

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2018

INNEHÅLL

OM STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter i korthet.....	3
Året som gått.....	6
4 goda skäl att äga en Stendörrenaktie.....	8
VD har ordet.....	10
Affärsidé och mål.....	14
Affärsmodell och strategier.....	16

STENDÖRRENS VERKSAMHET

Marknad och omvärld	18
Stendörrens fastigheter	24
Projekt	44
Finansiering	68

HÅLLBARHET

Stendörrens hållbarhetsarbete	72
Intressenter och väsentlighet.....	74
Strategi.....	76
Fokus 2018 – 2020.....	78
Fokusområden	80
Rapporteringsprinciper & Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	90

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten.....	94
Risker och riskhantering	97
Fastighetsvärden	100
Stendörrens aktie och ägare.....	104

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

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över koncernens totalresultat	122
Rapport över koncernens finansiella ställning.....	124
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	126
Rapport över koncernens kassaflöde	127
Moderbolagets resultaträkning.....	129
Moderbolagets rapport över totalresultatet	129
Moderbolagets balansräkning.....	130
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	131
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	132
Noter	133
Förslag till vinstdisposition	157
Fastighetsbestånd.....	159
Årsredovisningens undertecknande	160
Revisionsberättelse.....	161
Definitioner	165
GRI index.....	166
Bolagsordning	170
Övrigt.....	173



Sidorna 94–160 utgör den formella årsredovisningen.

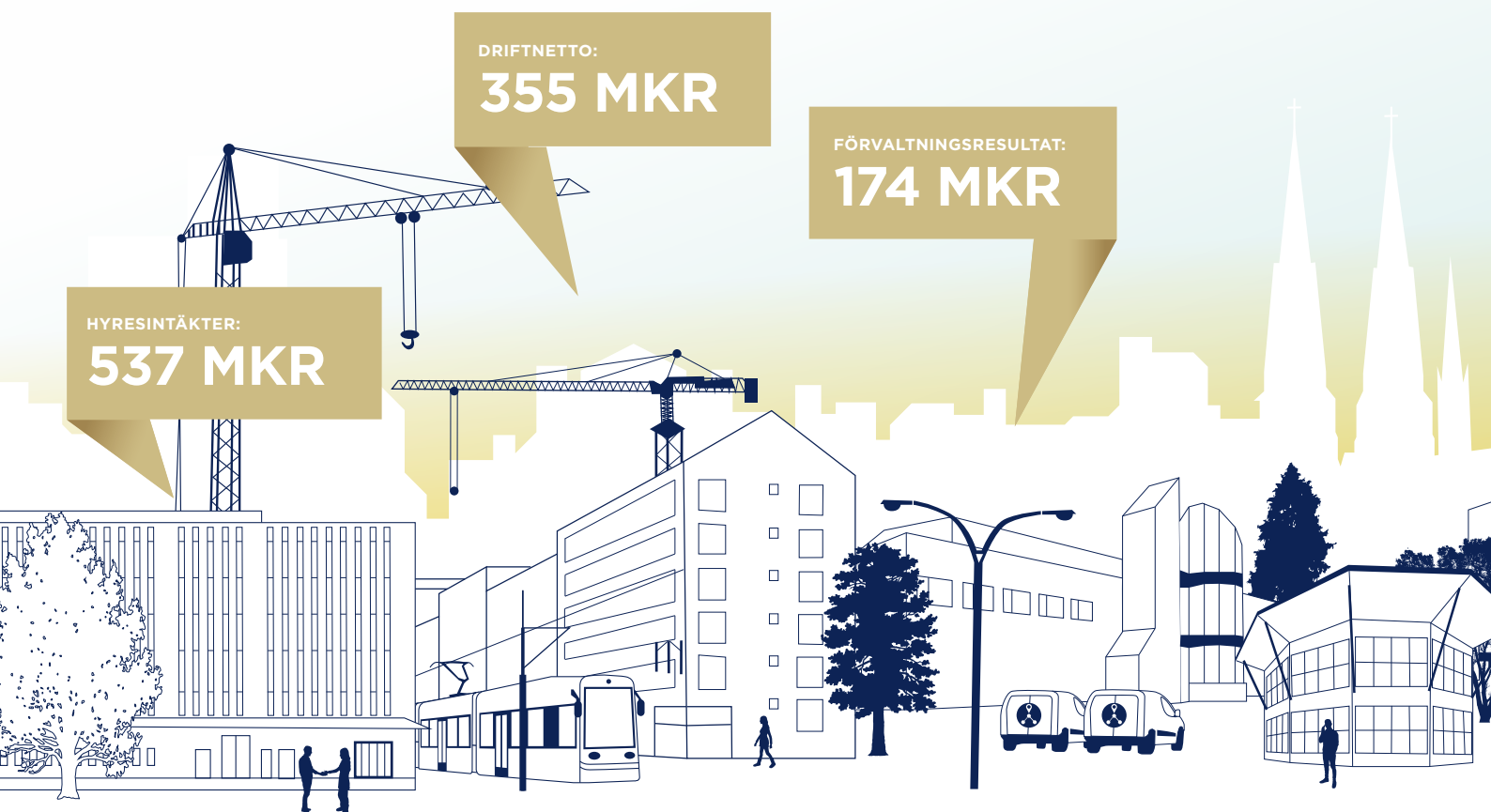
I denna rapport kan summeringsavvikelser förekomma i enskilda tabeller till följd av avrundningar av enskilda belopp.

Med "Stendörren", "bolaget" eller "vi/våran" avses i denna Års- och hållbarhetsredovisning, Stendörren Fastigheter AB (publ).

Den information som enligt ÅRL skall framgå i hållbarhetsrapporten återfinns i denna årsredovisning i avsnitten om Affärsmodellen, sid 14–17, Hållbarhet sid 72–91 samt hållbarhetsrisker sid 98–99.

STENDÖRREN I KORTHET

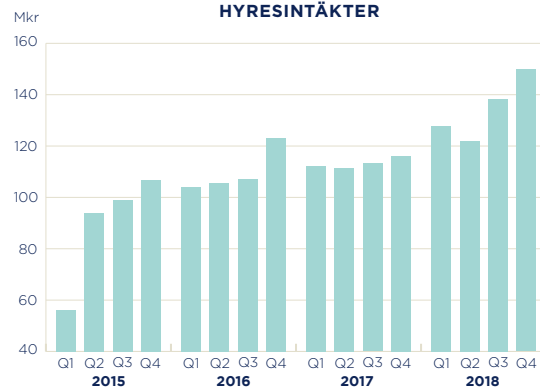
Stendörren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager och lätt industri i Stockholm och Mälardalen. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi långsiktiga relationer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



MARKNADSVÄRDE



HYRESINTÄKTER



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

ANTAL FASTIGHETER:

121 ST

UTHYRINGSBAR YTA:

718 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:

8 476 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

419 MKR

MEDARBETARE:

51 ST

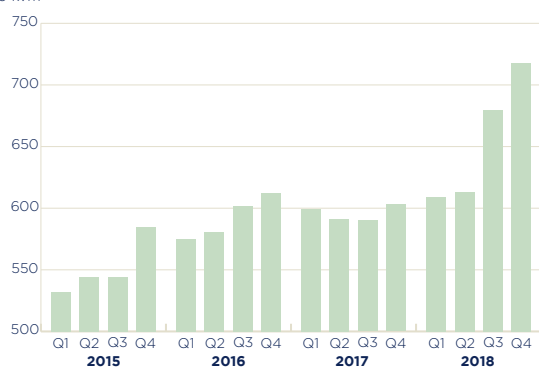
UTHYRINGSGRAD:

90 %



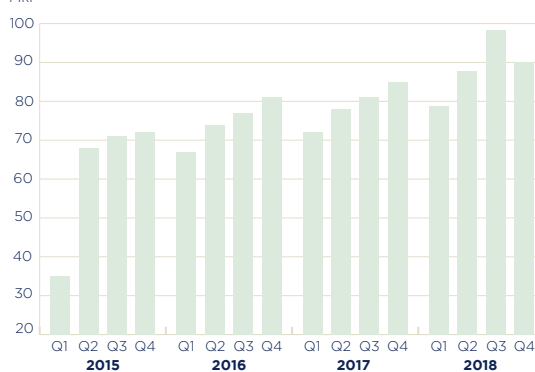
UTHYRINGSBAR YTA

1 000 kvm



DRIFTNETTO

Mkr



2018 I KORTHET

LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT
INDUSTRI SVARAR FÖR
66% AV DEN TOTALA
UTHYRNINGSBARA YTAN.

- Vårt kundorienterade arbetssätt och den starka utvecklingen för våra fastigheter inom huvudsegmenten lager och lätt industri är bägge bidragande faktorer till att Stendörren summerar ett mycket starkt 2018.

- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % tack vare ökade hyresintäkter, sänkt vakansgrad, lägre driftkostnader och lägre finansiella kostnader.

SOLIDITET:

32 %

BELÄNINGSGRAD:

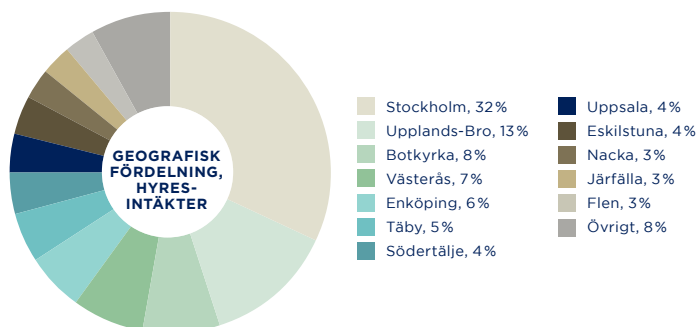
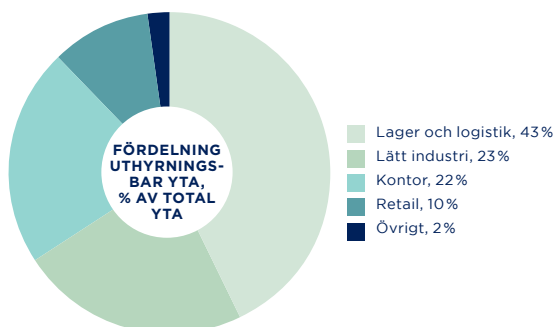
61 %

ANTAL HYRESGÄSTER, CA:

740 ST

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

LÄS MER
OM VÅRA
FASTIGHETER
OCH KUNDER
PÅ SID 24



ÅRET SOM GÅTT



Stendörren tecknande ett 15-årigt hyresavtal med Eskilstuna kommun-fastigheter. Uthyrningen avser drygt 4 400 m² lager i Svista industriområde i Eskilstuna.

Bolaget emitterade en 3-årig, icke säkerställd obligation om 350 miljoner kronor (inom ett rambelopp om 1 miljard kronor) till Stibor plus 4,2%.

Via upptagandet av nya fastighetskrediter säkerställde Stendörren likviditet för lösen av obligationsförfall om 430 miljoner kronor.



Stendörren förvärvade åtta fastigheter i Västerås från Castellum varigenom bolaget betydligt stärker sin position i denna delmarknad. Fastigheterna omfattar totalt ca 41 500 m² lokalyta med en genomsnittlig uthyrningsgrad om ca 90%. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 345 miljoner kronor.

JANUARI 2018

Stendörren genomförde en tilläggs-emission om 350 miljoner kronor inom ramen för bolagets befintliga obligationsram med ca 2,5 års återstående löptid.

Två 12-åriga hyresavtal tecknades med Hedin Bil avseende två nya bilanläggningar i fastigheten Båglampan 25 i Ulvsunda, Bromma. Efter byggnation kommer bilanläggningarna omfatta dryga 9 000 m² försäljnings- och verkstadslokaler.



Stendörren förvärvade sex fastigheter i Bromma och Spånga omfattande totalt ca 58 000 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 921 miljoner kronor. Det samlade årshyresvärdet, fullt uthyrt, beräknas till 83 miljoner kronor och den initiala uthyrningsgraden i portföljen uppgår till ca 91%. Förvärvet finansierades med upptagande av fastighetskrediter hos Danske Bank och Swedbank samt den nyligen emitterade obligationen.



Den 10 april bytte Stendörrens aktie handelsplats till Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag, Mid Cap. Första dag för handel på huvudlistan var 10 april 2018.

Fastigheterna Enköping Romberga 23:52 samt Eskilstuna Vaktan 15 förvärvades i två separata transaktioner. Det samlade fastighetsvärdet i transaktionerna uppgick till 74 miljoner kronor och hyresvärdet till 6 miljoner kronor.

*Läs mer om
Stendörrens förvärv
under året, sid 62*



Bolaget förvärvade fastighet i Åkerby industriområde i Täby omfattande knappa 10 000 m² till ett överenskommet fastighetsvärde om 103 miljoner kronor.

Stendörren tecknande tilläggsavtal med bolagets största hyresgäst, Coop Logistik AB innebärande en förlängning av det nuvarande hyresavtalet som omfattar ca 129 000 m² lagerlokaler i GreenHub Bro till 2022-12-31.



Stendörren tecknande nytt hyresavtal med det kommunala bolaget Nacka Vatten och Avfall AB i konceptfastigheten Point Nacka. Hyresavtalet omfattar dryga 2 800 m² och löper på 10 år.

Stendörren sålde fastigheten Järfälla Veddesta 2:43 till Corem Fastigheter till ett överenskommet värde uppgående till 325 miljoner kronor.

DECEMBER 2018

I en tilläggsemission till befintlig obligationsram emitterade Stendörren icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor.



Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate ett kontanterbjudande till aktieägarna i Stendörren om att överlåta samtliga sina A- och B-aktier i Stendörren. Vid det tillfället hade förvärvsavtal ingåtts med Kvalitena AB (publ), med flera, omfattande totalt 26,13% av aktierna och 50,06% av rösterna i Stendörren. Vid erhållandet av erforderliga regulatoriska tillstånd fullföljdes tillträdet av aktier i Stendörren den 14 december 2018. Vid utgången av året kontrollerade EQT Real Estate 50,06% av rösterna och 39% av kapitalet i Stendörren.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Vid extra bolagsstämma i januari beslutades att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex stycken samt nyval av styrelseledamöterna Henrik Orrbeck och Anders Tägt, vilka ersätter Knut Pousette, Hans Runesten och Jenny Wärmé som avböjt omval. Styrelsens sammansättning fram till nästa årsstämma består av Seth Lieberman (ordförande), Helena Levander, Carl Mörk, Andreas Philipson, Henrik Orrbeck och Anders Tägt.
- Den 29 januari utsåg den nya styrelsen Mikael Nicander till ny VD i Stendörren och ersatte Fredrik Brodin som varit bolagets VD sedan börsnoteringen i november 2014.
- Stendörren växer ytterligare i Albybergs verksamhetsområde i Haninge kommun genom förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:23. Överenskommet fastighetsvärde var 75 miljoner kronor och årshyresvärdet i den fullt uthyrda fastigheten uppgår till drygt 5 miljoner kronor.

4 GODA SKÄL ATT ÄGA EN STENDÖRRENAKTIE

STABILT KASSAFLÖDE

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

GOD TILLVÄXT

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

VÄRDE- TILLVÄXT I PROJEKT

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

HÖG OCH TRYGG AVKASTNING

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



VD HAR ORDET

Starkt resultat och fortsatt fokus på tillväxt tillsammans med nya huvudägaren. År 2018 var ett intensivt och det mest händelserika året för Stendörren hittills. Att sammanfatta 2018 görs nog enklast genom följande: Vi har under året accelererat transaktionstakten (upp 262 % från 2017), bytt noteringsplats till Nasdaq Stockholms huvudlista, ökat driftnettot med 12 % och året avslutades med att EQT gick in som ny huvudägare i bolaget.

ÅRET I KORTHET

Året som gått var händelserikt för Stendörren, den 10 april handlades Stendörrens aktie för första gången på Nasdaq Stockholms huvudlista för medelstora bolag. Vid halvårsskiftet 2018 tillträdde Stendörren det största enskilda förvärvet efter börsnoteringen 2014 när fastigheter för drygt 900 MSEK förvärvades i Stockholm. Under hösten fortsatte vi med förvärv genom köp av en portfölj i Västerås samt ett antal styckefastigheter ibland annat Täby, Enköping och Uppsala. EQT offentliggjorde ett utköpserbjudande under november 2018 som resulterade i att Stendörren nu har en ny huvudägare (se ägarsidorna 104–106).

Driftnettot ökade med 12 % jämfört med föregående år. Ökande hyresintäkter, lägre driftkostnader och förvärv har alla varit bidragande faktorer till det förbättrade driftnettot. Detta har i sin tur gjort att förvaltningsresultatet ökat med 18 % jämfört med föregående år, rensat för engångskostnader i samband med budprocessen.

FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Våra finansiella mål för avkastning på eget kapital (12 %) och räntetäckningsgrad (minst 2,0 gånger) överträffar vi med god marginal med 16 % respektive 2,3 i utfall för året. Dock nådde vi inte riktigt upp till det långsiktiga målet om 35 % i soliditet. Utfallet blev 32 % vilket skall ses som en konsekvens av den skuldfinansierade tillväxt Stendörren gjort under 2018.

Vår strategi för att uppnå våra finansiella mål bygger bland annat på att vi valt att verka i den mycket starka Stockholms- och Mälardalsregionen, en region som uppvisar

en av Europas högsta tillväxttakter. Tillväxten, såväl avseende regionens befolkningsökning som ekonomiska tillväxt, förväntas vara fortsatt stark. Våra hyresgästers ständiga behov av nya och bättre lokaler, såväl avseende både funktion och hållbarhet, kräver ett kundorienterat arbetssätt.

Vår personal blir vår viktigaste resurs och en direkt förutsättning för att kunna fånga de affärsmöjligheter som erbjuds. Stockholms kranskommuner växer ständigt och våra fastigheter behöver anpassas i takt med samhällsutvecklingens

behov av nya verksamhetslokaler och bostäder. Vi tar en aktiv del i denna process genom att föra täta dialoger med regionens kommuner och kan därigenom utveckla våra fastigheter på bästa sätt över tid.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Vi fortsätter att stärka vår projektorganisation, som nu utgör en viktig del i vår affärsutveckling där till exempel planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden är centrala funktioner. I genomförandefasen är projektkompetensen helt central för kostnadskontroll och leveranssäkerhet. Vårt projektinnehav uppgår till cirka 14 % av balansräkningen, vilket genererar hög avkastning på eget kapital och står för en betydande framtida tillväxtpotential.

Projektinnehavet är till största delen mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser fortsatt hög efterfrågan. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan. Detta möjliggör utveckling av våra obebyggda fastigheter avsedda för lager och logistik ➤

**VÅR STÄRKTA
ÄGARBAS FÖRBÄTTRAR
FÖRUTSÄTTNINGARNA
ATT TILLVARATA VÅRA
STORA MÖJLIGHETER.**

**ETT FRAMGÅNGSRIKT
ÅR AVSLUTAS MED GODA
FRAMTIDSUTSIKTER.**





- i Stockholmsregionen. Jag vill särskilt framhålla vårt logistikområde GreenHub Bro i Upplands-Bro där vi har betydande byggrätter.

HÅLLBARHETSARBETET HAR INTENSIFIERATS

Våra medborgare och regionens företag ställer ständigt nya och högre krav på en bra och hållbar samhällsutveckling. Genom att identifiera våra hyresgästers behov av moderna, ändamålsenliga och hållbara lokaler för sina egna verksamheters hållbara utveckling kan vi göra mångdubbelt mer nytta tillsammans än själva. Ytterst är det konsumenternas krav på hållbara produkter och tjänster som driver hållbarhetsutvecklingen. Våra hyresgäster, som är en del i denna kedja, ställer krav på oss som hyresvärd i form av till exempel hållbara transporter, låg klimatpåverkan och bra arbetsmiljö, allt i en strävan att uppnå och överträffa sina numera högt ställda hållbarhetsmål. Genom detta strategiska synsätt når vi snabbt ut och kan skapa väsentligen större nytta i vårt hållbarhetsarbete samtidigt som vi hjälper våra hyresgäster i deras kunderbjudande. Resultatet vi eftersträvar är ett fungerande cykliskt arbetssätt där vi genom samarbete med våra hyresgäster, leverantörer och kommuner skapar bra förutsättningar för en ekonomiskt sund och hållbar samhällsutveckling. Exempel på detta är allt ifrån små förbättringsåtgärder som ger bättre arbetsmiljö och lägre klimatpåverkan,

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

SLOPAD AKTIEUTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar vi ser i vår projektportfölj är styrelsens förslag till årsstämman att slopa aktieutdelning då vi bedömer att bolaget långsiktigt kan ge en betydligt högre avkastning över tid genom ökade investeringar i vår projektportfölj.

AVSLUTNINGSVIS VILL JAG slå fast att Stendörren står väl rustat för kommande expansion. Med en ny aktiv huvudägare i ryggen ser jag fram emot att tillsammans med våra engagerade medarbetare, bygga vidare på Stendörrens framgångar.

Stockholm den 18 april 2019

Mikael Nicander

Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

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

AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager och lätt industri.

MÅL

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

UTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolaget långsiktiga avkastningskrav har styrelsen beslutat att föreslå 2019 års årsstämma att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.



BALANSERAD PORTFÖLJ

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

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

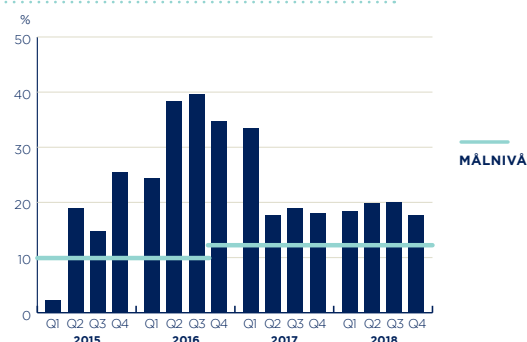
UTFALL 2018

16%

Genom bidrag från alla verksamhetsdelar, dvs. förvaltning, utveckling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital till 16%.



HISTORISKT UTFALL

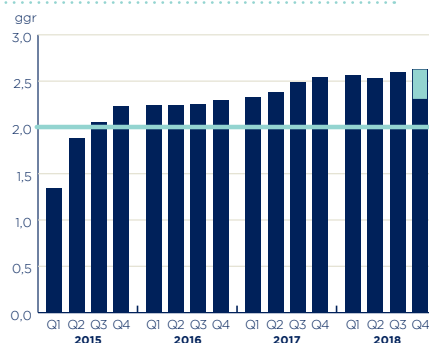


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,3 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0. Tabellen till höger visar dels det faktiska utfallet som var 2,3, samt utfallet exklusive engångskostnader hänförliga till budprocessen under kvartalet (ljusblå del av stapeln) som var 2,6.

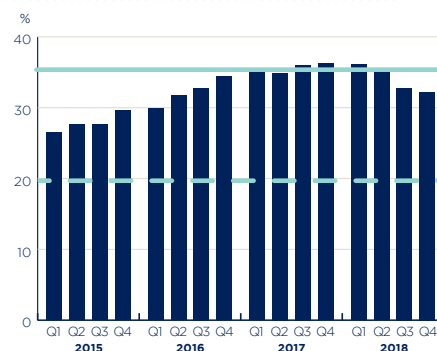


SOLIDITET

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

32%

Efter 6 kvartal med soliditet på eller över det långsiktiga målet sjunker soliditeten något under andra halvåret som följd av de stora förvärv som gjorts under perioden.



AFFÄRSMODELL & STRATEGIER

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

STENDÖRRENS AFFÄRSMODELL SKAPAR VÄRDE

... för våra kunder

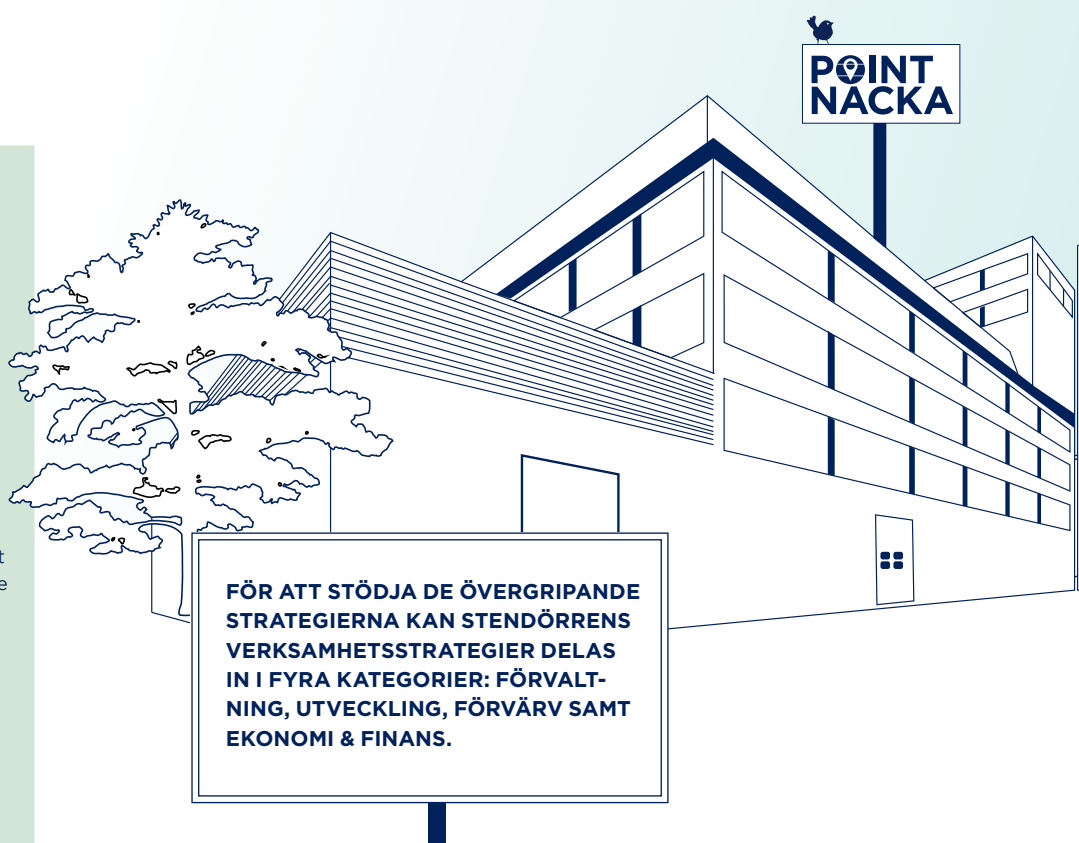
genom att göra det möjligt för bolagets kunders verksamheter att utvecklas på ett hållbart sätt, i attraktiva lokaler anpassade för lager, logistik, lätt industri och kontor hos en närvarande och långsiktig fastighetsägare som eftersträvar nöjda och nära kundrelationer.

... för områdena vi verkar i

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

... för våra ägare

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



FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

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

ÖVERGRIPANDE KUNDSTRATEGI

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

ÖVERGRIPANDE PORTFÖLJSTRATEGI

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



FÖRVÄRV

- Förvärva fastigheter för logistik, lager och lätt industri som över tid bedöms kunna motsvara bolagets avkastningskrav
- Förvärva fastigheter belägna i Storstockholmsregionen och Mälardalens regionstäder med stark tillväxt
- Förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde
- Förvärva bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential. På motsvarande sätt genomförs selektiva försäljningar av enskilda objekt där bolagets bedömning är att fastigheten är färdigutvecklad eller av andra skäl bättre passar in i en annan förvaltares bestånd

EKONOMI OCH FINANS

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

STENDÖRRENS VERKSAMHET

MARKNAD OCH OMVÄRLD



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

DEN SVENSKA EKONOMIN

Den svenska högkonjunkturen förväntas nått sin topp 2018 följt av en avmattad BNP-tillväxt under 2019. Sveriges BNP växte med ca 2,2 % under 2018 och enligt Konjunkturinstitutet förväntas tillväxten för 2019 sjunka till 1,3 % för att sedan stabiliseras och åter öka under 2020. Fallande bostadsbyggande har bidragit till en inbromsning av tillväxten. Att bostadspriserna har dämpats från höga nivåer sedan hösten 2017 har skapat passivitet på bostadsmarknaden. Hushållen har blivit mer försiktiga till att köpa bostäder vilket har lett till färre försäljningar och nybyggnationer för i synnerhet små bostadsutvecklare. Det finns en risk att, om osäkerheten på bostadsmarknaden består eller om bostadspriserna faller ytterligare riskerar flera aktörer på bostadsmarknaden få problem.

Svensk ekonomi går på högvarv och efterfrågan på arbetskraft är fortsatt hög. De senaste åren har sysselsättningen ökat snabbt och den starka utvecklingen har fortsatt under 2018. Arbetslösheten pendlar på en nivå strax över 6 % och förväntas stiga marginellt under kommande år. Bristen på arbetskraft med rätt kompetens anses vara en av de största hämmande faktorerna för landets ekonomiska tillväxt, något som ställer högre krav på flexibla och snabba utbildningslösningar.

Den expansiva penningpolitiken som Riksbanken har bedrivit i Sverige med historiskt låg reporänta och köp av statsobligationer har pressat ner räntorna i svensk ekonomi. Den inflationsuppgång vi såg under

2017 har fortsatt även under 2018 och har tangerat Riksbankens mål om 2 %. Eftersom inflationen har legat runt Riksbankens mål under en tid, samtidigt som konjunkturen börjar plana ut, beslutade Riksbanken om att inleda en normalisering av penningpolitiken och en första höjning av reporäntan

med 0,25 % i december 2018. Takten i räntehöjningarna framöver kommer att anpassas efter hur konjunktur- och inflationsutsikterna utvecklas.

FASTIGHETSMARKNADEN

Intresset för fastighetsinvesteringar har varit högt under de senaste åren och den svenska fastighetsmarknaden

påvisade fortsatt styrka under 2018. Totalt omsattes fastigheter till ett värde av ca 159 miljarder kronor under året vilket är i linje med den genomsnittliga årsvolymen under de föregående fem åren. Transaktionsvolymen var något högre jämfört med 2017 och skall betraktas som hög ur ett historiskt perspektiv.

Sett till omsättningen bland de olika segmenten utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet med en transaktionsvolym om ca 52 miljarder kronor under året, vilket är en historiskt hög nivå. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en total transaktionsvolym om 33 miljarder kronor. Intresset för lager- och logistikfastigheter har varit stort under året och segmentet svarade för den tredje största omsättningen med en marknadsandel om 11 %.

Som ett resultat av det ökande investerarintresset har avkastningskraven på logistikfastigheter i förstklassiga lägen sjunkit under året till historiskt låga ➤

**INTRESSET FÖR
LAGER-, LOGISTIK-
OCH LÄTT INDUSTRI-
LOKALER HAR VARIT
FORTSATT STARKT.**



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

► nivåer. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om 16 miljarder kronor, vilket är i nivå med det långsiktiga genomsnittet. Även sett till antalet transaktioner presterade segmentet bra under året då drygt 80 transaktioner genomfördes. Detta gör segmentet till det näst mest likvida efter bostadsfastigheter där det genomfördes drygt 170 transaktioner.

Den rådande lågräntemiljön har haft en stor påverkan på den kommersiella fastighetssektorn som är en mycket kapitalintensiv bransch. Det låga ränteläget har tillgängliggjort stora mängder kapital för fastighetsinvesteringar och drivit den ökade efterfrågan på fastigheter. Den höga efterfrågan har lett till en marknad där direktavkastningskraven är nere på historiskt låga nivåer inom samtliga fastighetssegment. Även om efterfrågan bedöms som högst i Sveriges tre

storstäder har utbudbristen flyttat investerare till mer sekundära marknader och objekt.

Variationen i avkastningskrav avseende lager-, logistik- och lätt industrilokaler mellan de bästa objekten och sämre objekt är hög i jämförelse med andra segment. Under de senaste åren har en god efterfrågan på fastigheter inom segmentet bidragit till att avkastningskraven har rört sig nedåt till historiskt låga nivåer. Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 4,75 – 5,25 % och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen med hyresgäster kopplade till långa hyresavtal. För objekt i sekundära geografiska lägen, med sämre modernitet eller osäkrare hyresgäster, kan direktavkastningskraven variera kraftigt.

KONKURRENTER

STENDÖRREN STRÄVAR EFTER att vara en attraktiv partner för företag vars verksamheter behöver attraktiva ändamålsenliga lager-, logistik- och verksamhetslokaler. Den del av fastighetsmarknaden som Stendörren verkar på, logistik, lager och verksamhetslokaler. Konkurrenter kommer från såväl internationella fastighetsfonder och börsbolag som från privata fastighetsbolag.

En mindre andel av Stendörrens konkurrenter

utgörs av mindre och medelstora, privatägda fastighetsbolag, vilka konkurrerar om såväl investeringsobjekt som hyresgäster. Stendörrens mest betydande konkurrenter finns bland de börsnoterade, svenska fastighetsbolagen. Nedan beskrivs kortfattat ett antal konkurrerande, börsnoterade fastighetsbolag som i varierande utsträckning investerar inom segmentet lager och lätt industri.

CASTELLUM

CASTELLUM är ett fastighetsbolag vars bestånd utgörs av kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 15% lager- och logistikfastigheter. Lager- och logistiksegmentet omfattar ca 1 187 000 m², fördelat på 162 fastigheter.

KLÖVERN

KLÖVERN är ett fastighetsbolag inriktat på kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter. Verksamheten delas in i tre regioner: Stockholm, Väst, och Öst. Lager- och industrifastigheter motsvarar ca 11% av fastighetsvärdet. Bolagets totala uthyrningsbara area uppgår till 2 969 000 m² varav ca 839 000 m² i region Stockholm.

CATENA

CATENA äger, utvecklar och förvaltar logistikfastigheter. Fastighetsbeståndet är indelat i regionerna Stockholm, Göteborg, Helsingborg, Malmö och Jönköping. Den uthyrningsbara arean uppgår till ca 1 792 500 m², fördelat på 107 fastigheter, och bestod i sin helhet av logistikyta.

KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN äger och förvaltar kommersiella fastigheter. Verksamheten är indelad i fyra regioner; Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Per 31 december 2018 ägde Kungsleden 222 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 2 055 000 m².

COREM PROPERTY GROUP

COREM äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige. Corems fastighetsbestånd om 186 fastigheter består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager och industrifastigheter omfattar ca 1 072 000 m² och utgör 74% av Corems totala uthyrningsbara area.

NP3

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter i norra Sverige. Per 31 december 2018 uppgick fastighetsbeståndet till 1 308 000 m² uthyrningsbar yta. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt där handel står för den största delen.

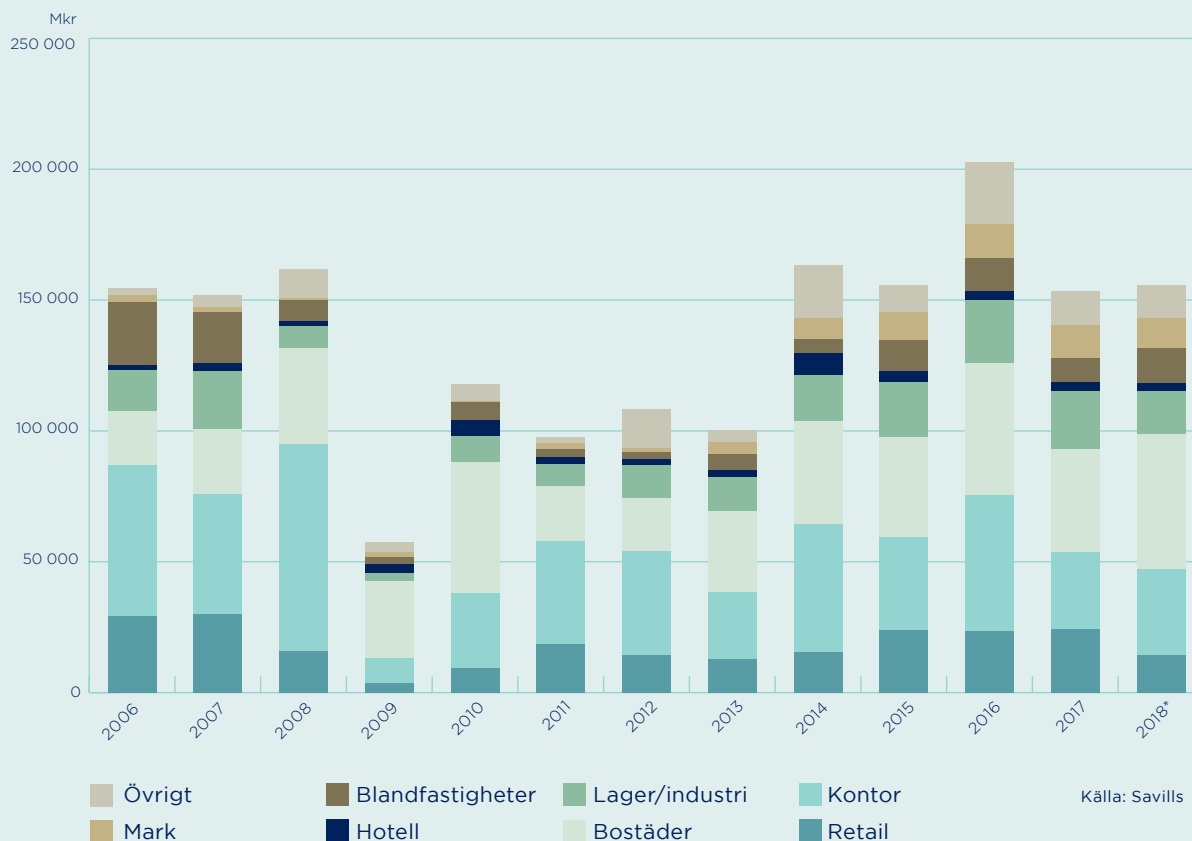
FASTPARTNER

FASTPARTNER äger och förvaltar kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Storstockholm. Fastpartners totala fastighetsbestånd uppgår till 1 443 499 m² uthyrbar yta, varav ca 44% utgörs av produktion-, logistik och lagerytor.

SAGAX

SAGAX äger och förvaltar kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Per 31 december 2018 uppgick den uthyrningsbara arean till 2 850 000 m². Totalt äger Sagax 512 fastigheter varav 128 ligger i Sverige vilka omfattar 1 051 000 m²

TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSSLAG



URBANISERING

TILLVÄXTOMRÅDEN OCH URBANISERING

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

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

DIGITALISERING

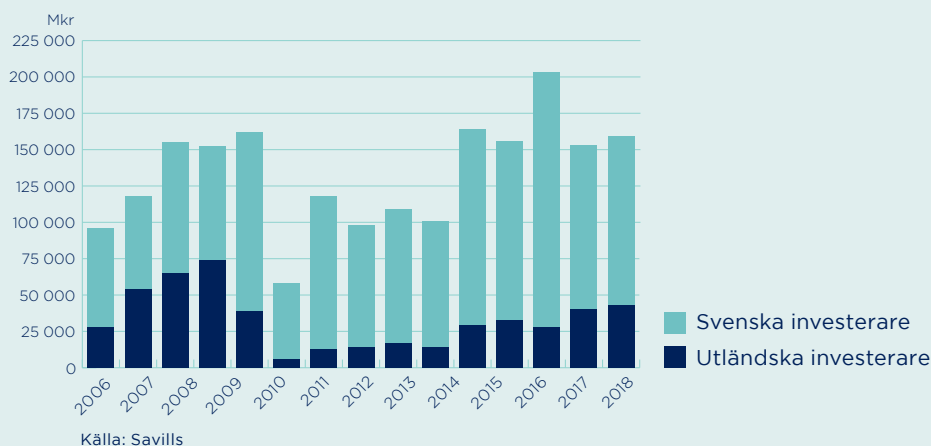
DIGITALISERING OCH AUTOMATISERING

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

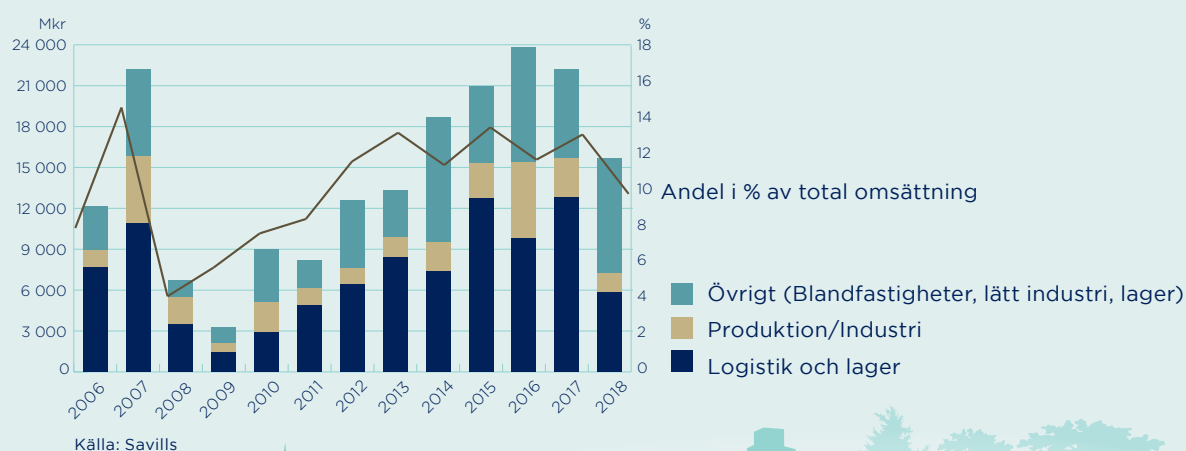
STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

TRANSAKTIONSVOLYM



TRANSAKTIONSVOLYM LAGER OCH INDUSTRI



E-HANDEL

SNABBVÄXANDE E-HANDEL

Digitaliseringen av samhället har förändrat vårt sätt att kommunicera och konsumera. Det här har fört med sig en stark tillväxt inom e-handel och därigenom en ordentlig omställning för logistik- och transportsektorn, och det ställer nya krav på fastigheter för att leva upp till konsumenternas förväntningar på snabba, säkra och flexibla leveranser. Att förse handeln och konsumenterna med varor den sista sträckan fram till konsumentens dörr blir en allt större utmaning i städer och områden som växer.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET I VERKSAMHETENS ALLA LED

Medvetenhet och uppmärksamhet kring klimatmässiga, ekonomiska och sociala hållbarhetsfrågor ökar i samhället, och fastighetssektorn är inget undantag. Uppförande och förvaltning av fastigheter medför stor klimatpåverkan, liksom transporter till och från fastigheterna, som också är arbetsplatser för tusentals människor som ska må bra och trivas. Det är både ett stort ansvar och en stor möjlighet att vara med att påverka i rätt riktning.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

STENDÖRRENS FASTIGHETER

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

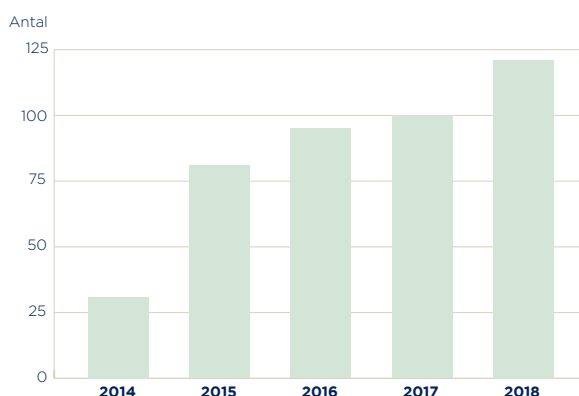
VÅRT FASTIGHETSBESTÅND - EN STABIL PORTFÖLJ MED LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT INDUSTRILOKALER

Vid årets slut ägde Stendörren 121 fastigheter, en uthyrningsbar yta om ca 718 000 m² och ett totalt marknadsvärde om 8 476 miljoner kronor (6 494). Hyresintäkterna ökade med 19 % till 537 miljoner kronor (453) och driftnettot ökade med 12 % till 355 miljoner kronor (316).

