman att genomföras genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler.

Extra bolagsstämma den 30 september 2020
Stendörren höll den 30 september 2020 extra bolagsstämma. Vid den extra bolagsstämman fanns totalt 83,19 % av bolagets röster och 69,86 % av bolagets kapital representerat. Den extra bolagsstämman beslutade att anta ett långsiktigt incitamentsprogram till anställda i form av teckningsoptioner, omfattande högst 57 deltagare. Beslutet innebär en emission av högst 1 125 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i bolaget.

VALBEREDNING

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styrd, strukturerad och välkänd process, ska varje bolag som tillämpar Kodén 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 ändrade principerna för utseende av valberedning.

Aktieägarna i Stendörren beslutade på årsstämman den 20 maj 2020 om följande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2021:

Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av en styrelseledamot vilken styrelsen ska välja inom sig och representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå från att utse representant till valberedningen, skall ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Den inom styrelsen utsedda ledamoten ska sammankalla det första mötet i valberedningen.

Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara den av styrelsen inom sig utsedda ledamoten. Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämma, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna. Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur. Förändringar i valberedningens sammansättning ska

omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete. Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts. Stendörrens valberedning har utsetts inför årsstämman den 20 maj 2021 och består av Johannes Wingborg, ordförande i valberedningen (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (utsedd av Stendörren Real Estate AB samt även styrelseledamot i Stendörren), Oscar Christensson (utsedd av Altira AB) och Helena Levander (styrelseledamot i Stendörren).

STYRELSEN

Styrelsens ansvar

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. 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 policys och strategiska planer för bolaget och den koncern som bolaget tillhör. Styrelsen ska identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter. Vidare ska styrelsen 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 policys som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. ➤

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

NAMN	BEFATTNING	STYRELSELEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Anders Tägt	Styrelseordförande	2019	Ja	Ja
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej

STYRELSENS ARVODE OCH NÄRVARO UNDER 2020

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2020	STYRELSEARVODE (SEK) ¹⁾ (FRÅN OCH ENLIGT BESLUT AV ÅRSSTÄMMAN 2020)
Anders Tägt	Styrelseordförande från januari 2020, tidigare styrelseledamot	25 av 27	670 000 ³⁾
Seth Lieberman	Styrelseledamot, styrelseordförande till januari 2020	26 av 27	240 000
Helena Levander	Styrelseledamot	27 av 27	320 000
Andreas Philipson	Styrelseledamot	27 av 27	240 000
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	27 av 27	0 ⁴⁾
Carl Mörk	Styrelseledamot	26 av 27	290 000
Nisha Raghavan ²⁾	Styrelseledamot	27 av 27	0 ⁴⁾
Totalt			1 760 000

1) Angivet arvode inkluderar även arvode för arbete i styrelseutskott.
2) Tillträdde vid extra bolagsstämma den 22 januari 2020.
3) Enligt beslut av årsstämman 2020 tilldelades Anders Tägt, utöver sedvanligt arvode för sitt arbete som styrelseordförande och sitt arbete som ordförande i ersättningsutskottet, ett extra arvode om 170 000 kronor för att kompensera för hans extraordinära arbetsinsatser i rollen som styrelseordförande under perioden från extra bolagsstämman den 22 januari 2020 till dagen för årsstämman 2020.
4) Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan har avstått från styrelsearvode för perioden från årsstämman 2020 till årsstämman 2021.

- 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. 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 avsnittet om Styrelsen, sidorna 82–83.

Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Målsättningen har varit att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till främst bolagets verksamhet och utvecklingsskede. Vikten av en jämn könsfördelning har diskuterats särskilt och det har konstaterats att 29 procent av styrelsen är kvinnor. Valberedningen har lagt tyngd vid att styrelsen ska ha en stark kompetens rörande strategifrågor, fastighetsförvaltning och finansiering samt att det ska finnas en internationell utblick inom styrelsen. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnittet om Styrelsen, sidorna [*] – [*], har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund.

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 på sidan 75 är samtliga sju stämموالدا ledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och ledningen. Av dessa är tre ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2020 beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 440 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 240 000 kronor vardera. Årsstämman beslutade vidare att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 80 000 kronor och att övriga ledamö-

ter i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor vardera och att ordföranden i ersättningsutskottet ska erhålla 60 000 kronor och övriga ledamöter i ersättningsutskottet ska erhålla 20 000 kronor vardera. Årsstämman beslutade även att extra arvode skulle utgå med 170 000 kronor till Anders Tägt för att kompensera för hans extraordinära arbetsinsatser i rollen som styrelseordförande under perioden från extra bolagsstämman den 22 januari 2020 till dagen för årsstämman 2020.

I tabellen på sid 75 anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla för tiden från årsstämman 2020 fram till årsstämman 2021.

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 säkerställer även att ny styrelseledamot genomgår introduktionsutbildning och annan övrig utbildning som anses lämplig. Ordföranden samråder med bolagets VD i strategiska frågor och säkerställer att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att styrelsen kan genomföra sitt arbete. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor och ser till att styrelsens arbete utvärderas i en årlig styrelseutvärdering.

Styrelseutskott

REVISIONSUTSKOTT

Stendörren har ett revisionsutskott som sedan det konstituerande styrelsemötet den 20 maj 2020 består av Helena Levander (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk. Dessförinnan bestod revisionsutskottet av Helena Levander (ordförande), Henrik Orrbeck och Carl Mörk. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har till uppgift att för styrelsens räkning övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor.

Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Under 2020 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Samtliga vid var tidpunkt valda ledamöter i utskottet närvarade vid utskottets

möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets finansiella rapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll.

Ersättningsutskott

Enligt Koden ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott.

Utskottets huvudsakliga uppgifter består av att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen och bevaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt bevaka och utvärdera bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknadsmässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar. Bolaget beslutade på det konstituerande styrelsemötet den 22 januari 2020 att inrätta ett ersättningsutskott bestående av Anders Tägt (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk. Dessförinnan fullgjordes ersättningsutskottets uppgifter av styrelsen i dess helhet.

Ersättningsutskottets ansvarsområden och beslutanderätt regleras i en av styrelsen fastställd arbetsordning och instruktion.

Under 2020 höll ersättningsutskottet sex protokollförda möten där bland annat frågor som ersättning till ledande befattningshavare och utformningen av det nya incitamentsprogram som beslutades av den extra bolagsstämman i september 2020 diskuterades. Samtliga ledamöter i utskottet närvarade vid alla sex möten.

Styrelsens arbete under 2020

Under 2020 har styrelsen haft 27 styrelsemöten, varav 10 av dem var ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöten). Vid styrelsens möten har även bolagets VD och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Vidare har övriga medlemmar i ledningsgruppen närvarat vid styrelsens möten i de delar som berört respektive ledningsgruppsmedlems ansvarsområde.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken revideras och fastställs vid varje konstituerande styrelsemöte. Nedan presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln för 2020/2021. Utöver vad som där anges finns ett flertal punkter som behandlas på varje ordinarie styrelsemöte eller på de flesta ordinarie styrelsemöten. På de flesta ordinarie styrelsemöten 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.

Eftersom styrelsen fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av ett styrelsemöte där aktuell rapport fastställs. På dessa möten rapporterar revisionsutskottet om utskottets arbete och internkontrollfrågor behandlas.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

ÅRSCYKEL FÖR

STYRELSEARBETET UNDER 2020/2021

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. Möte i juli

Möte för fastställande av delårsrapporten för årets andra kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.

3. Ordinarie möte i augusti

Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.

4. Ordinarie möte i september

I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om bolagets mål och långsiktiga strategiska plan.

5. Ordinarie möte i november

Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskningen som normalt utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar bolagets revisorer deras granskning av bolagets interna kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.

6. Ordinarie möte i december

På detta ordinarie möte antas budget för kommande år. Vidare utvärderas styrelsearbetet, inklusive utvärdering av utskott och VD.

7. Ordinarie möte i februari

Ordinarie möte där årsbokslut fastställs. På mötet behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten samt frågor hänförliga till årsstämma. Internkontrollfrågor behandlas.

8. Ordinarie möte i maj

Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas. ►

► 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 fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2020 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till styrelseledamöterna, 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 närvarande när utvärderingen presenterades för och diskuterades av styrelsen. 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 styrelsen 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 fortlöpande 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 företagsändelser 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 Erik Ranje en koncernledning. För närvarande består koncernledningen av följande personer:

- Erik Ranje, VD
- Anders Nilsson, Förvaltningschef och vVD
- Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör
- Johan Malmberg, Transaktionschef
- Maria Jonsson, Utvecklingschef
- Caroline Gebauer, Bolagsjurist
- Linn Johansson, HR-chef
- Fredrik Holmström, Hållbarhetschef

För mer information om koncernledningen, se sidorna 84–85.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE BESLUTADE PÅ ÅRSSTÄMMAN 2020

Vid årsstämman den 20 maj 2020 fastställdes följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Dessa riktlinjer omfattar bolagets VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

Stendörren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri, samt i vissa fall bostäder, i Stockholm, Mälardalen samt andra geografiska marknader i Norden. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi genom ett hållbart arbete, långsiktiga relationer som kan generera en god, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.stendorren.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se www.stendorren.se/investor-relations/bolagsstyrning/incitamentsprogram/.

Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman. Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets

affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Styrelsen har en diskretionär rätt att besluta om rörlig kontanterersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontanterersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning ska kunna mätas under en period om ett år.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontanterersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga ledande befattningshavares pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontanterersättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att rörlig kontanterersättning ska vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägnings tiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontanterersättning m.m.

Den rörliga kontanterersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan även utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål

som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhet. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontanterersättning till övriga befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter föreslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna. ►

► *Frångående av riktlinjerna*

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

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.

Revisorerna omvaldes vid årsstämman den 20 maj 2020. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är medlemmar av FAR. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 20 maj 2021.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2020 anlitats för rådgivning i mycket begränsad omfattning. Dessa tjänster har lämnats i enlighet med bolagets riktlinjer för godkännande av ickerevisionstjänster samt 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 policies, 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 utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policies, riktlinjer och instruktioner.

Riskutvärdering och kontrollaktiviteter

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 bolaget 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. På detta styrelsemöte presenteras även utfallet av den granskning av bolagets interna kontroll som bolagets revisorer genomfört.

För att ytterligare stärka bolagets interna kontroll har styrelsen även antagit en internkontrollplan. I internkontrollplanen listas bolagets nyckelkontroller tillsammans med angivande av hur bolaget internt ska testa att dessa processer utförts. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk varje kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Internkontrollplanen revideras löpande och minst årligen. Utfallet av egenkontrollen rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyen 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 erhåller regelbundet finansiell information om bolaget vid dess protokollförda möten.

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyen 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 erhåller 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. Bolagets revisorer rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till revisionsutskottet. 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 genomförts 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.

REVISORER

ERNST & YOUNG AB



INGEMAR RINDSTIG

Revisor i bolaget sedan 2014. Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Övriga väsentliga uppdrag: Akelius Residential Property, Heimstaden, Magnolia, Familjebostäder, Kungsleden, Oscar Properties, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Axfast, Einar Mattsson, Emilshus och Polhem.



OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2016. Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Övriga väsentliga uppdrag: Sagax, Arlandastad, Estea, Järntorget Byggintressenter och Stockholmsmshem.

STYRELSEN

Uptill från vänster:
Helena Levander,
Anders Tägt,
Seth Lieberman,
Henrik Orrbeck
Nedtill:
Andreas Philipson,
Carl Mörk,
Nisha Raghavan

ANDERS TÄGT

Styrelseordförande i Stendörren sedan 2020. Anders var även styrelseledamot i bolaget under perioden 23 januari 2019 – 22 januari 2020. Ordförande i ersättningsutskottet. Född 1954.

Utbildning: Anders har studerat väg- och vattenbyggnadsteknik vid KTH.
Övriga nuvarande befattningar: Anders är styrelseordförande i kreditrådgivningskommittén i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB.
Arbetslivserfarenhet: Anders har lång erfarenhet från fastighetssektorn och har under sina mer än 35 år inom bygg, fastighet och finans en bred branscherfarenhet. Anders har tidigare varit verksam inom NCC, Fastighetsaktiebolaget Regnbågen, Enskilda, Doughty Hanson & Co, Sagax samt flertalet tyska banker och senast som nordenansvarig för PBB. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare.
Innehav¹⁾: Inget.

SETH LIEBERMAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2014. Seth var även styrelseordförande i bolaget under perioderna 2014 – 23 maj 2018 och 23 januari 2019 – 22 januari 2020. Född 1961.

Utbildning: B.A. in Economics från Tufts University, USA.
Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Kvalitena AB (publ) och i flertalet av Kvalitenas portföljbolag inklusive Huski Chocolate och Svenskt Industrieflyg AB. Seth är också medlem i EQT Real Estate Funds I & II:s Investment Advisory Committees.
Arbetslivserfarenhet: Seth har internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, framför allt i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling, private equity-investeringar, skuldinvesteringar och finansiering från ett stort antal fastighetsbolag och fastighetsslag. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på Advanced Capital's Real Estate Fund, 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 tidigare medlem av "European Executive Committee" respektive "Global Audit Committee". Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.
Innehav¹⁾: Inget.

HELENA LEVANDER

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2017. Ordförande i revisionsutskottet. Född 1957.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Nordic Investor Services AB, Medivir AB och Factoringgruppen, bifirma till Ativo Finans AB, och styrelseledamot i Concordia Maritime AB, Rejlers AB och Lannebo Fonder AB.
Arbetslivserfarenhet: 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. Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.
Innehav¹⁾: 3 000 B-aktier.

ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016. Född 1958.

Utbildning: Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.
Övriga nuvarande befattningar: Andreas är även VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB, Adapteo Plc och i dotterbolag inom TAM Group.
Arbetslivserfarenhet: Andreas har drygt 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 fastighetsinvesteringar som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige. Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.
Innehav¹⁾: 2000 B-aktier.

NISHA RAGHAVAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet och revisionsutskottet. Född 1974.

Utbildning: Nisha har en Bachelor of Commerce från Madras universitet och är även medlem av Indiens Institute of Chartered Accountants samt Englands och Wales Association of Taxation Technicians.
Övriga nuvarande befattningar: Nisha är CFO och direktör för EQT Real Estate Advisory Team.
Arbetslivserfarenhet: Nisha har över 20 års erfarenhet från fastighetssektorn. Hon var tidigare direktör för Clearbell Capital LLP, en fastighetsfondsförvaltare baserad i Storbritannien, och hade dessförinnan liknande roller på Pears Global Real Estate Investors och Delancey Real Estate Asset Management. Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning, men inte till större aktieägare.
Innehav¹⁾: Inget.

HENRIK ORRBECK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2019. Född 1976.

Utbildning: Master of Science in management and administrative science från University of Texas och magisterexamen i ekonomi från Handelshögskolan i Jönköping.
Övriga nuvarande befattningar: Partner på EQT Real Estate. Henrik är styrelseordförande i Stendörren Real Estate AB, Hönsfodret Realty AB, Hönsfodret Investment AB, Hönsfodret Bygg AB och Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter med därtill hörande dotterbolag. Henrik är också styrelseledamot i Maiden Lane Holdings AB, Portgås Fastighets AB och Sägtorp Utveckling AB.
Arbetslivserfarenhet: Henrik har tidigare arbetat för The Carlyle Group och General Electric. Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.
Innehav¹⁾: Inget.

CARL MÖRK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Född 1969.

Utbildning: Civilingenjör från KTH och MSC i fastighetsfinansiering från London School of Economics.
Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande och verksam i Altira AB. Styrelseledamot i Vrenen Fastigheter. Styrelseordförande i Ankarhagen AB.
Arbetslivserfarenhet: Mer än 25 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och i Europa. Tidigare verksam inom bl.a. Securum, som analytiker på Parkes & Co och som ansvarig för nordisk Asset Management på Doughty Hanson & Co. Grundade Altira 2003. Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.
Innehav¹⁾: 500 000 A-aktier och 2 551 720 B-aktier.

¹⁾Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav i bolaget.

LEDNINGEN



ERIK RANJE

Erik är verkställande direktör på Stendörren sedan 2020. Född 1972.

Utbildning: Erik har en Master of Science in Economics and Business Administration från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Erik kommer närmast från en position som Head of Real Estate Investment Banking på Danske Bank, där han i drygt två år har arbetat med bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt rådgivning i samband med fastighetstransaktioner. Dessförinnan arbetade Erik inom Structured Real Estate Finance och Corporate Finance på SEB i 20 år.
Innehav¹⁾: 100 000 teckningsoptioner.



ANDERS NILSSON

Anders är förvaltningschef och vice verkställande direktör på Stendörren sedan 2020. Född 1967.

Utbildning: Anders är utbildad Civilingenjör, Lantmäterilinen med inriktning Fastighetsekonomi och förvaltning, Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Orio AB och styrelseordförande i SF Struktur 4 AB.
Arbetslivserfarenhet: Anders kommer närmast från egen konsultverksamhet. Dessförinnan arbetade Anders som Region VD inom Castellum och medlem i koncernledningen. Andra roller Anders haft inom Castellum är VD Fastighets AB Brostaden och Affärsområdeschef. Erfarenheterna inom fastighetsbranschen är dryga 25 år varav merparten från ledande befattningar.
Innehav¹⁾: 95 000 teckningsoptioner.



JOHAN MALMBERG

Transaktionschef på Stendörren sedan 2020. Född 1974.

