

STENDÖRREN

Lokaler som gör skillnad.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI- DECEMBER 2021

Foto: Fastighet Heiasvingen 33, Lillestrøm i Norge

ÅRET I KORTHET

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

267 MKR

HYRESINTÄKTER:

653 MKR

DRIFTNETTO:

488 MKR



JANUARI-DECEMBER 2021

(januari-december 2020 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 3 % till 653 miljoner kronor (631) och driftnettot ökade till 488 miljoner kronor (481).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 267 miljoner kronor (254).
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt ca 40 miljoner kronor (exkluderas Exploria ABs konkurs uppgick årets nettouthyrning till ca 57 miljoner kronor) och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 79 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 22 % i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 223 miljoner kronor (274) motsvarande 7,87 kronor per aktie (9,68).
- Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick för året till 1 235 miljoner kronor (98).
- Årets resultat ökade till 1 209 miljoner kronor (256) motsvarande 40,75 kronor per aktie (7,17) före utspädning och 40,67 kronor per aktie (7,17) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Den 1 oktober 2021 tillträdde fastigheten Västerås Skoner-ten 2 omfattande ca 4 700 m² lokalyta och ett underliggande fastighetsvärde om 48 miljoner kronor.
- Under kvartalet har bolaget erhållit bygglov för Viby 19:66, Hjulsmäden 1 i Västerås samt Librobäck 21:3 i Uppsala avseende logistik och lätt industri.
- Under kvartalet tecknades ett flertal nya hyreskontrakt, bland annat ett 10-årigt hyresavtal med Uppsala Vatten och Avfall AB avseende fastigheten Husbyborg 15:1 i Uppsala som omfattar totalt 2 779 m².
- Stendörren emitterade under november 2021 obligationer till ett nominellt värde om 600 miljoner kronor med en löptid om 3,75 år och en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 390 baspunkter.
- Under det fjärde kvartalet gjorde Stendörren sina tre första förvärf i Köpenhamnsregionen. I november förvärfades industri- och lagerfastigheten Pedersholmparken 10 och 13, Frederikssund i Köpenhamn. Fastighetsvärde uppgår till 135 miljoner svenska kronor och uthyrningsbar yta till 9 511 m². I december förvärfades lagerfastigheten Sandvadsvej 7, Köge. Fastighetsvärde uppgår till 41 miljoner svenska kronor och uthyrningsbar yta till 3 054 m². I december förvärfades även

SVERIGE
DANMARK
NORGE

UTHYRINGSBAR YTA:

793 000 M²

SOLIDITET:

43 %¹⁾

FASTIGHETSVÄRDE:

11 693 MKR

BELÄNINGSGRAD:

46 %



lagerfastigheten Avedöreholmen 51, Hvidovre.

- Den 8 december 2021 tillträdde lagerfastigheten Servitrisen 3 i distriktet Långängarna i Västerås. Fastigheten omfattar 4 302 m² och fastighetsvärde uppgår till 65,5 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd till 28 februari 2026.
- Den 1 december 2021 meddelade Stendörrens styrelseordförande Anders Tägt att han avböjer omval vid årsstämman 2022.
- Den 17 december 2021 tillträdde industri- och lagerfastigheten Heiasvingen 33, Lillestrøm i Oslo. Fastigheten blev Stendörrens första förvärv i Osloregionen. Fastighetsvärde uppgår till cirka 55 miljoner svenska kronor och uthyrningsbar yta till 2 850 m². Fastigheten är fullt uthyrd till den 31 juli 2031.
- Den 20 december 2021 ingicks, tillsammans med två av bolagets större långivare, ett avtal avseende hållbarhetslänkade lånefaciliteter om totalt 1,7 miljarder kronor kopplat till bolagets hållbarhetsmål. Lånefaciliteterna ryms inom befintlig lånevolym.
- Den 21 december 2021 förvärvades lagerfastigheten Grönsta 2:65 i området Svista i Eskilstuna, i direkt anslutning till existerande och kommande logistiketableringar, med tillträde under 2022. Fastighetsvärde uppgår till 64,3 miljoner kronor och uthyrningsbar yta till ca 5 000 m². Fastigheten är fullt uthyrd på avtal som löper under 10 år från tillträdesdagen.

- I december anskaffades räntetak med en taknivå för Stibor om 2% och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 1 850 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 4 januari 2022 genomfördes bolagets fjärde förvärv i Köpenhamnsregionen när industrifastigheten Kirstinehøj 3 i Kastrup förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 42 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 4 772 m². Fastigheten är fullt uthyrd.
- Den 11 januari 2022 kallades aktieägarna i Stendörren Fastigheter AB (publ) till extra bolagsstämma den 4 februari 2022. Stämman utsåg styrelseledamoten Andreas Philipson till ny styrelseordförande, med anledning av tidigare styrelseledamoten tillika styrelseordföranden Anders Tägts utträde ur styrelsen.
- Den 20 januari 2022 erhöles ett lagakraftvunnet bygglov inom logistik i Almnäs, Södertälje.
- Den 24 januari 2022 tecknades ett 10-årigt hyresavtal i fastigheten Viby 19:13 i Brunna i Upplands-Bro kommun. Hyresgästen flyttar in i maj 2022 i lokaler om ca 2 700 m² och markytor på ca 11 500 m².

¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,8 %

INNEHÅLL

Stendörren i korthet.....	5
Nyckeltal	6
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet	8
Resultat, intäkter och kostnader	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Finansiell ställning	11
Förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden.....	13
Fastighetsbeståndet i sammandrag.....	14
Projektportföljen.....	17
Fastighetsvärdering.....	19
Finansiering.....	20
Hållbarhet.....	21
Moderbolaget i sammandrag.....	23
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	25
ÖVRIGT	
Övrig information.....	26
Styrelsen	27
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga.....	28
Definitioner.....	29

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

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar vi verksambets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen, (Ticker: STEF B).

STENDÖRREN I KORTHET

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar bolaget verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att uppvisa en långsiktig genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 %
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde ska överstiga 15 %
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 35 % (och aldrig understiga 20 %)

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2021 av 135 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 11 693 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för ca 24 % och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar ca 11 % av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 793 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för ca 67 % av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa ca 652 000 m² (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart),

huvudsakligen för logistik, lager och lätt industri, men också för bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 634 miljoner kronor (1 363).

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Utvecklings- och planarbeten är i olika stadier och beräknas vid färdigställandet kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planarbeten beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör ca en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

FINANSIERING

Per 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 5 216 miljoner kronor (4 053) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 624 miljoner kronor (5 099) motsvarande en belåningsgrad om 46 % (50).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,5 år (2,6) och den genomsnittliga räntebindningen till 3,7 år (2,5). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,3 % (2,2) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,9 % (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 % vilket förfaller till återbetalning i april 2024, samt ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 % med slutförfall i augusti 2025.

UTDELNING

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

NYCKELTAL

	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE		
Uthyrningsbar area, tusental m ²	793	742
Antal fastigheter	135	123
Marknadsvärde, Mkr	11 693	9 533
Areamässig uthyrningsgrad, %	88 %	87 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89 %	87 %
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,7 %	5,2 %
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,6 %	6,3 %
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	16,5 %	6,2 %
Hysesduration, år	3,7	3,8
Snitthyra, kr/m ²	992	910
FINANSIELLA		
Totala intäkter, Mkr	656	651
Driftnetto, Mkr	488	481
Förvaltningsresultat, Mkr	267	254
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	74 %	74 %
Balansomslutning, Mkr	12 290	10 233
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,3 %	2,2 %
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	3,7	2,5
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,0	2,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46 %	50 %
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	37 %	47 %
Soliditet vid periodens utgång, %	43 %	40 %
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	26 %	7 %
AKTIERELATERADE		
Börsvärde, Mkr	8 656	4 327
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	304,50	152,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	155,84	115,16
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 310	3 875
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	186,80	136,59
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 852	3 533
Aktuellt substansvärde per aktie, kr	170,67	124,53
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	40,75	7,17
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	40,67	7,17
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,87	9,68
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 371 441
Genomsnittligt antal aktier	28 385 141	28 281 230
ÖVRIGA		
Antal anställda vid periodens utgång	55	54
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	54

1) Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 29. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

FINANSIELLA MÅL

UTFALL Q4 2021

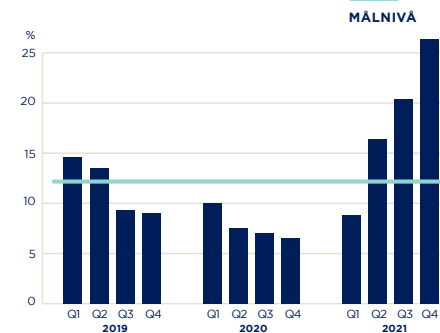
HISTORISKT UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Uppvisa en långsiktig genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

26%

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 26%.

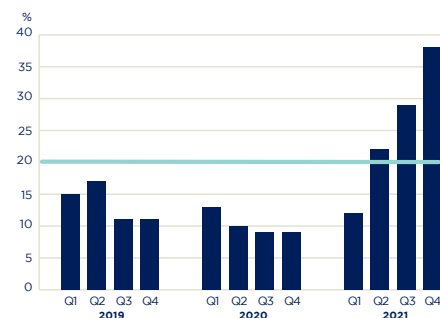


NAV TILLVÄXT

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska överstiga 15%.

37 %

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde till 37%.

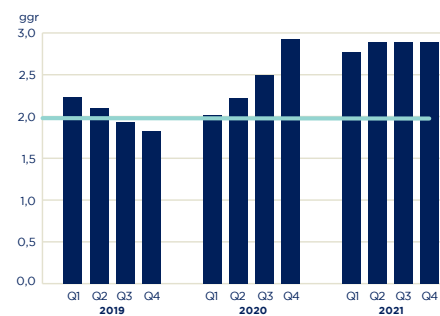


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

3,0 ggr

Räntetäckningsgraden uppgår till 3,0 gånger.

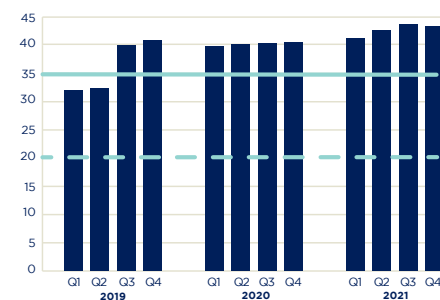


SOLIDITET

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

43%¹⁾

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43%.



