



BOLAGS- STYRNING- RAPPORT

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 härtill. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras. Stendörren har under 2021 avvikit från Koden i ett avseende, vilken hänför sig till att bolaget vid fastställande av rörlig ersättning till ledande befattningshavare under 2021 inte använt mätbara kriterier. Styrelsen har i stället, med stöd av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av årsstämman 2021, 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, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar, utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Detta har bedömts vara viktigt för att främja bolagets långsiktiga intressen och varje befattningshavares långsiktiga utveckling.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2021 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i bolaget uppgick till 17 056 959 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 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 2021 till 3 752 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sidan 76 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2021.

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen Stendörren Fastigheter AB (publ) och bolaget är publikt. 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 revisor samt arvode till styrelse och revisorn. 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 2021

Årsstämman 2021 hölls den 20 maj 2021 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 92,02 procent av bolagets röster och 85,68 procent av

>

> bolagets kapital representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med aportegendom, 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 avvikelser 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 marknadsmissiga villkor.

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 som styrelseledamöter.
- Omval av Anders Tägt som styrelsens ordförande.
- Omval av Ernst & Young AB som bolagets revisor, med Oskar Wall som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorerna.
- Beslut om fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Extra bolagsstämma den 4 februari 2022

Stendörren höll den 4 februari 2022 extra bolagsstämma. Vid den extra bolagsstämman fanns totalt 74,13 procent av bolagets röster och 53,46 procent av bolagets kapital representerat. Den extra bolagsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter. Vidare beslutades om val av styrelseledamoten Andreas Philipson till styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilken ersatte tidigare styrelseordförande Anders Tägt som ställt sin plats till förfogande. Därutöver behandlades styrelsens arvode och ersättning för utskottsarbete på den extra bolagsstämman.

Protokoll från årsstämman 2021 och den extra bolagsstämman den 4 februari 2022 samt därtill hörande stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Årsstämman 2022 kommer att hållas den 24 maj 2022.

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 Koden ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämμοordförande, 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 2021 om följande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2022:

” Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av styrelseordföranden 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, ska ledamoten utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara styrelseordföranden eller annan styrelseledamot.

Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tid punkt 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.”

När valberedningen inför årsstämman den 24 maj 2022 ursprungligen utsågs, bestod den av Johannes Wingborg, ordförande i valberedningen (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (utsedd av Stendörren Real Estate AB), Oscar Christensson (utsedd av Altira AB) och Anders Tägt (dåvarande styrelseordförande). I samband med att Andreas Philipson utsågs till ny styrelseordförande på den extra bolagsstämman den 4 februari 2022, ersatte han även Anders Tägt i valberedningen.

Stendörrens valberedning inför årsstämman den 24 maj 2022 består sålunda av Johannes Wingborg, ordförande i valberedningen (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (utsedd av Stendörren Real Estate AB), Oscar Christensson (utsedd av Altira AB) och Andreas Philipson (styrelseordförande).

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.

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 bland annat instruktionen för VD och instruktionen för finansiell rapportering bifogad. >

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING MELLAN DEN 20 MAJ 2021 FRAM TILL DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 4 FEBRUARI 2022

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 SAMMANSÄTTNING FRÅN OCH MED DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 4 FEBRUARI 2022

NAMN	BEFATTNING	STYRELSELEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Andreas Philipson	Styrelseordförande	2016	Ja	Ja
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	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 2021

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2021	STYRELSEARVODE (SEK) ¹⁾ (FRÅN OCH ENLIGT BESLUT AV ÅRSSTÄMMAN 2021 OCH EXTRA BOLAGSSTÄMMAN 4 FEBRUARI 2021)
Andreas Philipson	Styrelseordförande (från feb 2022, tidigare styrelseledamot)	18 av 19	342 575
Seth Lieberman	Styrelseledamot	16 av 19	243 205
Helena Levander	Styrelseledamot	19 av 19	323 205
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	18 av 19	0 ²⁾
Carl Mörk	Styrelseledamot	19 av 19	293 205
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	16 av 19	0 ²⁾
Anders Tägt	Styrelseordförande (till feb 2022)	18 av 19	339 726
Totalt			1 541 918

1) Angivet arvode har utgått för perioden mellan årsstämman 2021 och årsstämman 2022. I angivet belopp inkluderas arvode för arbete i styrelseutskott.

2) Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan har avstått från styrelsearvode för perioden från årsstämman 2021 till årsstämman 2022.

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 88-89.

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. Kontinuitet har också bedömts vara av stort värde.

Vikten av en jämn könsfördelning har diskuterats särskilt och det har konstaterats att 33 procent av styrelsen är kvinnor (29 procent före den extra bolagsstämman den 4 februari 2022). Som framgår av styrelsepresentationen i avsnittet om Styrelsen, sidorna 88-89, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda 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

81 är samtliga sex (sju före den extra bolagsstämman den 4 februari 2022) stämموvalda ledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och ledningen. Av dessa är två (tre före den extra bolagsstämman den 4 februari 2022) ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2021 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 ledamöter 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.