Utbildning: Ekonomie kandidat från högskolan i Gävle samt utbildad Fastighetsmäklare.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Kommer närmast från en position som Affärsutvecklingschef på bostadsföretaget Fastighets AB Förvaltaren. Dessförinnan arbetade Johan som fristående rådgivare till de börsnoterade fastighetsbolagen Hemfosa och Diös. Innan dess rådgivare på fastighetskonsultbolagen Tenzing och Catella samt på Swedbank Corporate Finance. Johan har medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner under mer än 20 år i marknaden.
Innehav¹⁾: 3 000 aktier och 10 000 teckningsoptioner.



CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist i Stendörren sedan 2017. Caroline ansvarar för bolagets legala frågor och är styrelsens sekreterare. Född 1980.

Utbildning: Jur.kand. från Uppsala Universitet.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Caroline har tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006–2017) och var dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005–2006).
Innehav¹⁾: 7 500 aktier och 33 974 teckningsoptioner.



PER-HENRIK KARLSSON

Per-Henrik är ekonomidirektör på Stendörren sedan 2020. Född 1977.

Utbildning: Per-Henrik har en Master of Science in Economics and Business Administration från Växjö Universitet.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Per-Henrik var innan sin roll som ekonomidirektör på Stendörren Fastigheter redovisningschef på bolaget i nästan ett år och kommer dessförinnan från en roll som Head of Nordic Accounting & Financial Control på NREP. Tidigare har Per-Henrik bland annat arbetat för Aberdeen Standard Investments som nordisk CFO och medlem i ledningsgruppen för en av deras fastighetsfonder samt som auktoriserad revisor på Ernst & Young.
Innehav¹⁾: 46 B-aktier och 5 000 teckningsoptioner.



MARIA JONSSON

Utvecklingschef på Stendörren sedan 2020. Född 1974.

Utbildning: Civilingenjör, Lantmäterilinen med inriktning Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Maria har tidigare arbetat som Projektutvecklingschef i Region Stockholm-Norr på börsnoterade fastighetsbolaget Castellum. Andra roller Maria haft inom Castellum är Fastighetsutvecklingschef, Fastighetschef, tf Verksamhetsutvecklingschef och tf Region VD. Erfarenheterna från drygt 20 år i olika roller omfattar utveckling av fastigheter och nya projekt, förvaltning, uthyrning, fastighetsförvärv samt ledningsgruppsarbete.
Innehav¹⁾: 1 600 B-aktier och 9 000 teckningsoptioner.



LINN JOHANSSON

HR Chef på Stendörren sedan 2020. Född 1987.

Utbildning: Fil kand med huvudområde Socialpsykologi, från Personal organisation och ledarskapsprogrammet på Högskolan i Skövde.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Linn jobbar sedan 6 år som HR Konsult (på PeopleProvide) och har under åren varit på interims-uppdrag hos företag inom olika branscher som fastighet, retail, järnväg mfl. De senaste åren i roller som HR Business Partner och HR Ansvarig.
Innehav¹⁾: Inget.



FREDRIK HOLMSTRÖM

Fredrik är hållbarhetschef på Stendörren sedan 2021. Född 1975.

Utbildning: Fredrik är utbildad Ekobyggnadsingenjör vid Mittuniversitetet i Östersund.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Fredrik har en lång erfarenhet av att, inom ramen för egen konsultverksamhet, bistå fastighetsbolag med hållbarhetsarbete, i allt från strategiarbete till certifieringar och rapporteringsfrågor. Bland kunderna finns både publika bolag och fondbolag som förvaltar pensionskapital. Tidigare har Fredrik även arbetat som hållbarhetschef hos Hifab AB.
Innehav¹⁾: Inget.

¹⁾Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 131.
Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental m²	742	731	718	603	612
Antal fastigheter	123	124	121	100	95
Marknadsvärde, Mkr	9 533	9 147	8 476	6 494	5 817
Areamässig uthyrningsgrad, %	87%	88%	90%	92%	90%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	88%	89%	91%	88%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,2%	4,5%	4,9%	5,3%	5,7%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	6,2%	7,2%	9%	11%	18%
Hyresduration, år	3,8	4,0	4,0	4,9	5,1
Snitthyra, kr/m²	910	904	846	803	799
Finansiella					
Hyresintäkter, Mkr	651	592	537	453	440
Driftnetto, Mkr	481	397	355	316	299
Förvaltningsresultat, Mkr	254	135	174	161	138
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	74%	67%	66%	70%	68%
Balansomslutning, Mkr	10 233	9 608	8 735	6 624	5 972
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,2%	2,2%	2,4%	2,3%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,5	2,4	2,0	2,2	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,3	2,6	2,4	3,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,9	1,8	2,3	2,5	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	40%	41%	32%	36%	34%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	6,5%	9%	16%	18%	35%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50%	50%	61%	56%	57%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	47%	46%	46%	45%	46%
Aktierelaterade					
Börsvärde, Mkr	4 327	4 758	2 816	1 878	1 892
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	152,50	169,00	100,00	68,0	68,5
Eget kapital per aktie, kr	115,16	108,91	98,74	86,9	74,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 875	3 556	3 195	2 719	2 309
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	136,59	126,29	113,47	98,5	83,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	3 533	3 218	2 920	2 497	2 078
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	124,53	114,30	103,71	90,4	75,2
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	7,17	9,84	15,00	14,3	22,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	9,68	5,07	5,11	7,8	-1,3
Utdelning per aktie	0,0	0,0	0,0	2,2	2,0
Antal aktier vid periodens utgång	28 371 441	28 155 641	28 155 641	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	28 281 230	28 155 641	27 950 184	27 619 986	27 619 986
Övriga					
Antal anställda vid periodens utgång	54	55	51	39	30



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2020	2019
	1, 24		
Hysesintäkter	3	631	591
Övriga intäkter		20	1
Summa intäkter		651	592
Driftskostnader	4	-114	-122
Underhållskostnader	4	-36	-50
Fastighetsskatt	4	-21	-23
Driftnetto		481	397
Central administration	5, 6	-86	-88
Finansiella intäkter	7	2	1
Finansiella kostnader	8	-134	-166
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	4	-9	-9
Finansnetto		-141	-174
FÖRVALTNINGSRESULTAT		254	135
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		98	237
Värdeförändring finansiella instrument		-10	16
Resultat före skatt		342	388
Uppskjuten skatt	9	-84	-100
Aktuell skatt	9	-1	2
Årets resultat		256	290
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		256	290
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		256	290
Resultat per aktie, före utspädning, kr		7,17	9,84
Resultat per aktie, efter utspädning, kr		7,17	9,80
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		28,28	28,16
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		28,31	28,27

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2019 redovisar Stendörren för januari till december 2020 ca 10 % högre intäkter och inkluderar såväl engångsersättning om 5 miljoner kronor till följd av förtida lösen av hyresavtal som en försäkringsersättning om 15 miljoner kronor. Driftnettot steg med ca 21 %. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 254 miljoner kronor (135) vilket är 88 % högre än föregående år. Periodens resultat uppgår till 256 miljoner kronor (290) motsvarande 7,17 kronor per aktie (9,84).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under perioden med ca 7 % till 631 miljoner kronor (591). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 3 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2019) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden. Beviljade hyresrabatter i enlighet med det statliga stödet uppgår Stendörrens andel till 0,4 miljoner kronor under perioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade med 13 % till 170 miljoner kronor (195). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med 51 miljoner kronor vilket motsvarar ca 29 %. Det är främst mild och snöfattig vinter och större fokus på energibesparing som har bidragit till minskningen, men även lägre underhålls- och reparationskostnader jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 86 miljoner kronor (88) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader minskade under perioden med 20 % till -132 miljoner kronor (-165), främst förklarat av en engångspost 2019 hänförlig till förtida återlösen av ett obligationslån.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med 88 % till 254 miljoner kronor (135), tack vare högre hyresintäkter, lägre fastighetskostnader och lägre räntekostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 98 miljoner kronor (237) vilket motsvarar 1,1 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång (värdeförändringen under motsvarande period 2019 uppgick till 2,8 %). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal och ändrade marknadshyresantaganden dels av justerade avkastningskrav (se vidare på sidorna 111-112). Ökade anpassnings- och projektkostnader har påverkat enskilda fastigheters värdering negativt. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -10 miljoner kronor (16).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljoner kronor (2) och uppskjuten skatt om -84 miljoner kronor (-100).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	4	4
Förvaltningsfastigheter	11	9 533	9 147
Nyttjanderättstillgångar		225	225
Inventarier	12	6	7
Långfristiga fordringar		3	3
Räntederivat		6	17
Summa anläggningstillgångar		9 777	9 403
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyresfordringar	13	10	10
Skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	14	40	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45	37
Likvida medel		361	138
Summa omsättningstillgångar	19	456	205
SUMMA TILLGÅNGAR		10 233	9 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 904	1 943
Balanserad vinst inklusive årets resultat		2 132	1 880
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		4 053	3 840
SUMMA EGET KAPITAL		4 053	3 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	4 081	3 535
Övriga långfristiga skulder		12	14
Leasingskuld		225	225
Uppskjuten skatteskuld	9	613	519
Övriga avsättningar	18	4	4
Summa långfristiga skulder	19	4 935	4 297
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	1 018	1 281
Leverantörsskulder		47	15
Skatteskulder		-1	4
Skulder till intresseföretag		0	0
Övriga kortfristiga skulder		25	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	157	152
Summa kortfristiga skulder	19	1 245	1 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 233	9 608

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2020 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 9 533 miljoner kronor (9 147). Se vidare not 11.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 456 miljoner kronor (205) bestående av likvida medel om 361 miljoner kronor (138) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 95 miljoner kronor (67).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2020 uppgick koncernens egna kapital till 4 053 miljoner kronor (3 840) och soliditeten till 40 % (40).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 099 miljoner kronor (4 816) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 455 miljoner kronor (4 171), ett obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (11). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgår till 16 miljoner kronor (16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 018 miljoner kronor (1 281) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. Se vidare not 17 för räntebärande skulder.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 613 miljoner kronor (519) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 227 miljoner kronor (190).

