

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

STENDÖRREN

INNEHÅLL

OM STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter i korthet.....	3
Året som gått.....	6
4 goda skäl att äga en Stendörrenaktie.....	7
VD har ordet.....	8
Affärsidé och mål.....	10
Affärsmodell och strategier.....	12

STENDÖRRENS VERKSAMHET

Marknad och omvärld.....	14
Stendörrens fastigheter.....	18
Projekt.....	32
Finansiering.....	42

HÅLLBARHET

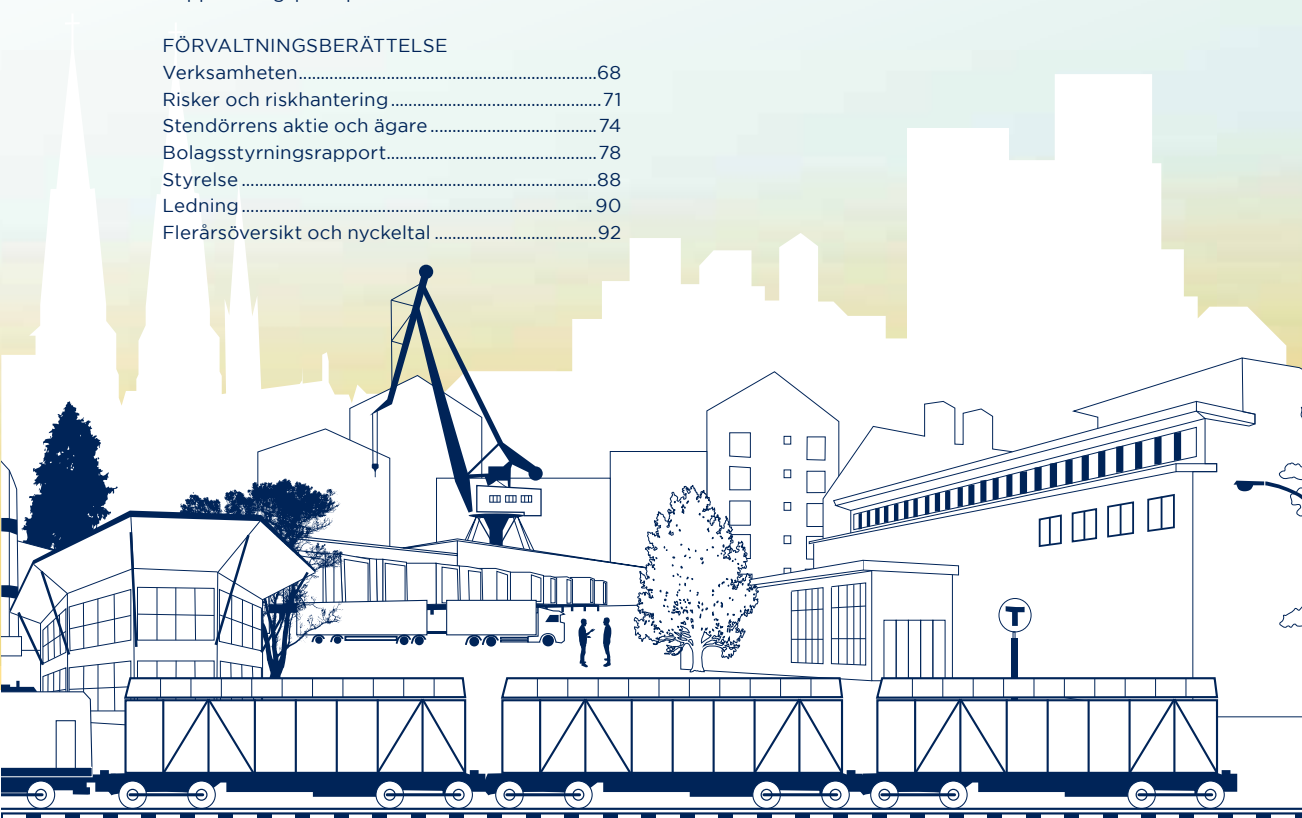
Stendörrens hållbarhetsarbete.....	46
Succesivt ökade ambitioner.....	48
Analys av intressenter och väsentlighet.....	50
Förnyad hållbarhetsstrategi.....	52
Fokusområden.....	54
Rapporteringsprinciper.....	62

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten.....	68
Risker och riskhantering.....	71
Stendörrens aktie och ägare.....	74
Bolagsstyrningsrapport.....	78
Styrelse.....	88
Ledning.....	90
Flerårsöversikt och nyckeltal.....	92