¹⁾ Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med ca 0,8%.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2021 OKT-DEC	2020 OKT-DEC
Hysesintäkter	653	631	169	162
Övriga intäkter	3	20	2	9
Summa intäkter	656	651	172	171
Driftskostnader	-123	-114	-35	-36
Underhållskostnader	-27	-36	-7	-10
Fastighetsskatt	-18	-21	-3	-4
Driftnetto	488	481	126	121
Central administration	-77	-86	-27	-23
Finansiella intäkter	1	2	1	0
Finansiella kostnader	-135	-134	-34	-32
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-9	-9	-2	-2
Förvaltningsresultat	267	254	64	64
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 235	98	457	66
Värdeförändring finansiella instrument	20	-10	12	1
Resultat före skatt	1 523	342	533	131
Uppskjuten skatt	-311	-84	-110	-38
Aktuell skatt	-2	-1	-2	-1
Periodens resultat	1 209	256	421	92
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	1 209	256	421	92
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 209	256	421	92
Resultat per aktie, före utspädning, kr	40,75	7,17	14,35	2,79
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	40,67	7,17	14,30	2,79
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	28,39	28,28	28,43	28,37
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,44	28,31	28,53	28,38

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2020 redovisar Stendörren för januari till december 2021 ca 5 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med ca 7 miljoner kronor. Högre kostnader för uppvärmning och snöröjning under första kvartalet jämfört med 2020 och engångsersättningar om ca 20 miljoner kronor under föregående period, redovisade som övriga intäkter, motverkar ökning av driftnettot.

Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 267 miljoner kronor (254) vilket är ca 5 % högre än föregående år. Periodens resultat ökade vidare till följd av värdeökningar på fastigheter och derivat och uppgår till 1 209 miljoner kronor (256) motsvarande 40,75 kronor per aktie (7,17).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade under perioden med ca 3 % till 653 miljoner kronor (631). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 1 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2020) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade till 168 miljoner kronor (170). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med ca 4 miljoner kronor vilket motsvarar ca 2 %. Lägre underhållskostnader jämfört med föregående år tillsammans med större fokus på energibesparing i fastighetsbeståndet har sänkt de totala fastighetskostnaderna. Kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av ett kallare år jämfört med föregående år, men även högre energipriser, motverkar minskningen.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 77 miljoner kronor (86) och utgörs av kostnader för

central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader ökade under perioden med ca 2 % till –134 miljoner kronor (–132), främst förklarat av engångsposter om ca 6 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under första kvartalet 2021. Lägre räntenivå under perioden motverkar ökningen. För detaljer angående räntenivåer, se sidan 20.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med ca 5 % till 267 miljoner kronor (254), främst tack vare lägre kostnader för central administration.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 1 235 miljoner kronor (98) vilket motsvarar 13,0 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden av förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden och av justerade avkastningskrav, för detaljer se sidan 19. Värdeförändringen på byggrättssportföljen förklaras bland annat av den identifierade ökningen av projektpotential, till exempel i Almnäs, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sid 17. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 20 miljoner kronor (–10).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om –2 miljoner kronor (–1) och uppskjuten skatt om –311 miljoner kronor (–84).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2021	31 DEC 2020
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	3	4
Förvaltningsfastigheter	11 693	9 533
Nyttjanderättstillgång tomträtt	238	225
Inventarier	3	6
Långfristiga fordringar	2	3
Räntederivat	45	6
Summa anläggningstillgångar	11 984	9 777
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	146	95
Likvida medel	160	361
Summa omsättningstillgångar	306	456
SUMMA TILLGÅNGAR	12 290	10 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 216	4 053
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 868	4 081
Övriga långfristiga skulder	22	12
Leasingskuld tomträtt	238	225
Uppskjuten skatteskuld	925	613
Övriga avsättningar	4	4
Summa långfristiga skulder	6 058	4 935
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	755	1 018
Övriga kortfristiga skulder	261	227
Summa kortfristiga skulder	1 016	1 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 290	10 233
<i>Eget kapital hänförligt till</i>		
Moderbolagets ägare	5 216	4 053
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2021 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 11 693 miljoner kronor (9 533). För analys och kommentarer, se sidorna 14-16.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 306 miljoner kronor (456) bestående av likvida medel om 160 miljoner kronor (361) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 146 miljoner kronor (95).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 5 216 miljoner kronor (4 053) och soliditeten till 43 % (40).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 624 miljoner kronor (5 099) motsvarande en belåningsgrad om 46 % (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 339 miljoner kronor (4 455), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redo-

visningsprinciper uppgår till -25 miljoner kronor (16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 755 miljoner kronor (1 018) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalan-skaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sidan 20.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 925 miljoner kronor (613) 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 261 miljoner kronor (227).



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2021 till 5 216 miljoner kronor (4 053).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÅGARE
Ingående eget kapital per 2019-01-01	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justering			-1		-1
Återköp personaloptioner		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Utdelning hybridobligation			-13		-13
Totalresultat januari-december 2019			290		290
Utgående 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	2 075	786	4 053
Personaloptionsprogram		6			6
Ränta/utdelning hybridobligation			-52		-52
Totalresultat januari-december 2021			1 209		1 209
Utgående eget kapital per 2021-12-31	17	1 181	3 232	786	5 216