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2018-01-01	17	1 144	1 239	-	2 399
Utdelning			-62		-62
Personaloptionsprogram		1			1
Nyemission	0	22			22
Totalresultat januari-december 2018			419		419
Ingående eget kapital per 2018-12-31	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justeringar			-1		-1
Återköp personaloptioner		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Ränta/utdelning hybridobligation			-13		-13
Totalresultat januari-december 2018			290		290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Ränta/utdelning hybridobligation			-54		-54
Totalresultat januari-december 2020			256		256
Utgående eget kapital per 2020-12-31	17	1 175	2 074	786	4 053

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2020 till 4 053 miljoner kronor (3 840). Vid årsstämman 2020 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		254	135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	2	-10
Betald inkomstskatt		-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		254	123
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-11	17
Förändring av rörelseskulder		30	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		274	143
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-200	-267
Övriga investeringar och avyttringar		-1	-4
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-150	-156
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		62	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-288	-427
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission		10	-2
Emission Hybridobligation		-	786
Utdelning Hybridobligation		-54	-13
Upptagna räntebärande skulder		1 793	632
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 509	-1 114
Räntederivat, netto		-	-
Depositioner		-2	2
Utdelning		-	-32
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		238	259
Årets kassaflöde		224	-25
Likvida medel vid årets ingång		138	163
Årets kassaflöde		224	-25
Likvida medel vid årets utgång		361	138

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 254 miljoner kronor (123). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 20 miljoner kronor (20) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 274 miljoner kronor (143).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –288 miljoner kronor (–427) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till –150 miljoner kronor (–156), samt investeringar i befintliga fastigheter om –200 miljoner kronor (–267). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 62 miljoner kronor (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 238 miljoner kronor (259) bestående av upptagande av fastighetslån om 1 793 miljoner kronor (632) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till –1 509 miljoner kronor (–1 114).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 224 miljoner kronor (–25) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 361 miljoner kronor (138).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 106 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2020 till 101 miljoner kronor (39) och det egna kapitalet uppgick till 1 736 miljoner kronor (1 714).

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2020	2019
Nettoomsättning	1, 24	106	102
Rörelsens kostnader	5–6	–106	–102
Resultat före finansiella poster		0	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	72	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	–72	–101
Resultat efter finansiella poster		0	–16
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		181	123
Lämnade koncernbidrag		–106	–128
Summa bokslutsdispositioner		75	–5
Resultat före skatt		75	–21
Uppskjuten skatt	9	–15	1
Aktuell skatt	9	0	0
Årets resultat		60	–20

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2020	2019
Årets resultat enligt resultaträkningen		60	–20
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		60	–20

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	4	4
Inventarier	12	4	5
Andelar i koncernföretag	21	978	875
Fordringar hos koncernföretag		2 171	2 039
Långfristiga fordringar och värdepapper		0	0
Uppskjuten skattefordran	9	1	16
Summa anläggningstillgångar		3 159	2 939
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		33	173
Övriga kortfristiga fordringar	14	3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	2
Likvida medel		101	39
Summa omsättningstillgångar	19	139	216
SUMMA TILLGÅNGAR		3 298	3 155
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		1 899	1 935
Balanserat resultat		-240	-218
Årets resultat		60	-20
Summa fritt eget kapital		1 719	1 697
Summa eget kapital		1 736	1 714
<i>Obeskattade reserver</i>			
Avskrivningar utöver plan	18	0	0
Summa obeskattade reserver		0	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	649	645
Skulder till koncernföretag		720	717
Summa långfristiga skulder	18	1 369	1 362
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3	1
Skulder till koncernföretag		169	54
Övriga kortfristiga skulder		2	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	18	19
Summa kortfristiga skulder		192	79
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 298	3 155

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 2018-01-01	17	1 139	-95	1 061
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram			1	1
Nyemission	0	22		22
Övrig justering			3	3
Totalresultat januari-december 2018			-61	-61
Ingående eget kapital per 2019-01-01	17	1 161	-214	964
Utdelning			-1	-1
Återköp personaloptioner			-2	-2
Emission hybridobligation	0	800		800
Emissionskostnader hybridobligation		-14		-14
Ränta/utdelning hybridobligation		-13		-13
Totalresultat januari-december 2019			-20	-20
Utgående eget kapital per 2019-12-31	17	1 935	-237	1 714
Återköp personaloptioner			-8	-8
Personaloptionsprogram			18	18
Ränta/utdelning hybridobligation		-54		-54
Övrig justering			6	6
Totalresultat januari-dec, 2020			60	60
Utgående eget kapital per 2020-12-31	17	1 859	-162	1 736

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-5	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-3	2
Erhållna räntor		0	0
Erlagda räntor		-32	-76
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-40	-74
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		72	87
Förändring av rörelseskulder		163	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten		195	-39
Investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella tillgångar		-1	0
Förvärv inventarier		-1	-5
Förvärv/avtryttningar av dotterbolag		-88	0
Utlåning koncernföretag		0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90	-4
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		10	-1
Upptagna räntebärande skulder		0	-
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-	-699
Emission hybridobligation		-	786
Ränta/utdelning hybridobligation		-53	-13
Utbetald utdelning		-	-33
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		43	40
Årets kassaflöde		62	-3
Likvida medel vid årets ingång		39	42
Årets kassaflöde		62	-3
Likvida medel vid årets utgång		101	39

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 Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm. Moderbolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 april 2021. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 20 maj 2021.

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 ÄRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2020
Från och med räkenskapsåret som startade 1 januari 2020 gäller en ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv avseende definitionen av en rörelse. Den nya definitionen innebär att ett förvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser och en betydande process som uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning. En rörelse behöver inte innehålla alla resurser och alla processer som behövs för skapa avkastning men måste ha förmåga att väsentligt bidra till att generera avkastning. Detta kan jämföras med tidigare kravet att ha en förmåga att skapa avkastning. Vid varje förvärv som gjorts efter den 1 januari 2020 har ett koncentrationstest tillämpats, vilket innebär att en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en fastighet eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet

testet påvisar att en väsentlig del av det verkliga värdet hänförs till en fastighet eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Genomförda förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Inga andra standarder eller tolkningar som trätt i kraft under året har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT
Inga standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft bedöms få någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga kommande standarder har förtidstillämpats.

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 realiserade 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 orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och 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.

LEASINGAVTAL

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Stendörren om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Stendörren tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som Central Administration i resultaträkningen.

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Tomträtt

Stendörren innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS

16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operativ leasingavtal med kunder. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter – Hyresintäkter ovan

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 orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4 %, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån de skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4 %) respektive 2021 (20,6 %).

AKTUELL INKOMSTSKATT

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

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.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument består av tre grupper: finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde (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, leverantörskulder, 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 2020. 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 försäljning ersättningen 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. 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 % av fastighetsbeståndet, varav ca 20–30 % 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 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.

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 bolagsstämma godkänt utdelningen.

ERHÅLLEN UTDELNING

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc. Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. 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.

HYBRIDOBIGATION

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

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 eventalförpliktelse 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.

LEASINGAVTAL

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

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 redovisas i enlighet med IFRS 15 och faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

DOTTERBOLAG

Andelar i Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden. I moderbolaget intäktsredovisas alltid erhållna utdelningar från dotterbolag när rätten till utdelning har fastställts. Värdet på andelarna i Dotterbolag prövas 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 %. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

MKR	KONCERN 2020	KONCERN 2019
Hysesintäkter lokaler	713	658
Hysesintäkter övrigt	11	12
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-79	-74
Hysesrabatter lokaler	-14	-5
SUMMA	631	591

För räkenskapsåret 2020 uppgick koncernens hyresintäkter till 631 miljoner kronor (591) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkten ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkningsgrundhyran. Koncernen har inga väsentliga omsättningshyror. Koncernens största hyresgäst, Coop Sverige Fastigheter AB, svarade för 9 % 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 2020 till 3,8 år (4,0) i genomsnitt.