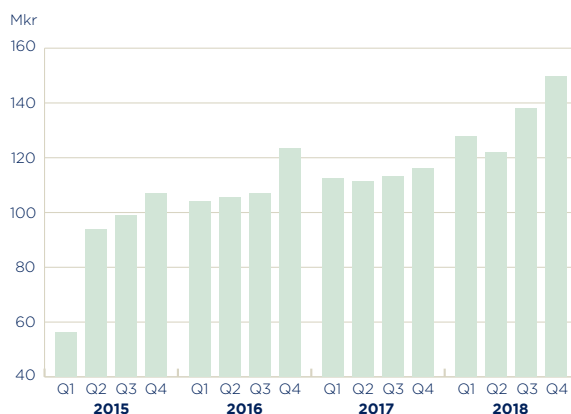
Bolaget har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till ca 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2018 till 90 % (92) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 % (91).

*Hyresintäkterna
ökade med 19%*

ANTAL FASTIGHETER



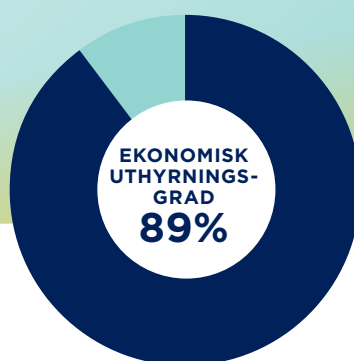
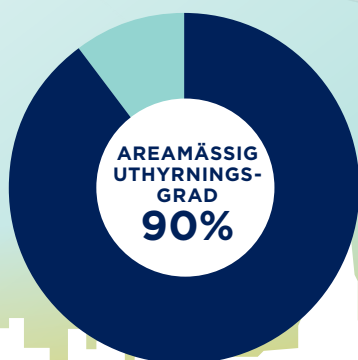
HYRESINTÄKTER



*Stendörrens
fastighetsförteckning,
se sidan 159*

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

Aktiv förvaltning, sid 26
Stendörrens lokaltyper, sid 32
Stendörrens hyresgäster, sid 34
Våra områden, sid 38
Fastighetsutveckling, sid 45
Fastighetsförteckning, sid 159

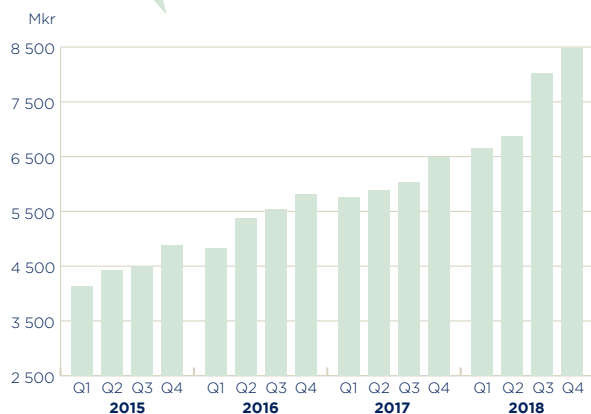


**FASTIGHETERNA HAR ETT TOTALT
MARKNADSVÄRDE OM CA**

8,5

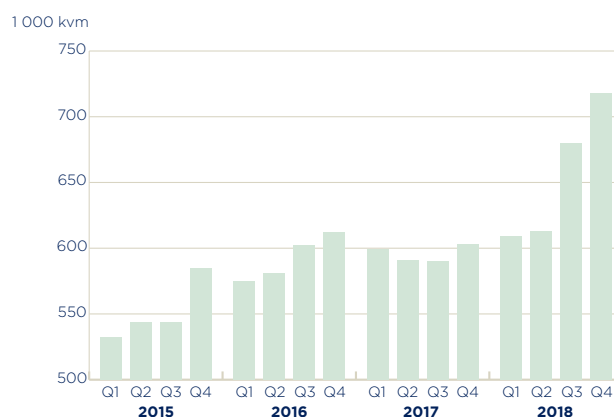
MILJARDER KRONOR

MARKNADSVÄRDE

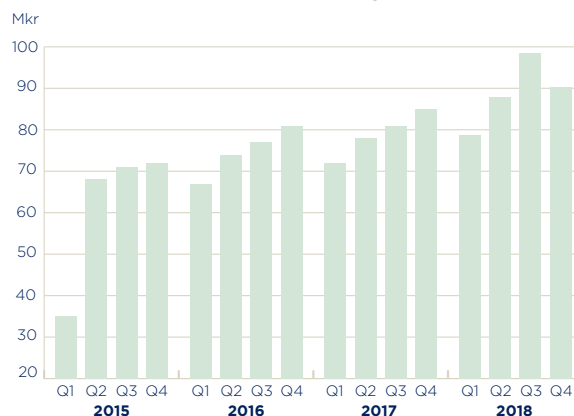


MARKNADSVÄRDE: Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Alla fastigheter externvärderas minst en gång under varje 12-månadersperiod (dock inte alla samtidigt). Vid mellanliggande kvartal internvärderas fastigheterna baserat på bland annat uppdaterade analyser av hyresmarknaden, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Externvärderingarna, likväl som en tät dialog med värderingsinstituten, är alltid vägledande vid internvärderingarna.

UTHYRINGSBAR YTA



DRIFTNETTO



AKTIV FÖRVALTNING

*Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på att proaktivt förvalta befintliga fastigheter. Syftet är att skapa långa och starka relationer till våra kunder genom att tillfredsställa deras behov av lokaler som hjälper dem att utveckla sina verksamheter. Det i sin tur ger långa och starka kassaflöden. Under året uppgick förvaltningsresultatet till 174 miljoner kronor (161)**

FÖRVALTNING I EGEN REGI

Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer. Stendörren har som utgångspunkt att förvalta fastighetsbeståndet, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med egen personal. I takt med den pågående expansionen av bolagets fastighetsbestånd har Stendörren fortsatt att stärka upp organisationen. Genom en egen förvaltnings- och driftorganisation skapas förutsättningar för långsiktiga kundrelationer och god kundvård. Syftet är att kunna fånga upp kundernas förändrade behov tidigt, samt att kunna erbjuda god och personlig service och support. Med en egen organisation skapas en närvaro och tillgänglighet för hyresgästerna och området. Det ger även en snabbare förståelse för kunders behov och dess förutsättningar, samt grundlig marknadskännedom. Den aktiva, egna närvaron i fastigheterna ger även en god kunskap om fastigheterna. Detta skapar möjligheter för såväl driftoptimering som förutsättningar för kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder

som minskar behovet av felavhjälpande support till våra hyresgäster, något som i sin tur leder till högre trivsel och bättre driftekonomi.

TYDLIG OCH TRYGG AVTALSSTRATEGI

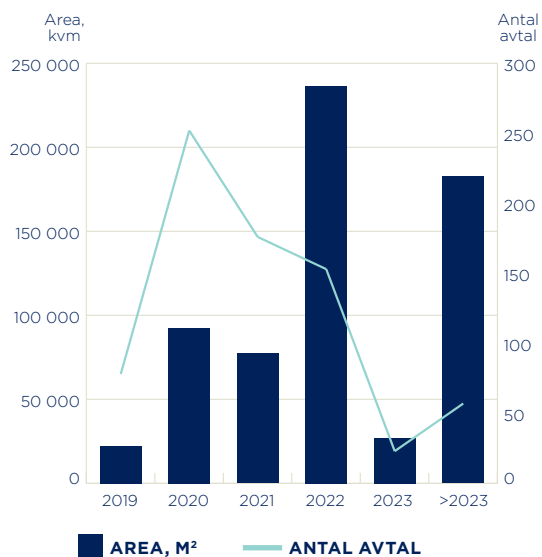
Stendörren strävar efter att, med beaktande av marknadsläget och aktuella hyresnivåer, teckna långa hyresavtal och verka för en avtalsstock med jämn förfallostruktur, god kreditvärdighet och starka varumärken bland hyresgästerna. Stockholms starka expansion medför att hyrestillväxten i regionens centrala delar är betydligt starkare än inflationen. Detta innebär att vi gärna tecknar kortare avtal i dessa delmarknader, givet att investeringarna är små. Härigenom erhålls en snabbare anpassning till stigande marknadshyror.

Bolaget tecknar normalt kallhyresavtal eller s.k. triplenetavtal för att bidra till en kostnadseffektiv förvaltning och låg operativ risk. Detta sker genom att risken för större kostnadsförändringar, framförallt energikostnader, i stor utsträckning åläggs hyres- ➤

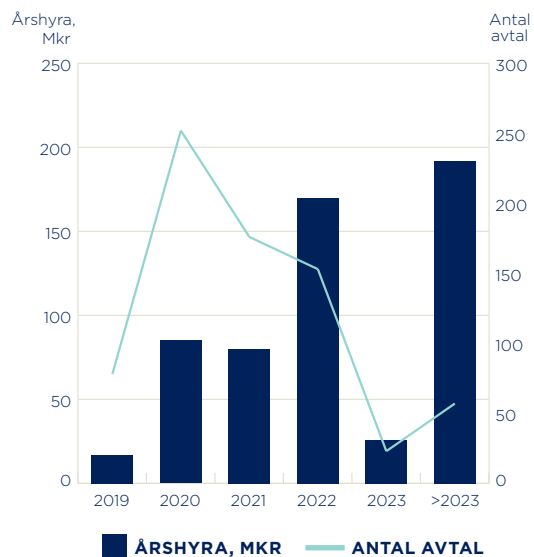
*Rensat för engångsposter hänförliga till uppköpserbudandet på Stendörren (läs mer på sid 104–106) ökade förvaltningsresultatet med 18 % till 190 miljoner kronor.



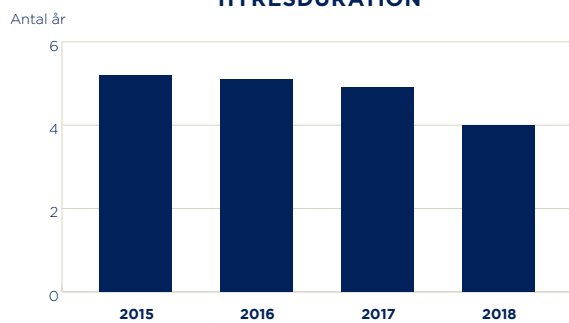
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 DEC 2018



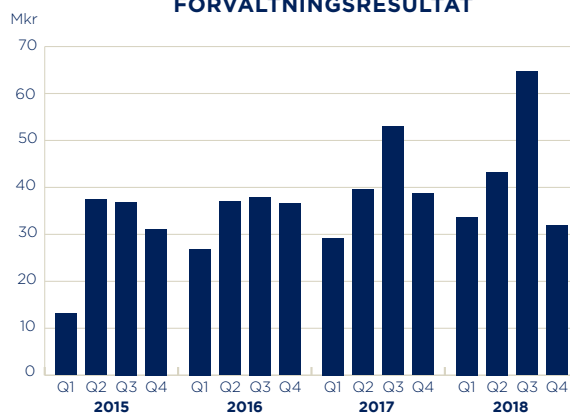
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DEC 2018

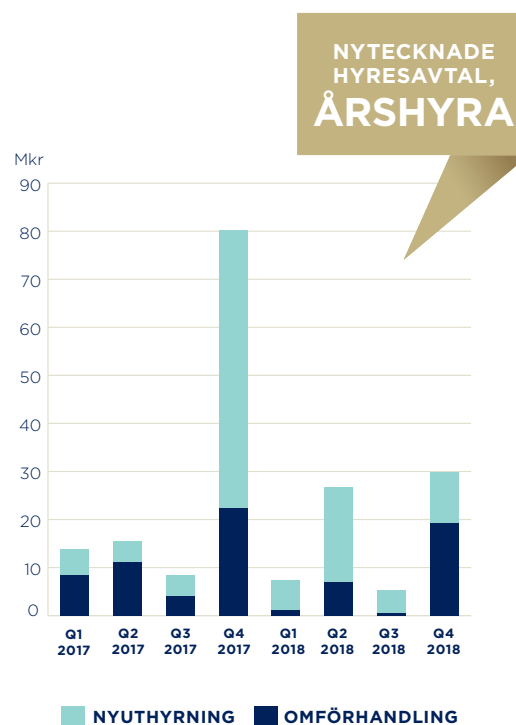
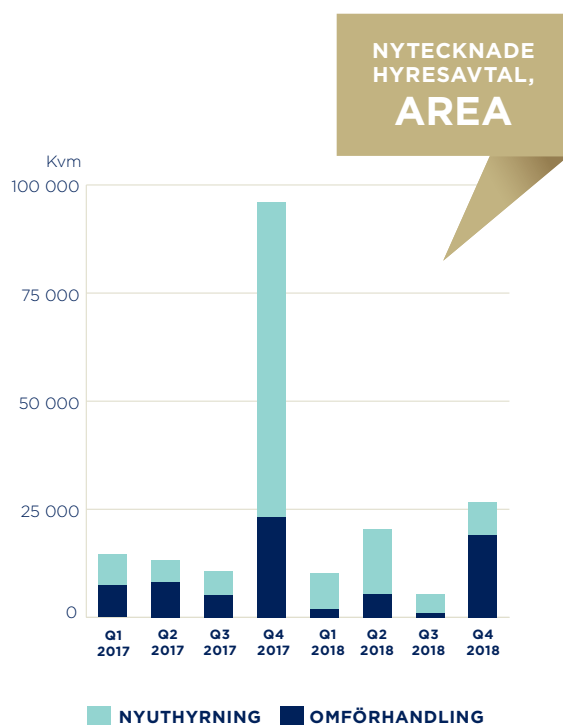


HYRESDURATION



FÖRVALTNINGSRESULTAT





OMFÖRHANDLADE AVTAL

HYRESGÄST	FASTIGHET	KOMMUN	ANVÄNDNING	HYRESTID	OBJEKTS-AREA, M ²
Aremo Sanering AB	Kalvsvik 16:17	Haninge	Driftslokaler	9 år	4 000
Skivspecialisten i Stockholm AB	Filmremsan 9	Bandhagen	Distributionslager	3 år	4 113
Fortifikationsverket	Stenvreten 7:87	Enköping	Lager	5 år	5 920
PostNord Sverige AB	Magneten 30	Bromma	Distributionslager	3 år	2 957
Landstingsservice	Centrum 26:7	Enköping	Tandläkarmottagning	10 år	1 053

► gästerna. Stendörren utvecklar kontinuerligt våra arbetsprocesser, interna kontroller och rutiner. Målet är att arbeta smartare, effektivare och mer ekonomiskt, samt att säkerställa en hög kontroll av bolagets hyresflöden och god affärsetik för att skapa möjligheter för långsiktiga kundrelationer och ett ansvarsfullt företagande.

OMFÖRHANDLINGAR - FORTSÄTTNINGEN PÅ EN NÄRA KUNDRELATION

Förvaltningens arbete med omförhandling och förtydning av hyresavtal pågår kontinuerligt.

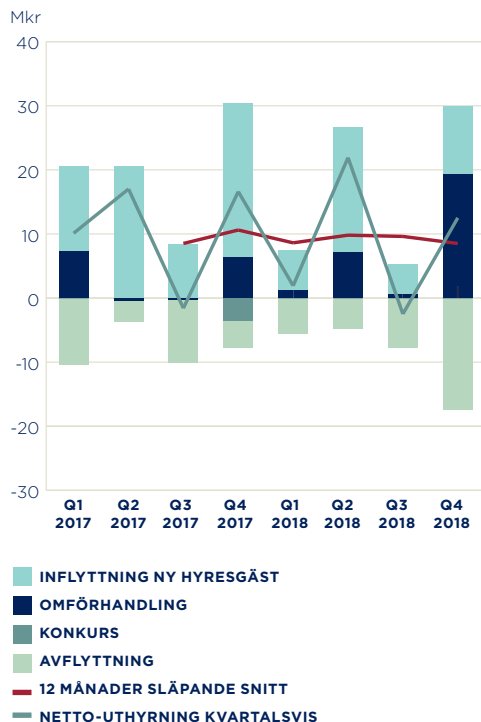
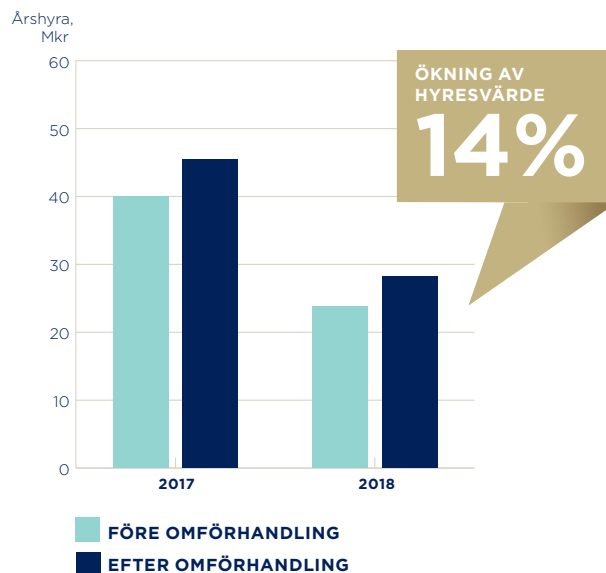
Vid omförhandlingar görs en bedömning av marknadsläget i området och vilka behov och önskemål kunden har. Genom en fortlöpande dialog med hyresgästen skapas goda förutsättningar för samsyn kring förväntningar och en fortsatt god relation. Hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om 28 miljoner kronor

har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 14 %. Dessutom har Stendörren vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftkostnader, delar av underhåll samt skötsel av fastigheterna och lokalerna på hyresgästerna, vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftöverskottet. Under året har hyresvärdet ökat med 30 miljoner kronor till följd av nytillträdda och villkorsändrade hyresavtal och minskat med 17 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om ca 34 miljoner kronor. Under året har uthyrnings- och omförhandlingsarbetet resulterat i 90 ny- och omförhandlade hyresavtal med ett samlat årshyresvärde om ca 69 miljoner kronor. Utöver ovan kan noteras att bolaget förlängt hyresavtalet med Coop Logiskt AB på i allt väsentligt oförändrade villkor till 31 december 2022.

NETTOUTHYRNING 2018:

34 MKR

NETTOUTHYRNING

OMFÖRHANDLADE HYRESAVTAL
- FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING

NYTECKNADE AVTAL

HYRESGÄST	FASTIGHET	KOMMUN	ANVÄNDNING	HYRESTID	OBJEKTS- AREA, M ²
Hedin Stockholm Bil AB*	Båglampan 25	Bromma	Bilförsäljning och verkstad	12 år	4 425
Hedin Mölndal Bil AB*	Båglampan 25	Bromma	Bilförsäljning och verkstad	12 år	4 425
Eskilstuna Kommunfastigheter Aktiebolag	Grönsta 2:55	Eskilstuna	Lager	15 år	4 438
Ätta.45 Tryckeri AB	Veddesta 2:53	Järfälla	Lätt industri	12 år	2 324
Nacka vatten och avfall AB	Sicklaön 107:3	Nacka	Lätt industri och kontor	10 år	2 841

* Stendörren ska uppföra byggnad om ca 9 000 m² som ska inrymma två bilanläggningar om ca 4 425 m² vardera. Båda anläggningarna hyrs ut till bolag inom Hedin-koncernen.

STARK NYUTHYRNING

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

Stendörrens proaktiva arbete och uttalade satsning på uthyrning har gett resultat 2018 i form av en nyuthyrning. Under året har 90 stycken hyresavtal tecknats till ett värde om 69 miljoner kronor. Av dessa utgörs 57 % av uthyrningar till nya hyresgäster eller befintliga hyresgäster som önskat utökad yta. Ca 2 % av den nytecknade ytan om drygt 61 000 m²

utgörs av yta som tillägsförhyrts av befintliga hyresgäster som ett led i verksamheternas utveckling och behov av expansion.

HYRESFÖRLUSTER

Hyresförlusterna i Stendörrens fastighetsbestånd har varit marginella de senaste åren. Under 2018 uppgick de konstaterade hyresförlusterna till ca 0,5 miljoner kronor. Vid årets utgång har dock reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 10 miljoner kronor.

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



HISTORISK FLYTT FÖR ESKILSTUNA STADSMUSEUM

MÖT
VÅRA
HYRES-
GÄSTER

SUSANNE
GRANLUND,
ANTIKVARIE PÅ
ESKILSTUNA
STADSMUSEUM

Susanne Granlund arbetar till vardags som antikvarie på Eskilstuna Stadsmuseum och är ansvarig för museets databas. För tillfället är hon även projektledare för, och befinner sig mitt uppe i flytten av föremålssamlingen från museets tidigare lagerlokaler till Stendörrens fastighet i Svista strax utanför stadskärnan.

- VÅR UPPGIFT ÄR ATT ÖVERSE samlingarna och se till att museiföremålen bevaras så länge som möjligt, berättar hon.

Det var just det här ansvaret som gjorde att man började leta efter nya, större lokaler som lämpade sig som museimagasin.

– Vi har haft föremål förvarade på minst fem olika ställen runt om i kommunen. Förutom att alla lokaler inte var helt lämpliga ur klimat- och säkerhetssynpunkt, så gjorde det här att vi behövde åka runt för att hålla koll på dem, och det rimmar inte med kommunens miljömål, förklarar Susanne.

LOKALER FÖR ÖKAD SYNLIGHET

Totalt uppgår museets samlingar till ca 70 000 föremål – allt från keramikskärvor från stenåldern och vardagsföremål som porslin och glas, till ett tröskverk. Det finns till och med en ångbåt! Och allt måste nu packas – näja, inte ångbåten – och flyttas till de nya lokalerna. Det här är en uppgift som måste få ta sin tid, samtidigt som vissa av föremålen är så känsliga att just tiden inte direkt är på projektets sida.

– När man har saker i magasin och vill bevara dem länge, är klimatet en avgörande faktor, förklarar Susanne. Det ska vara stabilt, utan några stora svängningar i temperatur eller luftfuktighet. Ställer man ut ett äkta föremål, eller vapen som vi har en del av, finns regler för larm, montrar och inbrotts säkerhet och så vidare. Lokalen ska även vara lätt att hålla ren och skyddad från föroreningar, smuts och skadedjur utifrån.

PLATS FÖR HISTORIEBERÄTTANDE

Samlingarnas nya hem är en fastighet där man – pre-

cis som på många andra ställen i Eskilstuna – historiskt har sysslat med vapentillverkning. Här finns stora ytor med högt i tak och ståljalusier för att skydda föremålen i magasinet, samt ett stort mittskepp med mer än fem meter i tak, där samlingarna ska förvaras. Här finns även två mindre moduler, ett som ska fungera som kontor och ett som ska bli magasin för förvaring av textila föremål.

– Museiverksamhet sliter inte nämnvärt på lokalerna och muséer vill gärna vara långvariga hyresgäster, eftersom en flytt är förknippad med så många risker. Samtidigt har de oftast en lång lista på krav på saker som måste fungera i fastigheten. Här har Stendörren visat en enorm förståelse för våra behov, konstaterar Susanne.

Inför flytten har man fått hjälp att rusta upp lokalerna, byta ut ventilationen och fått befuktnings- och avfuktningsanläggningar installerade.

DET RIKTIGA ARBETET BÖRJAR

När de nya hyllsystemen och pallställagen som ska underlätta sortering och exponering av samlingarna är på plats i de nya lokalerna ska hela samlingen packas upp, rengöras, ställas i ordning och dokumenteras. Dels så att man vet var saker och ting finns, men framförallt för att fastställa var de olika föremålen kommer ifrån och vad de har använts till – något som det inte finns alltid finns fullständig information om.

– Det är när vi väl har fått upp allt på hyllor som arbetet börjar på riktigt. Då måste vi först och främst gallra, och sedan måste vi fylla på med berättelser om alla föremålen. Jag räknar med att jag i alla fall har att göra tills jag går i pension, avslutar Susanne.

"Ett sammansvetsat team och en förstående arbetsgivare är bland de bästa sakerna med mitt arbete"

**ANNA FORSBERG, FÖRVALTARE
PÅ STENDÖRREN**

Anna, förvaltare

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

Jag har jobbat i fastighetsbranschen sedan 1985, både som konsult och som anställd på andra fastighetsbolag. På Stendörren har jag varit i tre år nu, som fastighetsförvaltare med helhetsansvar för ca 25 av bolagets fastigheter i Enköping och Uppsala.

Varför valde du Stendörren?

Jag tycker att det är väldigt roligt att arbeta på ett fastighetsbolag som först och främst äger sina fastigheter, och som dessutom har egen driftspersonal och projektorganisation under ett och samma tak. Sedan är det väldigt spännande att jobba inom ett så expansivt företag. När jag började hade Stendörren ca sju anställda, nu är vi femtio!

Hur ser en dag på jobbet ut?

Jag brukar beskriva en dag på jobbet som att jag kommer in med en ganska klar bild av vad jag ska göra. Sedan ringer telefonen, och då måste jag helt plötsligt börja prioritera om hela min dag. För vissa kan det här låta hemskt, men för mig är det en av många saker som jag gillar med mitt jobb. Man måste vara öppen och kunna byta fokus snabbt. Jag har kontor både i Enköping och Stockholm. Två dagar i veckan pendlar jag till Enköping och Uppsala för att besöka fastigheter och träffa hyresgäster och fastighetstekniker på plats.

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

Mycket handlar om att delegera och omprioritera och se var man kan vara mest effektiv. Sedan

måste man vara lyhörd och inkännande i mötet med både hyresgäster och leverantörer. Jag brukar försöka läsa på om hyresgästernas verksamheter för att få en bättre förståelse för vad som är viktigt för dem.

Bäst med ditt arbete?

Jag gillar att träffa nya människor, tycker att det är spännande och är nyfiken. Sedan gillar jag som sagt att jobbet är så varierat, att det inte finns några 9-5-dagar och att man aldrig riktigt vet vad som komma skall. Det är nog det som har fått mig att stanna i branschen så länge som jag har gjort. Att Stendörren är så flexibla och förstående som arbetsgivare, och att teamet som arbetar här är så sammansvetsat bidrar också. Det gör att man blir väldigt lojal.

Vilken är din favoritfastighet?

Det finns en, för Stendörren, udda fastighet i centrala Enköping som heter Centrum 26:7 som ligger mig varmt om hjärtat. Dels är det en väldigt vacker fastighet med mycket tegel och inslag av koppar och teak. Men här finns också mycket blandade verksamheter, från folkvandård till dagverksamhet för barn och ungdom, och även bostäder. Det är en tidskrävande fastighet som sådan, men den är också väldigt givande. Inte minst efter det att vi hjälpte till att fräscha upp både ytskikt och klimat i en av lokalerna hos en av de större hyresgästerna i samband med en kontraktsförnyelse. Hyresgästerna blev jättenöjda och vi fick förlänga samarbetet i ytterligare 10 år. Det blir en bra affär för båda parter.



**ANNAS
FAVORITFASTIGHET:
CENTRUM 26:7
I ENKÖPING**

STENDÖRRENS LOKALTYP

SEDAN 2000-TALETS BÖRJAN har lager-, logistik- och verksamhetslokaler vuxit fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden, med ett antal aktörer som specialiserat sig inom segmentet. Segmentet sticker även ut något jämfört med övriga fastighetssegment genom att likviditeten inte gick ner under de svaga åren efter finanskrisen 2008. Den rådande högkonjunkturen i svensk ekonomi har lett till att företagandet går på högvarv och efterfrågan på lokaler i Stockholm är fortsatt hög. Generellt är marknaden för lager-, logistik- och verksamhetslokaler mycket stark i Stockholm men kan skilja sig avsevärt beroende på det geografiska läget i regionen.

I stadsnära lägen är utbudet på exploaterbar mark i stort sett obefintligt vilket bidrar till ett generellt positivt tryck på hyresnivåerna samt mycket låga vakansgrader. I takt med e-handels mognande har konsumenternas krav på snabbare leveranser ökat vilket ställer allt högre krav på tredjepartslogistik och fastighetsägare genom etableringar i stadsnära lägen. Även efterfrågan från operatörer inom lätt industri samt övriga servicefunktioner förväntas öka i takt med den kraftiga befolkningstillväxten. Mot bakgrund av ovanstående ser marknadsförutsättningarna för stadsnära lägen mycket goda ut, med stigande hyresnivåer och fortsatt låga vakanser.

Fastigheter i närförorter har ofta bättre tillgänglighet till större vägar och/eller järnvägsnätet än fastigheter i stadsnära lägen. Likt stadsnära lägen råder det en generell brist på mark i närförorter samt att en del befintliga områden konverteras till mer

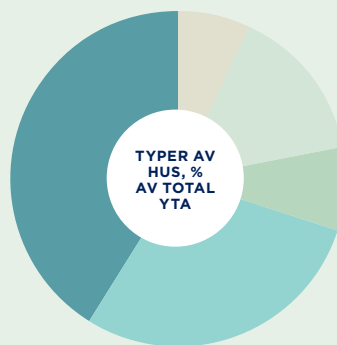
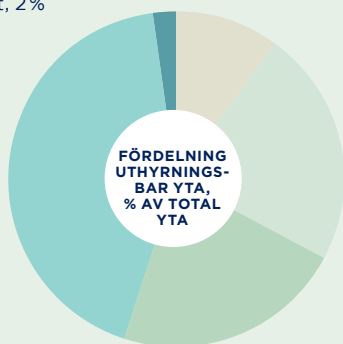
levande stadsområden med en blandning av bostäder, kontor och handel. Hyresgäster i närförorter har ofta lägre krav på snabb tillgänglighet till kunder, vilket bland annat återspeglar sig i en något lägre hyresnivå. Framtidsutsikterna för närförorter ser mycket goda ut med ett generellt positivt tryck på hyresnivåer och fortsatt mycket låga vakansgrader.

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

Stendörrens lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för ca 66 % av den totala uthyrningsbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor utgörs av 22 % av uthyrningsbar yta. Då de flesta av Stendörrens hus innehåller en blandning av ytslag har bolaget valt att klassificera sina hus utifrån det ytslag som uppgår till minst 65 %. Fastigheter där det inte finns ett dominerande ytslag, benämns som verksamhetslokaler. Utifrån denna klassificering utgörs ca 44 % av beståndet av fastigheter med huvudsakligen lokaler för lager, logistik och lätt industri, 15 % utgörs av fastigheter med huvudsakligen handels- eller kontorslokaler medan 44 % utgörs av fastigheter med verksamhetslokaler.



- Sällanköpshandel, 10 %
- Lätt industri, 23 %
- Kontor, 22 %
- Lager och logistik, 43 %
- Övrigt, 2 %



- Industri, 15 %
- Kontor, 8 %
- Lager och logistik, 29 %
- Verksamhetslokaler, 41 %
- Handel, 7 %



STENDÖRRENS HYRESGÄSTER

Rollen som hyresvärd ger oss många spännande utmaningar och innebär mycket ansvar. Den låter oss stifta bekantskap med företag från en mängd olika branscher och ger oss chansen att vara en del av deras utveckling. Det här gör Stendörrens kundrelationer speciella och mycket värdefulla för oss.

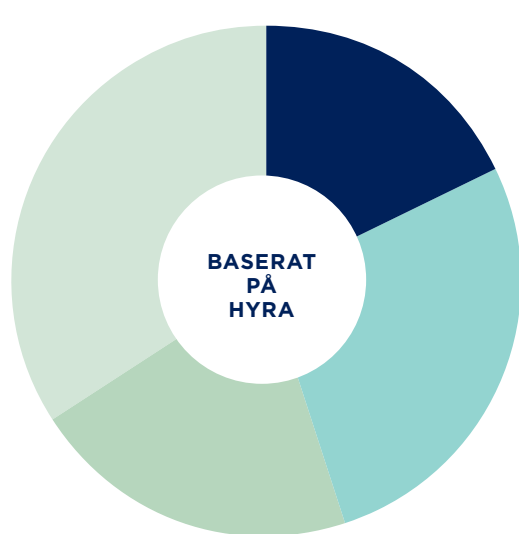
HYRESGÄSTERNA I VÅRA FASTIGHETER

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade, små- och medelstora företag, som stora multinationella företag. Inom fastighetsbeståndet finns det även en stor spridning mellan branscher. Stendörren är glada och stolta över att ha fått förtroendet av nästan 740 bolag att upplåta lokaler till deras verksamheter.

Antalet hyresgäster, i kombination med att 82 % av fastigheterna (räknat till hyresvärde) utgörs av

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

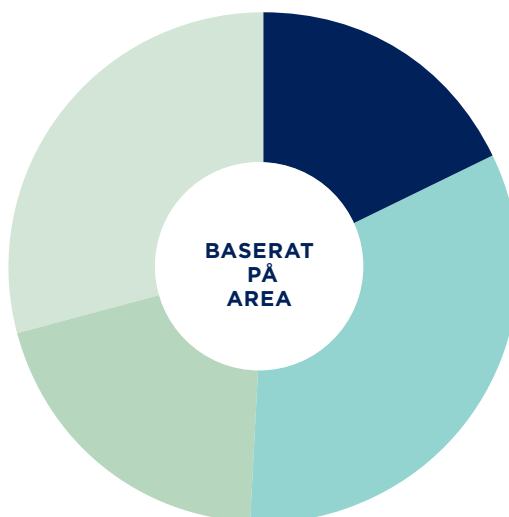
Per 31 december 2018 svarade de tio största hyresavtalen för drygt en femtedel av den samlade, årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, där Coop Sverige Logistik AB är hyresgäst, representerar knappt 9 % av den samlade årshyran.



HYRESGÄSTER/FASTIGHET

1 st	18 %
2-5 st	27 %
6-10 st	21 %
11- st	34 %

ANTAL HYRESGÄSTER
PER FASTIGHET



HYRESGÄSTER/FASTIGHET

1 st	18 %
2-5 st	33 %
6-10 st	20 %
11- st	29 %



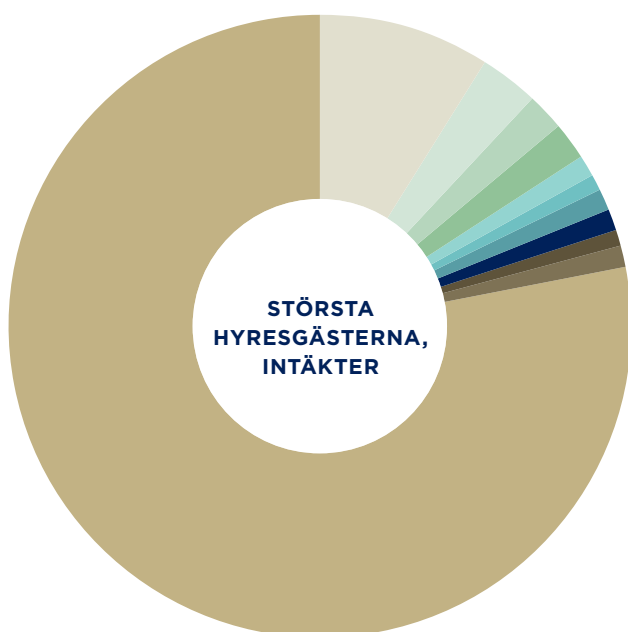
STOLTA LEVERANTÖRER
AV LOKALER TILL NÄSTAN

740

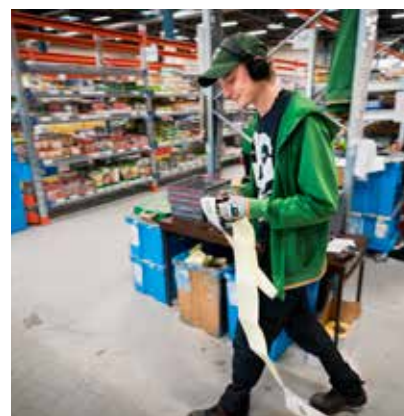
HYRESGÄSTER



VÅRA
10 STÖRSTA
HYRES-
GÄSTER



COOP Logistics AB, 9%	Bactiguard AB, 1%
Exploria AB, 3%	Enköpings kommun, 1%
Ätta.45 Tryckeri AB, 2%	PostNord Sverige AB, 1%
Unilever Europe BV, 2%	Sätra Motorcenter AB, 1%
Alfa Laval Tumba AB, 1%	Övrigt, 78%
Fuchs Lubricants Sweden AB, 1%	



COOP LOGISTIK AB

Coop Logistik AB stödjer Coop-koncernen i lokal- och fastighetsfrågor till dagligverksamheten inom Coop samt den övriga kooperativa handeln i Sverige. I fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro hyr Coop totalt 128 632 m², omfattande huvudsakligen lagerlokaler samt kontor. Fastigheten har sedan den byggdes på 1970-talet utgjort Coops svenska huvudlager för kolonialvaror och fungerar som ett nav i företagets logistiknät. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2022-12-31.



ÅTTA.45 TRYCKERI AB

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

EXPLORIA AB

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



UNILEVER EUROPE B.V.

Unilever är ett handels- och livsmedelsföretag som tillverkar och säljer produkter under 400 olika varumärken runt om i världen. Ett urval av de främsta varumärkena inkluderar Lipton, GB Glace, Via, Axe, Ben & Jerry's, Dove m.fl. Unilever hyr en kontors- och lagerfastighet i Flen om totalt 13 121 m². I fastigheten ryms frys- och varmlager samt kontor. Hyresavtalet i fastigheten Talja 1:36 om drygt 13 000 m² omförhandlades under 2016 och förlängdes till 2027-12-31.

ALFA LAVAL TUMBA AB

Alfa Laval är en ledande global leverantör av produkter och lösningar inom värmeledning och vätskehantering via nyckelprodukter inom värmeväxling, separatorer och pumpar/ventiler. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm med ett börsvärde om ca 55 miljarder kronor. Alfa Laval hyr 19 607 m² i fastigheten Kälby 1:55 i Eskilstuna och hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2022-12-31.

FUCHS LUBRICANTS SWEDEN AB

FUCHS Lubricant Sweden AB, är en del av den globala koncernen FUCHS som är världens största oberoende leverantör av smörjmedel. Bolaget utvecklar, tillverkar och säljer smörjmedel och relaterade specialprodukter för de allra flesta användningsområden och branscher, däribland företag inom fordonsindustrin, OEM, brytning och prospektering, metallbearbetning, jord- och skogsbruk, luftfart, kraftproduktion, maskinindustri, bygg och transport samt stål-, metall- och cementindustrin, livsmedelsindustrin, glastillverkning och gjut- och smidesindustrin. Hyresavtalet i fastigheten Kalvö 1:24 löper till och med 2020-09-30.