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2021 OKT-DEC	2020 OKT-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	267	254	64	64
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	2	9	-1
Betald inkomstskatt	-1	-2	12	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	287	254	86	76
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-52	-11	-81	12
Förändring av rörelseskulder	-12	30	18	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223	274	23	99
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-256	-200	-68	-85
Övriga investeringar och avyttringar	2	-1	4	-3
Förvärv av fastigheter	-668	-150	-365	-64
Försäljning av fastigheter	-	62	-	37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-922	-288	-429	-114
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	6	10	-	-
Utdelning Hybridobligation	-52	-54	-12	-13
Upptagna räntebärande skulder	1 635	1 793	780	89
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 101	-1 509	-321	-108
Depositioner	10	-2	3	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	498	238	450	-32
Periodens kassaflöde	-201	224	43	-47
Likvida medel vid periodens ingång	361	138	117	407
Periodens kassaflöde	-201	224	43	-47
Likvida medel vid periodens utgång	160	361	160	361

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER

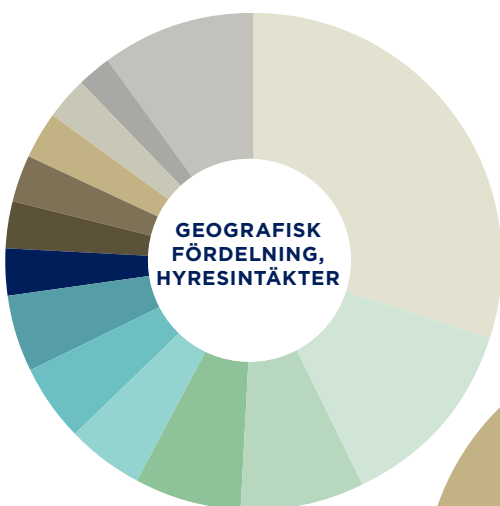
Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2021 av 135 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 11 693 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång om året. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade totala fastighetsbeståndet ca 793 000 m² uthyrbar lokalarea. Motsvarande yta för beståndet av förvaltningsfastigheter uppgår till 749 000 m², där projektfastigheter exkluderas. Lager och logistik samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för ca 67 % av den totala uthyrbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor (21 % av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor eftersom snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 84 % av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 2 160 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av fastighetsförvärv uppgående till 668 miljoner kronor.

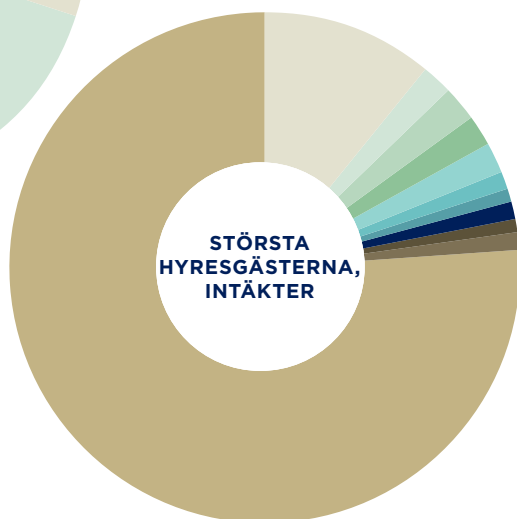
Därtill investerades totalt 256 miljoner kronor i befintliga fastigheter medan värdeförändringar uppgående till totalt 1 235 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 19).

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Av Stendörrens totala hyresintäkt utgörs ca 68 % av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddala har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Under året har Stendörren förvärvat fastigheter i två av bolagets befintliga marknader, Eskilstuna och Västerås, men även expanderat till de tre nya marknaderna Borås/Väred, Köpenhamn och Oslo.



Stockholm, 30%	Uppsala, 3%
Upplands-Bro, 13%	Södertälje, 3%
Västerås, 8%	Nacka, 3%
Botkyrka, 7%	Järfälla, 3%
Eskilstuna, 5%	Flen, 3%
Enköping, 5%	Danmark, 2%
Täby, 5%	Övrigt, 10%



COOP Logistics AB*, 11%
Alfa Laval Tumba AB, 2%
Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
Mountain Top, 2%
Unilever Europe BV, 2%
Stockholm Vatten AB, 1%
Bactiguard AB, 1%
InfoCare Service AB, 1%
Nacka vatten och avfall AB, 1%
LeasePlan Sverige AB, 1%
Övrigt, 76%