Vid den extra bolagsstämman som hölls den 4 februari 2022 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 250 000 kronor vardera. Vidare behandlades arvode för utskottsarbete, varvid beslutades att arvode för sådant arbete ska utgå med samma belopp som beslutades av årsstämman 2021.

I tabellen ovan anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla för tiden från årsstämman 2021 fram till årsstämman 2022.

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 består av Helena Levander (ordförande), Nisha Raghavan 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 2021 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Vid fyra av dessa möten närvarade samtliga valda ledamöter i utskottet. Vid ett möte närvarade endast Helena Levander och Carl Mörk. Vid mötena behandlades bland annat bolagets finansiella rapporter, bolagets policys, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll.

ERSÄTTNINGSPÅSKOTT

Stendörren har ett ersättningsutskott som sedan det konstituerande styrelsemötet den 4 februari 2022 består av Andreas Philipson (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk. Dessförinnan bestod ersättningsutskottet av Anders Tägt (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk.

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 marknadsmissiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar.

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

Under 2021 höll ersättningsutskottet tre protokollförda möten där bland annat frågor som ersättning till ledande befattningshavare och bolagets ersättningsrapport diskuterades. Samtliga ledamöter i utskottet närvarade vid alla tre möten.

Styrelsens arbete under 2021

Under 2021 har styrelsen haft 19 styrelsemöten, varav 9 av dem var ordinarie styrelsemöten (inklusive det konstituerande styrelsemötet). 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 2021/2022. Utöver vad som där anges finns ett flertal punkter som i huvudregel behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. Exempelvis lämnar bolagets VD vid varje sådant möte ekonomisk rapport och informerar om affärläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om 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.

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

ÅRSCYKEL FÖR

STYRELSEARBETET UNDER 2021/2022

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. >

V

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. Ersättningsfrågor behandlas.

7. Ordinarie möte i februari

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

8. Extra styrelsemöte i april

Extra styrelsemöte där utkast till årsredovisningen behandlas.

9. Ordinarie möte i maj

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

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 2021 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 närvarade 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 kreditsituationen, viktigare företagshändelser samt andra händelser, omständigheter eller förhållanden som bedöms vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

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

Till sin hjälp har VD 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, Investerings- och affärsutvecklingschef
- Maria Jonsson, Utvecklingschef
- Caroline Gebauer, Bolagsjurist
- Agnes Peet, HR-chef
- Fredrik Holmström, Hållbarhetschef

För mer information om koncernledningen, se sidorna 90-91.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE BESLUTADE PÅ ÅRSSTÄMMAN 2021

Vid årsstämman den 20 maj 2021 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 2021. 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.

Stendorren 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 kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, 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 kontantersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Bedömning av i vilken utsträckning

kriterierna för utbetalning av rörlig kontantersättning har uppfyllts ska ske årligen och avse en period om ett år.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning 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 kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att rörlig kontantersättning 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 uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget 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 kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda kriterier som kan vara mätbara finansiella och/eller icke-mätbara icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller 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 hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, 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 >

- > Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga ledande 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, ersättningskomponenter samt ersättningsökning 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 ledande befattningshavare, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledande befattningshavare. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare, 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.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Ersättningsutskottet och styrelsen har bedömt att

det är ändamålsenligt för bolaget att de ledande befattningshavarna kan utvärderas utifrån, och den rörliga ersättningen kan vara kopplad till, sådana icke-finansiella kriterier som inte är mätbara. Ovanstående ersättningsriktlinjer har således ändrats med anledning av detta.

REVISOR

Revisorns 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.

Vid årsstämman den 20 maj 2021 omvaldes revisionsbolaget Ernst & Young AB med Oskar Wall som huvudansvarig för revisionen. Dessförinnan var även Ingmar Rindstig revisor för bolaget tillsammans med Ernst & Young AB.

Oskar Wall är medlem av FAR. Revisorns mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 24 maj 2022.

Bolaget har under 2021 inte anlitat Ernst & Young AB för några icke-revisionstjänster.

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 policys, riktlinjer och instruktioner för intern 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 policys, 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 testar 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 halvårsvis till styrelsen.

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kom-

munikation. 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 organisationen. Avrapportering sker till koncernledning, styrelse och revisor. Bolagets revisor 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.

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 internrevisions funktion har därför inte ansetts föreligga. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.

REVISOR

ERNST & YOUNG AB

OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2016.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: Sagax, Arlandastad Group Estea, Karolinska Development och Stockholmshem.