FÖRFALLO-ÅR	ANTAL AVTAL	AREA, KVM	ÅRS-HYRA, MKR	ANDEL %
2021	720	86 733	65	11
2022	301	122 598	123	21
2023	203	193 260	147	25
2024	133	64 341	72	12
2025	28	30 486	35	6
>2025	51	145 418	150	25
SUMMA	1436	642 835	591	100

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

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	ÅRSHYRA, TSEK, 2020	ÅRSHYRA, TSEK, 2019
Avtalade hyresintäkter år 1	593 149	603 744
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	1 106 633	1 292 675
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	699 721	1 136 348
SUMMA	2 399 503	3 032 767

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2020 till 170 miljoner kronor (195). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll 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 2020	KONCERN 2019
El- och värmekostnader	-49	-58
Driftkostnader	-52	-52
Reparation och underhåll	-36	-50
Fastighetsskatt	-21	-23
Övriga fastighetskostnader	-12	-12
SUMMA	-170	-195

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 2020 till 112 miljoner kronor (122) och underhållskostnaderna uppgick till 36 miljoner kronor (50).

TOMTRÄTTSAVGÄLD
Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 25 stycken (25). Tomträttsavgälder uppgick under år 2020 till 8 miljoner kronor (8) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld, uppgår till 30 år (32) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 225 miljoner kronor (225).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2020	2019
Avtalade tomträttsavgälder år 1	8	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	32	32
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	185	185
SUMMA	225	225

FASTIGHETSSKATT
I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i % av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5%) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Fastighetsskatten uppgick 2020 totalt till 21 miljoner kronor (23).

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Under räkenskapsåret hade moderbolaget 7 (6) styrelseledamöter varav 2 (1) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget 7 ledande befattningshavare anställda (7), varav 3 (3) kvinnor och det totala antalet anställda var 54 (55), varav 21 kvinnor (23). Genomsnittligt antal anställda under 2020 var 54, varav 33 män. Detta antal inkluderar 6 personer (2 kvinnor och 4 män) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2020 till styrelse med 1 736 tusen kronor (1 182). Till verkställande direktör (två personer under året) utgick ersättning om totalt 8 138 tusen kronor (5 064). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 10 459 tusen kronor (11 709) och till övriga anställda 19 788 tusen kronor (23 300). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 18 789 tusen kronor (21 233) varav 5 984 pensionsavsättningar inkl löneskatt (7 785).

Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör rätt till 6 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Uppsägningstiden för Vice Verkställande direktör är 6 månader.

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

TKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Medelantal anställda	54	54	54	54
Varav män	33	30	33	30
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE				
Styrelseledamöter	7	6	7	6
Varav kvinnor	2	1	2	1
VD och ledande befattningshavare	7	7	7	7
Varav kvinnor	3	3	3	3
KONTANTA LÖNER, FÖRMÅNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelsens ordförande	652	183	652	183
Styrelseledamöter				
Hans Runesten	-	6	-	6
Helena Levander	318	260	318	260
Andreas Philipson	237	200	237	200
Jenny Wärmé	-	58	-	58
Carl Mörk	286	217	286	217
Seth Lieberman	243	258	243	258
Henrik Orrbäck	-	-	-	-
Nisha Raghavan	-	-	-	-
	1 736	1 182	1 736	1 182
VD	8 138	5 064	8 138	5 064
Varav tantiem och bonus	2 589	1 215	2 589	1 215
VICE VD	1 922	2 822	1 922	2 822
Varav tantiem och bonus	-	648	-	648
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGS-HAVARE	8 537	8 887	8 537	8 887
Varav tantiem och bonus	909	1 629	909	1 629
Övriga anställda	19 788	23 300	19 788	23 300
SOCIALA KOSTnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	9 905	9 761	9 905	9 761
Varav pensionskostnader	3 782	4 275	3 782	4 275
Övriga anställda	8 884	11 472	8 884	11 472
Varav pensionskostnader	2 202	3 510	2 202	3 510

Styrelseledamöterna har inte erhållit bonus eller tantiem enligt ÅRL 5 kap §40.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren hade vid rapportperiodens början två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämmorna 2017 respektive 2018. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Bolagets incitamentsprogram 2017-2020 löpte ut under våren 2020. Vid den tidpunkten fanns 215 800 teckningsoptioner utestående som samtliga innehavare, under perioden 1-31 maj 2020, valde att inlösa mot samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear.

I incitamentsprogram 2018 - 2021 fanns vid räkenskapsårets utgång 64 772 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 15-30 september 2021, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 111,60 kronor per aktie, vilket motsvarar 125% av den handelsviktade genomsnittskursen under

mätperioden 15-22 augusti 2018.

Vid en extra bolagsstämma i september 2020 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram till anställda i form av teckningsoptioner (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren för incitamentsprogram 2020-2025). Teckningsberättigade är bolagets anställda och incitamentsprogrammet innebär att anställda erbjuds att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari-31 september 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i Stendörren Fastigheter AB (publ) till en teckningskurs om 175 kronor.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 191 263 kronor genom utgivande av 318 772 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,1% av kapitalet och 0,6% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Program 2017-2020		
Utestående vid periodens början	345 800	345 800
Tilldelade under året	-	-
Makulerade under året	-1 30 000	-1 30 000
Inlösta under året	-215 800	-215 800
Utestående vid periodens slut	-	-
Program 2018-2021		
Utestående vid periodens början	87 608	87 608
Tilldelade under perioden	-	-
Återköpta under perioden	-22 836	-22 836
Utestående vid periodens slut	64 772	64 772
Program 2020-2025		
Utestående vid periodens början	-	-
Tilldelade under perioden	254 000	254 000
Återköpta under perioden	-	-
Utestående vid periodens slut	254 000	254 000
VERKLIGT VÄRDE TKR		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	152,50	152,50
Program 2018-2021		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	2 649	2 649
Optionernas lösenpris	111,60	111,60
Aktierätternas löptid, år ¹⁾	0,7	0,7
Program 2020-2025		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	- 5 715	- 5 715
Optionernas lösenpris	175,00	175,00
Aktierätternas löptid, år ²⁾	4,9	4,9

1) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter den 30 september 2021.

2) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 september 2025.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-2	-3	-2	-3
Övriga tjänster	0	0	0	0
SUMMA	-2	-3	-2	-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		MODER-BOLAG	
	2020	2019	2020	2019
FINANSIELLA INTÄKTER				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	72	85
Ränteintäkter, övriga	2	1	-	-
SUMMA	2	1	72	85

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2020	2019	2020	2019
FINANSIELLA KOSTNADER				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-35	-25
Räntekostnad obligation	-29	-50	-29	-50
Räntekostnader	-92	-82	-	-
Pantbrevskostnader och andra finansiella kostnader	-13	-34	-8	-26
SUMMA	-134	-166	-72	-101

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 134 miljoner kronor (166) ingår dels direkta räntekostnader om 120 miljoner kronor (132) samt 14 miljoner kronor (19) i periodiserade upplåningskostnader.

NOT 9 SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 % medan uppskjuten skatt har beräknats utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4%) och 2021 (20,6%). 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. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt/skattekostnad	-1	1	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	0	1	-	0
SUMMA AKTUELL SKATT	-1	2	-	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	342	388	75	-21
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	-73	-83	-16	5
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-16	-21	-	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5	-3	-	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	-	-
Utnyttjat skattemässigt underskott	-	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	0	0	-	-
Försäljning av fastigheter	0	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	8	9	1	-3
Ny skattesats	-	-	-	-
REDOVISAD SKATT	-86	-98	-15	1
Effektiv skattesats, %	25,1	25,3	20,0	negativ

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och för verksamhetsåret 2020.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2020	2019
Förvaltningsresultat	254	135
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-211	-242
Ej avdragsgill ränta	73	98
Ej avdragsgilla kostnader	26	15
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	-39	-22
SKATTEPLIKTIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT	103	-16
Försäljning fastigheter	-	-
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT FÖRE UNDERSKOTSAVDRAG	103	-16
Ökat/minskat underskott	-96	8
Ändrade taxeringar	0	0
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT	7	-8
21,4% SKATT	-1	2

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 20,6 %. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 21 miljoner kronor (88). Skattemässiga

underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2020 till 0 miljoner kronor (0). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 5 miljoner kronor (76). I rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Ingående redovisat värde	19	17	16	15
Årets förändring	-15	2	-15	1
Övriga förändringar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde över resultaträkningen	4	19	1	16
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	4	19	1	16
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
<i>Temporära skillnader på fastigheter</i>				
Ingående redovisat värde	-522	-421	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-73	-101	-	-
Köp/försäljning	-11			
Utgående redovisat värde	606	-522	-	-
<i>Derivat</i>				
Ingående redovisat värde	-4	-1	-	-
Årets förändring	3	-3	-	-
Utgående redovisat värde	1	-4	-	-
<i>Temporära skillnader på miljösaneringsreserv</i>				
Ingående redovisat värde	-1	-1	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	2	0	-	-
Utgående redovisat värde	1	-1	-	-
<i>Obeskattade reserver</i>				
Ingående redovisat värde	-11	-13	-	-
Årets förändring	-	2	-	-
Köp/försäljning	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	-11	-11	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-617	-538	-	0
UPPSKJUTEN SKATT, NETTO REDOVISAT VÄRDE	-613	-519	1	16

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 3 755 miljoner kronor (3 811). Temporära skillnader vid förvärv för årets förvärvade fastigheter uppgår till 65 (58) miljoner kronor.