BACTIGUARD AB

Bactiguard AB är ett svenskt medicinteknikföretag listat på Nasdaq Stockholm. Fastigheten, som byggdes 2014, inrymmer Bactiguards huvudkontor och huvudsakliga forskningsanläggning. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2029-06-30.

ENKÖPINGS KOMMUN

Totalt hyr kommunen 5 854 m² i våra fastigheter, Centrum 26:7, Stenvreten 6:1, S:t Ilian och Stenvreten 7:74. Var av största hyreskontraktet är på 1 764 m² och löper till 2022. I dessa lokaler bedriver Enköpings kommun dagverksamhet, jobbcentrum och kontorsadministration.

POSTNORD SVERIGE AB

PostNord erbjuder kommunikations- och logistiklösningar till, från och inom Norden. Fastigheterna som PostNord hyr ligger i Enköping, Flen, Stockholm och Södertälje och totalt hyr PostNord 5 380 m². Största förhyrningen ligger i Bromma och är på 2 957 m².

SÄTRA MOTORCENTER AB

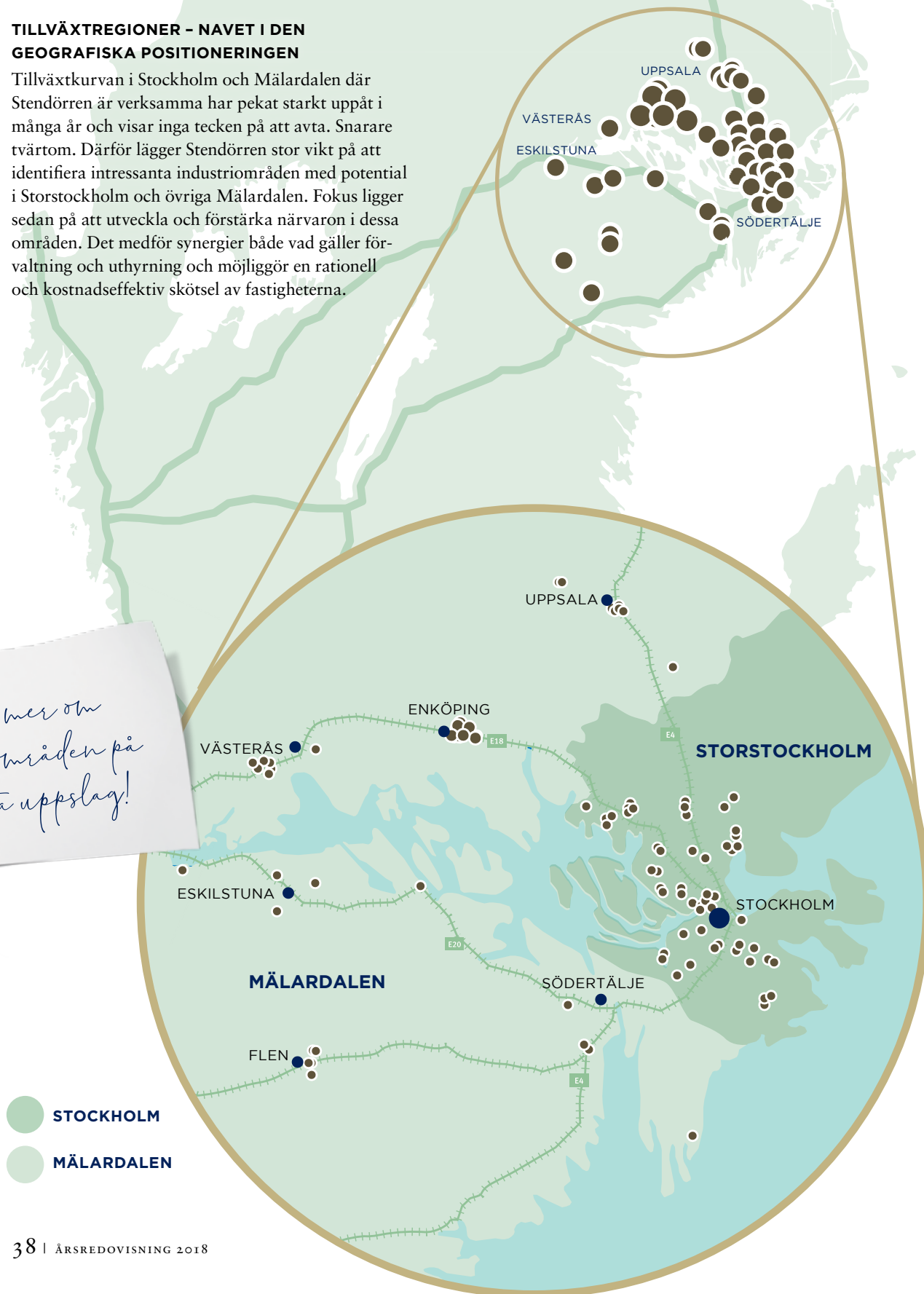
Sätra Motorcenter AB är Nordens största Peugeot-anläggning. Hyresavtalet omfattar 5 998 m² försäljnings-, kontors- och verkstadsyta och innevarande hyresperiod löper till 2022-12-31.

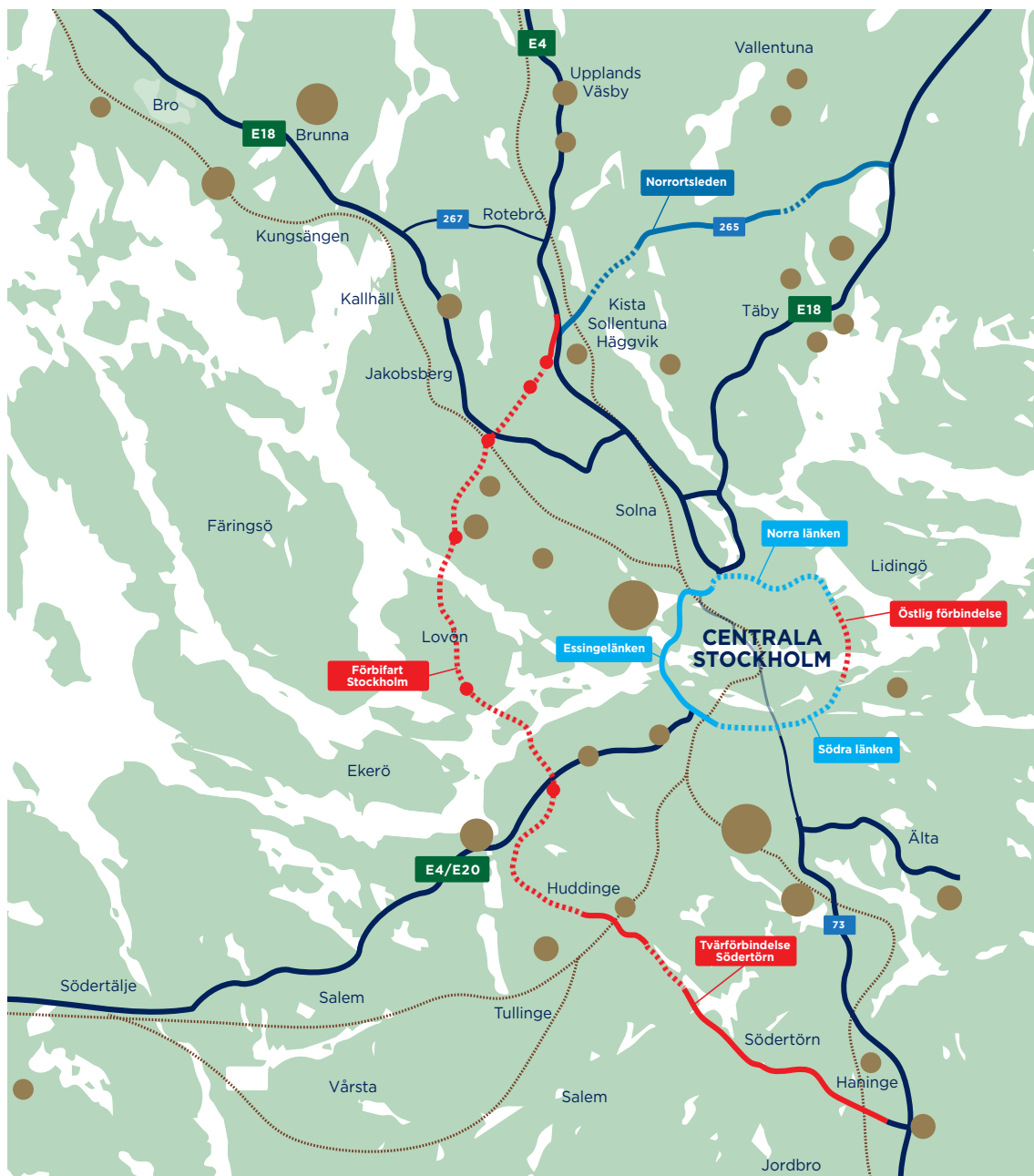
VÅRA OMRÅDEN

TILLVÄXTREGIONER - NAVET I DEN GEOGRAFISKA POSITIONERINGEN

Tillväxtkurvan i Stockholm och Mälardalen där Stendörren är verksamma har pekat starkt uppåt i många år och visar inga tecken på att avta. Snarare tvärtom. Därför lägger Stendörren stor vikt på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Det medför synergier både vad gäller förvaltning och uthyrning och möjliggör en rationell och kostnadseffektiv skötsel av fastigheterna.

Läs mer om
våra områden på
nästa uppslag!

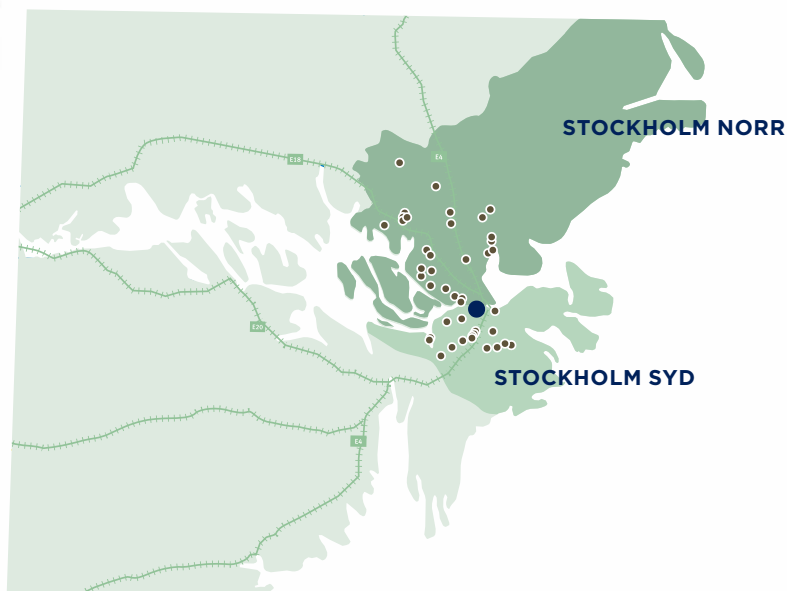




FASTIGHETER ÄGDA AV STENDÖRREN: ● 1 st ● 2 st ● 3 st ● 4-7 st ● 8< st

INFRASTRUKTUR

I takt med att Stockholmsregionen växer krävs en ständig utveckling av infrastrukturen. För att kunna tillgodose de krav en växande befolkning medför pågår en rad stora infrastruktursatsningar. Med syfte att binda samman de norra och södra delarna av länet och samtidigt avlasta infarterna till Stockholms innerstad och Essingeleden, byggs Förbifart Stockholm med beräknat färdigställande 2026. Prognoserna bedömer att Förbifarten kommer att trafikeras av ca 11 000 fordon per timma under rusningstrafik och totalt ca 145 000 fordon per dygn. Samtidigt pågår förlängning av tunnelbanenätet i både nordlig och sydlig riktning, med syfte att förtäta staden och skapa bättre tillgänglighet för stadens invånare. Även järnvägsnätet genomgår förbättringar för att kunna öka kapaciteten och möjliggöra för godstågen att ta en större andel av den växande transportvolymen. Infrastrukturprojekten Förbifart Stockholm och Tvärförbindelsen Södertörn förväntas rita om kartan för lager- och logistiksegmentet och bidra med positiva effekter för norra och södra Stockholm.



STOCKHOLM

STOCKHOLM ÄR EN AV DE REGIONERNA som växer snabbast i hela Europa och utgör tillsammans med Mälardalen Sveriges demografiska mittpunkt. Regionen präglas av en stark urbanisering och är navet i svensk ekonomi, vilket gör att huvudstadens ekonomiska tillväxt påverkar hela landets utveckling. Bara Stockholms län svarar för ca en tredjedel av landets BNP, en andel som har ökat stabilt under lång tid och förväntas fortsätta öka framöver.

Regionens konjunktur har varit fortsatt stark under året även om den mattats av något jämfört med 2017. I linje med landet som helhet har näringslivet

och befolkningsutvecklingen utvecklats väl medan byggandet följt en svagare utveckling. I Stockholms län bor 23 % av Sveriges befolkning och länet svarade för 32 % av landets befolkningsökning under 2018. En avgörande förklaring till regionens goda utveckling är att både företag och hushåll attraheras av en stor marknad med omfattande mångfald i tillgången på resurser, utbildning och tjänster. Regionens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att Stockholm ses som ett av landets absolut bästa lägen utifrån ett lager- och logistikperspektiv.

STENDÖRRENS FASTIGHETER I STOCKHOLM

	STOCKHOLM NORR	STOCKHOLM SYD	STOCKHOLM TOTAL
Bebbyggda fastigheter	34	28	62
Obebyggda fastigheter	3	1	4
Uthyrningsbaryta	306 216	161 149	467 365
Uthyrningsgrad, yta	90,6 %	89,1 %	90,1 %
Uthyrningsgrad, ekonomisk	88,1 %	90,0 %	88,9 %
Snitthyra, m ²	780	1 139	897
Marknadsvärde	3 595,6	2 458,5	6 054,1
Marknadsvärde obebyggda	319,4	–	319,4
Hysesduration snitt, år	3,5	5,6	4,3



MÄLARDALEN

VÄSTERÅS, UPPSALA, ENKÖPING, ESKILSTUNA OCH SÖDERTÄLJE

MÄLARDALEN INKLUSIVE SÖDERTÄLJE ligger geografiskt nära Storstockholm men erbjuder även ur ett demografiskt perspektiv mycket bra förutsättningar för distribution till Storstockholm. Regionen har världsledande företag, framstående universitet och ett befolkningsunderlag på ca 3 miljoner människor. Regionens strategiska läge och utmärkta kommunikationer gör att regionen ses som ett av landets bästa lager- och logistiklägen. Den mycket goda infrastrukturen runt Mälardalen i kombination med containerhamn och kombiterminal i Södertälje skapar ett komplett utbud av transportslag. Det kompletta transportutbudet i regionen skapar närhet till Stockholm och Göteborg, men även till Norge och Danmark.

Till skillnad från Sveriges tre storstadsregioner

sker nästan inget spekulativt byggande av lager- och logistiklokaler, och på grund av relativt likartade markpriser i regionen är nyproduktionshyrorna relativt homogena. För befintliga lokaler är dock hyresmarknaden mer splittrad, med högre vakansgrader och lägre hyror på orter som drabbats av nedläggningar och omstruktureringar av industrier. Som andra delmarknader drabbas vakanser och lägre hyror främst äldre och icke-ändamålsenliga lokaler.

Transaktionsvolymen i regionen för lager-, logistik- och verksamhetslokaler uppgick till 2,3 miljarder kronor under 2018, vilket är högre än den genomsnittliga transaktionsvolymen de senaste fem åren. Regionen utgör därmed ca 15 % av den totala transaktionsvolymen inom segmentet och historiskt sett är volymen att betrakta som hög.

STENDÖRRENS FASTIGHETER I MÄLARDALEN

	MÄLARDALEN NORR	MÄLARDALEN SYD	MÄLARDALEN TOTAL
Bebbyggda fastigheter	36	11	47
Obebyggda fastigheter	2	6	8
Uthyrningsbaryta	130 357	121 137	251 494
Uthyrningsgrad, yta	90,0%	88,4%	89,2%
Uthyrningsgrad,ekonomisk	89,8%	88,3%	89,2%
Snitthyra, m ²	915	587	751
Marknadsvärde	1 376,5	695,4	2 071,9
Marknadsvärde obebyggda	31,0	-	31,0
Hyresduration snitt, år	3,4	4,4	3,7



NACKA ENERGI MODERNA VERKSAMHETSLOKALER LADDADE MED MÖJLIGHETER

I samband med Nacka kommuns storsatsning på allt från bostäder och kontor till lokaltrafik, passade elleverantören Nacka Energi på att flytta till mer ändamålsenliga lokaler. För att få mer plats att fortsätta utveckla verksamheten och för att kunna locka fler anställda.

NACKA ENERGI ÄR ETT ANRIKT FÖRETAG som har levererat el till boende och företag i Nacka sedan 1918.

– Det är vårt ansvar att förvalta och bygga ut elnätet i området, förklarar Henrik Svensson, elnätchef på Nacka Energi.

Och just utbyggnad är något som har sysselsatt bolaget i väldigt stor utsträckning den senaste tiden. Nacka som område genomgår en enorm tillväxt, med 13 500 nya bostäder under utveckling, 10 000 nya arbetstillfällen i vardande, ny tunnelbanesträckning, gator och vägar som ska dras om, med mera. Det här återspeglas naturligtvis i Nacka Energis verksamhet, för allt det här är ju saker som kräver en fungerande elförsörjning.

– Vi är en viktig partner i samhället, konstaterar Henrik, en som många kanske tar för givet ibland.

FRÅN CELLKONTOR TILL LANDSKAP

På Nacka Energi arbetar tekniker, elektriker, pro-

jektledare och administrativ personal. En vanlig dag på jobbet bygger man, installerar och projekterar nya elanläggningar och genomför underhåll på de existerande anläggningarna. Man samlar även in mätvärden och rapporterar till elproducenter runt om i landet, träffar olika intressenter i form av exploa-törer och kommuner, med mera. Självklart hanterar man även drifts- och fakturafrågor från kunderna.

I dagsläget har bolaget 47 anställda, med siktet inställt på expansion. 2018 flyttade man från Elverks-huset, ett klassiskt kontorshus med cellkontor, som byggdes för verksamheten på 1970-talet. Ny adress blev Stendörrens konceptfastighet Point Nacka. En byggnad med öppna, ljusa och moderna ytor och många mötes- och samtalsrum.

– Det är ju en gammal produktionshall med rejäla betongväggar, som känns rustik och gedigen samti-digt som den är öppen, med ett ordentligt ljusinsläpp, säger Henrik.



**NACKA ENERGIS VERKSAMHET
BEHÖVER LOKALER FÖR
KONTOR, MÖTESYTOR, TEKNIK,
DRIFTCENTRAL OCH LAGER.**

PERSONAL OCH SÄKERHET I FOKUS

När man letade nya lokaler var ett av kraven att dessa skulle ligga inom bolagets verksamhetsområde, det vill säga Nacka med omnejd.

– Vi ville även ha nära till kommunikationer, fortsätter Henrik. Många av våra medarbetare bor och jobbar i Nacka, men det finns några och kommer säkert att vara fler på sikt, som bor längre bort. Då är goda kommunikationer ett sätt att attrahera personal, liksom bekvämt avstånd till matställen, shopping och grönområden.

Den största utmaningen med Nacka Energis verksamhet är att man sysslar med både ren kontorsverksamhet och byggproduktion, och att få allt att hänga ihop. Därför var ett annat krav att det i de nya lokalerna, utöver kontors- och mötesytor, skulle finnas plats för tekniska lokaler, en driftcentral för att styra elnätet, ett eget serverrum, omklädningsrum, lager, verkstad och garage för verktyg, reservkraftaggregat och större fordon som lastbilar. Dessutom kräver verksamheten ett förhöjt säkerhets-

**NÄSTA UTMANING
BLIR ATT VÄXA I
LOKALERNA OCH
UTVECKLA SITT
PARTNERSKAP MED
STENDÖRREN INOM
HÅLLBARHET.**

krav med avseende på skalskydd.

– Här har Stendörren varit väldigt lyhörda, proaktiva och förstått våra behov, berättar Henrik. Inledningsvis blev vi erbjudna lokaler på ett annat plan i fastigheten, men som tur var kunde vi byta till ett utrymme längre ned, så att vi fick närmare till lager, verkstad och garage. Det gav en bättre helhetslösning för verksamheten.

Nästa utmaning blir att växa i lokalerna, och utveckla sitt partnerskap med Stendörren när det kommer till hållbarhetsarbete. Till exempel genom att utveckla laddinfrastrukturen i fastigheten.

– Förutsättningarna på elmarknaden förändras, det kommer hela tiden ny teknik och samhället och vårt arbetssätt påverkar varandra mer, vilket gör att vi behöver arbeta på ett helt annat sätt idag, säger Henrik. Och här känns Stendörren som en positiv och proaktiv partner.

– De har aviserat vissa ombyggnationer och de ser lockande ut, avslutar han.

**MÖT
VÅRA
HYRES-
GÄSTER**

**HENRIK
SVENSSON,
ELNÄTSCHEF
OCH JONAS
KELLBERG,
VD PÅ
NACKA ENERGI**

PROJEKT

SKÄLBY 2:2

STENDÖRREN BYGGER OM
FASTIGHETEN FÖR ATT
INRYMMA LEASEPLANS NYA
FLAGGSKEPPSANLÄGGNING
FÖR BILFÖRSÄLJNING.

FASTIGHETSUTVECKLING

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



FASTIGHETSFÖRÄDLING

Stendörrens fastighetsförädling syftar till att ta tillvara på fastigheternas möjlighet genom att möta kundernas förändrade behov genom moderniseringar och därigenom skapa god värdeökning för bolaget. Genom att utveckla, höja kvalitén och modernisera skapas förutsättningar för bibehållna och långa kundrelationer som genererar långsiktiga kassaflöden. **SID 46 – 49**



NYPRODUKTION

Stendörren arbetar aktivt med att utnyttja befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både detaljplanlagda byggrätter och framtida byggrätter som tillskapas genom ett aktivt detaljplanearbete. Utvecklingen av byggrätter är i huvudsak kunddriven. I syfte att minska riskexponeringen tecknas långa hyresavtal innan investeringen initieras. **SID 50 – 57**



BOSTADSBYGGRÄTTER

När Stockholmsregionen växer förändras också markanvändningen i dessa områden. Detta leder till att det i många traditionella lager- och industriområden skapas ett omvandlingstryck mot bostäder. Stendörren arbetar även med att hitta omvandlingsmöjligheter i fastighetsbeståndet och långsiktigt driva processen med att ta fram nya detaljplaner för bostäder. **SID 58 – 61**

FASTIGHETSUTVECKLING – FASTIGHETSFÖRÄDLING

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

FÖR ATT PÅ BÄSTA SÄTT identifiera förädlingsobjekt sker en noggrann analys av fastigheterna i beståndet med bland annat hänsyn tagen till geografisk position, närområdets utveckling, efterfrågan för lokaler, typer av hyresgäster och verksamheter, hyresnivåer och investeringsbehov. Detta arbete görs i nära samarbete av medarbetare inom förvaltning, uthyrning, affärsutveckling och transaktion. Under 2018 investerade Stendörren 296 miljoner kronor (225) i det befintliga fastighetsbeståndet. Investeringarna sker oftast i samband med att ett nytt hyresavtal tecknas. Antingen för att lokalen hyrts ut till en ny hyresgäst som har andra önskemål än den föregående, eller att den befintliga hyresgästens behov har ändrats. Genom att förädla befintliga byggnader och lokaler utvecklas fastigheternas potential och skapar nya värden. Framtida hyresintäkter ökar och högre snitthyror uppnås och genom ett aktivt planarbete kan nya användningsområden för lokalerna tillskapas. Under året har Stendörren löpande nytecknat hyresavtal som innebär projekt, där lokaler anpassas till hyresgästernas specifika önskemål och verksamhet i olika stor omfattning.

STENDÖRRENS POINT-HUS

Som ett led i det proaktiva arbetet med bolagets fastighetsförädling har Stendörren lanserat sina förädlingsåtaganden under namnet "Point". Dessa fastigheter har historiskt använts till traditionell lätt industri och lager med ett inslag av kontor. Allt eftersom hyresgästernas verksamhet förädlats och

utvecklats har även hyresgästernas sätt att arbeta och deras behov av lokaler förändrats. Bland annat har mycket av verksamheterna digitaliserats och komplexiteten ökat vilket medfört krav på välutbildad arbetskraft som är i större behov av kontor än tidigare. Högre medvetenhet kring hållbarhetsfrågor som miljö- och medarbetarfrågor har varit en annan effekt. Behovet för företag att kunna verka i lokaler som kan inrymma praktiska verksamhetsfunktioner och därmed fungerar för lätt industri är stort och ett centralt krav när dessa verksamheter ska etablera sig eller omlokalisera. Stendörren ser en stor efterfrågan på lokaler som kan möjliggöra för bolag att behålla sin kärnverksamhet och funktionalitet inom den lätta industrin, erbjuda sina medarbetare attraktiva och moderna arbetsplatser med kringsservice som underlättar vardagen, och hjälpa till att lyfta och utveckla området i stort.

Stendörrens Point-hus syftar till att kunna erbjuda den moderna lätta industrin lokaler som kan samla det praktiska behovet av lager och lätt industri och samtidigt erbjuda möjlighet till showroom, kontor i större omfattning än tidigare och på så sätt kunna vara en fortsatt leverantör av lokaler till hyresgäster inom lätt industri.

Det första Point-huset lanserades av Stendörren under våren 2017 under namnet Point Nacka. Den andra konceptfastigheten lanserades under hösten 2017. Den heter Point Slagsta och ligger på Fågelviksvägen i Botkyrka. Den tredje konceptfastigheten heter Point Farsta och lanserades under 2018.

POINTHUSEN

SYFTAR TILL ATT ERBJUDA VERKSAMHETER INOM LÄTT INDUSTRI LOKALER SOM KAN SAMLA DEN PRAKTISKA KAPACITETEN AV LAGER OCH LÄTT INDUSTRI OCH SAMTIDIGT ERBJUDA MODERNA SHOWROOMS OCH KONTORSLOKALER.

STÖRRE
PÅGÅENDE
FÖRÄDLINGS-
PROJEKT



NACKA

POINT NACKA – en plats att växa på

Nio minuter från Stockholms Central, alldeles intill Värmdöleden och mitt i ett av huvudstadens mest expansiva områden, ligger **STENDÖRRENS FÖRSTA KONCEPT-FASTIGHET POINT NACKA**. Här förädlas gamla lagerytor successivt till moderna lokaler i industrimiljö, med fantastiskt ljusinsläpp och mervärden som får företag och anställda att växa. Fastigheten på Ryssviksvägen 2 om ca 15 000 m² allt eftersom lediga ytor uppstår och passar bra för olika typer av blandverksamheter i behov av hybridlokaler som kombinerar kontor, showroom, och i vissa fall även produktion. Bärigheten i byggnaden är också väldigt god och fastigheten erbjuder både lastkaj och hissar. En unik möjlighet för företag som vill skapa en ny mittpunkt för sin verksamhet, sina kunder och anställda, helt nära Stockholm City. Intresset för Point Nacka har varit stort, under 2018 välkomnade Stendörren Nacka Energi som ny hyresgäst och bolaget tecknade även ett nytt 10-årigt hyresavtal med Nacka Vatten och Avfall AB.





BROMMA

BILHALL I BROMMA

Under 2018 tecknade Stendörren två 12-åriga hyresavtal med Hedin Mölndal Bil AB och Hedin Stockholm Bil AB avseende två nya bilanläggningar i fastigheten Båglampan 25 i Ulvsunda, Bromma. Stendörren förvärvade Båglampan 25 under försommaren 2017, byggnadsytan var ca 1 300 m². Syftet med förvärvet var att genom fastighetsutveckling, till skapa nya, **MODERNA LOKALER MED HÖG KVALITÉT**. Härigenom kan långa kundrelationer och långsiktiga kassaflöden erhållas.

Hedin Bil koncernen är en av Sveriges största återförsäljare av nya och begagnade bilar. Den nya anläggningen om dryga 9 000 m² kommer inrymma försäljnings- och verkstadslokaler för Ford och Opel.

SKÅLBY



BILHALL I BÄSTA SKYLTLÄGE

I Skälby industriområde, mellan E4:an och gamla Stockholmsvägen, ligger en Stendörrenfastighet med ett helt **UNIKT SKYLTLÄGE MOT E4:AN**, som till alldeles nyligen inrymde anrika Solna Pressgjuteri. Här har Stendörren tecknat hyresavtal med LeasePlan Sverige AB avseende en ny bilanläggning i enlighet med bolagets nya strategi att bygga upp en egen retail business med fokus på att sälja f.d. leasing- och begagnade bilar till slutkonsument (B2C). Förhyrningen är på 10 år, omfattar ca 5 500 m² och ska inrymma LeasePlans nya flaggskeppsanläggning för bilförsäljning. Avtalet innefattar en ombyggnation av Stendörrens befintliga fastighet på Truckvägen 2 i Upplands Väsby vilken erbjuder ett unikt skyltläge mot E4:an.

FASTIGHETSUTVECKLING – NYPRODUKTION

Stendörren har under 2018 fortsatt arbetet med befintliga byggrätter och med planfrågor för att tillskapa nya byggrätter för lager och logistik. Avsikten att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna lager eller lokaler för lätt industri.

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

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

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

Per 31 december 2018 hade Stendörren 24 fastigheter som helt eller delvis bestod av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att ca 620 000 m² byggnadsarea kan skapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik, handel och bostäder. Potentialen i byggrätterna bedöms vara god då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Upplands-Bro och Enköping.

STÖRRE BYGGRÄTTER FÖR LAGER OCH LÄTT INDUSTRI

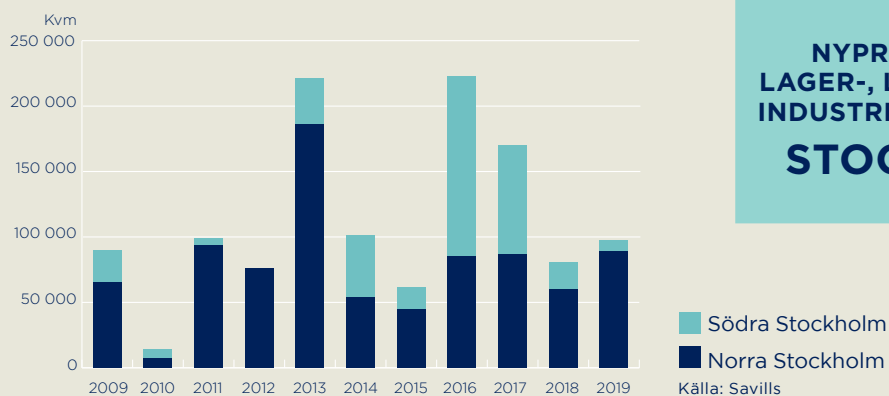
KOMMUN	FASTIGHETSBETECKNING	BEDÖMD BYGGRÄTT, CA M ² BTA
Upplands-Bro	GreenHub Bro*	400 000
Botkyrka	Tegelbruket 1	80 000
Sollentuna	Traversen 14 & 15	10 300
Upplands-Bro	Viby 19:66	13 600
Enköping	Stenvreten 6:17	21 000
Eskilstuna	Grönsta 2:55	15 000
Övriga byggrätter		80 100
	TOTALT	620 000

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

A high-angle photograph of a man in a black jacket operating a grey and orange pallet jack in a warehouse. The man is looking down at the controls. In the background, there are wooden pallets stacked with long, thin metal rods. A clipboard with a document is attached to the front of the pallet jack. A handwritten note on a piece of paper is placed to the right of the man.

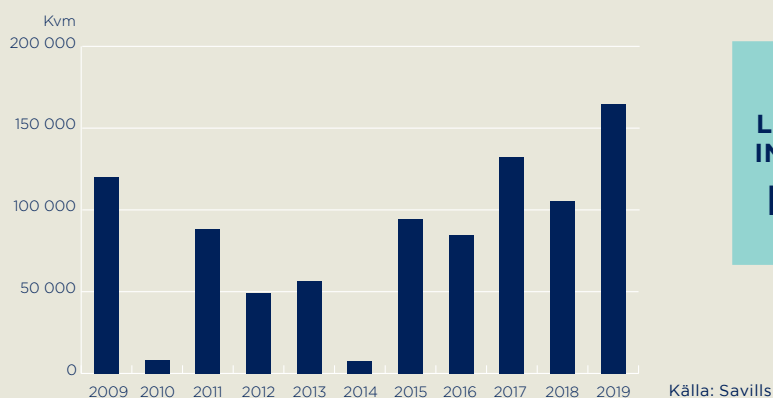
*E-handeln
driver
efterfrågan på
moderna
logistiklokaler.*

POTENTIALEN I STENDÖRRENS
BYGGGRÄTTER BEDÖMS VARA GOD
DÅ DE ÄR KONCENTRERADE TILL
FLERA AV STORSTOCKHOLMS
MEST ATTRAKTIVA OMRÅDEN.



NYPRODUKTION LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER, STOCKHOLM

Nyproduktionsvolymerna för lager-, logistik- och verksamhetslokaler var förhållandevis låga under året och totalt sett färdigställdes ca 80 000 m² i Stockholm, vilket kan jämföras med den genomsnittliga årsvolymen sedan 2010 som uppgår till ca 120 000 m². I hela Stockholm är ca 75 % av den totala projektvolymen spekulativt byggande vilket visar att det finns en stor efterfrågan på fastigheter inom segmentet. För 2019 har hittills 82 000 m² för färdigställande kommunicerats till marknaden, men det är mycket troligt att volymen blir högre då produktionstiden för segmentet är förhållandevis kort.



NYPRODUKTION LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER, MÄLARDALEN

Nyproduktionen i regionen var hög under året och totalt färdigställdes ca 105 000 m² lager-, logistik- och verksamhetslokaler, vilket är mycket högre än genomsnittsvärdet på 75 000 m² under de senaste 5 åren. För 2019 bedöms nyproduktionen öka i regionen. Vid slutet av 2018 hade ca 165 000 m² kommunicerats till marknaden för färdigställande under 2019.

GREEN HUB BRO



PROJEKT
NYPRODUK-
TION

FRAMTIDENS GRÖNA LOGISTIKCENTER

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

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

GreenHub Bro utgörs av 1,4 miljoner m² mark

intill Enköpingsvägen i Upplands-Bro, ca 25 minuter från Stockholm City. Området har egen järnvägsanslutning till stambanan, och nya trafikplatsen Kockbacka ger omedelbar närhet till E8. Kombinationen med järnväg och väg är unik, och fördelarna blir bara fler när Stockholms norra och södra länsdelar binds samman av Förbifart Stockholm.

GreenHub Bro ska erbjuda allt som en modern

GREENHUB BRO

Fastighet:

Nygård 2:6, 2:14
och 2:17

Kommun:

Upplands-Bro

Bedömd byggrätt
upp till 400 000 m²



NYPRODUKTION

PÅ VÄG MOT FRAMTIDENS HÅLLBARA LOGISTIK



Strategiskt placerat med egen järnvägsanslutning till stambanan.



Hög omlastningskapacitet, hög säkerhet, samt servicecenter för lastbilar.



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



Verksamhetsanpassade lokaler med möjlighet till högteknologiska och automatiserade system.



Goda allmänna kommunikationer med buss som ansluter till pendeltågsstationer.



Miljöcertifierade byggnader och möjlighet att teckna gröna hyresavtal.



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

logistikhubb gör i form av hållbarhet, flexibilitet, säkerhet och kringsservice. Här har blivande hyresgäster ett vitt – eller snarare grönt – ark att skapa moderna lager-, logistik- och produktionslokaler på, anpassade efter varje verksamhets behov. Det här möjliggör högteknologiska, automatiserade system för effektiv hantering av tusentals varor i och utanför byggnaden och i området runtomkring. Allt byggs med moderna material, god energieffektivitet och med hänsyn till god arbetsmiljö.

Att göra området bekvämt och attraktivt för de många tusen som ska arbeta här, och att integrera det med samhället runt omkring, är en minst lika viktig

aspekt av Stendörrens satsning i Bro. De allmänna kommunikationerna till området är redan mycket goda och arbetet med att utveckla serviceutbudet med sådant som underlättar vardagen för de som ska arbeta här är i full gång.

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

Avin, projektledare

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

Jag är utbildad byggnadsingenjör och har arbetat som konsult i byggbranschen i 12 år. På Stendörren har jag en roll som innebär ansvar både som projektledare och projekteringsledare. Som projektledare har jag det övergripande ansvaret att driva projekten inom de ekonomiska och tekniska ramarna som vi sätter upp – från idé eller påskrivet hyresavtal till förverkligande och överlämnande till hyresgäst och förvaltning. Som projekteringsledare är jag med och utformar projektet, ansvarar för ledning och fördelning av arbetet, ser till att rätt handlingar projekteras och att de möter myndighetskrav. Jag kontrakterar även byggare och är med i hela processen till dess att vi lämnar över fastigheten till förvaltning. Att jobba med en tvådelad roll passar mig bra, eftersom det gör det enklare att ha kontroll över projekten. Dessutom gör det att vi behåller kunskapen inom bolaget.

Varför valde du Stendörren?

Jag blev uppringd av en före detta kollega som arbetar på Stendörren, som frågade om jag ville byta jobb. Jag föreslog att Stendörren skulle ta in mig som konsult först för att se om vi skulle fungera bra ihop, och de gav mig uppdraget som projekteringsledare i ett projekt. Det fantastiska mottagandet från medarbetarna i kombination med bolagets vision var lockande, och jag kände mig trygg i att tacka ja till erbjudandet att börja på projektavdelningen.

Hur ser en dag på jobbet ut?

När jag inte har möten eller besöker byggprojekt jobbar jag främst med administration. Det handlar om allt från protokollskrivning, ekonomi, kontakt med hyresgäster och myndigheter till besiktningar och överlämnningar. Och så blir det en hel del samtal med konsulter. Jag är spindeln i nätet för mina projekt. Därför innebär min roll inte bara jobb på kontorstid. Jag sitter inte vid datorn dygnet runt, men jag är nåbar 24/7 och svarar på mail och telefon. Det här jobbet är en livsstil. Det passar inte alla, men jag trivs utmärkt med det.

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

Tydliga ramar är A och O – tekniska, ekonomiska och tidsmässiga. Det är helt avgörande att alla är

överens om vad som förväntas. Sedan har det varit ett önskemål från mig på alla mina uppdrag att jag har med mig en medarbetare, oftast en byggleddare från Stendörren, främst för att säkra att ingen information går förlorad och att det finns någon att bolla med. Ingen är fullärd i byggbranschen och förutsättningarna ändras hela tiden, så det här är helt avgörande. Sist men inte minst måste man vara lösningsorienterad och tydlig med besked till alla deltagare i projekten.

Bäst med ditt arbete?

När man verkligen har möjlighet att få vara med från idé, från det första strecket på pappret, till överlämnande av en fastighet till förvaltning. Den känslan går inte att beskriva. Jag är kontrollmänniska och har svårt att släppa taget om projekt, men när jag ser hyresgästen när de flyttar in och är nöjda med produkten, då känns det fantastiskt att kunna göra det.

Vilken är din favoritfastighet?

Det måste vara en av våra konceptfastigheter Point Nacka. Jag sitter där och arbetar när jag är i Stockholm. Jag tycker om den dels för att byggnaden har en så fin känsla, och dels för att jag är så otroligt nöjd med förvaltaren, som är så där rak och tydlig som jag uppskattar.



”Det bästa i mitt arbete är
möjligheten att få vara med från
idé, det första strecket på ett
papper, till överlämnande av
en fastighet till förvaltning.”

**AVIN FAILY, PROJEKTLEDARE
PÅ STENDÖRREN**



FASTIGHETSUTVECKLING – BOSTADSBYGGRÄTTER

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

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

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

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

STÖRRE POTENTIELLA BOSTADSBYGGRÄTTER

KOMMUN	FASTIGHETS-BECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 800 st lägenheter	Detaljplan beräknas vinna laga kraft 2019.
Sollentuna	Traversen 14 Traversen 15	Ca 120 st lägenheter	Detaljplan beräknas vinna laga kraft 2019.
Enköping	Romberga 23:17	Ca 40 st lägenheter	Kommunens Utvecklingsprogram möjliggör nybyggnad för verksamheter och viss förtätning med bostäder. Utredning pågår i attraktivt stationsnära läge.

FASTIGHETSUTVECKLINGENS STEG

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





BOSTADSBYGGGRÄTTER

Läs mer om
Tegelbruket 1
på sidan 84

Fastighetsbeteckning:

TEGELBRUKET 1

Kommun: Botkyrka

Antal bostäder: 800 st





*Anders & Daniel
projektutveckling & arkitekter*

"Som arkitekter kan vi gilla lite 'krångliga' fastigheter. Det är en spännande utmaning att få allt att fungera på ett sätt som gynnar både hyresgästen och oss som fastighetsägare."

ANDERS BURMAN OCH DANIEL ERIKSSON
PROJEKTUTVECKLING/ARKITEKTER
PÅ STENDÖRREN

Vad har ni för bakgrund och vilken är era roller på Stendörren?