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över koncernens totalresultat.....	94
Rapport över koncernens finansiella ställning.....	96
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	98
Rapport över koncernens kassaflöde.....	99
Moderbolagets resultaträkning.....	101
Moderbolagets rapport över totalresultatet.....	101
Moderbolagets balansräkning.....	102
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	103
Rapport över kassaflöde, moderbolaget.....	104
Noter.....	105
Förslag till vinstdisposition.....	129
Fastighetsbestånd.....	130
Årsredovisningens undertecknande.....	131
Revisionsberättelse.....	132
Definitioner.....	137
Övrig information.....	138



Sidorna 66–136 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 12, Hållbarhet sid 46 samt Hållbarhetsrisker sid 72.

STENDÖRREN I KORTHET

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

HYRESINTÄKTER:
653 MKR

DRIFTNETTO:
488 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:
267 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:
1 209 MKR

SVERIGE
DANMARK
NORGE

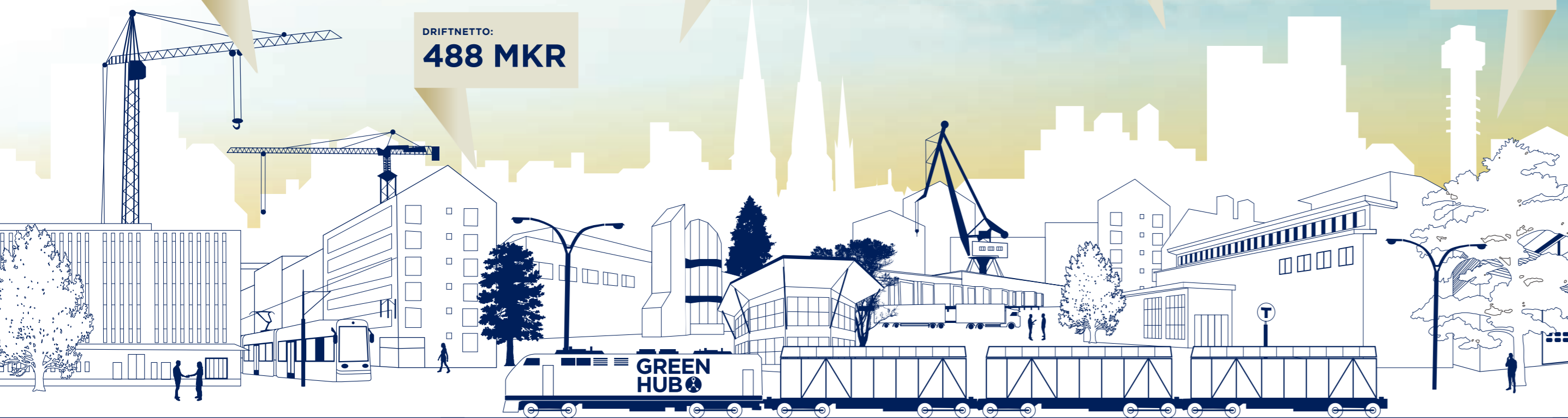
ANTAL FASTIGHETER:
135 ST

MEDARBETARE:
55 ST

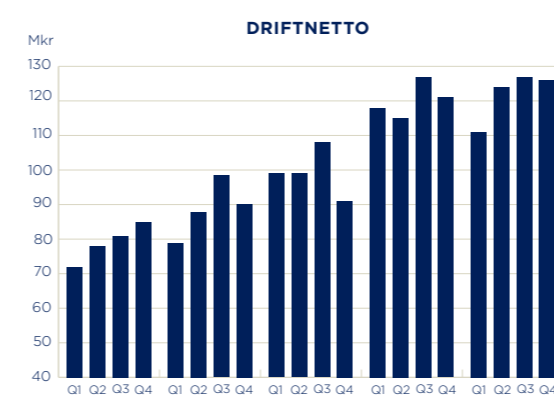
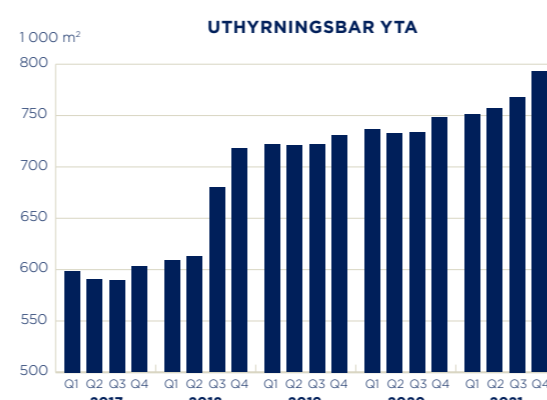
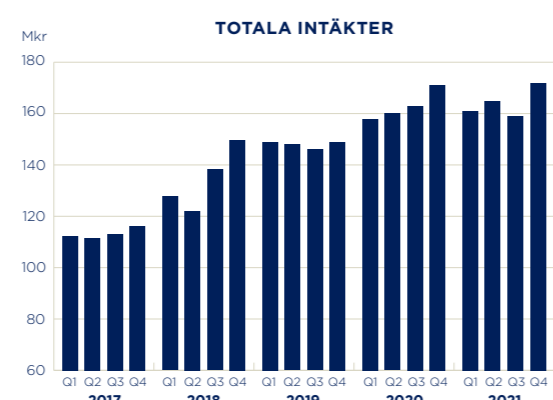