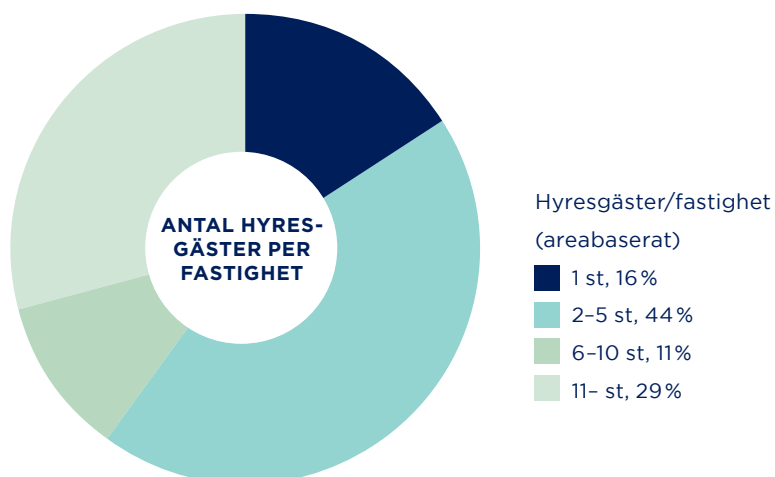
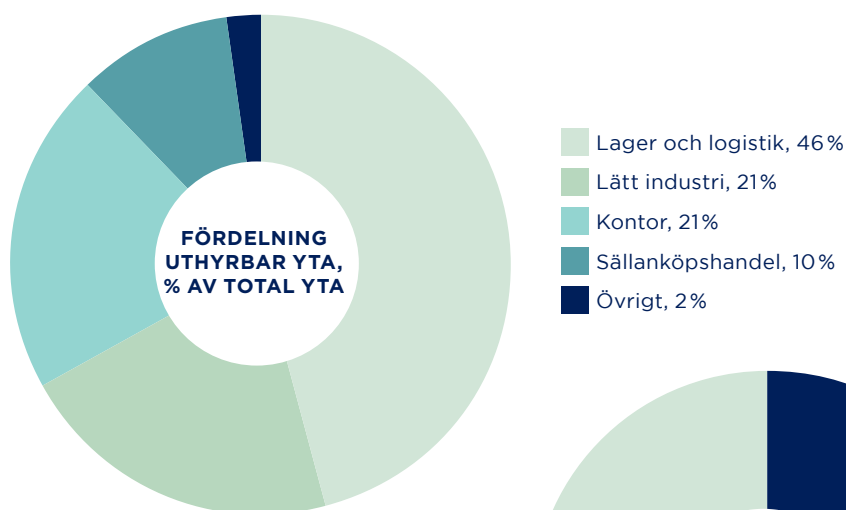
* Hyresavtalet löper ut 2023-12-31

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

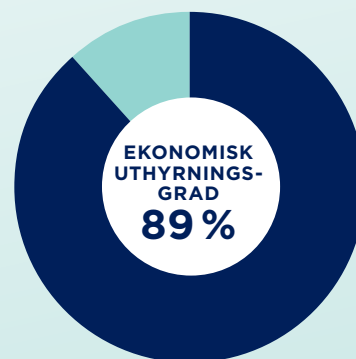
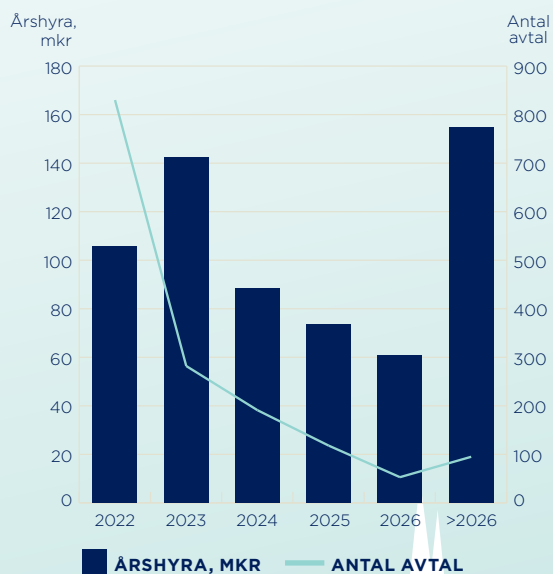
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag inom flera sektorer. Per 31 december 2021 svarade de tio största hyresavtalen för 24 % av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 11 % av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bokslutsdatum till 3,7 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har konstaterade hyresförluster uppgående till 2,1 miljoner kronor redovisats. Under perioden har även reserveringar för några osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 4,7 miljoner kronor.

Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och

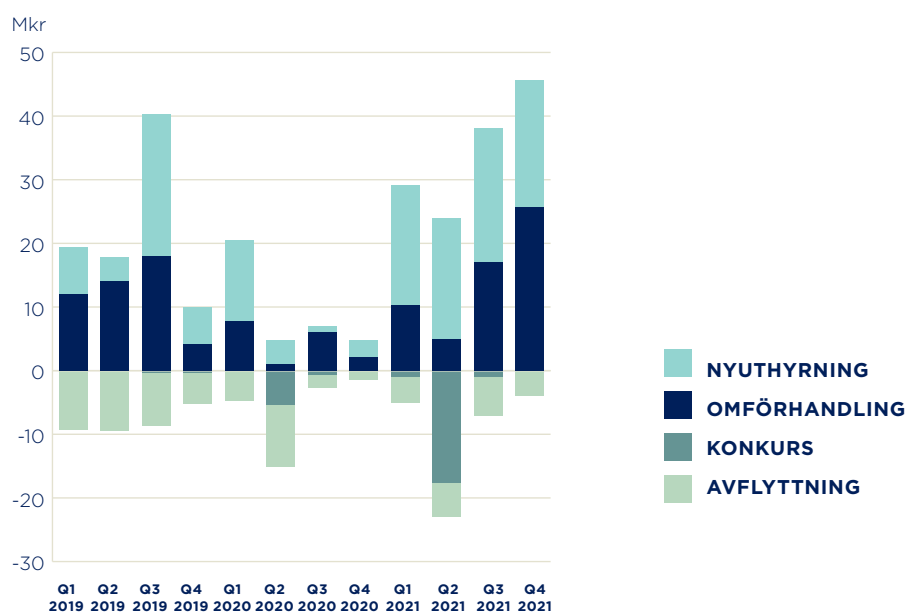
arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ytmässiga uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2021 till 88 % och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 %. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procentenheter upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på Stendörrens lokaler fortsatt god. Nettouthyrningen uppgår under kvartalet till sammanlagt ca 16 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 28 % i viktat genomsnitt. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 46 miljoner kronor undertecknats. Dessa består av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster som tecknats.



FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DECEMBER 2021



NETTOUTHYRNING



PROJEKTPORTFÖLJEN

INLEDNING

Stendörren hade per 31 december 2021 totalt 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt 651 702 m², huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm samt tillväxtorter i Mälardalen. För vissa fastigheter pågår även arbete med att skapa ytterligare byggrätter inom befintligt användningsområde eller genom omvandling av användningsområden till exempel för bostadsändamål.

KOMMANDE PROJEKT

Utveckling av byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrat lokalbehov och möta detta genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren efter att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Bolaget erbjuder marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler samt hållbara bostäder i attraktiva miljöer.

KOMMANDE PROJEKT

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT* (BTA M ²)	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART**
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2022-2023
Södertälje	Logistik	61 800	Inom detaljplan	2022-2026
Eskilstuna	Logistik	10 000	Inom detaljplan	2022-2024
Stockholm	Lätt industri	8 000	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Logistik	8 000	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Logistik	7 400	Inom detaljplan	2022-2023
Upplands-Bro	Lätt industri	2 500	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Lätt industri	4 500	Inom detaljplan	2022-2023
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2022-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2022-2023
Botkyrka	Bostäder	57 000	Inom detaljplan	2023-2024
Sollentuna	Bostäder	7 000	Ändring krävs	2023-2024
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Uppsala	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024

* Kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart

** Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktiskt byggstart beror på tidpunkt för uthyrning

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt större än 25 miljoner kronor där samtliga för närvarande är nyproduktion. Projekten är i skeden från projektering till pågående byggnation. Under de tre senaste kvartalen har Stendörren sökt bygglov avseende sex projekt varav ett för bostadsändamål, två för logistikändamål och tre avser lager eller lätt industri. Under kvartal tre erhöles lagakraftvunnet bygglov för logistik inom fastigheten Viby 19:66. Bolaget har under kvartal fyra erhållit ytterligare två lagakraftvunna bygglov avseende Hjulsmäden 1 i Västerås samt Librobäck 21:3 i Uppsala. I inledningen av kvartal 1 2022 har även bygglov avseende

Almnäs 5:23 vunnit laga kraft. Uthyrningsarbete pågår och bedömningen är att pågående projekt med lagakraftvunna bygglov kan färdigställas under 2022. Samtliga projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan.

AVSLUTADE PROJEKT

Under perioden har två projekt, vardera större än 25 miljoner kronor färdigställts. Det är två ombyggnationer för kunder varav en i Stockholm, Bromma och en i Eskilstuna.

PÅGÅENDE PROJEKT

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	BEDÖMT SLUTDATUM	STORLEK M ²	BEDÖMD INVESTERING*, MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q4 2022	11 400	166	Pågående byggnation***
Hjulsmäden 1	Ny lätt industri	Q4 2022	2 600	42	Projektering***
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q4 2022	2 100	36	Projektering***
Viby 19:66	Ny logistik	Q4 2022	5 600	100	Pågående byggnation***
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2023	2 100	39	Projektering**
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 100	39	Projektering**
Tegelbruket 1	Nya Bostäder	Q3 2024	18 000	-	Projektering**
Totalt pågående projekt			43 900	>422	

* Inkluderar bokfört värde mark. Estimerad investering för Tegelbruket visas ej på grund av planerad upphandlingsprocess

** Ansökan om bygglov inlämnad

***Mark- eller bygglov har erhållits

AVSLUTADE PROJEKT

FASTIGHET	BESKRIVNING	FÄRDIGSTÄLLANDE	STORLEK, M ²	INVESTERING, MKR
Båglampan 35	Hyresgästanpassning	Q1 2021	5 300	35
Kälby 1:55	Hyresgästanpassning	Q1 2021	19 607	36
Total			24 907	71

FASTIGHETSVÄRDERING

STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100 % av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt ca 20–30 % externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2020. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2021 uppgår till 11 693 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen Nordier Property Advisors, CBRE och Newsec Sweden. Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 634 miljoner kronor (1 363), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med

andra liknande objekt som försålts. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av den identifierade ökningen av projektpotential i Almnäs, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sid 17. Värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 1 235 miljoner kronor (98). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom nytecknade och omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav har sänkts något jämfört med föregående kvartal och det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 december 2021 till 5,7 % (se tabell med värderingsparametrar nedan).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	JAN-DEC 2021
Förändrade avkastningskrav	577
Förändrade driftnetton m.m.	398
Byggrätter	261
Totalt	1 235

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	4,8 % (4,8 %)	8,0 % (13,5 %)	5,7 % (6,0 %)
Kalkylränta kassaflöde	6,0 % (4,8 %)	10,2 % (15,2 %)	7,6 % (8,1 %)
Kalkylränta restvärde	6,8 % (7,1 %)	10,2 % (15,8 %)	7,7 % (8,2 %)
Långsiktigt vakansantagande	3,0 % (4,0 %)	30,0 % (30,0 %)	6,1 % (6,4 %)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-DEC 2021	JAN-DEC 2020
Fastighetsbestånd vid årets början	9 533	9 147
Förvärv av fastigheter	668	150
Försäljning av fastigheter	-	-62
Investeringar i befintliga fastigheter	256	200
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	1 235	98
Fastighetsbestånd vid periodens slut	11 693	9 533

FINANSIERING

Per 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,4 år (3,0). Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,5 år (2,6). Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 1,80 % och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 4 284 miljoner kronor. Stendörren har även ett ränteswapavtal varvid 800 miljoner kronor i nominellt belopp räntesäkrats till räntesatsen – 0,1 %. Inklusive effekten av räntetaken och ränteswapen uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 3,7 år (2,5).