Vi är båda två utbildade arkitekter och arbetar på Stendörrens affärsutvecklingsavdelning med projektutveckling. Det betyder att vi tar hand om och utvecklar potentialen i bolagets fastigheter. Det handlar dels om att lyssna på hyresgäster och deras behov, dels att föra dialog med kommuner och andra intressenter vars strategiska planering påverkar och hjälper till att utveckla Stendörrens fastighetsbestånd. Vi upphandlar även konsulter för teknik och arkitektur och sköter exploateringsfrågor.

Varför valde ni Stendörren?

För de varierande projektens skull. Stockholmsregionen expanderar ju hela tiden och Stendörrens fastigheter som tidigare låg i lite perifera lägen, hamnar mera centralt när regioner växer. Det skapar nya förutsättningar för att utveckla och förändra fastigheternas innehåll och funktion, att till exempel göra om tidigare handelsfastigheter till nya hållbara bostadsområden.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Vi spenderar en hel del tid på kontoret med att bolla dagliga och projektrelaterade frågor mellan oss. Sedan blir det en del möten. Det kan vara allt från uppföljning med konsulter och kommuner, till interna möten med till exempel vår styrgrupp. Naturligtvis försöker vi komma ut i fastigheterna så mycket som möjligt, men har vi också nära kontakt med och god hjälp av våra fastighetsförvaltare som besöker dem regelbundet, och sist men inte minst med våra hyresgäster. Och ingen känner ju fastigheterna bättre än de.

Vad är viktigt för att göra ett bra jobb i era roller?

Allt bygger på gott samarbete. Dels internt, dels med alla intressenter som vi kommer i kontakt med, från kommunrepresentanter till leverantörer och självklart hyresgäster. Som arkitekt behöver vi vara lite pedagoger och försöka förklara när önskemålen inte är optimala, visa på hur mycket som finns att ta hänsyn

till, och kunna hitta bra alternativ. Sedan måste vi hänga med i utvecklingen för att kunna fånga nya möjligheter när förutsättningar förändras, och ha ett öppet sinne när ett projekt ändrar riktning.

Bäst med ert arbete?

Det är väldigt tillfredställande att veta att vi är med och bygger den "goda staden". Här är alla fastighetsägare, inte bara Stendörren, med och bidrar med goda kommunikationer, trafik, miljö, kultur och natur. Sedan är det väldigt givande med ett så kreativt och aktiverande arbete. Det sätter igång hjärncellerna, och de stannar inte för att vi lämnar kontoret, utan vi klurar vidare även utanför arbetet. Att kolla referensprojekt är bra, för att se hur andra har löst samma utmaningar som vi själva står inför.

Vilken är er favoritfastighet?

Som arkitekter kan vi gilla lite "krångliga" fastigheter med mycket installationer för exempelvis teknik. Det är en spännande utmaning att få allt att fungera på ett sätt som gynnar både hyresgästen och oss som fastighetsägare. Sedan lockar så klart alla utvecklingsfastigheter, där vi är med och bidrar till stadsutvecklingen. Ett sådant exempel är ett område i södra Stockholm där vi har samarbetat med kommunen för att förvandla ett dåligt handelsläge till ett bostadsområde med 800 nya lägenheter, med nytt torg, hållbara lösningar med gröna tak och dagvattenbäddar med planteringar på trottoarerna. Vi var även med och tog fram skisser för hur man kunde knyta ihop det här nya området med närliggande centrum och tunnelbana. Ett projekt som gav oss möjlighet att bygga den sociala, trygga och täta staden!



FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

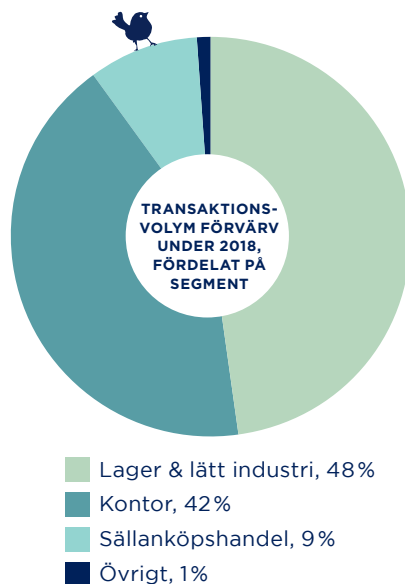
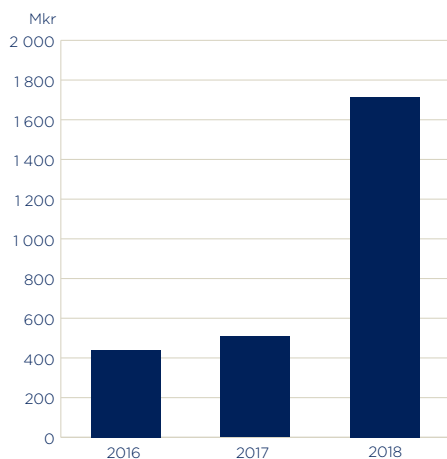
Under 2018 förvärvade Stendörren i 10 separata transaktioner 24 fastigheter med en total uthyrningsbar area om ca 142 700 m². Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde i dessa förvärv uppgick till 1 715 miljoner kronor. Den största volymen utgjordes av ett stort förvärv i Bromma och Spånga, samt av en större fastighetsportfölj i Västerås. Under 2018 såldes även tre fastigheter i två separata transaktioner till överenskomna fastighetsvärden som sammantaget uppgick till 362 miljoner kronor.

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

kunna bidra maximalt med sin kunskap om efterfrågan i området.

Om Stendörren kan växa med sina hyresgäster och erbjuda flexibla lokaler när de vill utöka sin verksamhet ger vi våra kunder det lilla extra och kunderna kan därmed fokusera på sin kärnverksamhet. Områden där stora infrastrukturförbättringar i vägnät och kollektivtrafik pågår, eller kommer startas, är särskilt prioriterade. Likaså områden för logistik där till exempel järnväg och motorleder möts, allt för att möta hyresgästernas krav på långsiktig, effektiv och hållbar logistik. Fastigheterna som Stendörren äger och investerar i har därmed individuella förutsättningar och affärsplaner. Allt från logistikfastigheter med stabila och långsiktiga kassaflöden, till fastigheter som är flexibla i sina användningsområden. Även fastigheter med tillväxt- eller förändringspotential hör till denna grupp. ➤

TRANSAKTIONSVOLYM FÖRVÄRV



TRANSAKTIONSVOLYM FÖRVÄRV, MKR

GEOGRAFISKT OMRÅDE	2016	2017	2018
Storstockholm	227	467	1 118
Uppsala	214	33	110
Eskilstuna	0	0	41
Enköping	0	9	65
Västerås	0	0	381
	441	508	1 715

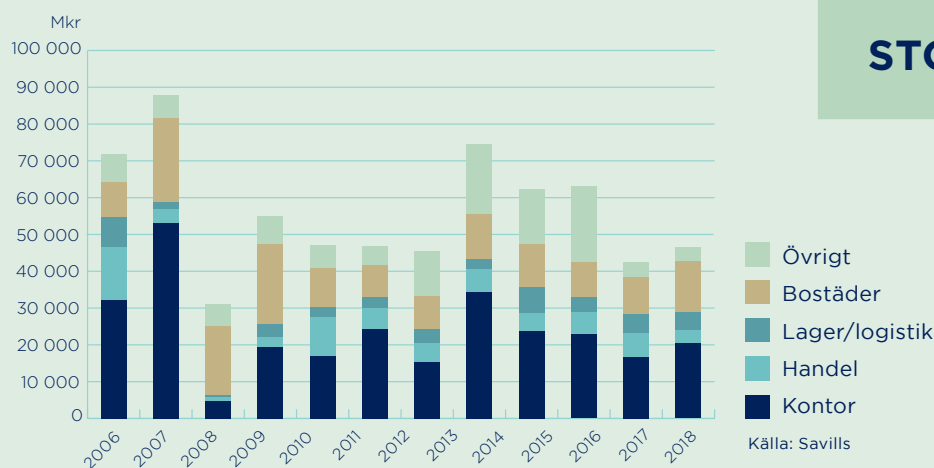
FÖRVÄRV UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYR- NINGSBAR AREA, M ²	BYGG- RÄTT, BTA, M ²	FASTIGHETSTYP
Upplands-Bro	Jursta 3:8	6 300	3 500	Industri
Eskilstuna	Vakten 15	6 492	0	Industri, Kontor, Lager
Upplands-Bro	Viby 19:1	0	0	Mark
Stockholm	Elementet 1	9 312	0	Kontor, Lager, Industri, Handel
Stockholm	Magneten 12	6 892	0	Industri, Lager, Kontor, Förråd
Stockholm	Magneten 18	12 031	0	Lager, Kontor, Utbildning, Restaurang
Stockholm	Magneten 30	8 287	0	Lager, Kontor, Förråd, Restaurang
Stockholm	Magneten 33	7 072	0	Lager
Spånga	Vitgröet 12	14 307	0	Kontor, Lager, Restaurang, Förråd
Enköping	Stenvreten 7:60	4 883	0	Kontor, Lager, Handel
Upplands Väsby	Glädjen 1:56	1 845	0	Kontor, Lager
Täby	Åkerby 8	9 693	0	Lager, Kontor, Butik
Västerås	Ateljén 1	3 534	0	Kontor, Butik, Lager
Västerås	Blästerugnen 2	1 894	0	Handel
Västerås	Degeln 1	6 530	0	Kontor, Lager, Handel
Västerås	Fallhammaren 1	4 442	0	Kontor, Lager
Västerås	Gjutjärnet 7	2 617	0	Industri, Handel
Västerås	Hjulsmeden 1	1 983	0	Industri, Lager, Handel
Västerås	Kokillen 1	3 005	0	Industri, Kontor, Lager, Handel
Västerås	Lufthammaren 1	7 448	0	Industri, Kontor, Lager
Västerås	Ånghammaren 2	13 837	0	Industri, Kontor, Lager
Uppsala	Husbyborg 15:1	4 477	0	Lager, Kontor
Uppsala	Librobäck 21:3	4 009	3 000	Lager, Kontor, Verkstad
Enköping	Stenvreten 7:74	1 764	6 000	Kontor
		142 654	12 500	

AVYTTRINGAR UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYR- NINGSBAR AREA, M ²	BYGG- RÄTT, BTA, M ²	FASTIGHETSTYP
Stockholm	Hofors 1	3 903	0	Kontor, Lager
Huddinge	Opalen 40	770	0	Kontor
Järfälla	Veddesta 2:43	18 983	4 000	Industri, Kontor, Lager
		23 656	4 000	

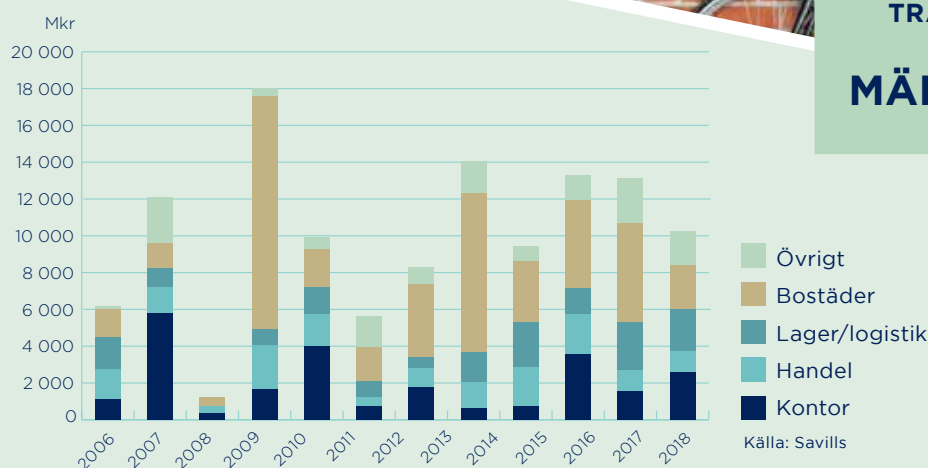
TRANSAKTIONS-
VOLYM
STOCKHOLM



Intresset för lager-, logistik- och verksamhetslokaler har fortsatt varit stort under 2018 i Stockholm. Som ett resultat har avkastningskraven på logistikfastigheter i förstklassiga lägen sjunkit under året till historiskt låga nivåer. Totalt

omsattes fastigheter inom segmentet till ett värde om 5 miljarder kronor, vilket är ca 9% högre än genomsnittet för de senaste fem åren.

TRANSAKTIONS-
VOLYM
MÄLARDALEN



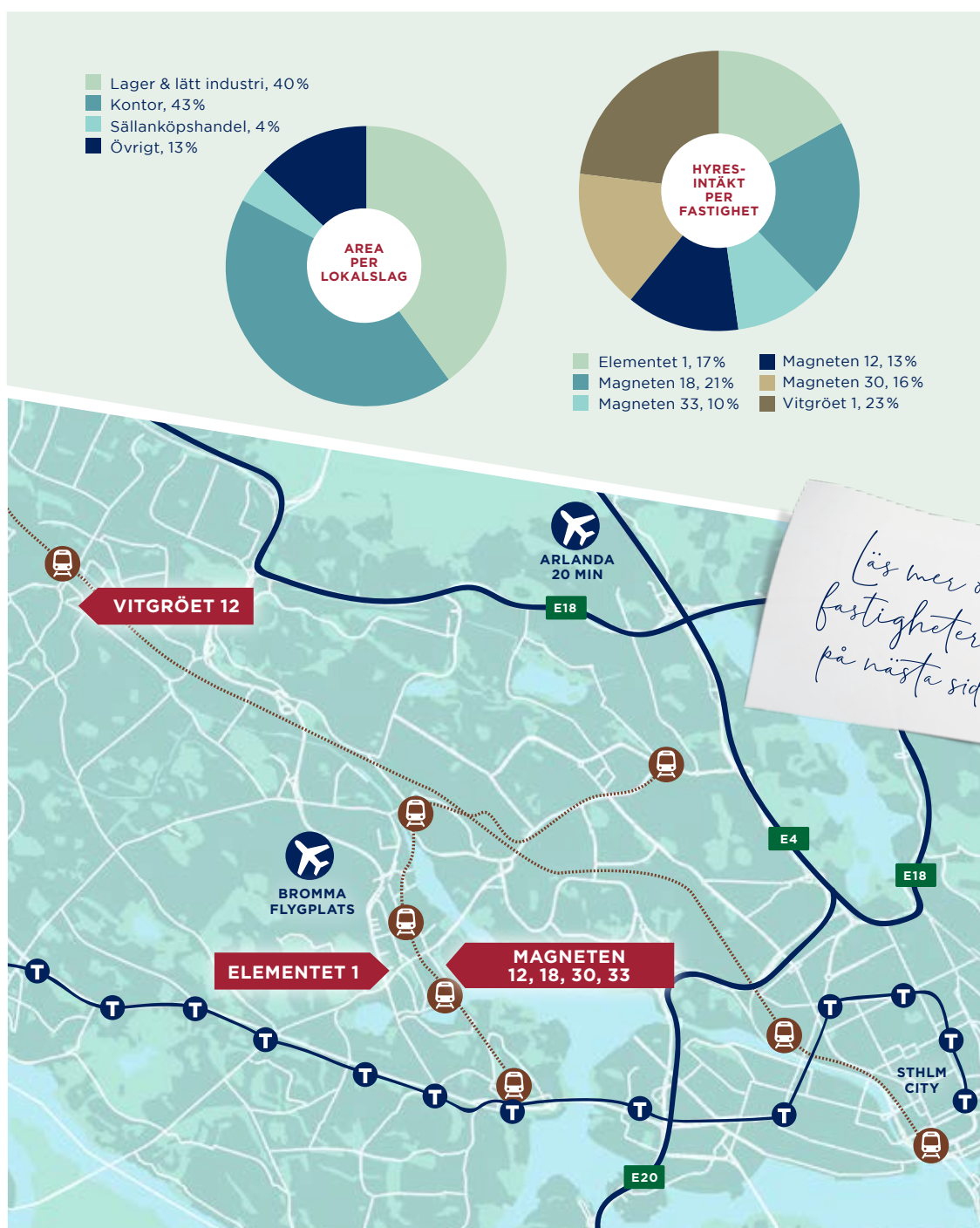
Transaktionsvolymen i regionen för lager-, logistik- och verksamhetslokaler uppgick till 2,3 miljarder kronor under 2018, vilket är högre än den genomsnittliga transaktionsvolymen de senaste fem åren. Regionen utgör ca 15% av den totala svenska transaktionsvolymen i landet inom segmentet (jämför graf på sidan 20) och historiskt sett är volymen att betrakta som

hög. Direktavkastningskraven inom segmentet har fortsatt nedåt under året jämfört med föregående års nivåer. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga på en rekordnivå omkring 4,75 – 6,0% medan avkastningskraven kan vara väsentligt högre för fastigheter med olika former av brister eller lokaliserade i mindre attraktiva lägen.

VÅRT STÖRSTA PORTFÖLJFÖRVARV UNDER 2018

I juli 2018 förvärvade Stendörren fastigheter AB en portfölj av Profi som bestod av 6 fastigheter om 57 635 m² i Västerort. Portföljen bestående av huvudsakligen verksamhetslokaler hade några unika kvaliteter då den dels var väl positionerad geografiskt, där 5 av fastigheterna låg i Bromma och en i Spånga, men därutöver var fastighetsvärdena förhållandena väl fördelade med lägre objektsrisk samt ett stort antal hyresavtal med förhållandevis

låga hyresnivåer där Stendörren uthyrningsavdelning ser potential. Förvärvet stärker Stendörrens position i västra Stockholm och kompletterar väl den existerande portföljen. Till följd av urbaniseringstrenden och omfattande bostadsutveckling utvecklas dessutom värdet fördelaktigt när markens värde ökar och alternativanvändning uppstår, därutöver gagnas området av infrastrukturprojekt som tvärbanan, förbifarten och Bromma flygplats.





MAGNETEN 30
EKBÄCKSVÄGEN 18-24
8 261 M²



MAGNETEN 18
JOHANNESFREDSVÄGEN 17
12 057 M²



ELEMENTET 1
ULVSUNDAVÄGEN 106
9 312 M²



MAGNETEN 12
EKBÄCKSVÄGEN 26
6 892 M²

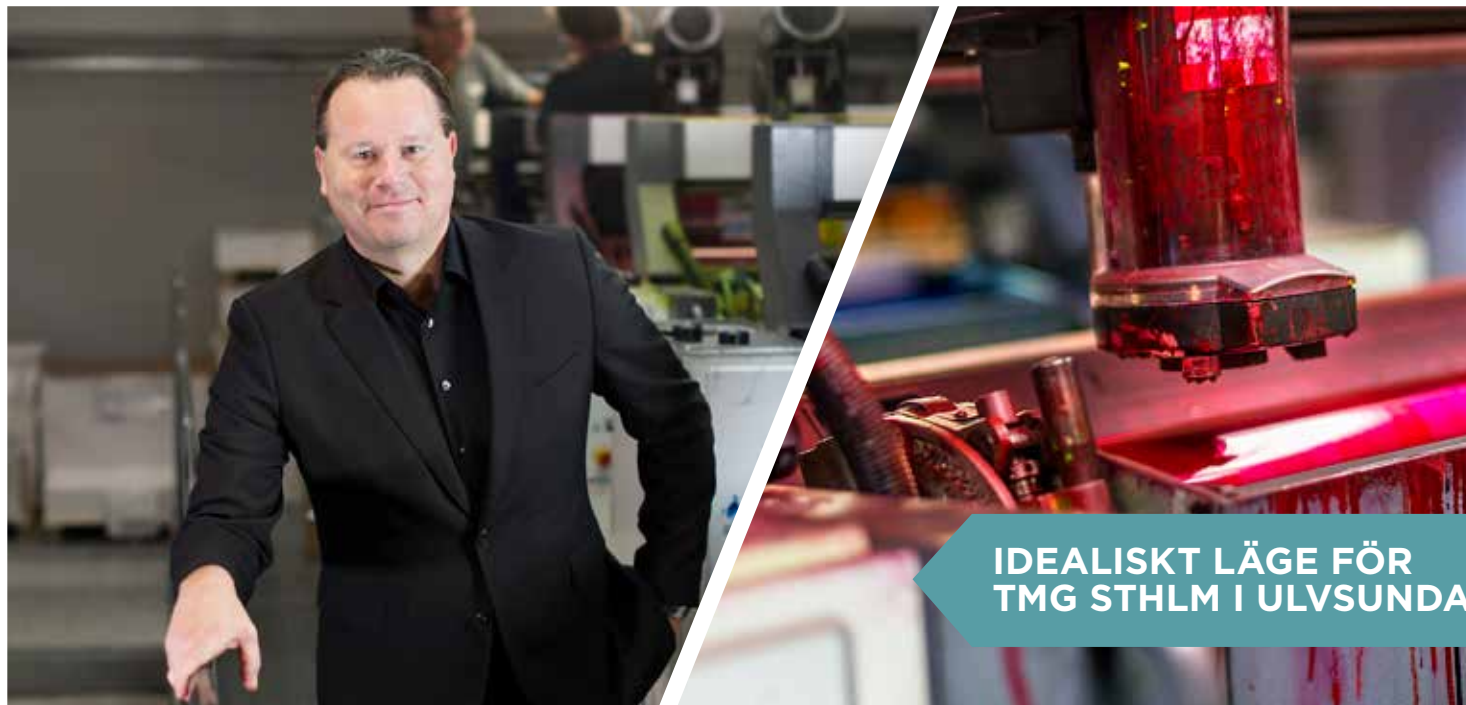


MAGNETEN 33
VOLTAVÄGEN 9-11
7 072 M²

**FÖRVÄRVAD
PORTFÖLJ MED
6 ST FASTIGHETER
I VÄSTERORT
MED EN YTA OM
CA 57 600 M²**



VITGRÖET 12
STORMBYVÄGEN 2-4
14 301 M²



IDEALISKT LÄGE FÖR TMG STHLM I ULVSUNDA

TMG Sthlm är ett premiumtryckeri med offset-, digital- och storformatstryck, allt under samma tak och på bekvämt avstånd för kunderna i Stockholmsområdet. Bland dessa märks flera starka varumärken inom bland annat mode, samt reklambyråer, fotografer med flera. Man trycker även exklusiva konst- och fotoböcker – och så allt däremellan så klart. Och trycker gör man på allt mellan himmel och jord, eller i alla fall från trä till asfalt!

TMG STHLM ÄR DET ENDA TRYCKERIET med sin storlek och kapacitet centralt beläget i Stockholmsområdet. De största konkurrenterna är belägna i andra delar av landet.

– Vi säljer mycket på vår geografiska närhet, förklarar VD Tomas Eklund. Våra kunder ställer höga krav och vill vara delaktiga i hela produktionsprocessen. Hos oss kan de vara det utan att behöva resa så långt, förklarar han.

Men närheten till Stockholm är inte bara positiv för kunderna.

– Vi är en tillverkande industri, även om vi inte är en jättefabrik, berättar Tomas. Våra medarbetare jobbar i två- och treskift. De goda kommunikationerna, med både bil och kollektivtrafik, gör att de kan ta sig hit och hem enkelt alla tider på dygnet.

Och området bjuder på mer än bara goda kommunikationer. Några minuter bort med bil ligger köpcentret Bromma Blocks med en uppsjö av lunchalternativ och butiker, och vill man hellre sträcka på benen på lunchen kan man ta en lugn promenad vid den närliggande sjön. För mer långväga besökare är det dessutom nära till både Bromma Flygplats samt övernattnings på ett flertal närliggande hotell.

STORFORMAT STÄLLER KRAV

TMG Stockholm bildades 2010 som ett resultat av fyra förvärv. Bolaget ägs av Taberg Media Group och har suttit i sina nuvarande lokaler sedan 1996. I samband med nybildandet 2010 gjordes en rejäl uppräschning av ytskikt och inredning, och sedan

Stendörren förvärvade fastigheten sommaren 2018 har man diskuterat hur de båda företagen ska kunna växa tillsammans.

– Stendörren har hela tiden varit väldigt lyhörda och håller en jättehög servicegrad, säger Tomas, både vad gäller önskemål på våra nuvarande lokaler och frågor kring utmaningar som kommer framöver.

Och utmaningar finns det gott om. Fastigheten ska fungera bekvämt för företagets fyrtio anställda. En vanlig dag har man även 2–4 kund- och leverantörsbesök. För att inte tala om att man ska ha full produktion i alla maskiner, med allt vad det kräver i form av yta, säkerhet, miljö och transporter.

– Vi skulle till exempel aldrig kunna sitta i lokaler några våningar upp, menar Tomas. En del av det vi trycker är så stort och skrymmande att de måste lastas direkt på en lastbil för att fraktas. Då är det avgörande att ha lokaler i markplan.

SAMSYN OM KUNDERNAS BETYDELSE

När det gäller framtiden i lokalerna i Ulvsunda, eller någon av Stendörrens övriga fastigheter för den delen, är Tomas optimistisk.

– Vi vill själva ha kunder som ställer tuffa krav på oss, det gör att vi håller oss på tå. Då gäller det att ha koll på marknaden och vara lyhörd för vad kunderna vill. Det är det som styr vår produktion och vilka investeringar vi gör i framtiden, inte tvärtom. Min bild av Stendörren är att de tänker likadant, avslutar han.

MÖT
VÅRA
HYRES-
GÄSTER

TOMAS
EKLUND,
VD PÅ
TMG STHLM

STENDÖRREN
HAR HELA TIDEN
VARIT VÄLDIGT
LYHÖRDA OCH
HÅLLER JÄTTEHÖG
SERVICEGRAD.

FINANSIERING

Att investera i kommersiella fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som ställer stora krav på tillgång till både riskbärande kapital och lånat kapital. Tillgången till kapital varierar naturligen över tid och påverkas av både bolagsspecifika faktorer (utsikterna till att över tid skapa en god avkastning till det riskbärande kapitalet och förmågan att återbetala lånat kapital) och externa faktorer såsom förändrade marknadsförutsättningar, konjunktur och makroekonomin. Stendörrens största utgiftspost i resultaträkningen utgörs av ränta på lånat kapital medan ett av våra viktiga finansiella mål är att leverera en hög riskjusterad avkastning på det riskbärande kapitalet. För att minimera de finansierings-, ränte- och kreditrisker som beskrivs närmare under Riskavsnittet (sid 97–99) har styrelsen definierat en finanspolicy där vissa intervall för tillåten spridning av kapitalbindningstider och ränteexponering definierats.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörren Fastigheters totala tillgångar uppgick den 31 december 2018 till 8 735 (6 624) miljoner kronor. bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per balansdagen för 32 (36) % respektive 61 (56) % av bolagets totala finansiering.

Stendörrens finansiella struktur är utformad för att uppnå en så gynnsam balans som möjligt mellan bolagets finansiella mål Soliditet, Räntetäckningsgrad och Avkastning på eget kapital. Fastigheternas förmåga att generera kassaflöde på kort och lång sikt har också stor påverkan på valet av finansieringsform och finansieringsgrad. Genom att proaktivt arbeta med den finansiella strukturen skapas förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital, samtidigt som risker hänförliga till kapitaltillgång och ränteexponering kan hållas på en acceptabel nivå.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som en spridning av lånens kapitalbindning över flera år minskar refinansieringsrisken. Enligt bolagets finanspolicy får inte mer än 33 % av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under ett enskilt år. Förfallostrukturen av Stendörrens räntebärande skulder vid utgången av 2018 framgår av tabellen på nästa sida.

Stendörren har vidare finansiella åtaganden (covenant) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är

kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Stendörren uppfyller samtliga dessa åtaganden med god marginal.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 287 miljoner kronor (3 713) motsvarande en belåningsgrad om 61 % (56). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 940 miljoner kronor (2 914), två obligationslån om totalt 1 360 miljoner kronor (790) samt säljarreverser om 15 miljoner kronor (20). –27 miljoner kronor (–11) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 037 miljoner kronor (991) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2018 till 1,8 % (1,7) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,4 % (2,3).

Skulder till kreditinstitut

Stendörren fastigheters räntebärande skulder till kreditinstitut består av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Swedbank, Danske Bank, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Som säkerhet för bolagets räntebärande skulder hade pantbrev om sammanlagt 3 911 miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Härutöver lämnas pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. ➤

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD, PER 31 DECEMBER 2018, MKR

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	>2025	SUMMA	ANDEL AV TOTAL
Swedbank	358	612	365	295	636	67	-	-	2 334	44 %
Danske Bank	600	-	-	507	-	-	-	-	1 107	21%
Nordea	-	-	-	-	262	-	-	-	262	5 %
Sörmlands Sparbank	-	-	-	194	32	-	-	-	225	4 %
Sparbanken Enköping	-	-	-	-	-	-	-	11	11	0 %
Obligationer	-	710	650	-	-	-	-	-	1 360	26 %
Säljarreverser	2	8	-	5	-	-	-	-	15	0 %
Summa	960	1 330	1 015	1 001	930	67	-	11	5 315	100 %
Andel av total	18 %	25 %	19 %	19 %	17 %	1 %	0 %	0 %	100 %	

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2018

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,5 %	3,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0,1	2,5 %	3,13
Swedbank	Räntetak	300	0,3	2,5 %	4,13
Swedbank	Räntetak	300	0,3	2,5 %	4,13
Swedbank	Räntetak	250	0,7	2,3 %	4,75
Swedbank	Räntetak	250	1,5	2,3 %	5,75
Swedbank	Räntetak	250	0,2	2,3 %	3,75
Nordea	Räntetak	184	1,2	1,5 %	4,97
Summa		2 734	4,3	2,25 %	3,70



- Den genomsnittliga lånemarginalen på lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2017 till 1,71 % (1,86) och den faktiska räntan till 1,81 % (1,74).

Obligationslån

Stendörren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017–2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 %. Det andra obligationslånet (2018–2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2018 till 4 251 miljoner kronor (2 721), motsvarande ca 80 % (73) av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 037 miljoner kronor (991). Kortfristiga räntebärande skulder uttrycker koncernens finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen.

De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Per 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,8 år (2,7) och för totala räntebärande skulder 2,6 år (2,4), *se tabell sid 69*.

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Sedan första kvartalet 2015 har Stibor 90 varit negativ, vilket har medfört att de flesta kreditinstitut infört ett golv vid noll för Stibor-basen i lånevillkoren, så att Stibor aldrig beräknas som mindre än noll. Detta gäller även Stendörrens lånestock vilken per 31 december 2018 till övervägande del bestod av lån med räntevillkor där Stibor inte tillåts gå under noll.

Räntesäkring skapas genom nyttjande av räntederivat. Vid utgången av 2018 hade Stendörren en portfölj av räntetak med ett samlat nominellt värde uppgående till 2,7 miljarder kronor (motsvarande ca 51 % av bolagets totala räntebärande skuld), *se tabell sid 69*. Räntetaken utgör en försäkring som träder in om Stibor skulle överstiga en viss nivå ("Taknivån"). Den genomsnittliga taknivån i bolagets portfölj av räntetak uppgår till 2,25 %. Räntetaken har en genomsnittlig löptid om ca fem år från tecknandet och vid årets utgång återstod i genomsnitt 3,7 års löptid. Per 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till kreditinstitut, inklusive effekten av ingångna räntederivat, till 2,3 år (2,2).

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2018 till 419 miljoner kronor (323) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt värdeförändringar av derivat.

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 233 miljoner kronor (181).

RÖRELSEKAPITAL

Det är bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination med de vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteterna är tillräckligt för att möta likviditetsbehoven under den kommande 12-månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Stendörrens möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Stendörren hade vid årsskiftet likvida medel om 163 miljoner kronor, outnyttjade krediter om 90 miljoner kronor samt lånelöften om ca 80 miljoner kronor.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 DECEMBER 2018 omfattade bolagets fastighetsportfölj 121 helägda fastigheter med ca 718 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 585 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftskostnader uppgår till ca -175 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen i årstakt producera ett driftnetto om ca 410 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning

om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2018 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 2018.*



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

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

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



OPERATIONELL EXCELLENS



**AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART
SAMHÄLLSBYGGANDE**



RESURSEFFEKTIVITET



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

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

FAS

1

**MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN
GRUNDEN - 2018**

2

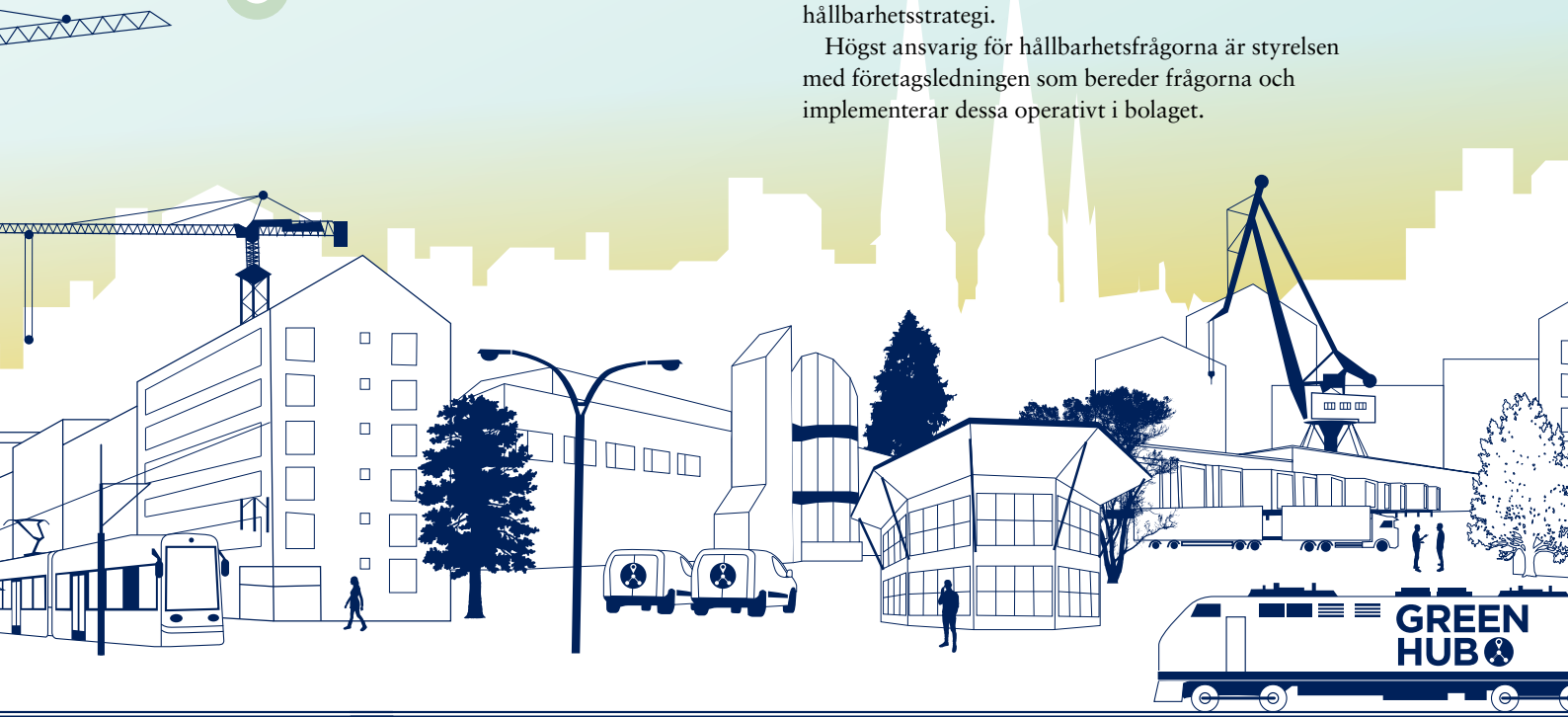
**BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD
GRUND - 2019-2020**

3

INTEGRERA I AFFÄREN - 2019-2020

Denna hållbarhetsrapport syftar till att presentera och vara transparent kring hur Stendörren tar sig an sitt hållbarhetsarbete, varför bolaget prioriterar som de gör, hur resultatet sett ut 2018 och hur ambitionen ser ut framåt för att implementera sin affärsnära hållbarhetsstrategi.

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



92%

AV STENDÖRRENS
ENERGIKONSUMTION
KOMMER 92% FRÅN
FÖRNYELSEBAR ENERGI

1545

TON CO₂

VI KLIMATKOMPENSERAR FÖR VÅRT
TOTALA UPPMÄTTA KLIMATAVTRYCK

ENERGIKONSUMTIONEN PER M²
SKA MINSKA MED

15% TILL 2021

100%

ALLA MEDARBETARE
HAR GENOMFÖRT
UTVECKLINGSSAMTAL

♀ **45%** ♂ **55%***

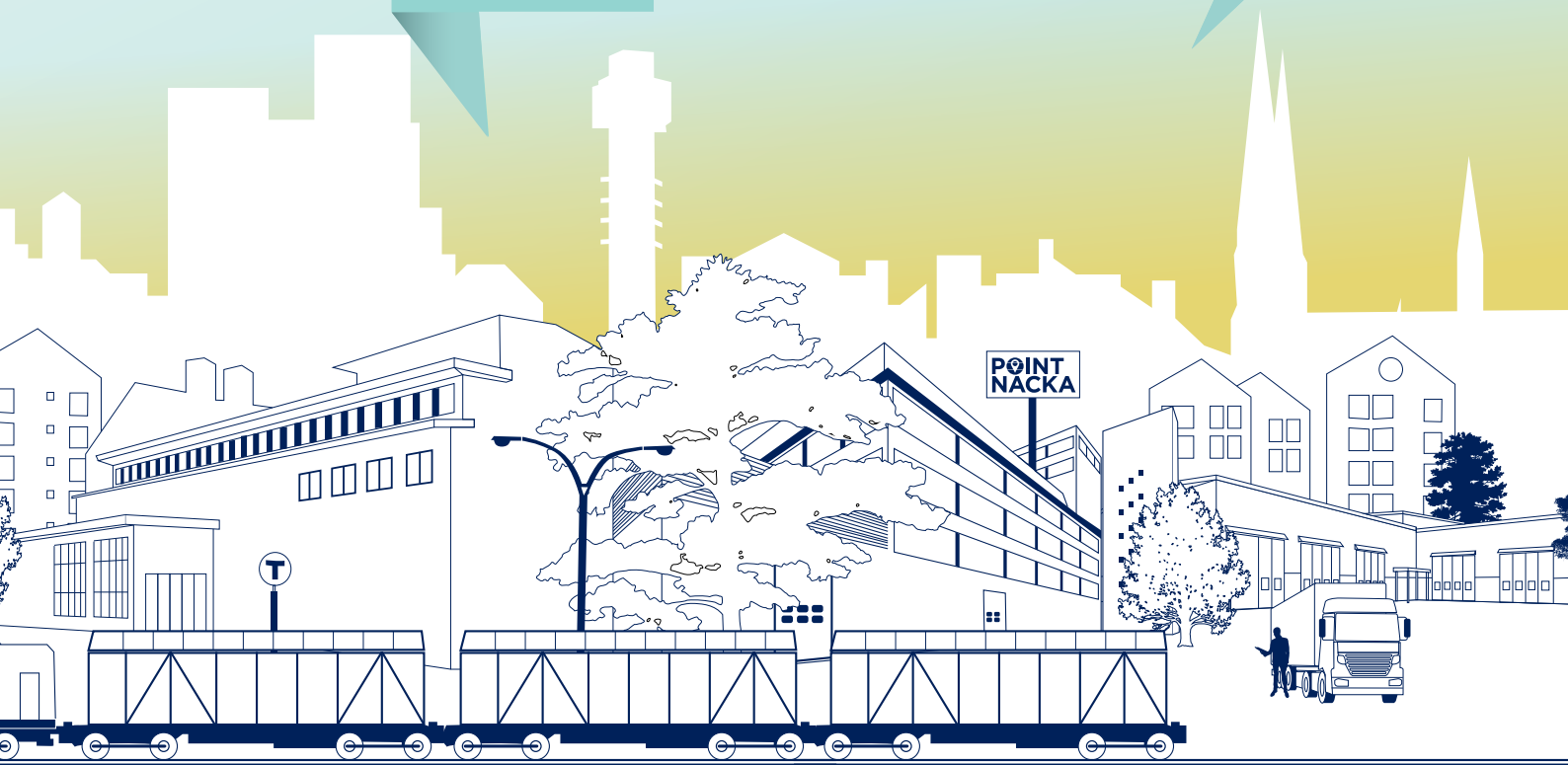
FÖRDELNING KVINNOR
OCH MÄN PÅ STENDÖRREN

3%

ENERGIEFFEKTIVISERING
AV VÅR VERKSAMHET 2018
I JÄMFÖRELSE TILL 2017

4 ST

ANTAL OLJEPANNOR
SOM BYTTS UT MOT
FJÄRRVÄRME



* Exkluderar en manlig och tre kvinnliga inhyrda konsulter.