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	7	7	7	7
Investeringar	1	-	1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	7	8	7
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3	-1	-3	-1
Årets avskrivningar	-1	-2	-1	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-3	-4	-3
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	4	4	4

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MKR	KONCERN 2020	KONCERN 2019
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER		
Ingående balans	9 147	8 476
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	150	160
Investeringar i befintliga fastigheter	200	267
Försäljningar	-62	0
Värdeförändring	98	243
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	9 533	9 147

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2020 och 2019.

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

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 9 533 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. Samtliga fastigheter har även värderats externt under tredje eller fjärde kvartalen 2020. 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 2020 uppgick till 98 miljoner kronor (237). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 30 miljoner kronor (0) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav. I viss mån har ökade anpassnings- och projektkostnader påverkat enskilda fastigheters värdering negativt.

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 (hyresgäst Anpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet)

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgäst Anpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån 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 hyresgäst Anpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 % 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 2020-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	4,8%	13,5%	6,0%
Kalkylränta kassaflöde	4,8%	15,2%	8,1%
Kalkylränta restvärde	7,1%	15,8%	8,2%
Långsiktigt vakansantagande	4,0%	30,0%	6,4%

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2019-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,0%	13,5%	6,2%
Kalkylränta kassaflöde	5,0%	15,8%	8,1%
Kalkylränta restvärde	7,1%	15,8%	8,3%
Långsiktigt vakansantagande	4,0%	30,0%	6,2%

BYGGGRÄTTER

Stendörren hade per 31 december 2020 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 606 000 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 och Sollentuna. 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 ca 1 363 (1 282) miljoner kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2020 skulle en förändring om 5% av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca 477 miljoner kronor uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5% enheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca -868 miljoner kronor uppåt och 1 061 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i miljoner kronor):

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2020					
	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %	
	-0,50 %	531	796	1 061	1 325	1 590
	-0,25 %	1	251	502	753	1 004
	0,00 %	-477	-238	0	238	477
	0,25 %	-908	-681	-454	-227	-1
	0,50 %	-1 301	-1 084	-868	-651	-434

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2019					
	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %	
	-0,50%	501,9	755,8	1009,7	1263,6	1517,6
	-0,25 %	-2,8	237,8	478,5	719,1	959,7
	0,00 %	-457,3	-228,7	0,0	228,7	457,3
	0,25 %	-868,8	-651,0	-433,1	-215,3	2,5
	0,50 %	-1243,1	-1035,1	-827,1	-619,1	-411,1

NOT 12 INVENTARIER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	12	7	8	4
Investeringar	1	5	1	4
Avyttring dotterbolag	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	13	12	9	8
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5	-4	-3	-2
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-2	-1	-2	-1
Omklassificering	-	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-7	-5	-5	-3
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	6	7	4	5

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

MKR	KONCERN	
	2020	2019
Hyres- och kundfordringar	51	35
Reserv osäkra hyresfordringar	-41	-25
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	10	10

Kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. Nedskrivning för kreditförluster är enligt IFRS 9 framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen.

MKR	KONCERN	
	2020	2019
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	5	2
Förfallet 30-89 dgr	6	7
Förfallet 90 dgr	40	26
Reserv osäkra hyresfordringar	-41	-25
SUMMA	10	10

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Avräkning skatter och avgifter	2	4	1	1
Mervärdeskattfordran	36	13	1	-
Övriga kortfristiga fordringar	2	3	2	1
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	40	20	4	2

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda försäkringspremier	0	2	0	0
Förutbetalda hyresrabatter	31	27	-	-
Upplupna hyresintäkter	0	2	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6	2	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	45	37	2	2

NOT 16 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 17 022 864,60 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 871 441 aktier av serie B. Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av de personaloptionsprogram som redogörs för i not 5 kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 318 772 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,1% och av röstetalet med 0,6%. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 191 263 kronor.

HÄNDELSE	REGISTRERING BOLAGSVERKET	ANTAL A AKTIER	ANTAL B AKTIER	AKTIEKAPITAL, KRONOR ¹⁾
Nybildning	2010-11-15	–	83 333	50 000
Nyemissioner B-aktier, 3 tillfällen	dec 2010–mar 2014	–	1 207 816	774 689
Kvittningsemission	2014-11-20	2 500 000	14 653 837	11 066 991
Nyemissioner B-aktier, 21 tillfällen	dec 2014–apr 2015	–	9 175 001	16 571 992
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	2018-05-15	–	535 655	16 893 385
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	2020-06-01	–	215 800	17 022 865
SUMMERING HÄNDELSE		2 500 000	25 871 441	17 022 865

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	49 %	9 %
B-aktier	25 871 441	1	25 871 441	51 %	91 %
TOTALT	28 371 441	11	50 871 441	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

Styrelsen i Stendörren föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2020 med totalt noll kronor per aktie till förmån för återinvestering i projektportföljen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE I MODERBOLAGET STÅR:

Balanserat resultat	1 658 502 394 kr
Årets resultat	60 195 332 kr
SUMMA	1 718 697 726 kr

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Att utdelas till aktieägarna	0 kr
I ny räkning balanseras	1 718 697 726 kr
SUMMA	1 718 697 726 kr

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (28 281 229 aktier). 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). Det genomsnittliga antalet aktier efter utspädning uppgår till 28 312 522 stycken.

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	650	650	650	650
Lån från banker och övriga kreditinstitut	3 437	2 890	–	–
Byggnadskreditiv	–	–	–	–
Övriga räntebärande skulder	10	11	717	717
Periodiserade låneutgifter	–16	–16	–1	–5
SUMMA RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	4 081	3 535	1 366	1 362
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 018	1 281	–	–
SUMMA RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	1 018	1 281	0	0
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	5 099	4 816	1 366	1 362
KREDITFACILITET				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	0	0	–	–
Checkräkningskredit beviljat belopp	210	193	–	–

Koncernens räntebärande skulder, som i sin helhet är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 5 099 miljoner kronor (4 816), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till –16 miljoner kronor (–16). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 5 115 miljoner kronor (4 832), motsvarande en belåningsgrad om 50 % (50). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 4 455 miljoner kronor (4 171), obligationslån om 650 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (11). 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 ett utestående obligationslån som uppgår till totalt 650 miljoner kronor och löper med en nominell ränta om Stibor 90 + 4,25 %-enheter med slutförfall i juni 2021. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, Nordea, Sörmlands Sparbank samt samt Sparbanken i Enkö-

ping. Per 31 december fanns outnyttjade kreditramar om totalt 210 miljoner kronor. Stendörrens långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2020 till 4 081 miljoner kronor (3 535) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om –16 miljoner kronor (–16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 1 018 miljoner kronor (1 281). 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 2020 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 3,0 år (2,4), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2020

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

FÖRFALLOÅR	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2021	2 176		43 %	919	18 %
2022	855		17 %	859	17 %
2023	1 034		20 %	1 511	30 %
2024	1 050		21 %	694	14 %
2025	0		0 %	1 122	22 %
>2025	0		0 %	10	0 %
Summa/genomsnitt	5 115	2,18 %	100 %	5 115	100 %

1) Räntebindningen för 2020 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2020

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	–	2,50 %	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,13
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	2,74
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	3,75
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	1,74
Nordea	Räntetak	184	0,0	1,50 %	2,96
Danske Bank	Räntetak	600	1	1,00 %	4,77
Danske Bank	Räntetak	300	1	1,00 %	4,77
Summa		3 034	2	1,93 %	2,92

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2020

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	4,4	–0,0875 %	3,72
Summa		800	4,4	–0,0875 %	3,72

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2020

KONCERN		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR				
MKR		2019	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	2020
Långfristiga skulder till kreditinstitut		2 890	547	–	–	3 437
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 281	–263	–	–	1 018
Derivat		–17	–	–	11	–6
Övriga långfristiga räntebärande skulder		662	–11	–	–	650
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		0	0	–	–	0
Summa räntebärande skulder och derivat		4 816	273	0	11	5 099

MODERBOLAGET		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR				
MKR		2019	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	2020
Övriga långfristiga räntebärande skulder		1 367	–	–	–	1 367
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		–	–	–	–	–
Summa räntebärande skulder och derivat		1 367	–	–	–	1 367