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2021 till 1,9 % (1,9) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,3 % (2,2). Stendörrens ena obligationslån (2021-2024) uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 % och Stendörrens andra obligationslån (2021-2025) uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 %. Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾		KAPITALBINDNING		
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2022	565		18 %	659	12 %
2023	434		4 %	1 494	26 %
2024	1 050		16 %	1 375	24 %
2025	900		62 %	1 889	33 %
2026	2 700		0 %	222	4 %
>2026	0		0 %	10	0 %
Summa/genomsnitt	5 649	2,28 %	100 %	5 649	100 %

1) Räntebindningen för 2022 inkluderar alla lånebelopp som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS-VÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	2,8	2,00 %	4,68
Danske Bank	Räntetak	600	5,9	1,00 %	3,77
Danske Bank	Räntetak	300	2,9	1,00 %	3,77
Swedbank	Räntetak	1 100	10,0	2,00 %	4,96
Swedbank	Räntetak	750	6,9	2,00 %	4,98
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	1,74
Swedbank	Räntetak	250	0,3	2,25 %	2,75
Swedbank	Räntetak	550	4,3	2,00 %	4,68
Nordea	Räntetak	184	0,1	1,50 %	1,96
Summa		4 284	33,3	1,80 %	4,21

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADS-VÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	11,3	–0,0875 %	2,72
Summa		800	11,3	–0,0875 %	2,72

HÅLLBARHET

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 ETT LED I ARBETET MED Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi för perioden 2018-2020. Läs mer i Hållbarhetsredovisning 2020 på www.stendorren.se. I praktiken har samma hållbarhetsstrategi gällt även under 2021, parallellt som en förnyad hållbarhetsstrategi, inklusive hållbarhetsmål, arbetats fram.

Under processen har verksamheten genomlysts ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå hur samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv påverkar bolaget och dess marknad och dels genom en intressentdialog där bolagets intressenter i form av rådgivare, banker, medarbetare, styrelse och ledning samt hyresgäster fått svara på frågor hur bolaget bäst kan bidra till en hållbar utveckling. Därutöver har bolaget tagit i beaktande hur andra bolag i branschen

arbetar med dessa frågor. Därefter har en väsentlighetsanalys genomförts. Utifrån-och-in perspektivet tillsammans med intressentdialogen och väsentlighetsanalysen har legat till grund för Stendörrens förnyade hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål som presenterats för styrelsen i början av 2022. En fullständig hållbarhetsrapport, inklusive beslutad ny strategi och nya mål, kommer presenteras i sin helhet i den kommande Årsredovisningen för 2021. En riskanalys relaterad till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Årsredovisningen 2020 sid 65-67 och kommer uppdateras i Årsredovisningen för 2021. Utvärdering av hållbarhetsarbetet 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:



UTVECKLINGEN I SAMHÄLLET går allt snabbare och digitalisering och ny teknik innebär spännande möjligheter. Men framtiden ställer också ökade krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Logistikbranschens behov av hållbara transporter ökar, och strategisk placering av lager och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare. 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.



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.