INTRESSENTER & VÄSENTLIGHET

INTRESSENTDIALOG

Stendörren för en kontinuerlig dialog med viktiga intressenter kring väsentliga affärsfrågor via de kontaktytor som finns etablerade. 2017 genomfördes en strukturerad intressentdialog med bolagets viktigaste intressentgrupper se intressentmodell, *figur 1–2*. Syftet var dels att ta initiativet till en dialog rörande hållbarhetsfrågor specifikt, men framförallt att få input angående vad intressenterna ansåg var viktiga frågor att ta ställning till ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Under 2018 har dialog med vissa intressentgrupper fördjupats, framförallt internt i organisationen. Det har varit ett naturligt steg i det fortsatta hållbarhetsarbetet att bygga kunskap, förankring och förståelse inom organisationen inför att implementera strategin framåt. Flera aktiviteter internt har genomförts under året som t.ex:

- En konferens på temat hållbarhet för att diskutera hållbarhetsstrategin i stort men även de olika väsentliga hållbarhetsfrågorna och hur de påverkar medarbetarna samt hur frågorna kan integreras i den löpande verksamheten.
- Bildat ett internt hållbarhetsråd för att löpande koordinera och styra hållbarhetsfrågorna i organisationen utifrån hållbarhetsstrategin.
- Stendörrens första medarbetarundersökning gjordes under 2018, en enkät om organisatorisk och social arbetsmiljö, framtagen av Prevent som är en ideell organisation som ägs av Svenskt Näringsliv, LO och PTK.

VÄSENTLIGHETSANALYS

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

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

Se graf väsentlighetsanalys, *figur 3*.

Väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för utvecklandet av en hållbarhetsstrategi med 21 väsentliga frågor, samt fyra fokusområden;

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

De olika fokusområdena beskrivs mer utförligt, med aktiviteter, resultat och illustrativa exempel för 2018 under respektive avsnitt.

FIG.1 INTRESSENTMODELL

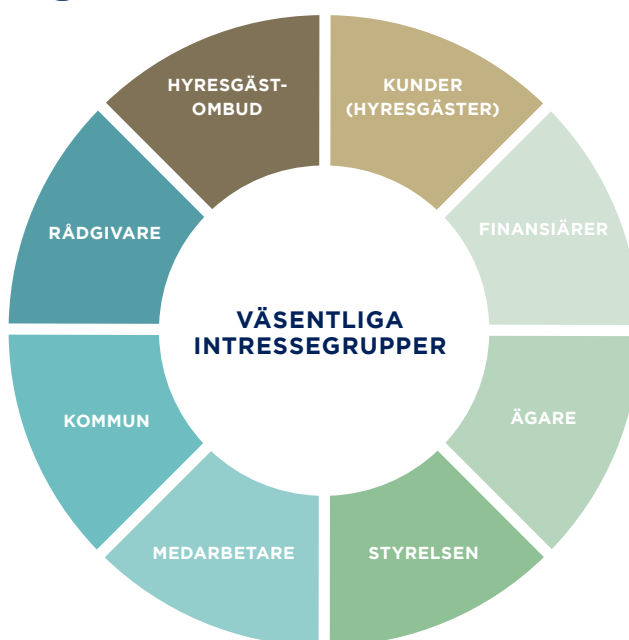
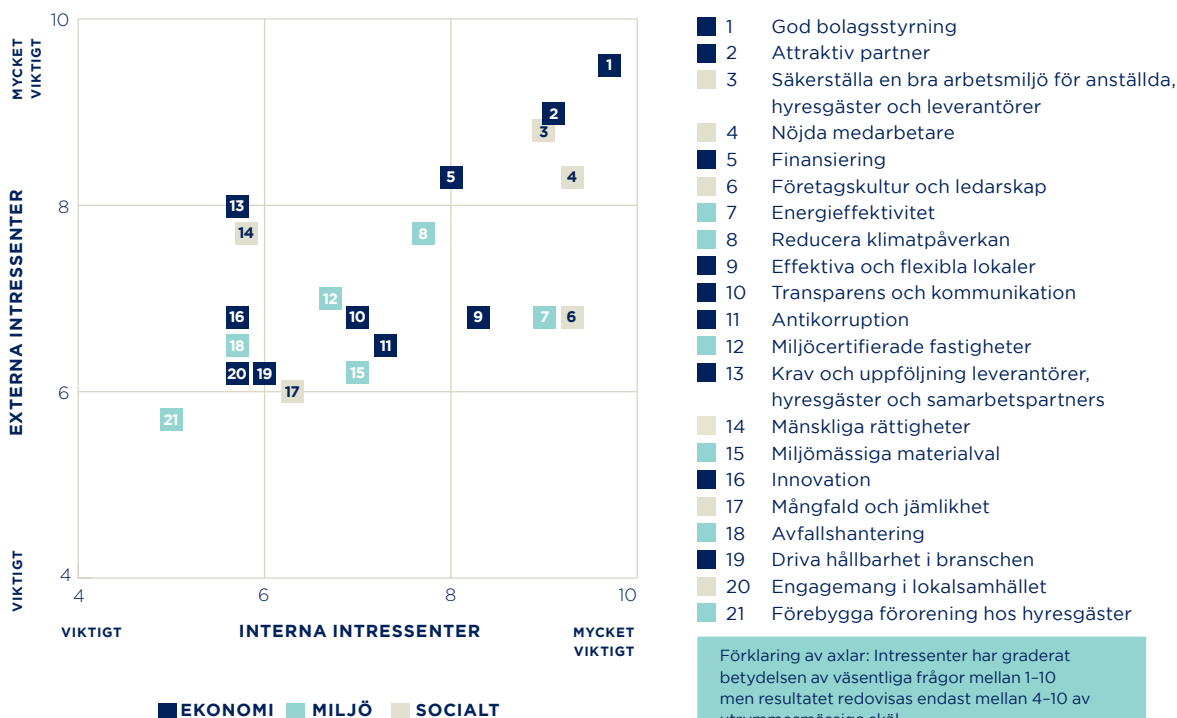


FIG.2 INTRESSENTENGAGEMENT

INTRESSENT-GRUPP	VÄSENTLIGA FRÅGOR	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2018
ÄGARE, FINANSIÄR, RÅDGIVARE, STYRELSE	• God bolagsstyrning inom ekonomi, miljö och socialt • Finansiering • Transparens och kommunikation • Antikorruption • Hyresgästfokus • Attraktiv partner på marknaden • Tillväxt • Avkastning	• Seminarium • Investerarpresentationer • Kvartalsrapportering • Kontinuerliga dialoger/möten • Kontakt med VD, CFO • Email, telefon • Styrelsemöten 6-8 gånger/år	• Utveckla policyer knutet till de olika fokusområdena. • Öka kunskap och förståelse för processer knutet till hållbarhetsstrategin. • Fokusområdet Operationell excellens som en del av att ha ökad kontroll och styrning av verksamheten. • Initierat ett hållbarhetsråd med representanter från olika verksamhetsområden i organisationen. • Ökad dialog kring hållbarhet i kontaktytorna med bolagets intressenter.
MEDARBETARE INKL. LEDNINGS-GRUPP	• Kompetensutveckling • Företagskultur och ledarskap • Intern kommunikation • Arbetsmiljö, hälsa, säkerhet • Arbetsplanering och resursplanering • Resurseffektivitet	• Avdelningsmöten veckovis • Informationsmöten månadsvis • Konferenser med olika teman • Frukostar och informella möten med kollegor	• Implementering av hållbarhetsstrategi och väsentliga frågor. • Implementerat digitala system för fjärrstyrning, övervakning och resursoptimering. • Hållbarhetskonferens i juni med fokus på att presentera hållbarhetsstrategin för medarbetarna. • Genomförd medarbetarundersökning med fokus på psykosocial arbetsmiljö.
KUNDER (HYRESGÄSTER)/HYRES-GÄSTOMBUD	• Söka bra samarbete & dialog • God kommunikation • Följa lagar, avtal och förordningar • Professionalism • Arbeta långsiktigt • Transparens i förhandlingar • Mångfaldsfrågor	• Några möten per år • Förhandlingar • Dialog via upparbetade personliga kontakter	• Implementering av hållbarhetsstrategi och väsentliga frågor. • Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum. • Inkrementella förbättringar för resurseffektivitet inom fastighetsförvaltningen.
KOMMUN	• Söka bra samarbete & dialog • Arbeta långsiktigt • Attraktiv partner för hållbart samhällsbyggande	• Planprocesser • Dialog via upparbetade kontakter	• Stendörren Fastigheter samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan bli hållbara och framtidsinriktade föredömen.

FIG.3 VÄSENTLIGHETSANALYS



STRATEGI

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

SOM I ETT LED I ARBETET MED att systematisera och formulera Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv, samt hur dessa och möjligheter på samma nivå omsätts i betydelse för bolaget och dess marknad. Ett annat steg var att titta på hur fastighetsbranschen svarade på dessa frågor, samt hur bolagets konkurrenter arbetade. Utifrån-och-in perspektivet tillsammans med intressentdialogen och väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för Stendörrens hållbarhetsstrategi, som integreras i hela verksamheten.

Under 2018 har fokus legat på att medvetandegöra och initiera implementeringen av hållbarhetsstrategin internt i organisationen. Första fasen i implementeringen handlar om att mobilisera internt och bygga grunden. Läs mer i avsnittet Fokus 2018–2020.

En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes även 2017 och utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 98–99. Utvärdering av hållbarhetsarbete görs på kontinuerlig basis.

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

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



(s. 82–85)



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.



(s. 86–87)



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.

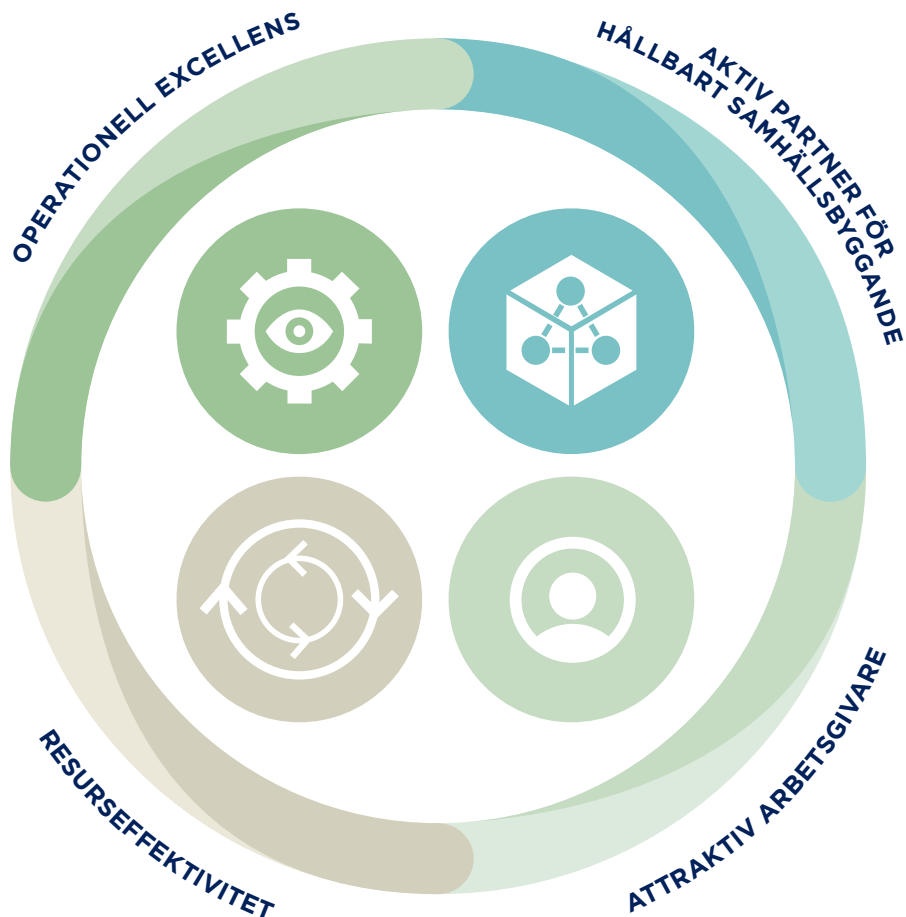


(s. 88–89)



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

HÅLLBARHETSSTRATEGI



FOKUS 2018 – 2020

Stendörren är övertygat om att ett ansvarsfullt företagande handlar om att skapa långsiktigt värde inte bara ekonomiskt utan även socialt och miljömässigt. Stendörren är i början av denna resa och är medvetna om att det är ett kontinuerligt arbete att integrera i verksamheten. Under året har en implementeringsplan tagits fram som sträcker sig fram till 2020 och som i stora visar på vilka prioriteringar bolaget har framåt.

FÖRSTA FASEN, KALLAS "Medvetandegör och bygg från grunden" och handlar kortfattat om att skapa struktur och förankra hållbarhetsstrategin i organisationen. Fas 2, "Börja arbeta från lagd grund" utgår från att ta avstamp från den lagda strukturen och börja integrera processer, bygga kapacitet i olika delar av organisationen genom kunskapsdelning och utbildning. I fas 3, "Integrera i affären", ligger fokus på att integrera hållbarhetsstrategin mer i strategiska dialoger med externa parter och i bolagets affärsutveckling, *se figur 4*.

ANDRA INTERNATIONELLA KODER OCH KONVENTIONER

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



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

FIG. 4

2018

FAS 1 MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN GRUNDEN

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

2019

FAS 2 BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD GRUND

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

2020

FAS 3 INTEGRERA I AFFÄREN

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

FOKUSOMRÅDEN



OPERATIONELL EXCELLENS

POLICY: UPPFÖRANDEKOD, UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER, INKÖSPOLICY, INSIDER POLICY, FINANS POLICY

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

FOKUS 2018

OM ATT LÄGGA GRUNDEN I ORGANISATIONEN

Styrning och organisation av hållbarhetsarbetet har varit en naturlig förlängning av den hållbarhetsstrategi som utvecklades 2017. Under året har det därför bildats ett s.k. hållbarhetsråd med representanter från olika delar i organisationen; ledningsgrupp, ekonomi, affärsutveckling, fastighet, miljö och energi, kommunikation och marknad samt bolagsjuridik. Rådet har träffats kontinuerligt under hösten för att koordinera implementeringsarbetet.

En annan prioriterad aktivitet under året har varit att se över policystrukturen och komplettera eller utveckla nya policydokument kopplat till hållbarhetsstrategins olika fokusområden; Operationell excellens, Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande, Resurseffektivitet och Attraktiv arbetsgivare.

Alla medarbetare delges den interna uppförandekoden vid anställning och vid bolagets årliga konferenser. VD ansvarar för att revidera dokumentet årligen.

Under 2019 har Stendörren ambitionen att börja arbeta från den lagda grunden. Nästa nivå i implementeringen blir därför att integrera styrdokument i processbeskrivningar och checklistor som kan användas i den dagliga verksamheten.

ATT LÄGGA GRUNDEN UTANFÖR ORGANISATIONEN

Den interna uppförandekoden som bolaget utvecklade 2016 har kompletterats under året för att ligga i linje med den utvecklade hållbarhetsstrategin. Denna kod har även varit grunden för att utveckla uppfö-

randekoden för leverantörer som gjorts under året. I takt med att bolaget har mobiliserat hållbarhetsarbetet internt har bolaget även initierat arbetet för en ansvarsfull leverantörskedja.

Under 2017 bedömde Stendörren att störst risker inom säkerhet och arbetsmiljö, anti-korruption och mänskliga rättigheter föreligger inom bolagets leverantörskedja. Därför har bolagets leverantörskedja riskutvärderats under året. I ett första skede identifierades bygg- och anläggningssektorn som den del av leverantörskedjan där störst risk för korruption och brister inom mänskliga rättigheter finns. Därefter gjordes ett väsentligt urval av leverantörer som tillsammans stod för 25 % av Stendörrens inköpsvolym

2018. Ett 20-tal leverantörer inom denna sektor kommer Stendörren inleda en dialog med för att tillsammans minimera de risker som kan finnas kopplat till bolagets hållbarhetsstrategi, och särskilt frågor inom anti-korruption och mänskliga rättigheter.

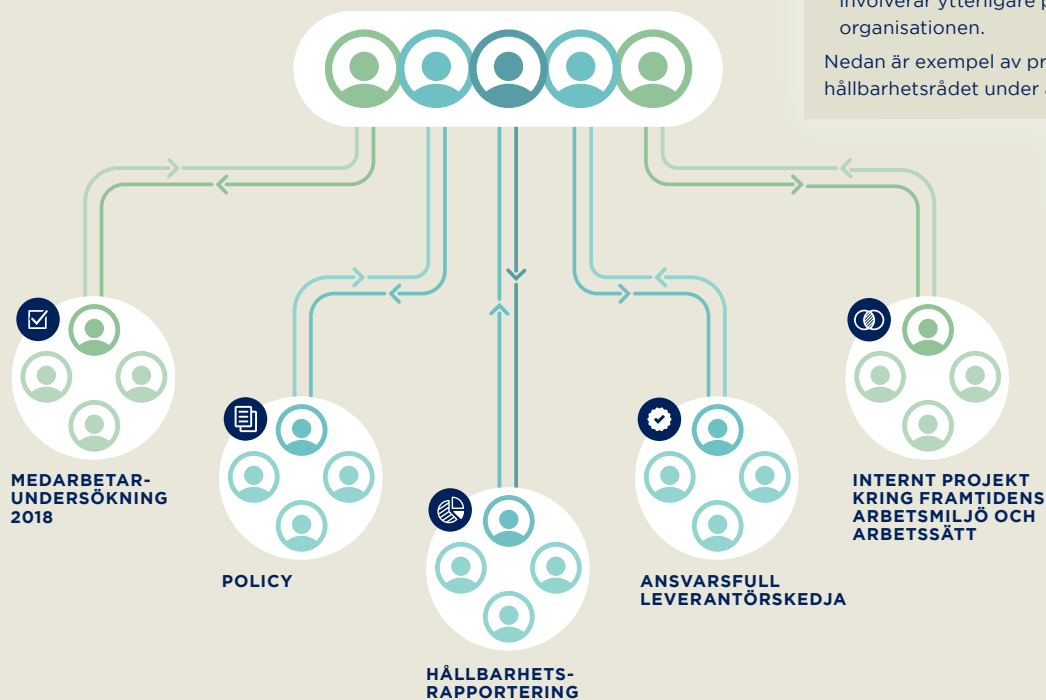
Planen för att systematiskt minska dessa risker i leverantörskedjan är att under 2019 skicka ut Uppförandekoden för leverantörer till bolagets mest väsentliga leverantörer med målet att få den påskrivna under 2019. Parallellt med detta integrerar vi processbeskrivningar och andra aktiviteter för att levandegöra arbetet med en ansvarsfull leverantörskedja.

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

I TAKT MED ATT BOLAGET HAR MOBILISERAT HÅLLBARHETSARBETET INTERNT HAR BOLAGET ÄVEN INITIERAT ARBETET FÖR EN ANSVARSFULL LEVERANTÖRSKEDJA.

HÅLLBARHETSÅD

HÅLLBARHETSÅD



HÅLLBARHETSÅD

- Koordinerar hållbarhetsarbetet utifrån den lagda strategin och fokus framåt.
- Är en styrgrupp som representeras av medarbetare från olika funktioner i organisationen.

SPECIFIKA HÅLLBARHETSÅD

- Behandlas i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen.

Nedan är exempel av projekt från hållbarhetsrådet under året.



Hållbarhetskonferensen Sandhamn maj 2018



AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGGAND

POLICY: POLICY FÖR SAMHÄLLSENGAGEMANG

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

Hållbarhetsfrågorna genomsyrar hela samhället. Att skapa hållbara samhällen betyder stora förändringar på de flesta håll. Överallt har vi såväl sociala, miljömässiga och ekonomiska utmaningar. Kommunerna har en agenda som är allt mer komplex när det gäller att möta framtidens behov. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen och tillsammans med strategiska partners kan Stendörren bidra till moderna och hållbara förutsättningar för våra hyresgäster. Bolaget kan aktivt vara en del av att skapa morgondagens fastigheter och miljöer som möter samhällets alla behov på ett bättre sätt än idag.

FOKUS 2018

ATT VARA EN DEL AV SAMHÄLLSAGENDAN

Samhällets utmaningar är alltmer komplexa och vi är alla ansvariga att bidra till att lösa dem. För Stendörren innebär det att bolaget under 2018 lagt allt mer tid på att förstå samhällets utmaningar och hur vi kan bidra långsiktigt som en lösningsinriktad aktör. Konkret, så har Stendörren arbetat med att integrera FN:s globala mål i verksamheten för att bli tydligare kring var vart skillnad kan göras. Mer om hur de globala målen har integrerats i bolagets strategi, se sidan 76.

Stendörren utvecklar också närvaro och engagemang i lokalsamhället. Under året har bolaget utvecklat tydligare kriterier kring vilka organisationer som man vill stödja och arbeta ihop med. I grunden handlar det om att samarbeta med organisationer som delar samhällsvision med Stendörren, och där synergier kan skapas. Ett exempel på hur bolaget aktivt utvecklar samhället tillsammans med en kommun kan läsas mer om på sidan 76.

VI BYGGER LÅNGSIKTIGA OCH SAMHÄLLSUTVECKLANDE PARTNERSKAP

Stendörren tror starkt på att samarbete är nyckeln till att lösa de utmaningar samhället står inför. Därför är

bolaget alltmer fokuserade på att utveckla samarbeten med en tydligt samhällsutvecklande agenda. Detta är framförallt tydligt genom hur bolaget arbetar långsiktigt i en rad kommuner med planprocesser som syftar till att utveckla hela områden som Bro, Botkyrka och Stockholm.

Samhällsutveckling handlar också om att utmana och tänka nytt. Stendörren strävar efter att bli än mer innovativa i att hitta nya lösningar, genom digitalisering, nytänkande och att förstå förändrade samhällsbehov. Strategiska partnerskap är viktiga och kan bidra med nya lösningar som kan göra bolagets lokaler ännu mer effektiva och flexibla. Bolaget arbetar mycket inom industrisegment där utvecklingen går snabbt. Nya automatiserade och digitala

lösningar för lagerhantering och i industriella processer gör att profilen på de människor som arbetar i lokalerna förändras. Kompetens- och utbildningskrav går upp. Mansdominerade miljöer blir mer blandade. Personer med specialkompetens från andra länder blir allt vanligare. Denna förändrade demografi bidrar till förändrade kringbehov runt våra fastigheter. Det rör trygghet, tjänsteutbud, butiker och transporter. För att möta behoven på ett bra sätt måste Stendörren bidra till hela samhällets utveckling.

**STENDÖRREN
TROR STARKT PÅ ATT
SAMARBETE ÄR NYCKELN
TILL ATT LÖSA DE UTMA-
NINGAR SAMHÄLLET STÅR
INFÖR. DÄRFÖR ÄR
BOLAGET ALLTMER FOKU-
SERADE PÅ ATT UTVECKLA
SAMARBETEN MED EN
TYDLIGT SAMHÄLLSUT-
VECKLANDE AGENDA.**

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE 2018 (MKR)

a) Intäkter (537,4)
b) Drift (159,9)
c) Löner och ersättning till anställda (67,5)
d) Betalning till finansiärer (131,3)
e) Betalningar till den offentliga sektorn (23,8)
Behållet ekonomiskt värde (154,9)
Utdelning (59,2)

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Att ta ett ekonomiskt ansvar för verksamheten och ha stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att bolaget ska lyckas med sitt uppdrag. Goda ekonomiska förutsättningar är också viktigt för att Stendörren ska kunna agera långsiktigt och kunna möta de ekonomiska förväntningarna från andra intressenter. Det skapade ekonomiska värdet under 2018 har fördelats i enlighet med diagrammet "Fördelat ekonomiskt värde 2018".

CASE TRANSPORTSEMINARIUM



SEMINARIUM PÅ TEMA "TRANSPORTER PÅ VÄG"

I oktober arrangerade Stendörren, tillsammans med Metod arkitekter, ett seminarium på tema framtidens transporter. God förståelse för samhällsutveckling i stort och specifikt inom utvecklingsområden som transport, logistik och infrastruktur är viktigt för att Stendörren ska kunna agera långsiktigt och

möta olika intressenters förväntningar på oss.

Stendörren samlade utvalda stora hyresgäster, transportmyndighet, kommuner, ledande fordonsutvecklare och andra samhällsaktörer med fokus på framtidens transporter och logistik för att diskutera och inspirera varandra på framtidens utmaningar och möjligheter.

TEGELBRUKET 1 I FITTJA FRÅN BORTGLÖMD PARKERINGSPLATS TILL GRÖNSKANDE FÖRSTAD

ETT AV STENDÖRRENS övergripande verksamhetsmål är att vara en aktiv partner för långsiktigt hållbart samhällsbyggnad. Vissa projekt lånar sig bättre till detta än andra, och få så bra – hittills – som Tegelbruket 1.

Fastigheten Tegelbruket 1, vackert belägen intill Fittjaviken, förvärvades av Stendörren 2015. Området var ett halvt bortglömt för att inte säga öde handelsläge, med en stor parkeringsplats. Alldeles intill finns en moské och en park som sträcker sig ned mot vattnet, med ett friluftsbad och en sommarrestaurang på en ö utanför.

Både Botkyrka kommun och Stendörren såg stor potential för att skapa något nytt i området. Diskussioner inleddes om att omvandla fastigheten och omgivningarna runt omkring till något som kunde komma kommunen och dess innevånare till gagn ur ett mer långsiktigt perspektiv. Idén till en ny förstad till Botkyrka tog form, ett område som både drog nytta av läget och erbjöd 800 nya bostäder, i en boendeform som inte fanns i kommunen sedan tidigare.

Ansvarig för gestaltningen av det nya området och bostäderna i det, i nära samarbete med Stendörren och Botkyrka kommun, blev Mårten Bäckman, arkitekt på arkitektfirman Archus.

– Det här området var en skatt som låg och väntade på att bli hittad. Allt som fattades var tanken på att bygga bostäder, berättar han.

PLATS FÖR HISTORIA OCH ANDLIGHET

En första viktig grundpremiss för det nya bostäderna, med tanke på områdets rika hantverkshistoria, var att de skulle byggas i just tegel. Fittja Tegelbruk som låg här hörde ursprungligen till Fittja gård. Det grundades redan på 1600-talet men hade sin

storhetstid vid 1800-talets slut då man levererade mur- och rörtegel samt takpannor till stenstaden som då växte fram inne i Stockholm. Från och med 1914 ingick fabriken i Mälardalens Tegelbruk, 1947 köptes den av KF och 1964 lades den ned. Idag kvarstår inga spår av den en gång så stora fastigheten, men namnen Tegelbruksvägen och Tegelbruksbacken minner om den tidigare verksamheten här, liksom ett stort antal tegelstensrester nere vid strandkanten.

En andra viktig aspekt var moskén – en vacker byggnad i turkisk stil och den första i Sverige där böneutrop kunde höras från den 32,5 meter höga minareten.

– Moskén ger platsen mer kontext och tillför liv, konstaterar Mårten Bäckman. Hit kommer vissa att flytta för att den ligger här, och vi tror även att den kan dra hyresgäster till butikslokalerna som planeras i området.

EN GRÖN FÖRSTAD OCH ETT NYTT ANSIKTE UTÅT

Bostäderna och området som är tänkt att växa upp runt omkring dem kommer att förändra bilden av Fittja sett från motorvägen. När allt står klart kommer Tegelbruket att vara det första man ser när man kommer körande norrifrån, från Stockholm.

Fastigheterna kommer att ha 5–7 våningar samt ett torn på 10 våningar och tanken är att det nya området ska tillföra ett mellanting mellan villan, radhuset och hyresrätten. Bostadsrättslägenheterna här blir därför till stor del 1- och 2-, men även 4-rummare. Här ska unga vuxna från området kunna inleda sin bostadskarriär, och unga familjer bo tills första barnet är några år. Eller tills barnen är utflugna om de vill.

Växtligheten kommer att ge de boende en möjlighet att följa säsongerna, och naturen får visa hela sitt spel. Tack vare ett fristående garage kommer gårdarna

**IDÉN TILL EN NY
FÖRSTAD TILL
BOTKYRKA TOG
FORM, ETT OMRÅDE
SOM BÅDE DROG
NYTTA AV LÄGET
OCH ERBJÖD 800
NYA BOSTÄDER, I EN
BOENDEFORM SOM
INTE FANNS I KOMMUNEN
SEDAN TIDIGARE.**

”Både Botkyrka kommun och Stendörren såg stor potential för att skapa något nytt i området.”

**MÅRTEN BÄCKMAN, ARKITEKT
PÅ ARKITEKTFIRMAN ARCHUS**

kring fastigheterna att vara gröna, med träd som kan växa sig höga samt möjlighet till egna odlingar. Även Tegelbruksvägen utanför kommer att präglas av grönska, med en 3–4 meter bred allé mellan trottoaren och vägen. Men istället för att träden står på traditionellt led, väver man in en bit natur mellan husen och allt bevattnas med dagvattentankar under gatan.

GROGRUND FÖR DEN GODA STADEN

Områdets torg som är södervänt med möjlighet till uteserveringar, har inspirerats av olika kulturer och stämningar. Här ska finnas platser med gott om sol för vårt nordiska sätt att umgås på sommaren, men även möjlighet till avkoppling i skuggan. Allt placerat på ett geometriskt starkt sätt, med inspiration från islamiska trädgårdar. Här ska även finnas plats för

långbord, torgförsäljning, föreläsningar, kanske valstugor, och runt om finns möjligheter för kommersiella lokaler – ett gym kanske, en pizzeria, kebab, bageri, en mäklarlokal, eller en frisör.

För Botkyrka kommun och Stendörren är projektet speciellt på flera sätt. Dels för att det är så stort – det är ju en hel stadsdel man skapar – och dels för att det har en sådan unik kontext. Men viktigast är allt är att man har lyssnat på och hjälpt kommunen, och i samförstånd med den utvecklat ett område i önskad riktning samt, viktigast av allt, tillfört de boende något av värde.

– I slutändan är all planering, alla möten, Excel-ark och tabeller till för att de som ska bo här ska få ett bra liv och vara lyckliga. Det finns det verkligen möjlighet för i Tegelbruket, menar Mårten Bäckman.



RESURSEFFEKTIVITET

POLICY: MILJÖPOLICY

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

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

FOKUS 2018

REDUCERA ENERGI OCH KLIMATPÅVERKAN I FASTIGHETSDRIFTEN

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

2014 när Stendörren startade togs ett strategiskt beslut om att bygga en organisation med aktiv förvaltning i egen regi, med hög teknisk kompetens inom förvaltning och fastighetsteknik. Syftet är att proaktivt kunna stötta kundernas långsiktiga behov av resurseffektiva och moderna lokaler, som samtidigt hjälper och utvecklar deras verksamhet.

DIGITALISERING OCH FASTIGHETS-AUTOMATION AV FASTIGHETSDRIFTEN

Smarta digitala lösningar och nya tankesätt inom fastighetsautomation leder till förbättringar för såväl ekonomin som miljön och inomhusklimatet. Stendörren har 2018, som ett första steg i denna riktning, tagit fram en Stendörren Standard för ett Scada system. Ett Scada system är ett överordnat system som styr alla underordnade driftsystem i fastigheter. För Stendörren kommer detta innebära att deras fastigheter kopplas upp mot internet och kommunicerar med det överordnade systemet. Detta möjliggör en digital realtidsövervakning, fastighetsstyrning och förbättrad driftoptimering av bolagets fastigheter framöver. Den första piloten för implementering av detta system kommer vara Point Nacka under 2019.

En förutsättning för en översiktlig övervakning och styrning av fastighetsdriften är att respektive fastighet använder sig av ett digitalt styrsystem. Detta har Stendörren kontinuerligt jobbat med att implementera i sitt fastighetsbestånd. Vid utgången av 2018 är totalt 16 av Stendörrens fastigheter uppkopplade efter att 6 stycken har kopplats upp under året.

UNDER ÅRET HAR ETT ANTAL OLIKA PROJEKT DRIVITS KOPPLAT TILL ENERGIEFFEKTIVISERING OCH ATT REDUCERA BOLAGETS KLIMATPÅVERKAN:

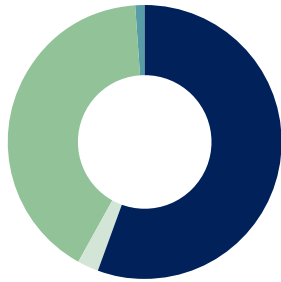
4

OLJEPANNOR HAR BYTTS UT MOT FJÄRRVÄRME

NY VENTILATION OCH VÄRMEUNDERCENTRAL I BOLAGETS FASTIGHET I ENKÖPING ST ILIAN SOM RESULTERAT I EFFEKTIVARE VENTILATION OCH VÄRMEVÄXLING.

UNDER HÖSTEN HAR INSAMLINGEN AV DATA AVSEENDE MEDIAFÖRBRUKNING PÅBÖRJATS VILKET FÖRENKLAR FÖR TEKNIKER ATT ÖVERVAKA DIGITALT SAMT JÄMFÖRA PRESTANDA OCH ATT PRIORITERA FASTIGHETER MED HÖG ENERGIEFFEKTIVISERINGSPOTENTIAL.

2018 I SIFFROR



**TOTAL ENERGIANVÄNDNING,
ABSOLUTA TAL MWH**

■ Fjärrvärme 55,7%
■ Eldningsolja 2,5%
■ EI 40,9%
■ Drivmedel tjänstebilar 0,9%

132

**KWH/KVM, INTENSITETSMÅTT
ENERGIEFFEKTIVITET**

Energieffektivisering med 3% från fg år.
Analys: Fortlöpande förbättringsarbete.

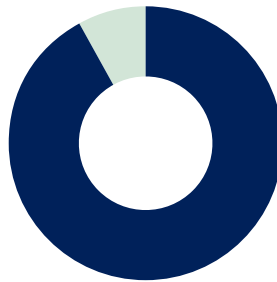
53 059

**MWH, TOTAL ENERGIANVÄNDNING,
ABSOLUTA TAL**

53 059 vilket är en ökning med 25% som kommer från fastighetsförvärv. 92% av energianvändningen kommer från förnyelsebara källor. Under året har 4 oljepannor tagits ut från fastighetsbeståndet till förmån av fjärrvärme.

**TOTAL ENERGIANVÄNDNING,
FÖRNYELSEBARA OCH
ICKE FÖRNYELSEBARA
KÄLLOR (%)**

■ Förnyelsebara källor 92,1%
■ Icke förnyelsebara källor 7,9%



3,84

**KG CO₂ EKV/KVM, INTENSITETSMÅTT
KLIMATPÅVERKAN**

Reducerad klimatpåverkan per kvm med 27%.
Analys: Utbytet av oljepannor för fjärrvärme.



**TOTAL KLIMATPÅVERKAN
TCO₂ EKV**

■ Fjärrvärme 67,6%
■ Eldningsolja 23,5%
■ EI 0%
■ Tjänsteresor (bil och flyg) 8,9%

1 545

**TON CO₂ EKV, TOTAL KLIMATPÅVERKAN,
ABSOLUTA TAL**

Minskad klimatpåverkan från fg år med 7%.
Analys: Färre oljepannor inom beståndet. Stendörren klimatkompenserar 100% av sin uppmätta klimatpåverkan inom energieffektiveringsprojekt i Thailand genom South Pole som är en ledande aktör och projektutvecklare inom klimatkompensationsprojekt.

6

KOPPLAT UPP 6 ST
NYA FASTIGHETER
SÅ ATT DESSA KAN
FJÄRRÖVERVAKAS

POINT NACKA DÄR
HELA HUSET ÄR ETT
STORT ENERGIPROJEKT
BYTE AV ALL VENTILA-
TION, NYA FÖNSTER NY
ISOLERING OSV

”Jag är övertygad om att energieffektiviseringen med 3% 2018 jämfört med 2017 beror på ett fortlöpande förbättringsarbete och att vi fått tillräckliga resurser att förvalta fastigheterna på ett bra sätt.”

FREDDAN BERGSTRÖM, DRIFTINGENJÖR



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

POLICY: POLICY FÖR SÄKERHET OCH HÄLSA, JÄMSTÄLLDHETSPOLICY, PERSONALHANDBOK (SOM TÄCKER IN INTERNA RIKTLINJER FÖR BOLAGET SOM BERÖR ALLA FOKUSOMRÅDEN I HÅLLBARHETSSTRATEGIN)

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

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

FOKUS 2018

BYGGA FRÅN GRUNDEN

Att få med medarbetare och den interna organisationen på en förändringsresa, som Stendörrens hållbarhetsarbete innebär, är så klart väldigt viktigt. En del av denna resa är förstås att implementera den hållbarhetsstrategi som utvecklades 2017 som i allra högsta grad behöver involvera den egna organisationen. Det handlar om att skapa ambassadörskap för den positiva förändring som Stendörren vill vara en del av. Det handlar också om delaktighet, förståelse och inte minst att levandegöra arbetet i vardagen så det skapar värde för bolagets intressenter.

Den andra delen av hållbarhetsarbetet är kopplat till fokusområdet Attraktiv arbetsgivare. I alla förändringsprocesser krävs det att man har organisationen med sig. Att medarbetarna trivs, är motiverade och känner sig delaktiga. I många dialoger som förts internt finns det en stolthet att jobba och ha varit en del av den resa som Stendörren haft sedan 2014 när bolaget startades. Det finns också utmaningar i företag som växer snabbt vilket är en dialog som förs internt på Stendörren. Det är också en av anledningarna varför Attraktiv arbetsgivare är ett prioriterat fokusområde inklusive de väsentliga hållbarhetsfrågor som ligger i detta fokusområde som bl.a. arbetsmiljö, ledarskap, nöjda medarbetare, kultur.

Under 2018 har Stendörren arbetat med bägge aspekter ovan, dvs. både med att förankra och integrera hållbarhetsstrategin i organisationen, men

också att lyssna inåt i organisationen vilka behov som finns för att öka förutsättningarna för en mer välmående organisation.

Strax innan sommaren samlades alla medarbetare på bolagets årliga konferens där årets tema var hållbarhet. Ledningsgruppen fick möjlighet att introducera bolagets hållbarhetsstrategi, förklara varför hållbarhet är viktigt för Stendörren och hur den kommer beröra olika delar i verksamheten. Konferensen var en enda stor intern intressentdialog som berörde

Stendörrens hållbarhetsarbete i stort men som även berörde specifika frågor som arbetsmiljö, kultur, intern kommunikation, ledarskap, m.m.

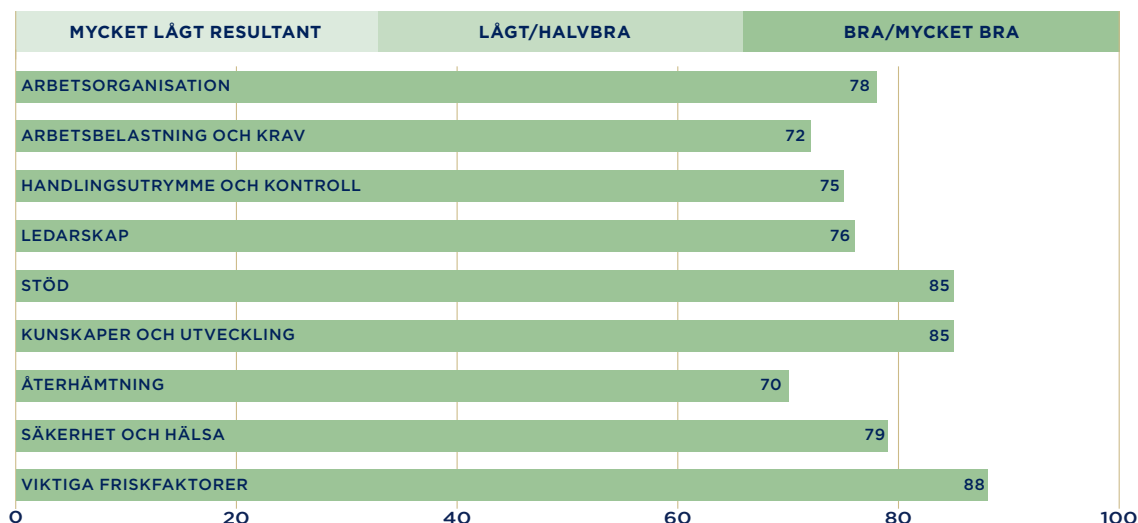
Konferensen ledde till ett antal olika mindre projekt som fortgick under året. Ett av dessa var det hållbarhetsråd som initierades för att koordinera implementeringsarbetet internt tillsammans med externa hållbarhetsexperter, läs mer inom fokusområde Operationell

excellens. Det andra projektet som prioriterades handlade om att se över organisationens arbetsmiljö och arbetssätt, dvs. hur arbetsmiljö och arbetssätt kan förändras och optimeras för att medverka till en mer välmående och effektiv organisation. Tillsammans med en extern resurs gjordes workshops med medarbetare för att få input på kring vilka behov som finns internt för att öka trivsel men också för att kunna göra ett så bra jobb som möjligt.

NÖJDA MEDARBETARE

Stendörren skickade under året ut sin första medar-

MEDARBETAR-KONFERENSEN BERÖRDE STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETET I STORT MEN SOM ÄVEN BERÖRDE SPECIFIKA FRÅGOR SOM ARBETSMILJÖ, KULTUR, INTERN KOMMUNIKATION, LEDARSKAP, M.M.