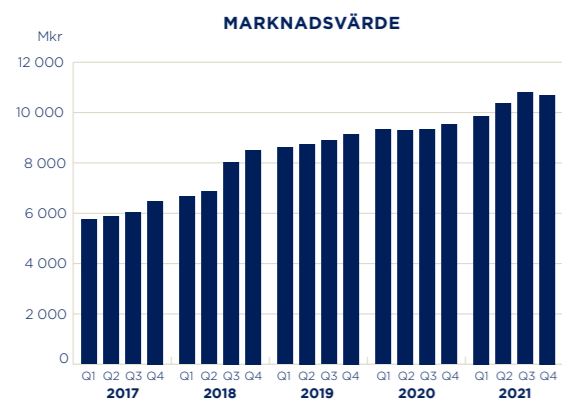
UTHYRINGSBAR YTA:
793 000 M²

FASTIGHETSVÄRDE:
11 693 MKR

UTHYRINGSGRAD:
89 %



STENDÖRREN
FASTIGHETER
FÖRVALTAR, UTVECKLAR
OCH FÖRVÄRVAR
FASTIGHETER OCH
BYGGRÄTTER.



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

BELÄNINGSGRAD:

46 %

SOLIDITET:

43 %¹⁾

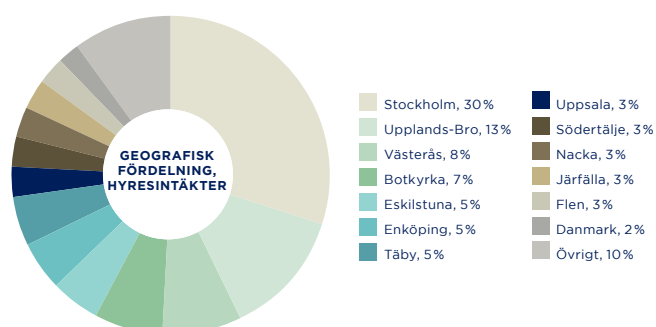
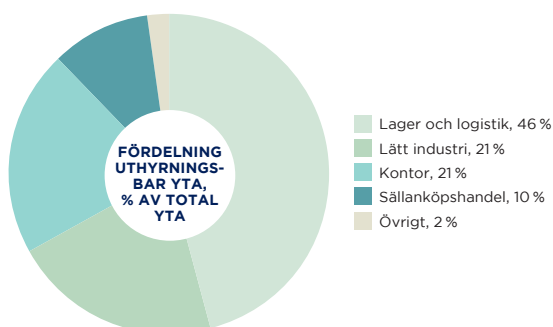
STENDÖRRENS B-AKTIE
(STEF-B) ÄR NOTERAD PÅ
NASDAQ STOCKHOLM, MID CAP.

ANTAL HYRESAVTAL:

ca 1 050



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



ÅRET SOM GÅTT

ÖKAD AKTIVITET PÅ FLERA FRONTER

Den 18 januari får Stendörren sin första rating från Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR). NCR tilldelade Stendörren betyget BB-, stabila utsikter.

Den 6 oktober meddelar Stendörren att de utvecklar en logistikbyggnad i ett snabbväxande logistikområde – Brunna, i Upplands-Bro – vilket utgör startskottet på utvecklingen av bolagets byggrätter i området.

Den 3 december gör Stendörren sitt första förvärv i Norge, genom en industri- och lagerfastighet för 55 miljoner kronor i Osloregionen.

Den 20 december ingår Stendörren ett avtal avseende hållbarhetslänkad finansiering om totalt 1,7 miljarder kronor.



6 maj meddelar Stendörren att de utvecklar ca 350 bostäder i Botkyrka i egen regi.