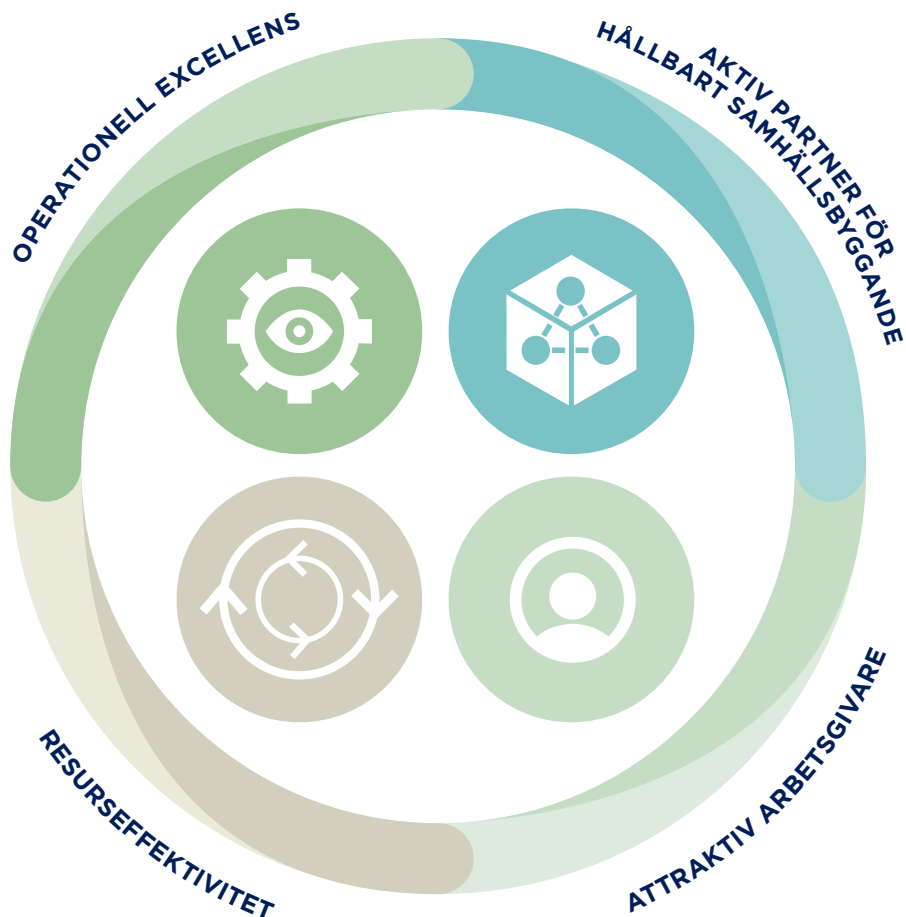


Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för våra medarbetare. Det handlar även om att skapa detta värde för våra hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnitt Attraktiv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



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

HÅLLBARHETSSTRATEGI



MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 109 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 54 miljoner kronor (101) och det egna kapitalet uppgick till 1 709 miljoner kronor (1 736).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2021 OKT-DEC	2020 OKT-DEC
Nettoomsättning	109	106	38	33
Rörelsens kostnader	-114	-106	-40	-33
Resultat före finansiella poster	-5	0	-2	0
<i>Finansiella poster</i>				
Finansnetto	20	0	7	-15
Resultat efter finansiella poster	15	0	5	-15
Bokslutsdispositioner	4	75	4	75
Resultat före skatt	19	75	9	60
Uppskjuten skatt	0	-15	0	-15
Periodens resultat	19	60	9	45

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	31 DEC 2021	31 DEC 2020
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	3	4
Inventarier	4	4
Andelar i koncernföretag	929	978
Fordringar hos koncernföretag	2 894	2 171
Uppskjuten skattefordran	1	1
Summa anläggningstillgångar	3 831	3 159
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	124	33
Kortfristiga fordringar	4	5
Likvida medel	54	101
Summa omsättningstillgångar	182	139
SUMMA TILLGÅNGAR	4 013	3 298
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 709	1 736
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 286	649
Skulder till koncernföretag	886	720
Summa långfristiga skulder	2 173	1 369
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	97	169
Övriga kortfristiga skulder	35	23
Summa kortfristiga skulder	132	192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 013	3 298

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 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.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 20 maj 2021 om att bemyndiga 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, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konverterbar 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 ökar med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman 2021. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren hade vid rapportperiodens början två incita-

mentsprogram vilka beslutades om vid årsstämman 2018 respektive extra bolagsstämma i september 2020. 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.

I incitamentsprogram 2018–2021 fanns 56 824 teckningsoptioner som samtliga innehavare, under perioden 15–30 september 2021, valde att inlösa mot samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear.

I incitamentsprogram 2020–2025 fanns vid periodens utgång 254 000 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 152 400 kronor genom utgivande av 254 000 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,9 % av kapitalet och 0,5 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

HANDELSPLATS

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 31 DECEMBER 2021

AKTIEÄGARE ¹⁾	INNEHAV	ANTAL AK A	ANTAL AK B	INNEHAV(%)	RÖSTER(%)
STENDÖRREN REAL ESTATE AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
ALTIRA AB	3 050 000	500 000	2 550 000	10,7	14,8
LÄNSFÖRSÄKRINGAR FASTIGHETSFOND	4 879 683	0	4 879 683	17,2	9,6
SEB INVESTMENT MANAGEMENT	2 709 095	0	2 709 095	9,5	5,3
VERDIPAPIRFONDET ODIN EIENDOM	1 060 672	0	1 060 672	3,7	2,1
TREDJE AP-FONDEN	750 000	0	750 000	2,6	1,5
CARNEGIE SMÅBOLAGSFOND	453 684	0	453 684	1,6	0,9
ALFRED BERG	329 213	0	329 213	1,2	0,7
WARMLAND, BODIL	249 975	0	249 975	0,9	0,5
SEB LUXEMBOURG BRANCH	248 000	0	248 000	0,9	0,5
Övriga ägare	3 165 337	0	3 165 337	11,1	6,1
	28 428 265	2 500 000	25 928 265	100,0	100,0

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 752.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Års- och Hållbarhetsredovisning 2021, v. 17 april 2022
- Delårsrapport jan-mar 2022, 6 maj 2022
- Årsstämma 2022, 24 maj 2022
- Delårsrapport jan-jun 2022, 20 juli 2022
- Delårsrapport jan-sep 2022, 8 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022, 22 februari 2023

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Under 2021 har bolaget inte varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren är också exponerat mot risk för oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med

viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 65-67 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Avseende covid-19 har Stendörren endast påverkats i ringa omfattning men följer utvecklingen. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under rapportperioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2020. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

STYRELSEN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

STOCKHOLM 22 FEBRUARI 2022

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande Direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 februari 2022 kl. 07.00 CET.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 DECEMBER 2021 omfattade bolagets fastighetsportfölj 135 helägda fastigheter med ca 793 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 705 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till ca –158 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 547 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den

förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2021 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 2021.*



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 UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD 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 UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteutgifter och räntekostnader samt leasingkostnader.

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 före utspädning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

NETTOUTHYRNING

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

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 i relation till totala tillgångar exklusive leasingskuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substanstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar vi verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.

**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 00

STENDÖRREN

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