MEDARBETARUNDERSÖKNINGENS INNEHÅLL: Medarbetarundersökningen är en enkät om organisatorisk och social arbetsmiljö inom 9 områden (se figur) och innehåller 56 frågor. För mer information, se <https://www.prevent.se/osaenkaten/>

betarundersökning. Bolaget ser enkäten som ett sätt att strukturerat arbeta, följa upp och återkoppla till medarbetarna kring prioriterade frågor för organisationen. Årets resultat visar i sin helhet ett bra/mycket bra resultat, *se tabell ovan*.

Samtidigt som att medarbetarna visar på att de är stolta över att arbeta på Stendörren och att trivsel, uppskattning och respekt är något som återspeglas i årets medarbetarundersökning så finns det som i de flesta tillväxtbolag utmaningar och ett arbete att förbättra. Årets resultat pekade just på förbättringsområden inom arbetsbelastning och återhämtning. Stendörren har som mål att ständigt förbättra sitt medarbetarindex. Förutom medarbetarundersökningen så möjliggör bolaget för återkoppling till bland medarbetarna genom medarbetarundersökningar och forum som årliga konferenser och avdelningsmöten. 100 % av medarbetarna har haft medarbetarsamtal under året.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Stendörren strävar efter att ha en kultur med omsorg om alla som arbetar i vår verksamhet. Regler, rutiner och krav är viktiga, men det är också en fråga om värderingar. Vi vill se att alla mår såväl om sin egen hälsa som sina arbetskamraters säkerhet och välbefinnande.

För att säkerställa hälsa och säkerhet arbetar vi med att:

- Ställa krav på rätt kompetens – såväl hos medarbetare och leverantörer
- Säkerställa arbetsmiljöutbildning, för de som har behov

- Ledningsansvar – hälsa och säkerhet är tydliga ledningsfrågor
- Förebyggande arbete – vi identifierar vad som behöver åtgärdas
- Vikten av skyddsutrustning – vi ställer krav på adekvat utrustning
- Säkerhetsregler – på alla byggplatser finns ett regelverk som skall följas.

Målet med arbetsmiljöarbete är en skadefri verksamhet där faror och risker för ohälsa i arbetet uppmärksammas snabbt och åtgärdas effektivt. Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos bolaget trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer, och inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av sitt arbete. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs. Under 2016 utarbetades en arbetsmiljöpolicy med strukturer och rutiner för ett mer systematiskt arbetsmiljöarbete. Under 2018 har policyn reviderats och heter nu Policy för säkerhet och hälsa. Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för att följa upp arbetet.

Inga olyckor eller anmälningar av arbetsskador har anmälts under 2018. En person har sjukskrivits för stressrelaterade åkommor men som inte har bedömts varit arbetsrelaterat och har inte hanterats som en arbetsskada. Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2018 ligger i snitt på 3,0 % fördelat på 6,0 % för kvinnor respektive 1,0 % för män i bolaget.

100%
AV MEDARBETARNA
HAR HAFT MED-
ARBETARSAMTAL
UNDER ÅRET.

RAPPORTERINGS- PRINCIPER

& REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

DEN HÄR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN ÄR

Stendörrens andra GRI Standards redovisning och avser räkenskapsåret 2018, 1 januari – 31 december. Global Reporting Initiatives riktlinjer och principer är de internationellt vedertagna riktlinjerna för att redovisa icke-finansiell information. Hållbarhetsredovisningen syftar till att ge Stendörrens intressenter en heltäckande bild av bolagets utveckling, ställning och resultat samt att uppfylla de nya lagkrav som trädde i kraft 2016 avseende redovisning av icke finansiell

information som bygger på ett EU-direktiv. Informationen omfattar frågor rörande miljö, sociala förhållanden, personal, affärsetik samt hur Stendörren bidrar med samhällsnytta.

Det redovisade innehållet ska spegla hur Stendörrens strategiskt och operativt arbetar med hållbarhetsfrågor, varför de prioriterar vissa frågor framför andra och vad som är innehållet i deras arbete. I 2017 års hållbarhetsredovisning

redogjorde Stendörren för hur bolaget tagit sig an hållbarhet och hur strategin utvecklades inklusive de fokusområden som det inbegriper. I denna hållbarhetsredovisning ligger fokus på att redogöra för hur implementeringsplanen framåt ser ut och vilka huvudområden som bolaget kommer arbete med

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

framåt. Detta är bolagets andra GRI redovisning vilket innebär att data kan jämföras mellan 2018 och 2017. Däremot jämförs datan försiktigt då det är svårt att prata om trend i data efter endast två år. Däremot kan läsaren följa bolagets väsentliga aktiviteter kopplat till hållbarhetsstrategin och få en förståelse för hur bolaget utvecklar arbetet och mognadsgraden att integrera frågorna i verksamheten. Balans av både negativa och positiva effekter av verksamhetens resultat har tagits i beaktande i presentationen av resultatet av hållbarhetsarbetet.

Bolaget rapporterar på GRI standards s.k. core-nivå för de indikatorer som har valts ut inom respektive fokusområde. I de fall då avsteg eller avvikelser i rapportering sker, lämnas kommentarer i GRI index om anledningen till detta. Informationen och processerna som ligger till grund för insamling av hållbarhetsdata kommer till stor del från befintliga affärssystem. I de fall som handpåläggning sker i form av uppskattningar, beräkningar och analyser ska detta vara dokumenterat av ansvarig person för att säkerställa redovisningens kvalitet. Data har i vissa fall uppdaterats för 2017 p.g.a. felberäkningar men har angivits som kommentarer där det är relevant. Att det sker uppdateringar i data får ses som en mognadsfråga inom organisationen och i de datainsamlingsprocesser som görs.

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Stendörren Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 13, 72-91, 98-99, 112, 166-169 i detta tryckta dokument. Stendörrens uppförandekod tillsammans med de styrdokument som tagits fram i samband med utvecklandet av hållbarhetsstrategin utgör grunden för bolagets hållbarhetsarbete. Utvärdering och uppföljning av hållbarhetsarbetet, dess mål och prioriteringar följs upp av ledningsgruppen kontinuerligt. Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av ledningsgruppens generella arbete med att identifiera och hantera risker. Identifierade risker och hantering av dessa beskrivs i

Förvaltningsberättelsen på sidorna 98-99. De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, vilka områden som är väsentliga för Stendörrens intressenter beskrivs under avsnitt Intressenter & Väsentlighet se sidorna 74-75. Av hållbarhetsstrategin på sidorna 76-77 framgår hur sociala förhållanden, personalfrågor, miljö, mänskliga rättigheter samt anti-korruption relateras till Stendörrens hållbarhetsarbete. Förutom informationen ovan, beskrivs Stendörrens hållbarhetsarbete och utfallet av detta på följande sidor, uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÅRL:

- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 80, 88-89, 91, 98-99, 168-169
- Miljö, se sidorna 86-87, 91, 99, 168
- Motverkande av korruption, se sidorna 80, 99, 168
- Mångfaldspolicy för styrelsen, se sidan 112



AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE		2018	2017*
201-1	<i>Fördelat ekonomiskt värde, MKr</i>		
	a) Intäkter	537,4	452,3
	b) Drift	159,9	118,1
	c) Löner och ersättning till anställda	67,5	42,3
	d) Betalning till finansörer	131,3	105,2
	e) Betalningar till den offentliga sektorn	23,8	23,1
	Behållet ekonomiskt värde	154,9	163,6
	Utdelning	59,20	49,7



RESURSEFFEKTIVITET		2018	2017**
<i>Energi</i>			
302-1, 301-2	Total energianvändning, absoluta tal MWh	53 059	42 507
	– varav uppvärmning från fjärrvärme och eldningsolja	31 182	27 454
	– varav diesel från tjänstebilar	468	378
	– varav el	21 877	14 725
<i>Växthusgaser</i>			
305-1, 305-2, 305-3	Totala ton CO ₂ ekv utsläpp	1 545	1 656
	– varav uppvärmning från fjärrvärme och eldningsolja	1 407	1 548
	– varav el	0	0
	– varav tjänsteresor av bil och flyg	138	108
302-3, 305-4	Intensitet, energi och CO ₂ per m ²		
	Absoluta tal kWh/m ²	132	135,6
	Absoluta tal kg CO ₂ /m ²	3,8	5,3



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE		2018	2017
401-1	<i>Anställning – nyanställda och personalomsättning</i>		
	Kvinnor (antal)	2	8
	Män (antal)	10	2
	Totalt	12	10
	Personalomsättning %	7 %	0 %
403-2	<i>Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region</i>		
	<i>Sjukfrånvaro (korttids- och långtids-sjukfrånvaro)</i>		
	Kvinnor	6 %***	3 %
	Män	1 %	2 %
	Totalt	3 %	2 %
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	10	följdes ej upp
404-3	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	100 %	100 %
405-1	<i>Mångfald anställda (antal)</i>		
	Kvinnor < 30 år	3	4
	Kvinnor 31–50 år	10	9
	Kvinnor >50 år	8	9
	Totalt kvinnor	21	22
	Män < 30 år	3	2
	Män 31–50	9	5
	Män > 50	14	11
	Totalt män	26	18

AVVIKELSER

Det har skett några korrigeringar i data från föregående år. Mognadsgrad och datakvalité har ett samband och korrigeringar får ses i ljuset av ökad intern kontroll och ökad kvalitet i datainsamling och underlag.

*Avgränsning avseende driftkostnader, löner och förmåner, samt betalning till offentliga sektorn har uppdaterats för 2018. Därmed har även siffror för 2017 uppdaterats.

**Korrigerade siffror för 2017. Klimatpåverkan från ursprungsmärkt el, Mälarenergi är 0 g CO₂/kWh. Stendörrens klimatpåverkan avseende fjärrvärme som köptes från Fortum tog inte hänsyn till att den var klimatkompenserad. Klimatpåverkan från eldningsolja beräknades 2017 med fel konverteringsfaktor. Stendörren mäter i dagsläget scope 1 och 2 samt affärsresor med flyg inom scope 3.

***Den höga sjukfrånvaron beror på långtidssjukfrånvaro som dock skrivits av som arbetsrelaterad skada.

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 13, 72–91, 98–99, 166–169 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 april 2019
Ernst & Young AB

Oskar Wall Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER 2018



VERKSAMHETEN

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade till 537 miljoner kronor (453)
- Driftnettot uppgick till 355 miljoner kronor (316)
- Förvaltningsresultatet ökade till 174 miljoner kronor (161)
- Periodens resultat ökade till 419 miljoner kronor (396)
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 15,00 kronor (14,32) och resultat efter utspädning uppgick till 14,92 (14,23)
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.
- Under året förvärvades och tillträdades 24 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 142 000 m². De förvärvade fastigheterna ligger huvudsakligen i Stockholms och Västerås kommun, men tilläggsförvärv har även gjorts i Uppsala, Enköping, Upplands Bro, Täby och Upplands Väsby kommun. Vidare avyttrades och frånträdades 3 fastigheter om totalt 24 000 m² i uthyrningsbar yta, belägna i Stockholm, Huddinge och Järfälla kommun. Netto utökades den uthyrningsbara ytan med 118 000 m² under 2018.
- Under året tecknades även förvärvsavtal avseende två fastigheter i Haninge samt Enköping, tillsammans

omfattande ca 7 000 m² uthyrningsbar area och med det samlade förvärvsvärdet 108 miljoner kronor.

- Dessa fastigheter tillträdades efter årets utgång.
- Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren omfattande samtliga A- och B-aktier i bolaget. Vid det tillfället hade avtal ingåtts om aktieförvärv med fem av Stendörrens aktieägare (bl. a Kvalitena AB), omfattande totalt 26,13 % av aktierna och 50,06 % av rösterna i bolaget. Efter utgången av den förlängda budfristen den 28 februari 2019 kontrollerar EQT Real Estate totalt 40,67 % av aktierna och 58,14 % av rösterna i Stendörren.
- Vid en extra bolagstämma den 23 januari 2019 valdes två nya styrelseledamöter, Henrik Orrbeck och Anders Tägt, in i styrelsen som ledamöter och Jenny Wärmé, Hans Runesten och Knut Pousette lämnade styrelsen. Seth Lieberman utsågs samtidigt till ny styrelseordförande och efterträder därmed Knut Pousette på den positionen. Den 29 januari utsåg den nya styrelsen Mikael Nicander till ny VD i Stendörren. Nicander ersätter Fredrik Brodin som varit bolagets VD sedan börsnoteringen i november 2014.

DRIFTNETTO:

355 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

174 MKR

HYRESINTÄKTER:

537 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

419 MKR

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Stendörren Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 13, 72-91, 98-99, 112, 166-169 i detta tryckta dokument.

STYRELSEN OCH verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren" eller "bolaget"), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN I KORTHET

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren" eller "bolaget") är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Per 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd till 8 476 miljoner kronor fördelat på 121 fastigheter. Stendörren har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delpportföljer, en delpportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delpportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB (sedermera namnändrat till Hembla AB (publ)). Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena genom att en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattade beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Stockholm 1 AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) ("Effnetplattformen") delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter AB (publ). B-aktierna i Stendörren handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm (med ticker STEF B). Den 7 maj 2015 flyttades aktien till First North Premier och sedan 10 april 2018 handlas aktien på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och övriga Mälardalen med fokus på fastigheter för lager och lätt industri. Stendörren ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Stendörrens finansiella mål är:

- Att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 % (2018 uppgick avkastningen på eget kapital till 16 %)

- Att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger (2018 uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 gånger)
- Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 % och aldrig understiga 20 %. (2018 uppgick soliditeten till 32 %)

Koncernen bestod per den 31 december 2018 av 107 stycken aktiebolag (80) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2018 av 121 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 476 miljoner kronor (6 494 per 31 december 2017). De tio största hyresavtalen svarade för ca en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 9 % av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 718 000 m² lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för ca 71 % av den totala uthyrningsbara ytan. Stendörren hade per samma datum 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa ca 617 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna förväntas ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till ca 1 054 miljoner kronor.

FINANSIERING

Per 31 december 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 780 miljoner kronor (2 399). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 288 miljoner kronor (3 713) motsvarande en belåningsgrad om 61 % (56). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,0 år (2,2). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 2,4 % (2,3) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 1,8 % (1,7). Stendörren hade vid periodens utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017–2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor ➤

- och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 %. Det andra obligationslånet (2018–2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Räntan på säljarreverserna uppgår till i genomsnitt 2,9 %

ORGANISATION

Stendörren hade per 31 december 2018 51 anställda (39) med fördelningen 26 män (19) och 25 kvinnor (20). För att Stendörren ska kunna fortsätta växa som bolag är det en förutsättning att bolaget erbjuder en god arbetsmiljö som präglas av öppenhet och respekt, högt i tak och bra utvecklingsmöjligheter. Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos Stendörren inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet, och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs.

Jämställdhet i arbetslivet är inte enbart en rättvisefråga, utan även en företagsekonomisk fråga. Det handlar om att tillvarata kompetens hos medarbetarna och att attrahera de mest kompetenta personerna vid rekrytering, vare sig de är män eller kvinnor.

Styrelsen har föreslagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla till slutet av årsstämman 2020 som innebär följande. Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är verkställande direktör, CFO, fastighetschef, transaktionschef, affärsutvecklingschef samt bolagsjurist. Dessa ska erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. För att uppmuntra till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar, även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument.

HÅLLBARHET

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

1. Operationell excellens

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

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

- Stendörren söker partnerskap med transportföretag och infrastrukturbyggare för att skapa smarta service- och logistiklösningar för bolagets fastigheter, Stendörren ska samarbeta med branschorganisationer som delar bolagets syn på en mer hållbar och effektivare industri, lager och logistik
- Stendörren samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan blir hållbara och framtidsinriktade föredömen
- Genom nära dialog skapar Stendörren, tillsammans med sina kunder, hållbara lokallösningar för våra hyresgäster.

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

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 91 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2018 till 42 miljoner kronor (14) och det egna kapitalet uppgick till 965 miljoner kronor (1 061).

RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

- **Fastighetsvärdering.** Stendörren redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning även om koncernens kassaflöde inte påverkas förrän fastigheten säljs. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar Stendörren externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.
 - **Finansiering.** Stendörrens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långgivarna kommer att förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande.
- Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor, strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfallodatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Förfallostrukturen på bolagets räntebärande skulder per 31 december 2018 framgår av not 17 och not 18.
- **Skatterisker.** En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för bolaget. Felaktig beräkning av och därmed felaktigt deklarerad inkomstskatt kan även medföra betydande skattetillägg och straffavgifter. För att dels säkerställa att förändringar i skattelagstiftningen efterlevs och dels att beräkning och deklaration av inkomstskatt

- och förbättringar av fastigheternas tekniska funktion. Betydande belopp investeras även i om-, till- och nybyggnationer. Risker som kan identifieras i samband med projektutveckling utgörs dels av rena felkalkyleringsrisker där kostnaden för projekten kan felbedömas, oförutsedda omständigheter som medför negativa ekonomiska konsekvenser samt risk för väsentliga förseningar av projekt som kan leda till viteskostnader och andra oförutsedda kostnader. Dessa risker strävar Stendörren att minimera genom att ha tydliga projektrutiner med täta kontroller och uppföljning. Av stor vikt är även att den initiala projektplanen och kostnadsberäkningen görs noggrant och att tidsaspekter beaktas på ett realistiskt sätt vid avtalsskrivningen.
- *Organisatoriska risker.* Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR karaktär, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrivsel på arbetsplatsen och en ökad risk för felbeslut av personer med kort erfarenhet, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett ökat fokus på personalvård och friskvård men också genom regelbundna medarbetarsamtal och en årlig medarbetarundersökning där synpunkter och förslag från organisationen hanteras.
- *IT risker.* Bristande IT tillgänglighet och en otydlig IT strategi riskerar att leda till sänkt effektivitet och fördyringar. Stendörren är ett relativt ungt företag som under 2017 och 2018 bytt ut alla väsentliga IT system mot moderna och ändamålsenliga system för fastighetsförvaltning, redovisning och rapportering.

STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker avser bland annat risker sammanhängande med såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna påverkar direkt och indirekt den svenska fastighetsmarknaden, efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering.

En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på bolagets fastigheter kan minska, vilket

kan få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Dessa risker hanterar Stendörren genom att ständigt lyssna in signaler från marknaden och befintliga och potentiella kunder och anpassa produkterbjudandet.

REGELEFTERLEVNAD

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar. Det finns en risk att bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller att regelverk kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Stendörren bedömer att bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att kunna identifiera, kvantifiera och hantera dessa risker, men det finns ändå en risk att bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga tillstånd eller beslut eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor som kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet och utveckling.

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

HÅLLBARHETSRISKER

Stendörren mest väsentliga hållbarhetsrisker finns inom följande områden; arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, anti-korruption samt miljö. Förutom de policys och styrdokument som redan finns har en särskild uppförandekod för leverantörer, kunder och affärspartners utvecklats 2018. Denna kod kommer under 2019 ska skickas ut till bolagets mest väsentliga leverantörer för påskrift, baserat på volym och risker inom Bolagets strategiska fokusområden kring hållbarhet.

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

- *Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.* Som fastighetsägare medför det ett ansvar för de människor som vistas i fastigheterna. Det kan vara medarbete-

re, hyresgäster eller leverantörer. Genom oaktksamhet kan bolaget göra sig skyldig till psykologiska som fysiska skador på person för vilka Bolaget blir ansvarig. Bolaget hanterar dessa risker genom förebyggande systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetsmiljöinventeringar i våra fastigheter. Det föreligger även risker i de fall bolaget har nyproduktion eller renoveringar av fastigheter som involverar leverantörer och underleverantörer. Undermålig uppföljning av arbetsförhållanden kring hälsa och säkerhet samt mänskliga rättigheter, som dåliga arbetsvillkor och tvångsarbete för personer med utomeuropeisk härkomst, kan leda till ryktesrisker, badwill risker och varumärkesrisker. Bolaget hanterar dessa risker genom sin uppförandekod vilken även täcker in leverantörer och utvärdering av leverantörer som Bolaget ingår samarbete med.

- **Affärsetik och anti-korruption.** Att bryta mot lagstadgad och vedertagen affärsetik är en risk för Stendörren. Allvarliga överträdelser som incidenter av korruption, mutor och överträdelser kan långvarigt skada Bolagets förtroende och förmåga att verka på marknaden. 2016 antogs en Uppförandekod i bolaget som även täcker in leverantörer samt en Personalhandbok som inkluderar Bolagets ställningstagande och agerande för att motverka att mutor och korruption ska förekomma.
- **Miljö.** Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningar även ett ansvar för efterbehandling och eventuell sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som

vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. För att minimera denna potentiella miljörisk gör Stendörren miljöundersökningar där så är påkallat inom ramen för förvärvsprocessen av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva. För närvarande finns inga nuvarande eller historiskt kända miljökrav av något slag riktat mot något av koncernbolagen. Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föroreningar är en del av Stendörrens pågående verksamhet och bolaget bedömer att det har adekvat kompetens och processer för att bedöma och kvantifiera risker i samband med renoveringar och uppgraderingar. Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i utfärdande av verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende bolagets verksamhet, som kan vara påtagliga.



VÅR VERKSAMHET

FASTIGHETS- VÄRDEN



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

PER BOKSLUTSDATUM 31 DECEMBER 2018 består Stendörrens portfölj av förvaltningsfastigheter av 121 registerfastigheter som sammantaget marknadsvärderats till 8 476 miljoner kronor.

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

Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, och kompletteras även av ortsprisanalyser, (se nedan). Både orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 1. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Värderingsmetodik

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med MCSI Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en 10-årig kalkylperiod enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

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

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

De värdepåverkande parametrar som används i vär-

deringen motsvarar en sammanvägning av Bolagets interna och den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Värderingsparametrar

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftkostnader utifrån historiska kostnader, budgeterade kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgästpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Det långsiktiga inflationsantagandet motsvarar Riksbankens långsiktiga mål om 2 % i årstakt under kalkylperioden. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt löper över 10 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå.

Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av MCSI. ➤

► Byggrätter

Stendörren hade per 31 december 2018 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 620 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Dessa byggrätter är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 1 054 miljoner kronor (motsvarande ca 12 % av det samlade fastighetsvärdet). Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro, Solentuna och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter

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

Känslighetsanalys

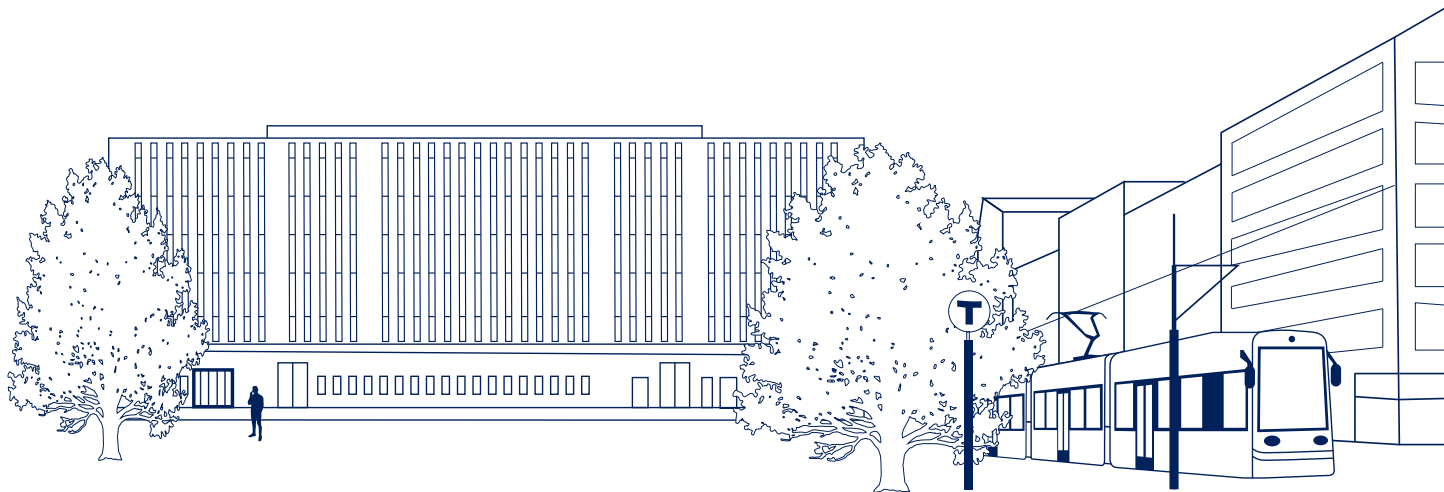
Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2018 skulle en förändring om 5 % av driftnettot uppåt eller nedåt

VÄRDERINGS- PARAMETRAR PER 2018-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,2% (5,3%)	13,8% (10,0%)	6,3% (6,4%)
Kalkylränta kassaflöde	5,0% (5,8%)	16,0% (12,2%)	8,2% (8,1%)
Kalkylränta restvärde	7,3% (7,4%)	16,0% (12,2%)	8,4% (8,5%)
Långsiktigt vakansantagande	3,0% (3,0%)	25,0% (25,0%)	6,1% (6,3%)
Byggrätter, kr/m ² BTA	400 (400)	3 700 (2 800)	1 860 (1 064)

År 2017 i parentes

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO		-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50 %	477,2	712,9	948,5	1184,1	1419,7
	-0,25 %	2,8	226,0	449,1	672,3	895,4
	0,00 %	-423,8	-211,9	0,0	211,9	423,8
	0,25 %	-809,6	-607,8	-406,1	-204,3	-2,6
	0,50 %	-1160,1	-967,6	-775,0	-582,5	-390,0

Belopp i Mkr



påverka det bedömda marknadsvärdet med ca 424 Mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 % enheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca -775 miljoner kronor uppåt och 949 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt tabellen nedan.

Värdeförändringar under 2018

Den samlade värdeförändringen under perioden uppgår till 366 miljoner kronor (363), varav -40 miljoner

kronor (-10) avser realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar (se tabell nedan).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av stigande byggrättsvärden (främst i området "GreenHub Bro där Stendörren har väsentliga byggrätter för logistik) samt förbättrade kassaflöden genom förlängda hyresavtal och höjd snitthyra eller sänkta kostnader. I viss mån har även justerade avkastningskrav påverkat värderingarna. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 december 2018 var 6,3 % (6,4).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MILJONER KRONOR	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Fastighetsbestånd vid årets början	6 494	5 817
Förvärv av fastigheter	1 687	436
Försäljning av fastigheter	-367	-347
Investeringar i befintliga fastigheter	296	225
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	366	363
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 476	6 494



STENDÖRRENS AKTIE OCH ÄGARE

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2018 om 2 816 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Stendörrens börsvärde steg med 50 % under 2018.

AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgick per 31 december 2018 till 16 893 384,60 kronor. Stendörren hade vid årets utgång totalt 28,2 miljoner utestående aktier fördelat på 2,5 miljoner A-aktier av respektive 25,7 miljoner B-aktier. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster per aktie på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst per aktie. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. A- och B-aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och överskott. Under 2018 ökade antalet utestående aktier med 0,5 miljoner B-aktier i samband med inlösen av ett personaloptionsprogram. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för Stendörren att utge preferensaktier.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Börskursen steg under året med 47 % till 100,0 kronor, sammantaget medförde detta att börsvärdet ökade med 50 %. Under samma period steg fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 13 % varvid Stendörren för tredje året i rad uppvisar en ökningstakt i den genomsnittliga börskursen som överstiger fastighetsindex. Aktien handlades till all time highkursen 104,5 kronor den 30 november för att sedan falla tillbaks till 100,0 kronor (68,0) på årets sista handelsdag den 28 december. Årets lägsta betalkurs var 65,0 kronor. Under 2018 har totalt 59

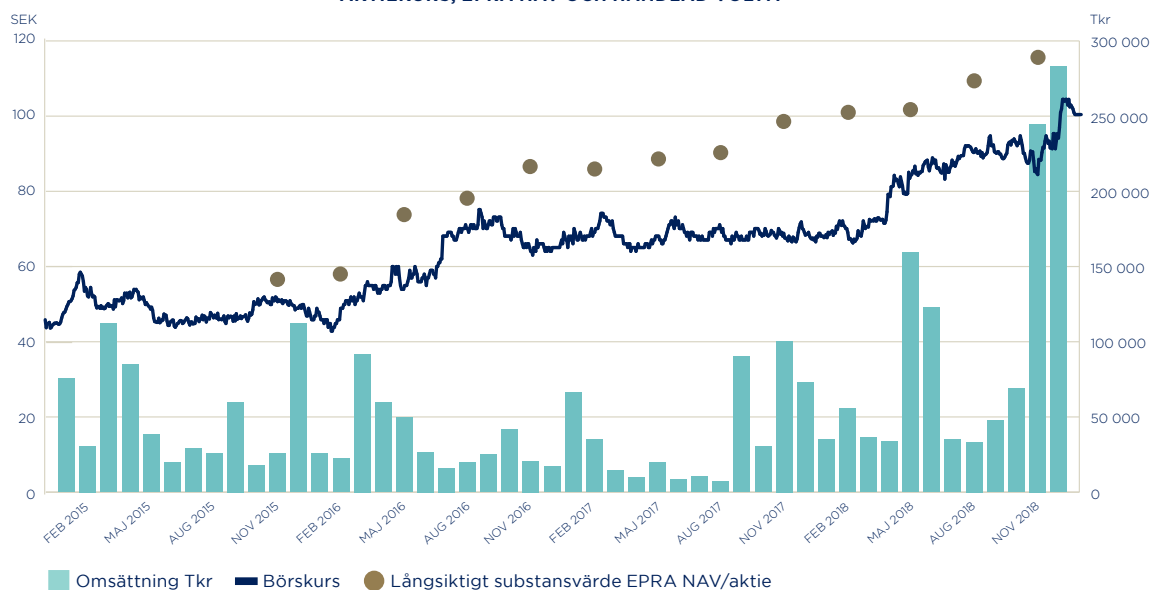
miljoner kronor lämnats i kontant aktieutdelning vilket motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 2,35 % (2,66).

HANDELSPLATS OCH OMSÄTTNING

Stendörrens aktie handlas från den 10 april 2018 på listan för medelstora bolag, MidCap, efter att Nasdaq Stockholms bolagskommitté under våren 2018 godkände byte av noteringsplats från Nasdaq First North Premier, till Nasdaq Stockholms huvudlista. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344.

Under 2018 har totalt 12,9 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1 158 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen) vilket motsvarar en ökning av den genomsnittliga dagliga omsättningen av antal aktier med 87 %. Det förvärv av totalt ca 8 miljoner aktier som EQT genomförde i december 2018 från den tidigare huvudägaren Kvalitena (med flera) gjordes utanför handelsplatsen och inkluderas därför inte i ovan nämnda totalomsättning av aktier (och heller ej i nedanstående graf). I samband med EQT's uppköpserbjudande som offentliggjordes den 27 november 2018 (se vidare under Aktieägare nedan) ökade även omsättningen i Stendörrens aktie på börsen. Den 30 november omsattes 141 000 aktier och den 3 december omsattes 90 000 aktier. ➤

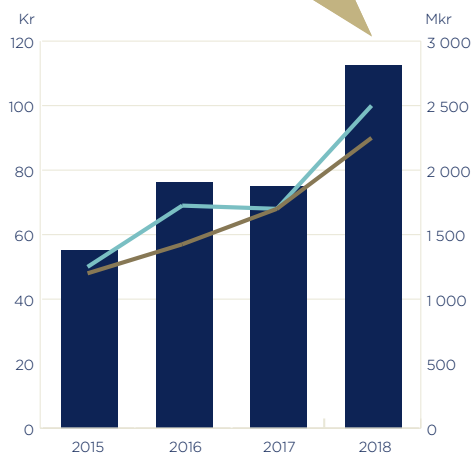
AKTIEKURS, EPRA NAV OCH HANDLAD VOLYM



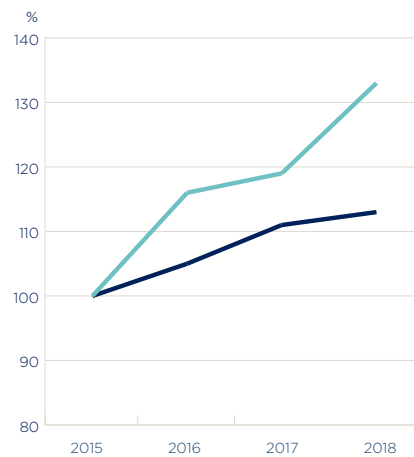
UNDER 2018 STEG
STENDÖRRENS
BÖRSVÄRDE MED

50%

TRE ÅR I FÖLJD
HAR TILLVÄXTEN
I STENDÖRRENS
SNITTKURS VARIT
HÖGRE ÄN FASTIG-
HETSINDEX



■ Börsvärde, årets slut, Mkr
— Börskurs, årets slut, kr
— Snittkurs under året, kr



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



STENDÖRRENS AKTIEÄGARE

Antalet aktier och röster i Stendörren ökade med 535 655 stycken från och med den 15 maj 2018. De nya B-aktierna har tillkommit genom påkallande av teckningsoptioner inom ramen för det incitamentsprogram som Stendörrens extra bolagsstämma antog den 5 november 2014.

Styrelsen i Stendörren har ett bemyndigande från årsstämman att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission motsvarande sammanlagt högst 10 % av totalt antal utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman (bemyndigandet omfattar B-aktier, preferensaktier, konvertibler samt teckningsoptioner).

Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate, genom Stendörren Real Estate AB, ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren omfattande samtliga A- och B-aktier i Stendörren.

Vid det tillfället hade Stendörren Real Estate AB ingått avtal om aktieförvärv med fem av Stendörrens aktieägare (bl.a. Kvalitena AB (publ), omfattande totalt 26,13 % av aktierna och 50,06 % av rösterna i Stendörren. Därtill hade Kvalitena AB (publ) utfärdat en köpoption till EQT Real Estate omfattande 0,99 % av rösterna i Stendörren. Vid erhållandet av erforderliga regulatoriska tillstånd fullföljde Stendörren Real Estate AB tillträdet av aktier i Stendörren den 14 december 2018. Vid utgången av året hade ytterligare aktieägare accepterat erbjudandet varvid Stendörren Real Estate AB kontrollerade 57,2 % av rösterna och 39,0 % av kapitalet i Stendörren.

Av Stendörrens knappt 4 300 aktieägare äger 88 % 500 eller färre aktier. Denna grupp innehav utgör dock bara ca 1 % av det totala antalet utestående aktier. Omvänt innehar 1 % av aktieägarna ca 94 % av det totala aktieantalet.

AKTIEÄGARE STORLEKSKLASSER PER 31 DECEMBER 2018

INNEHAV AKTIER	ANTAL AKTIE- ÄGARE	ANDEL AV ANTAL	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)	MARKNADS- VÄRDE (KSEK)
1 - 500	3 775	88 %	-	190 863	1 %	0 %	19 086
501 - 1 000	154	4 %		128 825	0 %	0 %	12 882
1 001 - 5 000	211	5 %		533 051	2 %	1 %	53 305
5 001 - 10 000	47	1 %		347 337	1 %	1 %	34 734
10 001 - 15 000	13	0 %		168 358	1 %	0 %	16 836
15 001 - 20 000	16	0 %		293 034	1 %	1 %	29 303
20 001 -	60	1 %	2 500 000	23 994 173	94 %	97 %	2 402 563
Total	4 276	100 %	2 500 000	25 655 641	100 %	100 %	2 568 709

STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 31 DECEMBER 2018

ÄGARE	ANTAL AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)
STENDÖRREN REAL ESTATE AB	10 972 872	2 000 000	8 972 872	38,97 %	57,20 %
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	10,31 %	14,61 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 529 074	-	3 529 074	12,53 %	6,97 %
SEB Investment Management	1 775 611	-	1 775 611	6,31 %	3,51 %
Humle Kapitalförvaltning AB	840 379	-	840 379	2,98 %	1,66 %
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	663 349	-	663 349	2,36 %	1,31 %
BRODIN, FREDRIK	659 615	-	659 615	2,34 %	1,30 %
JPM CHASE NA	546 844	-	546 844	1,94 %	1,08 %
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM	533 638	-	533 638	1,90 %	1,05 %
RBC INVESTOR SERVICES BANK S.A.	363 348	-	363 348	1,29 %	0,72 %
Övriga ägare 4 266 st	5 369 191	-	5 369 191	19,07 %	10,59 %
Total	28 155 641	2 500 000	25 655 641	100 %	100 %

INCITAMENTSPROGRAM FÖR STENDÖRRENS MEDARBETARE

Under året har ett personaloptionsprogram som lanserades 2014 löpt ut varvid totalt 535 655 B-aktier emitterades. Totalt tillfördes bolaget härigenom kapital uppgående till 22,8 miljoner kronor. Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en teckningsoption teckna en ny B-aktie i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017.

Vid årsstämman i maj 2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya B-aktier på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren). Baserat på en teckningskurs om 125 % av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets B-aktie perioden 13–22 augusti 2018 erbjöds bolagets anställda personal att förvärva optioner inom programmet. Efter teckningsperiodens utgång hade

totalt 91 582 optioner förvärvats. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 292 429 kronor genom utgivande av 487 382 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,7 % av kapitalet och 1,0 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

UTDELNINGSPOLICY

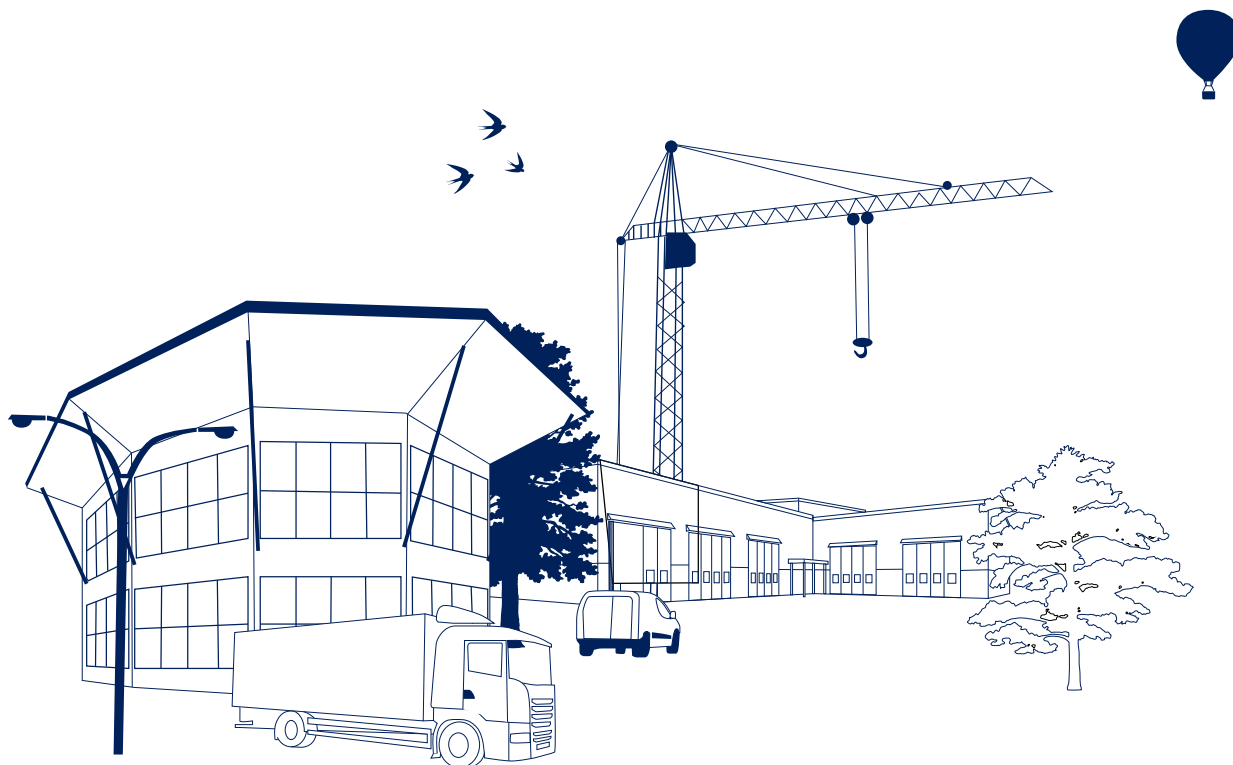
Bolagets utdelningspolicy har hittills varit att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablon-skatt. Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav har dock styrelsen beslutat att föreslå 2019 års årsstämma att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

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

Stendörrens rapportkalender för 2019 innefattar följande datum:

- Delårsrapport jan–mars 2019, 7 maj 2019
- Årsstämma 2019, 22 maj 2019
- Delårsrapport jan–juni 2019, 19 juli 2019
- Delårsrapport jan–sept 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020



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 härtil. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras. Stendörren har under 2018 avvikit från Koden i ett avseende efter som löptiden för det teckningsoptionsprogram för anställda som antogs på årsstämman 2017 understiger tre år. Beslutet om teckningsoptionsprogrammet fattades på årsstämman den 23 maj 2017, vid vilken tidpunkt bolaget inte var upptaget till handel på Nasdaq Stockholm och således inte omfattades av någon skyldighet att följa Koden.