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2019

KONCERN		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	
MKR		2018	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV		2019
Långfristiga skulder till kreditinstitut		2 903	–13	–	–	2 890
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 037	244	–	–	1 281
Derivat		–4	–	–	–13	–17
Övriga långfristiga räntebärande skulder		1 375	–713	–	–	662
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		–	0	–	–	0
Summa räntebärande skulder och derivat		5 311	–482	0	–13	4 816

MODERBLAGET		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	
MKR		2018	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV		2019
Övriga långfristiga räntebärande skulder		1 878	–710	–	199	1 367
Övriga kortfristiga räntebärande skulder		–	–	–	–	–
Summa räntebärande skulder och derivat		1 878	–710	–	199	1 367

NOT 18

FINANSIELLA RISKER

KONCERNEN		FINANSIELLA TILLGÅNG-AR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFF-NINGSVÄRDE		FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGA VÄRDEN VIA RESULTATRÄKNINGEN		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR		2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresfordringar		10	10	–	–	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	–	–	–	–
Övriga kortfristiga fordringar		40	19	–	–	–	–
Likvida medel		361	138	–	–	–	–
Räntebärande skulder		–	–	–	–	–5 323	–5 041
Övriga långfristiga skulder		–	–	–	–	–	–
Räntederivat		–	–	6	17	–	–
Leverantörsskulder		–	–	–	–	–47	–15
Övriga skulder		–	–	–	–	–25	–19
SUMMA		412	167	6	17	–5 395	–5 075

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 huvud-

delen 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 räkenskaps-årets utgång uppfyller bolaget 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 kapital-bindningstider.

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 9% (3) av Koncernens totala årshyror per 31 december 2020. Koncernens likvida medel finns hos svenska större etablerade banker och omfattas av insättningsgaranti från svenska staten. Bedömningen är det inte finns någon kreditrisk i likvida medel.

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	LÅNEFÖR- FALL, MKR ¹⁾	ÅRLIG AMORTERING TILL FÖRFALL, MKR ¹⁾	RÄNTEKOSTNAD/ ÅR, MKR	SNITTRÄNTA	TOTAL LIKVIDITETSEFFEKT TILL FÖRFALL, MKR
2021	814	104	98	1,9%	1 017
2022	763	96	72	1,7%	931
2023	1 450	61	47	1,4%	1 558
2024	656	38	29	1,6%	723
2025	1 114	8	6	0,5%	1 128
>2025	10	0	0	1,9%	11
SUMMA	4 808	308	253	1,4%	5 368

1) Utgör sammantaget den räntebärande skulden.

MODERBOLAGET	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2020	2019	2020	2019
Fordringar hos koncernföretag	2 204	2 212	-	-
Kundfordringar	0	0	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	3	3	-	-
Kassa och bank	101	39	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-649	-645
Leverantörsskulder	-	-	-3	-1
Skulder till koncernföretag	-	-	-886	-771
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-2	-5
SUMMA	2 308	2 254	-1 540	-1 422

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

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2020 uppgår räntekostnaden till ca 112 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom två mindre reverslån om 10 miljoner kronor (11). 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 ca 75 % av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2020 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 % medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 22 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att ungefär 99 % 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 räntederivaten återfinns i tabellen i not 17.

MKR	FÖRÄNDRING, STIBOR	(+) UTFALL, MKR	(-) UTFALL, MKR
	+ / - 0,5%	22	4
	+ / - 1,0%	37	8
	+ / - 1,5%	54	12
	+ / - 2,0%	65	16

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Avsättning miljösaneringsreserv	4	4	-	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	4	-	-

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

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna lönerelaterade kostnader	7	7	7	7
Upplupna räntor	6	8	1	1
Förutbetalda hyresintäkter	119	99	-	-
Övriga poster	25	38	10	11
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	157	152	18	19

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MKR	MODERBOLAG	
	2020	2019
Ingående redovisat värde	875	870
Förvärv och tillskott	103	5
Avyttring	-	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	978	875

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Alla dotterföretagen i underkoncernen ägs till 100 %.

					BOKFÖRT VÄRDE		ANTAL INDIREK ÄGDA DOTTER FÖRETAG	
DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG	ORGANISATIONS- NUMMER/SÄTE		ANTAL AKTIER/ ANDELAR	ÄGD ANDEL (%)	2020	2019	2020	2019
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100%	754	754	53	53
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100%	57	57	6	6
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100%	46	46	15	14
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100%	10	3	11	10
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100%	6	5	3	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100%	5	5	12	12
Fastighets AB Kvartsgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100%	5	5	-	-
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100%	0	0	-	-
Byggnads AB Dörrstenen	559145-5182	Stockholm	1 000	100%	0	0	-	-
Fastighets AB Skyttbrink 15	556873-2209	Stockholm	1 000	100%	45	0	-	-
Stendörren Ljusbågen 7 AB	556803-0364	Eskilstuna	2 500	100%	50	0	-	-
SUMMA					978	875	100	98

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	5 135	4 878	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	4 852	4 555	957	862
SUMMA	9 987	9 433	957	862

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	0	0	4 508	4 204
SUMMA	0	0	4 508	4 204

NOT 24 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
KASSAFLÖDEN				
Erhållna räntor	2	0	0	0
Erlagda räntor	-123	-134	-32	-76
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	4	2	3	2
Finansiella poster	-2	-12	-6	0
SUMMA	2	-10	-3	2

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	
	2020	2019
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	147	158
Rörelsefordringar	6	1
Likvida medel	6	2
Minoritetsintresse		
Uppskjutna skatteskulder	0	-
Långfristiga skulder	-59	-107
Kortfristiga rörelseskulder	-3	-19
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	96	34
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling		
Avgår: Kvittningsemission		
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-59	-123
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	6	2
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL	-150	-155

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE		INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÄENDE	
	2020	2019	2020	2019
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	-	-	-	4
SUMMA	-	-	-	4

MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	106	102	-	-
Intresseföretag	-	-	-	1
SUMMA	106	102	-	1

MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÄENDE		SKULDER TILL NÄRSTÄENDE	
	2020	2019	2020	2019
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	2 204	2 185	889	717
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	2 204	2 185	889	717

MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÄENDE		RÄNTOR TILL NÄRSTÄENDE	
	2020	2019	2020	2019
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	72	85	35	24
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	72	85	35	24

Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Beträffande styrelsen, verkställande direktör och övriga befattningshavares löner och andra ersätt-

ningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångs- vederlag, se not 5.

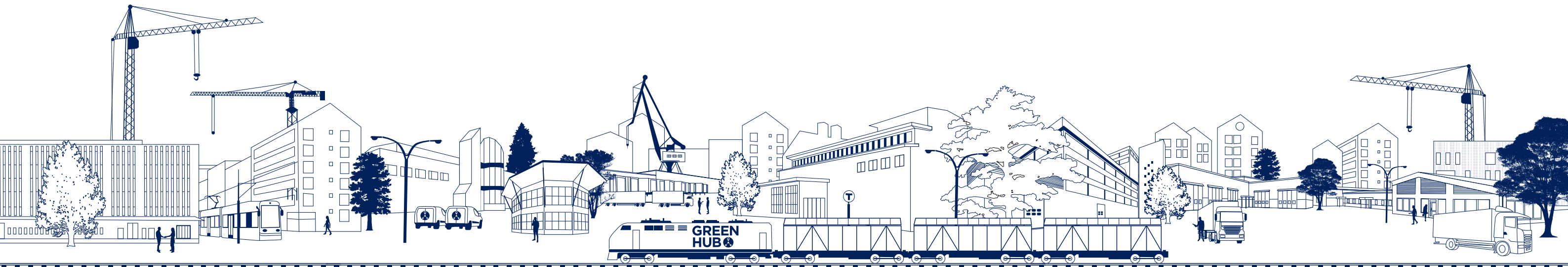
NOT 26 VIKTIGA HÄNDELSE EFTER
RÄKENSKAPSÅRET UTGÅNG

- I januari publicerade Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) sin rating av Stendörren Fastigheter AB. NCR tilldelade Stendörren betyget BB-, stabila utsikter.
- Stendörren emitterade under januari obligationer till ett nominellt värde om 700 miljoner kronor med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 365 baspunkter. Samtidigt utnyttjades möjlighet till förtidslösen av utestående obligationslån om 650 miljoner vars ordinarie slutförfall är i juni 2021.
- Den 1 mars 2021 förvärvades fastigheten Västerås Hovmästaren 2 omfattande ca 8 600 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 102 miljoner kronor.
- Under första kvartalet har bolagets ledningsgrupp kompletterats med Fredrik Holmström som bolagets Hållbarhetschef.
- Stendörrens hyresgäst Exploria AB försattes i konkurs 2021-03-15. Exploria var redan innan covid-19 en svag hyresbetalare varför de finansiella effekterna är begränsade.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE står moderbolagets fria egna kapital. Stendörrens utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Styrelsen föreslår att noll kronor per aktie utdelas och att fritt eget kapital i sin helhet balanseras i ny räkning.