STYRELSEN



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseordförande i Stendörren sedan 4 februari 2022. Andreas var även styrelseledamot i bolaget under perioden 2016 – 4 februari 2022. Född 1958.

Utbildning: Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Andreas är grundare och styrelsemedlem i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB 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: Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav⁹: 2000 B-aktier.



HELENA LEVANDER

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

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Factoringgruppen AB, Caroline Svedbom AB och styrelseledamot i Concordia Maritime AB, Rejlers AB, Occlutech AG och Cinclus 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: Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav⁹: 3 000 B-aktier.



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 Industriflyg AB. Seth är också medlem i EQT Real Estate Funds I & II:s Investment Advisory Committees och styrelseledamot i Maha Energy AB.

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"

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

Innehav⁹: 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 Sågtorp Utveckling AB.

Arbetslivserfarenhet: Henrik har tidigare arbetat för The Carlyle Group och General Electric.

Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav¹⁾: Inget.



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 global COO för EQT Exeter.

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: Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter 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.

Arbetslivserfarenhet: Mer än 30 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: Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav¹⁾: 500 000 A-aktier och 2 521 720 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 arbetade 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.

Innehav⁹: 100 000 teckningsoptioner.



ANDERS NILSSON

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

Utbildning: Anders är utbildad Civilingenjör, Lantmäterilinjen med inriktning Fastighetsekonomi och förvaltning, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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.

Innehav⁹: 95 000 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.

Innehav⁹: 46 B-aktier och 5 000 teckningsoptioner.



MARIA JONSSON

Utvecklingschef på Stendörren sedan 2020. Född 1974.

Utbildning: Maria är utbildad Civilingenjör, Lantmäterilinjen 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.

Innehav⁹: 1 600 B-aktier och 9 000 teckningsoptioner.



JOHAN MALMBERG

Investerings- och affärsutvecklingschef på Stendörren sedan 2020. Dessförinnan transaktionschef på Stendörren under perioden 2020 – februari 2022. 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. Medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner under mer än 20 år i marknaden.

Innehav¹⁾: 3 000 aktier och 10 000 teckningsoptioner.



AGNES PEET

HR Chef på Stendörren sedan mars 2022. Född 1989.

Utbildning: Fil.kand med huvudområde pedagogik, från Personal, arbete och organisationsprogrammet, Stockholms Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Agnes jobbar sedan våren 2022 som HR-konsult (på PeopleProvide). Hon har tidigare erfarenhet av att arbeta med HR i större och mindre bolag, senast i en roll som HR-partner med fokus på arbetsmiljö.

Innehav¹⁾: Inget.



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⁾: 11 474 aktier och 30 000 teckningsoptioner.



FREDRIK HOLMSTRÖM

Fredrik är hållbarhetschef på Stendörren sedan 2021. Född 1975.

Utbildning: 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⁾: 400 B-aktier.

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

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 137.

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

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental m ²	793	742	731	718	603
Antal fastigheter	135	123	124	121	100
Marknadsvärde, Mkr	11 693	9 533	9 147	8 476	6 494
Areamässig uthyrningsgrad, %	88%	87%	88%	90%	92%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	87%	88%	89%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,7%	5,2%	4,5%	4,9%	5,3%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	16,5%	6,2%	7,2%	9%	11%
Hysesduration, år	3,7	3,8	4,0	4,0	4,9
Snitthyra, kr/m ²	992	910	904	846	803
Finansiella					
Hysesintäkter, Mkr	656	651	592	537	453
Driftnetto, Mkr	488	481	397	355	316
Förvaltningsresultat, Mkr	267	254	135	174	161
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	74%	74%	67%	66%	70%
Balansomslutning, Mkr	12 290	10 233	9 608	8 735	6 624
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,3%	2,2%	2,2%	2,4%	2,3%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	3,7	2,5	2,4	2,0	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,5	2,6	2,3	2,6	2,4
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,0	2,9	1,8	2,3	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	43%	40%	41%	32%	36%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	26%	6,5%	9%	16%	18%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46%	50%	50%	61%	56%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	37%	47%	46%	46%	45%
Aktierelaterade					
Börsvärde, Mkr	8 656	4 327	4 758	2 816	1 878
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	304,50	152,50	169,00	100,00	68,0
Eget kapital per aktie, kr	155,84	115,16	108,91	98,74	86,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 310	3 875	3 556	3 195	2 719
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	186,80	136,59	126,29	113,47	98,5
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 852	3 533	3 218	2 920	2 497
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	170,67	124,53	114,30	103,71	90,4
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	40,75	7,17	9,84	15,00	14,32
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	40,67	7,17	9,80	14,92	14,23
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	7,87	9,68	5,07	5,11	7,8
Utdelning per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 371 441	28 155 641	28 155 641	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	28 385 141	28 281 230	28 155 641	27 950 184	27 619 986
Övriga					
Antal anställda vid periodens utgång	55	54	55	51	39