Före noteringen på Nasdaq Stockholm handlades bolagets B-aktier under perioden 6 november 2014 – 6 maj 2015 på Nasdaq First North och sedan den 7 maj 2015 på Nasdaq First North Premier. Före noteringen på Nasdaq Stockholm utgick bolagsstyrningen i Stendörren från gällande lagstiftning, Nasdaq First Norths regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev samt internt fastställda regler och riktlinjer såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North Premier har bolaget strävat efter att även tillämpa Koden.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2018 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgick per den 31 december 2018 till 16 893 384,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 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 2018 till 4 276 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor.

På sidan 106 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2018.

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen Stendörren Fastigheter AB (publ) och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Stendörrens bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i för bolaget viktiga frågor såsom utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Utöver årsstämman kan bolaget kalla till extra bolagsstämma.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

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

Årsstämman 2018

Årsstämman 2018 hölls den 23 maj 2018 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 62,33 % av bolagets röster och 47,93 % 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 apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av aktier av serie B, konvertibler avseende aktier av serie B eller teckningsoptioner avseende aktier av Serie B, samt preferensaktier, dock att sådana emissioner inte får medföra att bolagets registrerade aktiekapital eller antal aktier i bolaget ökas med mer än totalt 10 % 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. Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer
- Omval av Seth Lieberman, Knut Pousette, Hans Runesten, Carl Mörk, Jenny Wärmé, Andreas Philipson och Helena Levander som styrelseledamöter
- Nyval av Knut Pousette som styrelseordförande
- Omval av Ingemar Rindstig (personval) och Ernst & Young AB, med Oskar Wall som huvudansvarig revisor, som bolagets revisorer
- Fastställande av arvode till styrelse och revisorer
- Beslut om emission av teckningsoptioner
- Beslut om fastställande av principer för utseende av valberedning
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och överlåtelser av egna aktier

Protokoll från årsstämman 2018 och stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats. Årsstämman 2019 kommer att hållas den 22 maj 2019 i Stockholm.

Extra bolagsstämma den 23 januari 2019

Stendörren höll den 23 januari 2019 extra bolagsstämma. Vid den extra bolagsstämman fanns totalt 74,13 % av bolagets röster och 53,46 % av bolagets kapital representerat. Den extra bolagsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter. Vidare beslutades om nyval av Henrik Orrbeck och Anders Tägt till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilka ersatte styrelseledamöterna Knut Pousette, Hans Runesten och Jenny Wärmé som ställt sina platser till förfogande. Seth Lieberman valdes till styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Övriga

frågor som behandlades på den extra bolagsstämman var arvode till styrelsen och justerade principer för utseende av valberedningen.

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 stämмоordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelsearvode med uppdelning mellan ordföranden och övriga ledamöter, ersättning för utskottsarbete, arvode till bolagets revisor samt, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändrade principerna för utseende av valberedning.

Aktieägarna i Stendörren beslutade på den extra bolagsstämman den 23 januari 2019 om uppdaterade principer för utseende av valberedning. De uppdaterade principerna innebar en förändring gentemot de principerna som antogs på årsstämman den 23 maj 2018 på så sätt att styrelsen inom sig ska ha möjlighet att utse ledamot till valberedningen, och att sådan ledamot därmed inte behöver vara styrelsens ordförande. Stendörrens uppdaterade principer för utseende av valberedning lyder enligt följande:

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

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

som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete. Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts.

När Stendörrens valberedning inför årsstämman den 22 maj 2019 ursprungligen tillsattes, bestod den av Harald Pousette, ordförande (utsedd av Kvalitena AB), Oscar Christensson, (utsedd av Altira AB), Johannes Wingborg (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB) och Knut Pousette (dåvarande styrelseordförande i Stendörren). Till följd av ägarförändringar i Stendörren har Harald Pousette sedermera avträtt sitt uppdrag och Stendörren Real Estate AB har, i egenskap av ny aktieägare i bolaget, utsett Henrik Orrbeck till dess representant i valberedningen. Vidare avträdde Knut Pousette sitt uppdrag inom valberedningen i samband med den extra bolagsstämma som hölls den 23 januari 2019.

Stendörrens valberedning inför årsstämman den 22 maj 2019 består sålunda av Johannes Wingborg, ordförande (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (styrelseledamot samt utsedd av Stendörren Real Estate AB) och Oscar Christensson (utsedd av Altira AB).

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 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 instruktionen för VD och instruktionen för finansiell rapportering bifogad. ➤

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING MELLAN 23 MAJ 2018 FRAM TILL DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMA DEN 23 JANUARI 2019

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FRÅN OCH MED DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 23 JANUARI 2019

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

STYRELSENS ARVODE OCH NÄRVARO UNDER 2018

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2018	STYRELSEARVODE (SEK) ¹⁾
Seth Lieberman	Styrelseordförande (från jan 2019, tidigare styrelseledamot)	21 av 23	233 333
Helena Levander	Styrelseledamot	21 av 23	260 000
Carl Mörk	Styrelseledamot	23 av 23	200 000
Andreas Philipson	Styrelseledamot	23 av 23	200 000
Hans Runesten ²⁾	Styrelseledamot	22 av 23	153 333
Jenny Wärmé ²⁾	Styrelseledamot	23 av 23	133 333
Knut Pousette ²⁾	Styrelseordförande (till jan 2019)	23 av 23	200 000
Henrik Orrbeck ³⁾	Styrelseledamot	E/T	76 667
Anders Tägt ³⁾	Styrelseledamot	E/T	66 667
Total			1 236 667

1) Arvode i enlighet med beslut som fattades vid årsstämma 2018 samt extra bolagsstämma den 23 januari 2019. Detta betyder att arvudet utgått för perioden mellan årsstämman 2018 och årsstämman 2019 och avser således inte kalenderår.

2) Frånträdde vid extra bolagsstämma den 23 januari 2019.

3) Tillträdde vid extra bolagsstämma den 23 januari 2019.

► *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 116-117.

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har lagt tyngd vid att styrelsen ska ha god kunskap och erfarenhet om detaljplane-processer, corporate governance, finansiering och kapitalstruktur samt utveckling och förvaltning av verksamhetsfastigheter för lätt industri och lager. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnittet om Styrelsen, sidorna 116-117, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Vid den extra bolagsstämman den 23 januari 2019 beslutades om en minskning av antalet styrelseledamöter från sju till sex ledamöter. Valberedningen anser att en mindre styrelse innebär ett mer effektivt styrelsearbete. Stendörren strävar efter att över tid ytterligare öka andelen kvinnor i styrelsen.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموالدا styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse uppfyller Kodens krav på oberoende. Som framgår av tabellen på sidan 111 är samtliga sex stämموالدا ledamöterna obero-

ende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Av dessa är tre ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2018 beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 300 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 200 000 kronor vardera, samt att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 60 000 och ledamoten i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor. Dessa beslut fastställdes även på den extra bolagsstämman i januari 2019. I tabellen ovan anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla fram till årsstämman 2019.

Ordförandens ansvar

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

Styrelseutskott

REVISIONSUTSKOTT

På det konstituerande styrelsemötet den 23 maj 2018 beslutade styrelsen att inrätta ett revisionsutskott bestående av Helena Levander (ordförande) och Hans Runesten. Revisionsutskottets uppgifter fullgjordes dessförinnan av styrelsen i dess helhet. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i

arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet. Revisionsutskottet ska vidare bereda frågor avseende bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

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

Under 2018 har revisionsutskottet haft två protokollförda möten. Både Helena Levander och Hans Runesten närvarande vid dessa möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll.

Beslutet att inrätta ett revisionsutskott fastslogs även på det konstituerande styrelsemötet den 23 januari 2019. Till ledamot i revisionsutskottet utsågs Helena Levander (ordförande) och Henrik Orrbeck.

ERSÄTTNINGsutskott

Enligt Kodex ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Utskottets huvudsakliga uppgifter består av att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen och bevaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt bevaka och utvärdera bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknads- mässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar.

Bolaget beslutade på det konstituerande styrelsemötet den 23 maj 2018 respektive den 23 januari 2019 att inte inrätta något separat ersättningsutskott. De uppgifter som åligger ersättningsutskottet ska istället utföras av styrelsen i dess helhet.

Styrelsens arbete under 2018

Under 2018 har styrelsen haft 23 styrelsemöten, varav 8 av dem var ordinarie möten (inklusive konstituerande styrelsemöte). Vid styrelsens möten har även bolagets VD, bolagets CFO och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

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 förenklad beskrivning av hur styrelsens arbete varit strukturerat under året. Utöver vad som där anges

finns ett antal stående punkter som behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. På varje ordinarie styrelsemöte lämnar exempelvis bolagets VD ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut som förvärv eller försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor.

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

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

ÅRSCYKEL FÖR STYRELSEARBETET UNDER 2018/2019

1. Konstituerande styrelsemöte

Styrelsens arbetsår inleds vid det konstituerande styrelsemötet som följer direkt på årsstämman. På detta möte fastställer styrelsen bland annat relevanta bolagsstyrningsdokument och arbetsordningar.

2. Möte i juni

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

3. Ordinarie möte i augusti

Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.

4. Ordinarie möte i september

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

5. Ordinarie möte i november

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

6. Ordinarie möte i december

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

7. Ordinarie möte i februari

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

8. Ordinarie möte i maj

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

► Styrelseutvärdering

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och VD:s arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och VD:s arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2018 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 vid detta sammanträde. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. VD:s ansvar och förhållande till styrelsen regleras i den instruktion för VD som styrelsen antagit. Enligt instruktionen för finansiell rapportering är VD:n ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Bolagets VD ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, prisutvecklingar, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditeten och creditsituationen, viktigare företagsändelser samt andra händelser, omständigheter eller förhållanden som bedöms vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

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

Till sin hjälp har VD Mikael Nicander en koncernledning. För närvarande består koncernledningen av följande personer:

- Mikael Nicander, VD

- Magnus Sundell, vVD och CFO
- Maria Mastej, Affärsutvecklingschef (tidigare marknads- och uthyrningschef)
- Frej Adolph, Fastighetschef
- Johan Bråkenhielm, Transaktionschef
- Caroline Gebauer, Bolagsjurist

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs på årsstämman 2018 utgörs bolagets ledande befattningshavare av VD, CFO, marknads- och uthyrningschef, fastighetschef, bolagsjurist och transaktionschef. Dessa ska erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Den rörliga ersättningen kan som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadslöner. Styrelsen har rätt att frånga dessa riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

REVISORER

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

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två auktoriserade revisorer. Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Även Ingemar Rindstig är verksam vid Ernst & Young AB. Revisorerna valdes vid årsstämman den 23 maj 2018. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är medlemmar av FAR. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 22 maj 2019.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2018 anlitats för rådgivning i samband med bolagets årliga riskutvärdering och vid bolagets

TKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
VD	6 915	3 114	6 915	3 114
Varav tantiem och bonus	1 080	990	1 080	990
VICE VD	4 686	1 795	4 686	1 795
Varav tantiem och bonus	852	401	852	401

listbyte till Nasdaq Stockholm, inklusive granskning av prospekt. Dessa tjänster har lämnats i enlighet med bolagets riktlinjer för godkännande av ickerevisions tjänster samt reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors partiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL

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

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget härutöver antagit en rad interna policys, riktlinjer och instruktioner för internt kontroll. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Bolaget genomför regelbundet utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna 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 antog styrelsen under våren 2018 en internkontrollplan. I internkontrollplanen listas bolagets nyckelkontroller tillsammans med angivande av hur bolaget internt ska testa att dessa processer utförts. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk varje kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Internkontrollplanen revideras löpande och minst årligen. Utfallet av egenkontrollen rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyn är att klargöra hur informationsansvaret är fördelat och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl inom som utom bolaget. Vidare syftar Stendörrens kommunikation till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen och övriga bolagshändelser. Genom bolagets informationspolicy säkerställs att bolagets informationsgivning är korrekt och att information kommuniceras vid lämplig tidpunkt. Koncernledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget vid dess protokollförda möten.

Uppföljning

Det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen åligger styrelsen. Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen. Avrapportering sker till koncernledning, styrelse och revisorer. Bolagets revisorer rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till styrelsen. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport. Vid dessa styrelsemöten rapporterar även koncernledningen utfallet av de egenkontroller som i enlighet med bolagets internkontrollplan genomförts under aktuell period.

Utvärdering av behovet av separat internrevisionsfunktion

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

STYRELSEN



SETH LIEBERMAN

Styrelseordförande i Stendörren sedan 2019. Seth Lieberman var även styrelseordförande i Stendörren under perioden 2014 – 23 maj 2018. Under perioden 23 maj 2018 – 23 januari 2019 var Seth styrelseledamot i Stendörren. Född 1961.

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Kvalitena AB och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också strategi- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth rådgivare till EQT Real Estate LP's investeringskommitté.

Arbetslivserfarenhet: Seth har internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling, private equity-investeringar och finansiering från ett stort antal fastighetsbolag och fastighetsslag. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital. Seth har varit aktivt involverad i Urban Land Institute Europe – interim CEO 2015 och tidigare medlem av "European Executive Committee" respektive "Global Audit Committee".

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

Seth innehar inga aktier i Stendörren.



HELENA LEVANDER

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2017. Född 1957.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Nordic Investor Services AB och Ativo Finans AB och styrelseledamot i Recipharm AB, Medivir AB, Concordia Maritime AB, Rejlers AB och Lannebo Fonder AB.

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

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

Helena innehar inga aktier i Stendörren.



CARL MÖRK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016. Född 1969.

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande och verksam i Altira AB. Styrelseledamot i Vrenen Fastigheter. Styrelseordförande i Ankarhagen AB.

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

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

Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 501 720 B-aktier. Carl innehar inga aktier i Stendörren.



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: Managing Director på EQT Real Estate. Henrik är styrelseordförande i Hönsfodret Realty AB, Hönsfodret Investment AB och Stendörren Real Estate AB. 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 i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Henrik innehar inga aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ).



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016.
Född 1958.

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

Övriga nuvarande befattningar: Andreas är även VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB 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 Närkebro AB. Andreas har under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvestorer som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige.

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

Andreas innehar 2000 B-aktier i Stendörren.



ANDERS TÄGT

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2019.
Född 1954.

Utbildning: Anders har studerat väg- och vattenbyggnadsteknik vid KTH.

Övriga nuvarande befattningar: Anders är styrelseledamot i AB Granudden Konsult samt styrelseledamot i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB.

Arbetslivserfarenhet: Anders har lång erfarenhet från fastighetssektorn och är idag fastighetsrelaterad finansiell rådgivare genom eget bolag. Han har under sina mer än 35 år inom bygg, fastighet och finans en bred branscherfarenhet. Anders har tidigare varit verksam inom NCC, Fastighetsaktiebolaget Regnbågen, Enskilda, Doughty Hanson & Co, Sagax samt flertalet tyska banker och senast som nordenansvarig för PBB.

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

Anders innehar inga aktier i Stendörren.

LEDNINGEN



MIKAEL NICANDER

Verkställande direktör i Stendörren sedan 2019.
Född 1970.

Utbildning: Bygg- och fastighetsingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Mikael kommer närmast från en position som vice VD för Kvalitena och var under perioden november 2014 – maj 2017 styrelseledamot i Stendörren. Mikael har över 20 års erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen, bland annat som verkställande direktör för Lantmännen Fastigheter och fastighetschef på Drott och DHL Express.

Innehav: Mikael äger inga aktier i Stendörren.



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.

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

Innehav: 33 974 teckningsoptioner.



MAGNUS SUNDELL

Vice verkställande direktör och CFO i Stendörren sedan 2014.
Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Magnus har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen med tydligt fokus på finansiering och affärsutveckling. Senast var Magnus huvudansvarig för affärsutveckling inom fastighetsfinansiering på JLL Tenzing. Tidigare anställningar inkluderar Ambolt, Leimdörfer, GE Capital och Price-waterhouseCoopers.

Innehav: 26 000 B-aktier och 43 974 teckningsoptioner.



JOHAN BRÅKENHIELM

Transaktionschef i Stendörren sedan 2017.
Född 1973.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Innehav: 17 500 B-aktier och 33 974 teckningsoptioner.



MARIA MASTEJ

Affärsutvecklingschef i Stendörren sedan 2018, tidigare Marknads- och uthyrningschef i Stendörren sedan 2015.
Född 1982.

Utbildning: Jur. kand från Uppsala Universitet.

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

Innehav: 33 974 teckningsoptioner.



FREJ ADOLPH

Fastighetschef i Stendörren sedan 2016.
Född 1974.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan och medlem i RICS.

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

Innehav: 18 974 teckningsoptioner.

REVISORER

ERNST & YOUNG AB



INGEMAR RINDSTIG

Revisor i bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: Akelius Residential Property, Heimstaden, Magnolia, Familjebostäder, Hembla, Kungsleden, Oscar Properties, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samt Höggullen.



OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2016.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: AGORA, Arlandastad, Estea, Järntorget Byggintressenter och Stockholmshem.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 165.

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

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade				
Uthyrningsbar area, tusental m ²	718	603	612	585
Antal fastigheter	121	100	95	81
Marknadsvärde, Mkr	8 476	6 494	5 817	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, %	90%	92%	90%	91%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	91%	88%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,9%	5,3%	5,7%	6,1%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	9%	11%	18%	13%
Hysesduration, år	4,0	4,9	5,1	5,2
Snitthyra, kr/m ²	846	803	799	805
Finansiella				
Hysesintäkter, Mkr	537	453	440	356
Driftnetto, Mkr	355	316	299	246
Förvaltningsresultat, Mkr	174	161	138	118
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	66%	70%	68%	69%
Balansomslutning, Mkr	8 735	6 624	5 972	5 024
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,4%	2,3%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,0	2,2	2,2	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,4	3,5	3,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	2,5	2,3	2,2
Soliditet vid periodens utgång, %	32%	36%	34%	30%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	16%	18%	35%	25%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	61%	56%	57%	63%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46%	45%	46%	53%
Aktierelaterade				
Börsvärde, Mkr	2 816	1 878	1 892	1 381
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	100,0	68,0	68,5	50,0
Eget kapital per aktie, kr	98,7	86,9	74,4	53,9
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV, Mkr	3 195	2 719	2 309	1 563
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV per aktie, kr	113,5	98,5	83,6	56,6
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 920	2 497	2 078	1 424
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV per aktie, kr	103,7	90,4	75,2	51,6
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	15,0	14,3	22,1	12,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,2	7,8	-1,3	3,5
Utdelning per aktie	0,0	2,2	2,0	1,6
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	27 619 986	27 619 986	
Genomsnittligt antal aktier	27 950 184	27 619 986	27 619 986	
Övriga				
Antal anställda vid periodens utgång	51	39	30	17
Genomsnittligt antal anställda under perioden	45	35	24	10

FINANSIELLA RAPPORTER



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2018	2017
Hysesintäkter	1, 24 3	537	453
Summa intäkter		537	453
Driftskostnader	4	-127	-94
Underhållskostnader	4	-33	-24
Fastighetsskatt	4	-15	-13
Tomträttsavgäld	4	-7	-6
Driftnetto		355	316
Central administration	5, 6	-51	-51
Finansiella intäkter	7	1	1
Finansiella kostnader	8	-131	-105
Finansnetto		-130	-104
FÖRVALTNINGSRESULTAT		174	161
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		326	353
Värdeförändring finansiella instrument		-12	9
Resultat före skatt		488	523
Uppskjuten skatt	9	-68	-123
Aktuell skatt	9	-1	-4
Årets resultat		419	396
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		419	396
Årets totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		419	396
Resultat per aktie, före utspädning, kr	16	15,00	14,32
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	16	14,92	14,23
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		27,95	27,62
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		28,09	27,80

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2017 redovisar Stendörren för januari till december 2018 19 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med ca 13 %. Årets resultat uppgår till 419 miljoner kronor (396) motsvarande 15,00 kronor per aktie (14,32).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under året med ca 19 % till 537 miljoner kronor (453). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 4 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2017) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna steg med 33 % till 182 miljoner kronor (138). Hälften av kostnadsökningen avser fastigheter som förvärvats under perioden medan hälften avser jämförbart bestånd.

Ökningen av fastighetskostnader i jämförbart bestånd uppgår till 22 miljoner kronor (22 % ökning mot 2017). Ca 17 miljoner kronor av ökningen i jämförbart bestånd utgörs av två större takomläggningar, en omföring av elcertifikatskostnad från 2017 i en fastighet samt en större reservering för osäker hyresfordran. Rensat för dessa större poster motsvarar ökningstakten i fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökningstakten av hyresintäkter.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 51 miljoner kronor (51) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Under perioden har ca 4 miljoner kronor kostnadsförts avseende processen för listbyte till börsens huvudlista. Därtill uppstod kostnader i samband med processen kring EQT's uppköpserbjudande under det fjärde kvartalet uppgående till ca 3 miljoner kronor.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) ökade under perioden med 25 % till -130 miljoner kronor (-104) medan den totala räntebärande skulden ökade med 42 % per rapportdatumet jämfört med året innan (varav större delen av ökningen inträffade under årets tredje och fjärde kvartal). Därtill belastas finansnettot under fjärde kvartalet 2018 av en engångspost om 13 miljoner kronor avseende en kortfristig kreditgaranti om 1,4 miljarder kronor som upphandlades i samband med den ägarförändring som inträffade i Stendörren under kvartalet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg under rapportperioden med drygt 8 % till 174 miljoner kronor (161). Rensat för de extra kostnader som uppstod i samband med uppköpserbjudandet under november och december (3 miljoner under central administration samt 13 miljoner ökad kreditkostnad enligt ovan) uppgår ökningen i förvaltningsresultatet till ca 18 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För året redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 326 miljoner kronor (353) vilket motsvarar 5,0 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång.

Värdeförändringen under året härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden och något justerade avkastningskrav. *Se även avsnittet om fastighetsvärdering på sid 100–103* för uppgifter om värderingsantaganden.

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -12 (9) miljoner kronor.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -1 miljoner kronor (-4) och uppskjuten skatt om -68 miljoner kronor (-123).

Under det andra kvartalet beslutade Riksdagen om sänkning av bolagsskattesatsen i två steg från 22,0 % till 20,6 % från och med 1 januari 2021. Då Stendörrens investeringshorisont sträcker sig bortom detta datum har beräkningen av den uppskjutna skatten till övervägande delen justerats till 20,6 %. Denna justering medförde en positiv resultatpåverkan under perioden om totalt 23 miljoner kronor.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	6	1
Förvaltningsfastigheter	11	8 476	6 494
Inventarier	12	3	2
Långfristiga fordringar		0	0
Räntederivat		4	13
Summa anläggningstillgångar		8 489	6 510
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hysesfordringar	13	16	10
Skattefordringar		10	11
Övriga kortfristiga fordringar	14	28	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29	44
Likvida medel		163	38
Summa omsättningstillgångar	18	246	114
SUMMA TILLGÅNGAR		8 735	6 624
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 168	1 141
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 595	1 241
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		2 780	2 399
SUMMA EGET KAPITAL		2 780	2 399
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	4 251	2 721
Övriga långfristiga skulder		11	4
Uppskjuten skatteskuld	9	419	323
Räntederivat		-	-
Övriga avsättningar	19	4	4
Summa långfristiga skulder	18	4 685	3 053
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	1 037	991
Leverantörsskulder		41	38
Skatteskulder		-	-
Skulder till intresseföretag		-	-
Övriga kortfristiga skulder		40	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	152	104
Summa kortfristiga skulder	18	1 270	1 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 735	6 624

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2018 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 8 476 miljoner kronor (6 494 miljoner kronor per 31 december 2017). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2018. För analys och kommentarer, *se avsnittet om Stendörrens verksamhet på sidorna 18–68*.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 246 miljoner kronor (114) bestående av likvida medel om 163 miljoner kronor (38) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 83 miljoner kronor (76).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 780 miljoner kronor (2 399) och soliditeten till 32 % (36).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 287 miljoner kronor (3 713) motsvarande en belåningsgrad om 61 % (56). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 940 miljoner kronor (2 914), två obligationslån om totalt 1 360 miljoner kronor (790) samt säljarreverser om 15 miljoner kronor (20). –27 miljoner kronor (–11) utgörs av periodiserade låneavgifter. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 037 miljoner kronor (991) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, *se även avsnittet om finansiering på sidorna 68–70*.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 419 miljoner kronor (323) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag (se not 9 för beräkning av skatter).

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 233 miljoner kronor (181).

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2016-01-01	17	1 140	333	1 489
Utdelning			- 44	- 44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
Ingående eget kapital per 2017-01-01	17	1 140	898	2 054
Utdelning			- 55	- 55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1 144	1 239	2 399
Utdelning			- 62	- 62
Personaloptionsprogram		1		1
Nyemission	0	22		22
Totalresultat januari- december 2018			419	419
Utgående eget kapital per 2018-12-31	17	1 167	1 596	2 780

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2018 till 2 780 miljoner kronor (2 399.) Vid årsstämman 2018 beslutades om utdelning om totalt 62 miljoner kronor (55).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		174	161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	16	11
Betald inkomstskatt		-15	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		175	173
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		10	36
Förändring av rörelseskulder		-42	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		143	215
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-296	-232
Övriga investeringar och avyttringar		-2	-1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-1 626	-436
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		349	150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 575	-518
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		24	1
Upptagna räntebärande skulder		2 690	916
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 099	-519
Räntederivat, netto		-6	-60
Depositioner		7	1
Utdelning		-59	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 557	290
Årets kassaflöde		125	-13
Likvida medel vid årets ingång		38	51
Årets kassaflöde		125	-13
Likvida medel vid årets utgång		163	38

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till december 2018 till 175 miljoner kronor (173). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet om –32 miljoner kronor (42) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 143 miljoner kronor (215).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 575 miljoner kronor (–518) och utgjordes primärt av likviditetseffekten vid förvärv av aktier och fastigheter i koncernbolag uppgående till –1 626 miljoner kronor (–436), investeringar i befintliga fastigheter om –296 miljoner kronor (–232) samt likvideffekten vid försäljning av fastigheter och aktier i koncernföretag som tillsammans medförde ett kassaflödestillskott om 349 miljoner kronor (150).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 557 miljoner kronor (290) bestående av upptagande av fastighets- och obligationslån om 2 690 miljoner kronor (917) med emission av totalt 1 000 miljoner kronor av obligationslån i tre olika emissioner, samt upptagande av nya, säkerställda lån om ca 1690 miljoner kronor samt de huvudsakliga posterna. Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgick till –1 099 miljoner kronor (–519) med återbetalning av ett utgående obligationslån i januari om 430 miljoner kronor som den enskilt största posten. Inom ramen för bolagets säkerställda skuld finns en revolverande kreditfacilitet vilken vid fullt utnyttjande uppgår till 250 miljoner kronor. Nettot av in och utbetalningar från denna facilitet inkluderas på raden för amortering av räntebärande skulder i kassaflödesanalysen. Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under året har 4 utbetalningar om sammanlagt 59 miljoner kronor genomförts.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 125 miljoner kronor (–13) och likvida medel uppgick vid årets utgång till 163 miljoner kronor (38).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 91 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 2018 till 42 miljoner kronor (14) och det egna kapitalet uppgick till 965 miljoner kronor (1 061).

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2018	2017
Nettoomsättning	1	91	76
Rörelsens kostnader	5-6	-93	-75
Resultat före finansiella poster		-2	1
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter*	7	108	73
Räntekostnader och liknande resultatposter*	8	-96	-79
Resultat efter finansiella poster		10	-6
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		62	105
Lämnade koncernbidrag		-145	-92
Summa bokslutsdispositioner		-83	13
Resultat före skatt		-73	8
Uppskjuten skatt*	9	12	-2
Aktuell skatt	9	0	-0
Årets resultat		-61	6

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2018	2017
Årets resultat enligt resultaträkningen		-61	6
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-61	6

*) Ränteintäkter, räntekostnader och uppskjuten skatt för 2017 har justerats.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	6	1
Inventarier	12	2	3
Andelar i koncernföretag	21	870	868
Fordringar hos koncernföretag		1 594	1 426
Långfristiga fordringar och värdepapper		0	0
Uppskjuten skattefordran	9	15	0
Summa anläggningstillgångar		2 487	2 298
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		1	0
Fordringar hos koncernföretag		517	199
Övriga kortfristiga fordringar	14	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	31
Likvida medel		42	14
Summa omsättningstillgångar	18	564	246
SUMMA TILLGÅNGAR		3 051	2 544
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	17	17
Summa bundet eget kapital		17	17
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 162	1 139
Balanserat resultat		-154	-103
Årets resultat		-61	6
Summa fritt eget kapital		947	1 044
Summa eget kapital		964	1 061
<i>Obeskattade reserver</i>			
Avskrivningar utöver plan		0	0
Summa obeskattade reserver		0	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	1 344	354
Skulder till koncernföretag		518	458
Summa långfristiga skulder	18	1 862	812
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	-	430
Leverantörsskulder		5	6
Skulder till koncernföretag		147	179
Övriga kortfristiga skulder		34	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	39	27
Summa kortfristiga skulder		225	671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 051	2 544

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE- KAPITAL	ÖVER- KURSFOND	BALANSERADE VINSTMEDEL IN- KLUSIVE ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖR- LIGT TILL FÖRE- TAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2016-01-01	17	1 139	-4	1 152
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			1	1
Ingående eget kapital per 2017-01-01	17	1 139	-47	1 108
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram			1	1
Totalresultat januari-december 2017			6	6
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1 139	-95	1 061
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram			1	1
Nyemission	0	22		22
Övrig justering			3	3
Totalresultat januari-december 2018			-61	-61
Utgående eget kapital per 2018-12-31	17	1 162	-215	964

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-2	1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	2	1
Erhållna räntor		0	32
Erlagda räntor		-52	-53
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-52	-19
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		24	326
Förändring av rörelseskulder		18	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10	247
Investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella tillgångar		-5	0
Förvärv inventarier		0	-1
Förvärv av dotterbolag		-2	-
Utlåning koncernföretag		-480	-232
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-487	-233
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		24	1
Upptagna räntebärande skulder		990	360
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-430	-320
Upptagna av lån från koncernföretag		-	0
Utbetald utdelning		-59	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		525	-9
Årets kassaflöde		28	5
Likvida medel vid årets ingång		14	9
Årets kassaflöde		28	5
Likvida medel vid årets utgång		42	14

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Moderbolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 april 2019. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 22 maj 2019.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2018

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 (Intäkter från avtal med kunder) i kraft. IFRS 15 omfattar inte hyresavtal men kan omfatta serviceintäkter. IFRS 15 innehåller även regler med innebörden att fastighetstransaktioner som huvudregel skall redovisas när kontrollen övergår. Stendörren har intäktsströmmar från hyreshyresavtal och tilläggsdebiteringar i enlighet med vissa hyresavtal. Inga andra intäktsströmmar finns. Stendörren gör bedömningen att inga väsentliga intäkter omfattas av IFRS 15 och att den av bolaget tillämpade redovisningen av fastighetstransaktioner i allt väsentligt är i överensstämmelse med denna standard.

Den 1 januari 2018 trädde även IFRS 9 i kraft. Denna redovisningsstandard innehåller nya principer för redovisning av finansiella tillgångar, säkringsredovis-

ning samt kreditförluster. Enligt IFRS 9 skall reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade kreditförluster i stället för konstaterade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är enligt IFRS 9 framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Historiskt har Stendörren påverkats i endast begränsad omfattning av kreditförluster. Stendörrens bedömning är att varken IFRS 15 eller 9 har haft någon materiell påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

Bolaget tillämpar IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och använder den förenklade metoden (inte retroaktiv). Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 jan 2019. En detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal (där Stendörren är leasetagare) har gjorts, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har även ett antal mindre billeasingavtal identifierats. Leasingkulden per 1 jan 2019 avseende tomträttsavtal och billeasingavtal uppgår till 223 miljoner kronor där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Bolaget kommer därefter att redovisa nyttjanderättstillgången avseende tomträttsavtalen verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den samlade kostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2018 till 7,2 miljoner kronor i årstakt vilket dividerat med diskonteringsräntan 3,25% motsvarar ett verkligt värde av nyttjanderättstillgången för tomträttsavtalen uppgående till 221 miljoner kronor. Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid bolaget konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Stendörrens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat ang-

es, är avrundade till närmaste miljontal. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och Dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

KLASSIFICERING

Förvaltningsresultat redovisas som hyresintäkter minus driftskostnader och andra fastighetsrelaterade kostnader inklusive finanskostnader. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i nivå efter förvaltningsresultat. Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

DOTTERBOLAG

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Stendörren Fastigheter AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Det är endast förvärv genom tillgångsförvärv som varit aktuellt för Stendörren verksamhet hittills.

TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller flera parter har gemensamt bestämt inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet.

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

INTÄKTER

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på deras lokaler. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm och Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Stendörren förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per m² och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region

fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsiden.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22 %, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4 %) respektive 2021 (20,6 %).

AKTUELL INKOMSTSKATT

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

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet, redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla, temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar

reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder, och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma skattemyndighet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument består av tre grupper: finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna hyresfordringar, fordringar hos koncernföretag, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel), finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde (innefattar balansposten räntederivat) samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder).

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten, med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2018.

Säkringsredovisning förekommer ej.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investe-

ringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR, KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Reservering för kundförluster görs i enlighet med IFRS 9 (se ovan under NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2018). Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

SKULDER

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter, kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3. Se även not 11. Stendörren värderar varje kvartal 100 % av fastighetsbeståndet, varav 20–30 % externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl

de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inventarier tas bort från balansräkningen när de avyttras eller om de inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att de nyttjas eller att de säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER INVENTARIER

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder för maskiner och inventarier är tre till tio år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LEASINGAVTAL

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande

finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet. Se även ovan angående tillämpningen av IFRS 16 från 1 januari 2019.

UTDELNINGAR

LÄMNAD UTDELNING

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämman godkänt utdelningen.

ERHÅLLEN UTDELNING

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc. Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Stendörrens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

UTLÄNSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2018

IFRS 9 tillämpas i bolaget sedan 1 januari 2018. Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av nedskrivning för förväntade förluster avseende tillgångar som är skuldinstrument. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

FAKTURERAD FÖRVALTNING TILL DOTTERBOLAG

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Stendörren i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning samt juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen redovisas i enlighet med IFRS 15 och faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

DOTTERBOLAG

Andelar i Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget intäktsredovisas alltid erhållna utdelningar från dotterbolag när rätten till utdelning har fastställts. Värdet på andelarna i Dotterbolag provas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

ERHÅLLEN UTDELNING

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får Moderbolag redovisa anteciperad utdelning från Dotterbolag i det fall Moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och Moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

NOT 2

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR
OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/-5-10 %. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11.

NOT 3

HYRESINTÄKTER

MKR	KONCERN 2018	KONCERN 2017
Hysesintäkter lokaler	602	511
Hysesintäkter övrigt	7	7
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-59	-53
Hysesrabatter lokaler	-13	-12
SUMMA	537	453

För räkenskapsåret 2018 uppgick koncernens hyresintäkter till 537 miljoner kronor (453) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkten ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknings av grundhyran. Koncernens största hyresgäst, Coop Sverige Fastigheter AB, svarade för 9 % av totala årliga hyresintäkter.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av nedanstående tabell där kontrakterad årshyra motsvarar årsvärdet av tecknade hyreskontrakt. Den återstående löptiden av alla löpande hyresavtal uppgick per 31 december 2018 till 4,0 år (4,9) i genomsnitt.

FÖRFALLO- ÅR	ANTAL AVTAL	AREA, KVM	ÅRS- HYRA, MKR	ANDEL %
2019	78	22 320	17	3%
2020	252	92 337	85	15%
2021	176	77 329	80	14%
2022	153	236 559	170	30%
2023	23	26 998	26	4%
>2023	57	182 675	192	34%
SUMMA	739	638 217	570	100%

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

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	ÅRSHYRA, MKR
Avtalade hyresintäkter år 1	566
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	1 368
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 397
SUMMA	3 330

NOT 4

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2018 till 181 miljoner kronor (137). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av Stendörrens hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren har även i vissa fall tecknat så kallade "triple netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är ansvarspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

MKR	KONCERN 2018	KONCERN 2017
El- och värmekostnader	-65	-45
Driftkostnader	-52	-42
Reparation och underhåll	-33	-24
Fastighetsskatt	-15	-13
Tomträttsavgäld	-7	-6
Övriga fastighetskostnader	-9	-7
SUMMA	-181	-137

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Stendörren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna (El- och värmekostnader, Driftkostnader, Övriga fastighetskostnader i tabellen ovan) uppgick under år 2018 till 126 miljoner kronor (94) och underhållskostnaderna uppgick till 33 miljoner kronor (24).

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 25 stycken (20). Tomträttsavgälder uppgick under år 2018 till 8 miljoner kronor (6) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. För 2018 uppgår tomträttsavgälden enligt gällande tomträttsavtal till 8 miljoner kronor årligen (6). Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld, uppgår till 31 år (37) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 244 miljoner kronor (228).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2018	2017
Avtalade tomträttsavgälder år 1	8	6
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	31	24
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	205	198
SUMMA	244	228

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i % av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5%) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Fastighetsskatten uppgick 2018 totalt till 15 miljoner kronor (13).

NOT 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget 6 ledande befattningshavare anställda (6), varav 2 (2) kvinna och det totala antalet anställda var 51 (39), varav 25 kvinnor (20). Genomsnittligt antal anställda under 2018 var 45, varav 24 män. Detta antal inkluderar 4 personer (3 kvinnor och 1 man) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda.

Ersättning utgick under 2018 till styrelse med 1 524 tusen kronor (1 325). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 6 915 tusen kronor (3 114). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 14 421 tusen kronor (6 030) och till övriga anställda 26 310 tusen kronor (14 221). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 18 492 tusen kronor (17 635) varav 6 072 pensionsavsättningar inkl löneskatt (7 097).

Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 35 % av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör samt Vice VD rätt till 12 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida.

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



TKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda	45	35	45	35
Varav män	24	18	24	18
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE				
Styrelseledamöter	7	7	7	7
Varav kvinnor	2	2	2	2
VD och ledande befattningshavare	6	6	6	6
Varav kvinnor	2	2	2	2
KONTANTA LÖNER, FÖRMÅNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelsens ordförande	266	295	266	295
Styrelseledamöter				
Hans Runesten	219	185	219	185
Helena Levander	241	185	241	185
Andreas Philipsson	191	165	191	165
Jenny Wärmé	191	165	191	165
Carl Mörk	191	165	191	165
Knut Pousette	–	165	–	165
Seth Lieberman	224	–	224	–
	1 524	1 325	1 524	1 325
VD¹⁾	6 915	3 114	6 915	3 114
Varav tantiem och bonus	1 080	990	1 080	990
VICE VD¹⁾	4 686	1 795	4 686	1 795
Varav tantiem och bonus	852	401	852	401
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE¹⁾	9 735	4 235	9 735	4 235
Varav tantiem och bonus	2 706	1 752	2 706	1 752
Övriga anställda	26 310	14 221	26 310	14 221
SOCIALA KOSTNADER¹⁾				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	9 031	9 290	9 031	9 290
Varav pensionskostnader	4 579	5 179	4 579	5 179
Övriga anställda	9 461	8 345	9 461	8 345
Varav pensionskostnader	1 494	1 918	1 494	1 918

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

1) Under 2018 har ett personaloptionsprogram lösts in (se vidare nedan) vilket medfört att deltagarna i programmet påförts ett skattepliktigt förmånsvärde vilket för VD uppgår till 3,7 miljoner kronor, för Vice VD till 2,1 miljoner kronor, för övriga ledande befattningshavare till 2,7 miljoner kronor och för övriga anställda uppgår till 8,2 miljoner kronor. Dessa förmånsvärden har även medfört en ökning av sociala kostnader under året motsvarande 5,3 miljoner kronor.

INCITAMENTSPROGRAM

Under året har ett personaloptionsprogram som lanserades 2014 löpt ut varvid totalt 535 655 B-aktier emitterades. Totalt tillfördes bolaget härigenom kapital uppgående till 22,8 miljoner kronor. Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125% av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017. Vid årsstämman i maj

2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelse från aktie- ägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren). Baserat på en teckningskurs om 125% av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets stamaktie av serien B under perioden 13-22 augusti 2018 erbjöds bolagets anställda personal att förvärva optioner inom programmet. Efter teckningsperiodens utgång hade totalt 91 582 optioner förvärvats. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 292 429 kronor genom utgivande av 487 382 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,7% av kapitalet och 1,0% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Program 2014-2018		
Utestående vid periodens början	536 956	536 956
Tilldelade under året	-	-
Makulerade under året	-1 301	-1 301
Inlösta under året	-535 655	-535 655
Utestående vid periodens slut	-	-
Program 2017-2020		
Utestående vid periodens början	395 800	395 800
Tilldelade under perioden	-	-
Utestående vid periodens slut	395 800	395 800
Program 2018-2021		
Utestående vid periodens början	-	-
Tilldelade under perioden	91 582	91 582
Utestående vid periodens slut	91 582	91 582
VERKLIGT VÄRDE TKR		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	100,00	100,00
Program 2017-2020		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	6 384	6 384
Optionernas lösenpris	83,87	83,87
Aktierätternas löptid, år ¹⁾	1,4	1,4
Program 2018-2021		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	-	-
Optionernas lösenpris	111,60	111,60
Aktierätternas löptid, år ²⁾	2,7	2,7

1) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter den 31 maj 2020.