KRONOR	
Balanserat fritt eget kapital	1 658 502 394
Årets resultat	60 195 332
Fritt eget kapital till årsstämman förfogande	1 718 697 726
FÖRESLÅS	
Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	1 718 697 726





FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETS-BETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA	BYGG-RÄTT, BTA	FASTIGHETS-BETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA	BYGG-RÄTT, BTA
Almnäs 5:20-26	Södertälje	22 889	30 000**	Nygård 2:17	Upplands-Bro		110 000
Armaturen 5	Kungsör	9 476	0	Nygård 2:19	Upplands-Bro		140 000
Ateljén 1	Västerås	3 534	0	Olhamra 1:60	Vallentuna	2 046	0
Bergklacken 5 & 6	Stockholm	11 493	0	Passaren 1	Täby	3 606	0
Blixtlampan 1	Stockholm	5 887	0	Pilbågen 1	Södertälje	2 482	2 250
Blixtljuset 14	Stockholm	932	0	Rapsbaggen 3	Västerås	7 674	0
Blåsterugnen 2	Västerås	1 894	0	Romberga 23:17	Enköping	0	13 033
Bolmängen 1	Flen	7 675	0	Romberga 23:52	Enköping	3 048	0
Boländerna 35:4	Uppsala	1 885	0	Rymdhunden 1	Södertälje	5 214	0
Boländerna 35:5	Uppsala	994	0	Sankt Ilian 23:4	Enköping	1 720	0
Brånberget 2	Stockholm	2 464	1 600	Sicklaön 107:3	Nacka	14 412	0
Båglampan 25	Stockholm	0	8 000	Sjöhjälten 2	Sollentuna	3 497	0
Båglampan 35	Stockholm	8 088	0	Skrubba 1:2	Stockholm	3 521	0
Bällsta 5:133	Vallentuna	1 954	0	Skyttbrink 15	Botkyrka	6 452	0
Centrum 26:7	Enköping	5 328	0	Skälby 2:2	Upplands Väsby	5 508	0
Danmarks-Säby 14:2	Uppsala	1 251	0	Sotaren 1	Täby	10 158	0
Degeln 1	Västerås	6 530	0	Stenskarven 4	Stockholm	8 628	0
Diamantsliparen 2	Stockholm	1 405	0	Stenskarven 5	Stockholm	2 435	0
Elementet 1	Stockholm	9 312	0	Stenvreten 5:68	Enköping	3 279	0
Fallhammaren 1	Västerås	4 445	0	Stenvreten 6:1	Enköping	14 249	0
Filmremsan 1	Stockholm	3 810	0	Stenvreten 7:51	Enköping	1 500	0
Filmremsan 2	Stockholm	3 846	0	Stenvreten 7:60	Enköping	4 839	0
Filmremsan 9	Stockholm	7 664	0	Stenvreten 7:70	Enköping	1 815	0
Flygeleven 2	Stockholm	10 774	0	Stenvreten 7:74	Enköping	1 764	6 000
Fotocellen 2	Stockholm	4 333	0	Stenvreten 7:94	Enköping	1 080	0
Fotocellen 5	Stockholm	3 150	0	Stenvreten 8:37	Enköping	480	7 400
Fysikern 1	Botkyrka	2 929	1 750	Stillbilden 6	Stockholm	3 764	0
Gjutjärnet 7	Västerås	2 617	0	Strängnäs 2:34	Strängnäs	4 289	0
Glädjen 1:56	Upplands Väsby	1 845	0	Sågaren 2	Flen	1 096	0
Grimsta 60:2	Upplands Väsby	2 955	0	Säby 4:1	Järfälla	2 090	0
Gräddö 2	Stockholm	8 225	0	Söderbymalm 7:35	Handen	4 107	0
Gräddö 4	Stockholm	5 672	0	Talja 1:36	Flen	13 281	0
Grönsta 2:55	Eskilstuna	19 261	15 000	Tegelbruket 1	Botkyrka	21 999	80 014
Hangaren 1	Täby	3 245	0	Traversen 14	Sollentuna	372	0
Hjulsmeden 1	Västerås	0	0	Traversen 15	Sollentuna	1 701	5 500
Husbyborg 12:5	Uppsala	1 223	0	Tullinge 19:653	Botkyrka	4 077	1 500
Husbyborg 12:6	Uppsala	1 236	0	Tunaängen 10	Södertälje	1 984	0
Husbyborg 15:1	Uppsala	4 507	0	Tunaängen 6	Södertälje	291	0
Hällsättra 1	Stockholm	9 205	0	Uppsala Årsta 72:4	Uppsala	1 997	0
Jakobsberg 18:30	Järfälla	1 296	0	Uppsala Årsta 72:5	Uppsala	1 304	0
Jursta 3:8	Upplands Bro	6 300	3 500	Vakten 15	Eskilstuna	6 492	0
Kalvsvik 16:17	Haninge	4 120	0	Varvet 1	Botkyrka	14 705	0
Kalvsvik 16:23	Haninge	3 484	0	Varvet 2	Botkyrka	0	3 700
Kalvö 1:24	Nynäshamn	13 000	0	Veddesta 2:53	Järfälla	11 287	0
Kokillen 1	Västerås	3 005	0	Veddesta 2:54	Järfälla	1 382	0
Korsräven 1	Stockholm	6 327	0	Viby 19:13	Upplands Bro	2 700	0
Kälby 1:55	Eskilstuna	19 607	0	Viby 19:27	Upplands Bro	2 906	0
Librobäck 18:1	Uppsala	2 300	2 300	Viby 19:28	Upplands Bro	2 889	0
Librobäck 21:3	Uppsala	4 280	3 000	Viby 19:30	Upplands Bro	2 200	4 586
Linjalen 63	Täby	2 338	0	Viby 19:66	Upplands Bro	960	12 765
Ljusbågen 7	Eskilstuna	7 925	0	Vindkraften 2	Stockholm	6 708	0
Lufthammaren 1	Västerås	7 448	0	Vitgröet 12	Stockholm	13 404	0
Luna 1	Huddinge	8 954	0	Åkerby 8	Täby	9 609	0
Magneten 12	Stockholm	6 892	0	Ånghammaren 2	Västerås	14 250	0
Magneten 18	Stockholm	12 041	0	Öja 1:65	Flen	8 476	0
Magneten 30	Stockholm	8 303	0	Örnäs 1:14	Upplands Bro	4 809	4 000
Magneten 33	Stockholm	7 072	0	Östhamra 4:33	Knivsta	5 000	0
Mörtö 7	Stockholm	2 692	0				
Nygård 2:14	Upplands Bro	130 912	150 000				
						741 764*	605 898

* Exklusive sammanlagd kvm mark
** Byggrätten fördelas på flera av Almnäs fastigheterna

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 27 april 2021		
Anders Tägt Styrelsens ordförande	Carl Mörk Styrelseledamot	Helena Levander Styrelseledamot
Andreas Philipson Styrelseledamot	Henrik Orrbeck Styrelseledamot	Seth Lieberman Styrelseledamot
Erik Ranje Verkställande direktör	Nisha Raghavan Styrelseledamot	
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 27 april 2021.		
Ernst & Young AB		
Ingemar Rindstig Auktoriserad revisor	Oskar Wall Auktoriserad revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL), 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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72–86 Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–126 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 2020 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 2020 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 72–86. 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. genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information ►

Värdering av förvaltningsfastigheter

BESKRIVNING AV OMRÅDET	HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2020 till 9 533 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 98 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 93 % av de totala tillgångarna per 31 december 2020. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper 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.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

➤ än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–59 och 131–132. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncern-

redovisningen 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 misstag, 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 misstag 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 koncernredo-

visningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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 misstag, 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 redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt

tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2020 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 ersättnings-skyldighet 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 till-

kommande 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 72–86 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 2018 och har varit bolagets revisor sedan november 2014.

Stockholm den 27 april 2021	
Ernst & Young AB	
Oskar Wall	Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren publicerar på sin hemsida, under ”Investor Relations”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämmningstabell avseende de APM som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 % skattesats och återläggning av räntederivat.

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIG EGET KAPITAL

Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/–) samt uppskjuten skatt.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital exklusive leasingsskuld enligt IFRS 16 i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD

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 2021, 7 maj 2021
- Årsstämma 2021, 20 maj 2021
- Delårsrapport jan-jun 2021, 20 juli 2021
- Delårsrapport jan-sep 2021, 9 november 2021
- Bokslutskommuniké 2021, 23 februari 2022

ÅRSSTÄMMA 2021

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma onsdagen den 20 maj 2021. Mot bakgrund av den extraordinära situation som råder till följd av covid-19-pandemin kommer årsstämman att genomföras genom obligatorisk förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler.

Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelningen betalas till aktieägarna för räkenskapsåret 2020 och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

För mer information, vänligen kontakta:

Erik Ranje, VD

erik.ranje@stendorren.se, 08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör

per-henrik.karlsson@stendorren.se, 08-518 331 21