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

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-2	-3	-2	-3
Övriga tjänster	-1	0	-1	0
SUMMA	-3	-3	-3	-3

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

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2018	2017	2018	2017
FINANSIELLA INTÄKTER				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	107	73
Ränteintäkter, övriga	1	1	-	-
SUMMA	1	1	107	73

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2018	2017	2018	2017
FINANSIELLA KOSTNADER				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-30	-31
Räntekostnad obligation	-44	-48	-44	-48
Räntekostnader	-58	-54	-	-
Pantbrevskostnader och andra finansiella kostnader	-29	-3	-22	-
SUMMA	-131	-105	-96	-79

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 131 miljoner kronor (105) ingår dels direkta räntekostnader om 102 miljoner kronor (102) samt 14 miljoner kronor (1) i periodiserade upplåningskostnader.

NOT 9 SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 % medan uppskjuten skatt har beräknats utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4 %) och 2021 (20,6 %). Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt/skattekostnad	0	-1	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-1	-3	0	-
SUMMA AKTUELL SKATT	-1	-4	0	-

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	488	522	-73	-6
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Skatt enligt gällande skattesats 22 % (22 %)	-107	-115	16	1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	0	-1	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Utnyttjat skattemässigt underskott	0	-5	-3	0
Värdeförändringar fastigheter	9	4	-	-
Värdeförändringar derivat	-3	-	-	-
Skattepliktigt resultat redovisat i avyttrad verksamhet	-	0	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-1	-3	-	-
Skatteeffekt av övergång från restvärdeavskrivning till räkenskapsenlig avskrivning	-	-5	-	-
Realiserad värdeförändring fastigheter	-9	-2	-	-
Övriga poster	17	0	-	-
Ny skattesats	28		0	-
REDOVISAD SKATT	-69	-126	12	1
Effektiv skattesats, %	14,1	24,1	negativ	negativ

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2018.

SKATTEBERÄKNING, MKR	UNDERLAG AKTUELL SKATT
Förvaltningsresultat	174
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-193
Ej avdragsgilla kostnader	20
Ej skattepliktiga intäkter	0
Förändring obeskattade reserver	0
Övriga poster	1
SKATTEPLIKTIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT	2
Försäljning fastigheter	0
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT FÖRE UNDERSKOTTSAVDRAG	2
Utnyttjande av underskottsavdrag	0
Ändrade taxeringar	4
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT	6
22% SKATT	-1
SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	-1

UPPSKJUTEN SKATT

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida, skattemässiga vinster. Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 21,4 %. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 80 miljoner kronor (25). Skattemässiga

underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2018 till 0 miljoner kronor (4). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 70 miljoner kronor (15). I rapport över koncernens finansiella ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Ingående redovisat värde	7	2	0	2
Årets förändring över resultaträkningen	9	5	12	-2
Övriga förändringar	-	-	3	-
Utgående redovisat värde	17	7	15	-
<i>Derivat</i>				
Ingående redovisat värde	-1	12	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-	-13	-	-
Utgående redovisat värde	-1	-1	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	16	6	15	0
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
<i>Temporära skillnader på fastigheter</i>				
Ingående redovisat värde	-316	-206	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-75	-110	-	-
Köp/försäljning	-30	-	-	-
Utgående redovisat värde	-421	-316	-	-
<i>Temporära skillnader på miljösaneringsreserv</i>				
Ingående redovisat värde	-1	-	-	-
Årets förändring	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	-1	-	-	-
<i>Obeskattade reserver</i>				
Ingående redovisat värde	-13	-9	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-2	-4	0	-
Köp/försäljning	2	-	-	-
Utgående redovisat värde	-13	-13	0	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-435	-330	0	-
UPPSKJUTEN SKATT, NETTO REDOVISAT VÄRDE	-419	-323	15	0

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 3 765 miljoner kronor (2 953).

Temporära skillnader vid förvärv för årets förvärvade fastigheter uppgår till 907 miljoner kronor.

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1	1	1	1
Investeringar	6	0	6	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7	1	7	1
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	0	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	0	-1	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	6	1	6	1

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

MKR	KONCERN 2018	KONCERN 2017
FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER		
Ingående balans	6 494	5 817
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	1 687	436
Investeringar i befintliga fastigheter	296	225
Försäljningar	-367	-347
Värdeförändring	366	363
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	8 476	6 494

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2018 och 2017.

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

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 8 476 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. Samtliga fastigheter har även värderats externt under tredje eller fjärde kvartalet 2018. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2018 uppgick till 326 miljoner kronor (353). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser -40 miljoner kronor (-10) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringen under året drivs av ett flertal faktorer. Bolaget bedriver detaljplanarbete i olika stadier på fem fastigheter vilket till stor del påverkat marknadsvärderingen av dessa fastigheter. Utöver detta påverkas marknadsvärderingen av förvaltningsåtgärder i fastigheterna, såsom förlängda hyresavtal, höjda hyror och driftoptimerande investeringar, vilket kan ha påverkan både på fastighetens löpande kassaflöde och dess marknadsmässiga avkastningskrav. Därtill har även den generella sänkningen av marknadens avkastningskrav påverkat marknadsvärderingarna. Orealiserade värdeförändringar motsvarande därmed 4,3 % av det redovisade värdet av förvaltningsfastigheter vid utgången av året.

Vid årets utgång fanns bindande förvärvsavtal avseende ett fastighetsförvärv där ekonomiskt och fysiskt tillträde genomfördes under första kvartalet 2019.

VÄRDERINGSMETODIK

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under

kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

+ Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
= Driftnetto
- Investeringar
= Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet)

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftskostnader utifrån historiska kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgästanpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 % i årstakt. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå. Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

SAMMANFATTNING AV STENDÖRRENS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

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

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2018-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,2 %	13,8 %	6,3 %
Kalkylränta kassaflöde	5,0 %	16,0 %	8,2 %
Kalkylränta restvärde	7,3 %	16,0 %	8,4 %
Långsiktigt vakansantagande	3,0 %	25,0 %	6,1 %

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2017-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3 %	10,0 %	6,4 %
Kalkylränta kassaflöde	5,8 %	12,2 %	8,1 %
Kalkylränta restvärde	7,4 %	12,2 %	8,5 %
Långsiktigt vakansantagande	3,0 %	25,0 %	6,3 %

BYGGRÄTTER

Stendörren hade per 31 december 2018 24 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 620 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri-, logistik- och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd),

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

Marknadsvärdet av byggrättssportföljen uppgår per rapportdatumet till ca 1 054 miljoner kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2018 skulle en förändring om 5 % av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca 325 miljoner kronor uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 % enheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca -582 miljoner kronor uppåt och 709 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i miljoner kronor):

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2018		-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-0,50 %	477,2	712,9	948,5	1184,1	1419,7
	-0,25 %	2,8	226,0	449,1	672,3	895,4
	0,00 %	-423,8	-211,9	0,0	211,9	423,8
	0,25 %	-809,6	-607,8	-406,1	-204,3	-2,6
	0,50 %	-1160,1	-967,6	-775,0	-582,5	-390,0

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

NOT 12 INVENTARIER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	5	8	4	3
Investeringar	1	2	0	1
Avyttring dotterbolag	-1	-1	-	-
Omklassificering	2	-4	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	7	5	4	4
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3	-5	-1	0
Avyttring av dotterbolag	1	-	-	-
Årets avskrivningar	-2	0	-1	-1
Omklassificering	0	2	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-4	-3	-2	-1
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	3	2	2	3

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

MKR	KONCERN	
	2018	2017
Hyres- och kundfordringar	34	18
Reserv osäkra hyresfordringar	-18	-8
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	16	10

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

MKR	KONCERN	
	2018	2017
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	11	5
Förfallet 30-89 dgr	3	1
Förfallet 90 dgr	20	12
Reserv osäkra hyresfordringar	-18	-8
SUMMA	16	10

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Avräkning skatter och avgifter	5	9	0	0
Mervärdeskattefordran	13	5	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	10	-3	3	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	28	11	3	0

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda försäkringspremier	3	2	0	0
Förutbetalda hyresrabatter	22	24	-	-
Upplupna hyresintäkter	0	0	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	18	35	31
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	29	44	35	31

NOT 16 EGET KAPITAL
AKTIEKAPITAL

Bolaget hade vid räkenskapsårets början 27 619 986 stycken utestående aktier, varav 2 500 000 aktier av serie A och resterande aktier av serie B. Under året har ett personaloptionsprogram lösts in varvid 535 655 nya B-aktier emitterades motsvarande en kapitalutspädning om 1,9%. Vid årets utgång uppgick således det totala antalet utestående aktier till 28 155 641 stycken och aktiekapitalet uppgick till 16 893 385 kronor.

Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av de personaloptionsprogram som redogörs för i not 5 kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 487 382 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,7% och av röstetalet med 1,0%. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 292 429 kronor.

HÄNDELSE	REGISTRERING BOLAGSVERKET	ANTAL A AKTIER	ANTAL B AKTIER	AKTIEKAPITAL, KRONOR ¹⁾
Nybildning	2010-11-15	–	83 333	50 000
Nyemissioner B-aktier, 3 tillfällen	dec 2010 – mar 2014	–	1 207 816	774 689
Kvittningsemission	2014-11-20	2 500 000	14 653 837	11 066 991
Nyemissioner B-aktier, 21 tillfällen	dec 2014 – apr 2015	–	9 175 001	16 571 992
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	2018-05-15	–	535 655	16 893 385
SUMMERING HÄNDELSE		2 500 000	25 655 641	16 893 385

1) Kvotvärdet per aktie uppgår per årsskiftet till 0,60 kronor per aktie.

RÖSTRÄTTER OCH AKTIEKAPITALANDELAR

AKTIESLAG	ANTAL AKTIER	RÖSTETAL	TOTALT ANTAL RÖSTER	ANDEL AV RÖSTER	KAPITAL- ANDEL
A-aktier	2 500 000	10	25 000 000	49 %	9 %
B-aktier	25 655 641	1	25 655 641	51 %	91 %
TOTALT	28 155 641		50 655 641	100 %	

KONCERNENS EGNA KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS BUNDNA OCH FRIA EGNA KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

För räkenskapsåret 2017 utgick utdelning om totalt 2,24 kronor per aktie. Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2018 med totalt noll kronor per aktie.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE I MODERBOLAGET STÅR:

Balanserat resultat	1 008 725 747kr
Årets resultat	–61 405 325 kr
SUMMA	947 320 422 kr

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Att utdelas till aktieägarna	0 kr
I ny räkning balanseras	947 320 422 kr
SUMMA	947 320 422 kr

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (27 950 184 aktier). Resultat per aktie efter utspädning är beräknad med hänsyn tagen till det maximala antalet teckningsrätter som personaloptionsprogrammet kan komma att ge upphov till (beräknat i enlighet med IAS 33). Det genomsnittliga antalet aktier efter utspädning uppgår till 28 086 216 stycken.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	1 360	360	1 360	360
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 791	2 352	-	-
Byggnadskreditiv	112	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	15	19	518	458
Periodiserade låneutgifter	-27	-10	-16	-6
SUMMA RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	4 251	2 721	1 862	812
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	0	430	-	430
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 037	561	-	-
Övriga räntebärande skulder		-	-	179
SUMMA RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	1 037	991	0	609
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	5 288	3 712	1 862	1 421
KREDITFACILITET				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	0	-	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	280	30	-	-

Koncernens räntebärande skulder, som i sin helhet är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 5 288 miljoner kronor (3 712), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till -27 miljoner kronor (-10). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 5 314 miljoner kronor (3 722), motsvarande en belåningsgrad om 60,8 % (56,2). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 3 940 miljoner kronor (2 913), obligationslån om 1 360 miljoner kronor (790) samt säljarreverser om 15 miljoner kronor (19). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget har vid årets utgång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet löper med en nominell ränta om Stibor 90 + 4,00 % enheter och uppgick till totalt 710 miljoner kronor med slutförfall i juli 2020. Det andra obligationslånet uppgick till 650 miljoner kronor och löper med en nominell ränta om Stibor 90 + 4,25 % enheter med slutförfall i juni 2021. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske

Bank, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Per 31 december fanns outnyttjade kreditramar om totalt 90 miljoner kronor och outnyttjade lånelöften om ca 80 miljoner kronor. Stendörrens långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2018 till 4 251 miljoner kronor (2 721) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om -27 miljoner kronor (-10). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 1 037 miljoner kronor (991). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörrens balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12-månadersperioden med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Därför kan de kortfristiga skulderna ses som en måttstock på bolagets likviditetsbehov på kort sikt. Detta likviditetsbehov täcks normalt av det löpande kassaflödet samt i förekommande fall av refinansieringar. Stendörren strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren hade per 31 december 2018 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,8 år (2,7), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2018

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

FÖRFALLOÅR	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2019	2 568		48 %	960	18 %
2020	8		0 %	1 330	25 %
2021	600		11 %	1 015	19 %
2022	855		16 %	1 001	19 %
2023	1 034		19 %	930	17 %
>2023	250		5 %	78	1 %
Summa/genomsnitt	5 315	2,41 %	100 %	5 315	100 %

1) Räntebindningen för 2019 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2018

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,5 %	3,1
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0 %	2,1
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,5 %	3,1
Swedbank	Räntetak	300	0,3	2,5 %	4,1
Swedbank	Räntetak	300	0,6	2,5 %	4,1
Swedbank	Räntetak	250	0,3	2,3 %	4,7
Swedbank	Räntetak	250	1,5	2,3 %	5,7
Swedbank	Räntetak	250	0,2	2,3 %	3,7
Nordea	Räntetak	184	1,4	1,5 %	5,0
Summa		2 734	4,3	2,3 %	3,8

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2018

KONCERN	EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR				
MKR	2017	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR	2018
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 922	981	-	-	2 903
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	991	46	-	-	1 037
Derivat	-13	-6	-	15	-4
Övriga långfristiga räntebärande skulder	809	566	-	-	1 375
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	0	-	-	0
Summa räntebärande skulder och derivat	3 709	1 587	-	15	5 311

MODERBOLAGET	EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR				
MKR	2017	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR	2018
Övriga långfristiga räntebärande skulder	818	1 060	-	-	1 878
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	609	-609	-	-	0
Summa räntebärande skulder och derivat	1 427	451	-	-	1 878

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2017

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

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

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

NOT 18 FINANSIELLA RISKER

KONCERNEN	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGA VÄRDEN VIA RESULTATRÄKNINGEN		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesfordringar	16	10	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	28	11	-	-	-	-
Likvida medel	163	38	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-5 287	-3 713
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-12	-4
Räntederivat	-	-	4	13	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-41	-38
Övriga skulder	-	-	-	-	-40	-39
SUMMA	211	72	-	-	-5380	-3 794

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

VERKLIGA VÄRDEN

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, Not 1.

FINANSIERING

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållt kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen

av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långgivarna kommer förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker

och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Koncernens största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 3 % av Koncernens totala årshyror per 31 december 2018.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur

per 31 december 2018 uppgår räntekostnaden till ca 128 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom tre mindre reverslån om 15 miljoner kronor (10). Detta innebär att den betalbara räntan löpande är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång. För att minimera denna ränterisk har bolaget ingått derivatavtal med syfte att räntesäkra ca 50 % av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2018 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 % medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 20 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att ungefär 95 % av alla lån med STIBOR bas löper med ett golv där STIBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll (medan övriga låneavtal saknar sådant golv) och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivaten återfinns i tabellen i not 17.

MKR	FÖRÄNDRING, STIBOR	(+) UTFALL, MKR	(-) UTFALL, MKR
	+ / - 0,5%	20	-1
	+ / - 1,0%	47	-3
	+ / - 1,5%	73	-4
	+ / - 2,0%	99	-5

LÖPTIDSANALYS INKLUSIVE RÄNTOR

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

ÅR	LÅNEFÖRFALL, MKR ¹⁾	ÅRLIG AMORTERING TILL FÖRFALL, MKR ¹⁾	RÄNTEKOSTNAD/ ÅR, MKR	SNITTRÄNTA	TOTAL LIKVIDITETSEFFEKT TILL FÖRFALL, MKR
2019	860	100	125	1,7%	1 085
2020	1 254	77	111	3,0%	1 442
2021	956	59	72	3,5%	1 087
2022	951	50	37	1,8%	1 037
2023	900	30	19	1,9%	949
>2023	76	2	2	2,0%	80
	4 997	317	365	2,4%	5 680

1) Utgör sammantaget den räntebärande skulden.

MODERBOLAGET	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2018	2017	2018	2017
Fordringar hos koncernföretag	2 111	1 611	-	-
Kundfordringar	1	0	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	3	0	-	-
Kassa och bank	42	14	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 344	-784
Leverantörsskulder	-	-	-5	-5
Skulder till koncernföretag	-	-	-665	-637
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-34	-30
SUMMA	2 157	1 625	-2 048	-1 456

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

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Avsättning miljösaneringsreserv	4	4	-	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	4	-	-

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

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna lönerelaterade kostnader	6	9	6	9
Upplupna räntor	11	15	8	9
Förutbetalda hyresintäkter	95	58	-	-
Övriga poster	40	22	25	9
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	152	104	39	27

MKR	MODERBOLAG	
	2018	2017
Ingående redovisat värde	868	965
Förvärv och tillskott	2	2
Avyttring	-	-99
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	870	868

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Alla dotterföretagen i underkoncernen ägs till 100 %. Under 2018 har ett antal interna överlåtelse gjorts inom koncernen.

DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG	ORGANISATIONS- NUMMER/SÄTE		ANTAL AKTIER/ ANDELAR	ÄGD ANDEL (%)	BOKFÖRT VÄRDE		ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTER- FÖRETAG	
					2018	2017	2018	2017
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100 %	754	754	58	53
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100 %	57	56	6	6
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100 %	46	46	14	9
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100 %	3	3	7	7
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100 %	0	0	3	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100 %	5	4	17	0
Fastighets AB Kvartersgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100 %	5	5	-	-
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100 %	0	0	-	-
SUMMA					870	868	105	78

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	4 493	3 545	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	3 911	2 087	862	856
SUMMA	8 404	5 632	862	856

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	0	0	3 870	2 542
SUMMA	0	0	3 870	2 542

NOT 24 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
KASSAFLÖDEN				
Erhållna räntor	2	1	0	32
Erlagda räntor	-107	-104	-52	-53
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	3	2	2
Finansiella poster	14	8	0	-1
SUMMA	16	11	2	1

FÖRVARV AV TILLGÅNGAR VIA DOTTERFÖRETAG

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

MKR	KONCERN	
	2018	2017
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 674	433
Uppskjuten skattefordran	0	0
Rörelsefordringar	17	7
Likvida medel	9	5
Uppskjutna skatteskulder	-35	0
Långfristiga skulder	-2	-72
Kortfristiga rörelseskulder	-800	-127
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	863	246
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling		-
Avgår: Kvittningsemission		-
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-768	-198
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	9	5
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL	-1 622	-439

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE		INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÅENDE	
	2018	2017	2018	2017
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	3	4	2	3
SUMMA	3	4	2	3
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	90	76	-	-
Intresseföretag	-	-	2	2
SUMMA	90	76	2	2
MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÅENDE		SKULDER TILL NÄRSTÅENDE	
	2018	2017	2018	2017
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	0	0	0	0
SUMMA	0	0	0	0
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	2 135	1 555	607	611
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	2 135	1 555	607	611
MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÅENDE		RÄNTOR TILL NÄRSTÅENDE	
	2018	2017	2018	2017
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	107	32	30	5
Intresseföretag	-	-	-	0
SUMMA	107	32	30	5

Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Under räkenskapsåret har koncernen förvärvat rådgivningstjänster och förvaltningstjänster från Slotts-fabriken Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB (publ) för 2 miljoner kronor (3).

Beträffande styrelsen, verkställande direktör och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 5.

Den 23 januari 2019 avhölls en extra bolagstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid två nya styrelseledamöter, Henrik Orrbeck och Anders Tägt, tillträdde som ledamöter och Jenny Wärmé, Hans Runesten och Knut Pousette lämnade styrelsen. Seth Lieberman utsågs till ny styrelseordförande och efterträder därmed Knut Pousette på den positionen.

- Den 29 januari utsåg den nya styrelsen Mikael Nicander till ny VD i Stendörren. Nicander ersätter Fredrik Brodin som varit bolagets VD sedan börsnoteringen i november 2014.
- Stendörren växer ytterligare i Albybergs verksamhetsområde i Haninge kommun genom förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:23. Överenskommet fastighetsvärde var 75 miljoner kronor och årshyresvärdet i den fullt uthyrda fastigheten uppgår till drygt 5 miljoner kronor.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

KRONOR

Balanserat fritt eget kapital	1 008 725 747
Årets resultat	-61 405 325
Fritt eget kapital till årsstämman förfogande	947 320 422

FÖRESLÅS

Till aktieägarna utdelas	-
Balanseras i ny räkning	947 320 422





FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETS-BETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA*	BYGG-RÄTT, BTA	FASTIGHETS-BETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA*	BYGG-RÄTT, BTA
Almnäs 5:20-5:26	Södertälje	22 968	30 000**	Nygård 2:17	Upplands-Bro	0	110 000
Armaturen 5	Kungsör	9 377	0	Nygård 2:6	Upplands-Bro	0	140 000
Ateljén 1	Västerås	3 534	0	Olhamra 1:60	Vallentuna	1 943	0
Bergklacken 5	Stockholm	0	0	Passaren 1	Täby	3 606	0
Bergklacken 6	Stockholm	11 490	0	Pilbågen 1	Södertälje	2 481	2 250
Blixtlampan 1	Stockholm	5 863	0	Rapsbaggen 3	Västerås	7 674	0
Blixtljuset 14	Stockholm	932	0	Romberga 23:17	Enköping	0	11 729
Blästerugnen 2	Västerås	1 894	0	Sankt Ilian 23:4	Enköping	1 558	0
Bolmängen 1	Flen	7 673	0	Sicklaön 107:3	Nacka	14 517	0
Boländerna 35:4	Uppsala	1 885	0	Sjöhjälten 2	Sollentuna	2 928	0
Boländerna 35:5	Uppsala	994	0	Skiringe 1:53	Flen	1	0
Brånberget 2	Stockholm	2 464	1 600	Skrubba 1:2	Stockholm	3 451	0
Båglampan 25	Stockholm	1 322	0	Skälby 2:2	Upplands Väsby	4 852	0
Båglampan 35	Stockholm	7 770	0	Sotaren 1	Täby	9 937	0
Bällsta 5:133	Vallentuna	2 013	0	Stenskärven 4	Stockholm	8 628	0
Centrum 26:7	Enköping	4 522	0	Stenskärven 5	Stockholm	2 435	0
Danmarks:Säby 14:2	Uppsala	1 251	0	Stenvreten 5:68	Enköping	1 981	0
Degeln 1	Västerås	6 530	0	Stenvreten 6:1	Enköping	14 239	0
Diamantsliparen 2	Stockholm	1 405	0	Stenvreten 6:17	Enköping	0	21 000
Elementet 1	Stockholm	9 311	0	Stenvreten 7:51	Enköping	1 500	0
Fallhammaren 1	Västerås	4 442	0	Stenvreten 7:60	Enköping	4 864	0
Filmremsan 1	Stockholm	3 811	0	Stenvreten 7:70	Enköping	1 992	0
Filmremsan 2	Stockholm	3 846	0	Stenvreten 7:74	Enköping	3 864	6 000
Filmremsan 9	Stockholm	7 664	0	Stenvreten 7:87	Enköping	5 920	0
Flygeleven 2	Stockholm	10 716	0	Stenvreten 7:94	Enköping	1 080	0
Fotocellen 2	Stockholm	4 333	0	Stenvreten 8:37	Enköping	480	7 400
Fotocellen 5	Stockholm	3 150	0	Stillbilden 6	Stockholm	3 558	0
Fysikern 1	Botkyrka	2 929	1 750	Strängnäs 2:34	Strängnäs	4 289	0
Gjutjärnet 7	Västerås	2 617	0	Sågaren 2	Flen	1 096	0
Glädjen 1:56	Upplands Väsby	1 845	0	Säby 4:1	Järfälla	2 090	0
Grimsta 60:2	Upplands Väsby	2 955	0	Söderbymalm 7:35	Haninge	4 107	0
Gräddö 2	Stockholm	8 351	0	Talja 1:36	Flen	13 121	0
Gräddö 4	Stockholm	5 672	0	Tegelbruket 1	Botkyrka	21 999	79 662
Grönsta 2:55	Eskilstuna	21 529	15 000	Traversen 14	Sollentuna	372	0
Hangaren 1	Täby	3 245	0	Traversen 15	Sollentuna	1 701	10 385
Hjulsmeden 1	Västerås	1 983	0	Tullinge 19:653	Botkyrka	4 077	1 500
Husbyborg 12:5	Uppsala	1 223	0	Tunaängen 10	Södertälje	1 694	0
Husbyborg 12:6	Uppsala	1 236	0	Tunaängen 6	Södertälje	310	0
Husbyborg 15:1	Knivsta	1 698	0	Vakten 15	Eskilstuna	6 492	0
Hällsättra 1	Stockholm	9 205	0	Varvet 1	Botkyrka	14 705	0
Jakobsberg 18:30	Järfälla	1 296	0	Varvet 2	Botkyrka	0	3 700
Jursta 3:8	Upplands-Bro	6 300	3 500	Veddesta 2:53	Järfälla	11 287	0
Kalvsvik 16:17	Haninge	4 120	0	Veddesta 2:54	Järfälla	1 382	0
Kalvö 1:24	Nynäshamn	13 000	0	Viby 19:13	Upplands-Bro	2 700	0
Kokillen 1	Västerås	3 005	0	Viby 19:27	Upplands-Bro	3 147	0
Korsräven 1	Stockholm	6 612	0	Viby 19:28	Upplands-Bro	2 865	0
Kälby 1:55	Eskilstuna	19 607	0	Viby 19:30	Upplands-Bro	2 200	4 586
Librobäck 18:1	Uppsala	2 300	2 300	Viby 19:66	Upplands-Bro	960	13 656
Librobäck 21:3	Uppsala	3 433	3 000	Vindkraften 2	Stockholm	6 711	0
Linjalen 63	Täby	2 338	0	Vitgröet 12	Stockholm	14 307	0
Lufthammaren 1	Västerås	7 448	0	Åkerby 8	Stockholm	9 693	0
Luna 1	Huddinge	6 651	0	Ånghammaren 2	Västerås	14 116	0
Magneten 12	Stockholm	6 892	0	Årsta 72:4	Uppsala	1 997	0
Magneten 18	Stockholm	12 031	0	Årsta 72:5	Uppsala	1 304	0
Magneten 30	Stockholm	8 287	0	Öja 1:65	Uppsala	8 476	0
Magneten 33	Stockholm	7 072	0	Örnäs 1:14	Flen	4 809	4 000
Mörtö 7	Stockholm	2 692	0	Östhamra 4:33	Upplands-Bro	5 000	0
Nygård 2:14	Upplands-Bro	129 632	150 000				
						718 859	623 018

* Exklusive sammanlagt 51 662 m² mark

** Byggrätten fördelas på flera av Almnäs fastigheterna

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

UNDERTECKNADE FÖRSÄKRAR att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att

förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 april 2019

Seth Lieberman
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Anders Tägt
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 23 april 2019.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108–119. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 92–160 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108–119. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Stan-

dards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse. ➤

► Värdering av förvaltningsfastigheter

BESKRIVNING AV OMRÅDET	HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2018 till 8 476 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 326 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 97 % av de totala tillgångarna per 31 december 2018. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till värderingarna avseende hyresintäkter och driftskostnader från bolagets system samt även kontrollberäknat modellen. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med ledningen. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet. Med stöd av vår värderingsexpertis har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–91 och 165–172. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stendorren Fastigheter AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta inne- ➤

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 108–119 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Stendörren Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 23 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan november 2014.

Stockholm den 23 april 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

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

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNNAV

Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 % skattesats.

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart område vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

JUSTERAD SOLIDITET

Eget kapital justerat med verklig uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV

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

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt 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 finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

GRI INDEX

GRI KORSREFERENSLISTA	SID- HÄN- VIS- NING	UPP- Fyll- NADS- GRAD	KOMMENTAR
GENERAL DISCLOSURES/GENERELLA INDIKATORER			
1. ORGANIZATIONAL PROFILE/ ORGANISATIONSPROFIL			
102-1 Name of the organization/Organisationens namn		●	Stendörren Fastigheter AB
102-2 Activities, brands, products, and services/De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	24-93	●	
102-3 Location of headquarters/Lokalisering av organisationens huvudkontor		●	Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm
102-4 Location of operations/Lokalisering av organisationens verksamhet	38-39	●	
102-5 Ownership and legal form/Ägarstruktur och företagsform	104-107	●	
102-6 Markets served/Marknader som organisationen är verksam på	18-23	●	
102-7 Scale of the organization/Den redovisande organisationens storlek	104-107	●	
102-8 Information on employees and other workers/Information om medarbetare och andra anställningsformer	91, 163	●	
102-9 Supply chain/Beskrivning av organisationens leverantörskedja	80	●	
102-10 Significant changes to the organization and its supply chain/Väsentliga förändringar inom organisationen och dess leverantörskedja	104-107	●	
102-11 Precautionary Principle or approach/Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	76, 78	●	
102-12 External initiatives A list of externally-developed economic, environmental and social charters, principles, or other initiatives to which the organization subscribes, or which it endorses/Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	76, 78	●	
102-13 Membership of associations A list of the main memberships of industry or other associations, and national or international advocacy organizations/Medlemskap i organisationer (t.ex. branschorganisationer) och/eller nationella/ internationella lobbyorganisationer		●	Fastighetsägarna, Almega branschförbund Fastighetsarbetsgivarna, Stockholms Byggmästareförening
2. STRATEGY/STRATEGI			
102-14 Statement from senior decision-maker A statement from the most senior decision-maker of the organization (such as CEO, chair, or equivalent senior position) about the relevance of sustainability to the organization and its strategy for addressing sustainability/Uttalande från organisationens högsta beslutsfattare (t.ex. vd, ordförande eller motsvarande position) om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi	13	●	
3. ETHICS AND INTEGRITY/ETIK OCH INTEGRITET			
102-16 Values, principles, standards, and norms of behavior/En beskrivning av organisationens värderingar, principer, och uppförandekod	72-91	●	Se hållbarhetsstrategi och olika policyer inom respektive fokusområde
4. GOVERNANCE/STYRNING			
102-18 Governance structure/Bolagsstyrning	108-119	●	Bolagsstyrningsrapport

GRI KORSREFERENSLISTA	SID- HÄN- VIS- NING	UPP- Fyll- NADS- GRAD	KOMMENTAR
5. STAKEHOLDER ENGAGEMENT/ENGAGEMANG INTRESSETER			
102-40 List of stakeholder groups/Lista över intressentgrupper	74	●	
102-41 Collective bargaining agreements/Kollektivavtal	169	●	
102-42 Identifying and selecting stakeholders/Princip för identifiering och urval av intressenter	74-75	●	
102-43 Approach to stakeholder engagement/Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	74-75	●	
102-44 Key topics and concerns raised in how the organization has responded to those key topics and concerns, including through its reporting; ii. the stakeholder groups that raised each of the key topics and concerns/Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter, och hur organisationen har hanterat dessa områden och frågor, inklusive hur de påverkat organisationens redovisning	75	●	
6. REPORTING PRACTICE/RAPPORTERINGSPRINCIPER			
102-45 Entities included in the consolidated financial statements/Enheter inkluderade i koncernredovisningen		●	Alla enheter är inkluderade i koncernredovisningen
102-46 Defining report content and topic Boundaries/Definition av innehållet och avgränsningar i redovisningen	74-77	●	
102-47 List of material topics/Lista av väsentliga frågor	75	●	
102-48 Restatements of information The effect of any restatements of information given in previous reports, and the reasons for such restatements/Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar	90-91, 166- 169	●	
102-49 Changes in reporting/Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport		●	Mänskliga rättigheter har inkluderats som väsentlig hållbarhetsfråga i väsentlighetsanalysen.
102-50 Reporting period/Redovisningsperiod		●	1 januari 2018-31 december 2018
102-51 Date of most recent report/Datum för publiceringen av den senaste redovisningen		●	28 maj 2018
102-52 Reporting cycle/Redovisningscykel		●	Kalenderår
102-53 Contact point for questions regarding the report/Kontaktperson för rapporten		●	info@stendorren.se
102-54 Claims of reporting in accordance with the GRI Standards/Uttalande om hur organisationen har rapporterat enligt GRI Standards	90	●	
102-55 GRI content index/GRI korsreferenslista	166- 169	●	
102-56 External assurance/Externt bestyrkande		●	Hållbarhetsrapporten är inte externt bestyrkt.
GRI 103: MANAGEMENT APPROACH/LEDNINGENS FÖRHÅLLNINGSSÄTT KOPPLAT TILL HÅLLBAR UTVECKLING			
103-1 Explanation of the material topic and its Boundary/Förklaring av väsentliga frågor och dess avgränsningar	72-91	●	Stendörren baserar sin hållbarhetsstrategi på 4 materiella fokusområden med ett antal viktiga frågor inom respektive fokusområde.
103-2 The management approach and its components/Ledningens förhållningssätt och dess komponenter	72-91, 98-99	●	Prioriteringar, strategi inklusive risker och möjligheter är övervägda och integrerade i utvecklingen av bolagets hållbarhetsstrategi.
103-3 Evaluation of the management approach/Utvärdering av ledningens förhållningssätt	74-75	●	Utvärdering av ledningens förhållningssätt görs kontinuerligt inom ledningsgruppen, hållbarhetsrådet och i samråd med externa rådgivare.

GRI KORSREFERENSLISTA	SID- HÄN- VIS- NING	UPP- FYLL- NADS- GRAD	KOMMENTAR
TOPIC SPECIFIC INDICATORS/ÄMNESSPECIFIKA INDIKATORER			
OPERATIONELL EXCELLENS			
201-3 Defined benefit plan obligations and other retirement plans/ Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden		●	4,5% av ett basbelopp + 30% på belopp däröver avsätts för varje anställd i pension. Utöver detta betalas även särskild löneskatt 24,26% på pensionsbeloppet
205-1 Operations assessed for risks related to corruption/ Verksamheter som utvärderats för korruptionsrisker	80, 98-99	●	
412-1 Operations that have been subject to human rights reviews or impact assessments/Verksamheter som utvärderats för risker inom männsliga rättigheter	80, 98-99	●	
AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE			
201-1 Direct economic value generated and distributed Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	83, 91	●	
RESURSEFFEKTIVITET			
ENERGY/ENERGI			
302-1 Energy consumption within the organization/ Energikonsumtion inom organisationen	86-87, 91	●	Elektricitet och fjärrvärmesiffror är importerade från leverantörers system och konverteras i bolagets energiuppföljningssystem Metri. Köpt el och fjärrvärme avser de fastigheter som Stendörren Fastigheter äger energibonnemang på samt den fastighetsrelaterade el och fjärrvärmekonsumtionen.
302-2 Energy consumption outside the organization/ Energikonsumtion utanför organisationen		◐	Stendörren Fastigheter har inte mät eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgaspåverkan från nybyggnationer eller renoveringar.
302-3 Energy intensity/Energiintensitet	86-87, 91	●	Energiintensitet mäts i kWh per uthyrningsbar kvadratmeter inom bolagets fastighetsbestånd. Energi som används för bolagets fastighetsdrift inkluderas i beräkningen, dvs. el, eldningsolja och fjärrvärme. Även drivmedel från tjänstebilar inkluderas i beräkningen.
305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions/ Scope 1 växthusgaser	86-87, 91	●	Eldningsolja och drivmedel inkluderas i scope 1 för bolaget. Källa för konversionsfaktorer är Naturvårdsverket för eldningsolja samt Miljöfordon.se, som stöds av Energimyndigheten, för drivmedel. Endast CO ₂ redovisas för 2018.
305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions/ Scope 2 växthusgaser	86-87, 91	●	CO ₂ påverkan från fjärrvärmekonsumtion beräknas manuellt utifrån respektive fjärrvärmeverks bränslemix för 2018. Elen är ursprungsmärkt vattenkraft.
305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions/ Scope 3 växthusgaser	86-87, 91	◐	Stendörren Fastigheter har inte mät eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgaspåverkan från nybyggnationer eller renoveringar. Endast affärsresor inom organisationen beräknas med hjälp av Zeromissions klimatberäkningsverktyg.
305-4 GHG emissions intensity/ Växthusgasintensitet	86-87, 91	◐	Växthusgasintensitet mäts i kgCO ₂ ekv per uthyrningsbar kvadratmeter inom bolagets fastighetsbestånd. CO ₂ påverkan från eldningsolja, drivmedel, fjärrvärme och affärsresor inkluderas i beräkningen.

GRI KORSREFERENSLISTA	SID-HÄN-VIS-NING	UPP-FYLL-NADS-GRAD	KOMMENTAR
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE			
EMPLOYMENT/ANSTÄLLNING			
401-1 New employee hires and employee turnover/ Nyanställda och personalomsättning	91	●	
401-2 Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees/ Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda		●	Regleras i stort av kollektivavtalet (=lika förmåner vad gäller pension och försäkringar). Tillfälligt anställda har inte tillgång till förmånsportalen, med friskvårdsbidrag, SL-kort med mera. De är inte heller aktuella för hälsoundersökningar.
401-3 Parental leave/Föräldrarledighet		●	4 personer var föräldralediga under 2018 (två kvinnor två män). Sammanlagt 177 dagar
OCCUPATIONAL HEALTH AND SAFETY/HÄLSA OCH SÄKERHET			
403-2 Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities/ Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	89, 91	◐	Stendörren följer i dagsläget endast upp sjukfrånvaro inom organisationen.
403-4 Health and safety topics covered in formal agreements with trade unions/ Hälsa och säkerhetsfrågor inkluderade i kollektivavtal		●	Kollektivavtalet innehåller regler om särskild sjukförsäkring, grupplivförsäkring och arbetsskadeförsäkring. I kollektivavtalet finns skrivningar om att tillgången till företagshälsövård ska anpassas efter behovet. Stendörren har bedömt att sådant behov finns och har avtal med företagshälsövård om såväl förebyggande som rehabiliterande insatser.
TRAINING AND EDUCATION/UTBILDNING			
404-1 Average hours of training per year per employee/ Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	91	◐	Vissa kategorier av anställda som exempelvis fastighetstekniker har en mer formell utbildningsplan än andra kategorier baserat på formella krav och riktlinjer.
404-3 Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews/Andel anställda (i%) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	89	●	Bolaget har medarbetarsamtal inklusive utvecklingssamtal årligen med sin närmsta chef. Detta är obligatoriskt.
DIVERSITY AND EQUAL OPPORTUNITY/MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET			
405-1 Diversity of governance bodies and employees/ Mångfald inom ledningsgrupp och andra anställda	91	●	Statistiken bygger på antal anställda per den 31 december 2018, där alla med gällande anställningsavtal finns med oavsett sysselsättningsgrad.
405-2 Ratio of basic salary and remuneration of women to men/Skillnad i lön och annan ersättning i % mellan män och kvinnor per personalkategori		◐	I lönekartläggningen har inga osakliga skillnader funnits mellan män och kvinnor i någon personalkategori. Lagstadgad analys av skillnader mellan likvärdiga arbeten genomförs årligen.

BOLAGSORDNING

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL) ORG.NR. 556825-4741

§ 1

Bolagets firma är Stendörren Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 10 950 000 kronor och högst 43 800 000 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 18 250 000 och högst 73 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst etthundra (100) % av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.

Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den femte juli och den femte oktober efter årsstämman samt den femte januari och den femte april året efter årsstämman. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Första avstämningsdagen kan inte infalla tidigare än den femte januari 2016. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till

preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämman ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) % ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp

per aktie beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 % samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstäm-

ma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det ha underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 % samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfaller till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen ska bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter.

Bolaget ska ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets >

- webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i stämman har sådana aktieägare som upptagits i aktieboken på sätt som föreskrivs i 7 kap. 28 § 3 stycket aktiebolagslagen och som anmält sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 8

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,

- (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- (c) om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör.

8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§ 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Års- och Hållbarhetsredovisning 2018, 23 april 2019
- Delårsrapport jan–mar 2019, 7 maj 2019
- Årsstämma 2019, 22 maj 2019
- Delårsrapport jan–jun 2019, 19 juli 2019
- Delårsrapport jan–sep 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020

ÅRSSTÄMMA 2019

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma onsdagen den 22 maj 2019, klockan 13.30, i Advokatfirman Vinges lokaler på Norrlandsgatan 10 i Stockholm.

Styrelsen föreslår att aktieutdelningen slopas och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

För mer information

Mikael Nicander, VD
mikael.nicander@stendorren.se

Magnus Sundell, vVD, CFO
magnus.sundell@stendorren.se



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

STENDÖRREN

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