Den 19 november görs det första förvärvet utanför Sverige, när en industrifastighet för 135 mkr förvärvas i Köpenhamnsregionen. Den 15 respektive 22 december förvärvas ytterligare två fastigheter i Köpenhamn.

Den 1 och 2 juli etablerar sig Stendörren på en ny marknad, Viared i Borås, genom förvärv av lagerfastigheter för 84 respektive 45 miljoner kronor. "Vi ser goda tillväxtpotentialer i Västsverige" kommenterar Erik Ranje, VD.

Den 19 juli justerar Stendörren utdelningspolicy och adderar ett nytt finansiellt mål; att den årliga tillväxten i långsiktigt substansvärde ska överstiga 15 procent.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Den 4 januari gör Stendörren sitt fjärde förvärv i Köpenhamnsregionen.
- Den 20 januari meddelar Stendörren ytterligare tre erhållna bygglov inom lager och logistik.
- I januari erhåller Stendörren bibehållen rating från Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) med betyget BB-, stabila utsikter.



STABILT KASSAFLÖDE

Stendörrens bestånd består av högavkastande fastigheter inom lager, logistik och lätt industri med långa hyresavtal.

Den diversifierade basen av hyresgäster består av såväl väletablerade små och medelstora företag som större internationella företag i olika branscher.

HÅLLBAR TILLVÄXT

Stendörrens fastigheter är strategiskt belägna i Storstockholm och Mälardalens tillväxtregioner (sett till både befolkning och ekonomi).

I takt med att efterfrågan på lokaler inom logistik och lätt industri i tätorter ökar, ökar också hyresnivåerna, medan utbudet minskar på grund av den urbanisering som leder till omvandlingar av fastigheter för annan användning till exempel bostäder.

VÄRDETILLVÄXT I PROJEKT

Stendörrens projektportfölj innehåller möjligheter för nybyggnation av attraktivt belägna logistikfastigheter samt vidareutveckling av fastigheter inom lätt industri.

Dessutom skapar omvandling av fastigheter för alternativ användning, främst bostadsändamål, ytterligare utvecklingspotential.

HÖG OCH TRYGG AVKASTNING

Stendörren har bankfinansiering från flera av de ledande nordiska bankerna.

Obligationsfinansiering som komplement (seniora icke säkerställda obligationer och hybridobligationer).

Finanspolicy för att balansera risker (belånings- och refinansieringsrisker).

VD HAR ORDET

ETT ÅR MED TYDLIGT ÖKAD AKTIVITET OCH VÄRDETILLVÄXT

2021 var på många sätt ett lyckat år för Stendörren med förbättrade nyckeltal som påvisar en stark tillväxt för vår verksamhet. Värdet på vår fastighetsportfölj steg med 23 procent till 11,7 miljarder kronor – ett resultat av förvärv, förbättrade kassaflöden, ytterligare identifierade projektmöjligheter inom befintligt bestånd samt i vissa fall justerade avkastningskrav. Vi har ökat vår förvävstakt och trenden för såväl nettouthyrning som bedömd intjäningsförmåga har varit tydligt positiv. Dessutom har vi passerat flera strategiskt viktiga milstolpar, både inom fastighetsutveckling och genom förvärv på nya tillväxtmarknader i Danmark och Norge. Trots ökad osäkerhet i vår omvärld ser vi goda förutsättningar att fortsätta på den inslagna vägen under 2022.

DEN POSITIVA UTVECKLINGEN inom vår uthyrningsverksamhet är ett resultat av att vi för drygt ett år sedan implementerade ett förändrat arbetssätt samt genomförde vissa organisatoriska förstärkningar. Det är åtgärder som successivt burit frukt under året och har resulterat i en nettouthyrning på 40 miljoner kronor. Exkluderas den före detta hyresgästen Exploria ABs konkurs uppgick periodens netto-uthyrning till ca 57 miljoner kronor. Totalt har nya hyresavtal med ett årshyresvärde om ca 79 miljoner kronor tecknats. Hyresintäkterna på våra 135 fastigheter uppgick därmed till 653 miljoner kronor, med ett driftnetto på 488 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet steg med 5 procent till 267 miljoner kronor. Vi har därmed en stark och solid utveckling av vår kärnaffär.

FASTIGHETSUTVECKLING MED POTENTIAL

Under 2021 tog vi flera viktiga steg inom vår verksamhet för fastighetsutveckling. Vid årsskiftet hade vi byggrätter som vid full exploatering kan innebära ytterligare upp till ca 650 000 kvm uthyrningsbar yta inom logistik, lager, lätt industri och bostäder. Det är en intressant tillgång som skiljer oss från många branschkollegor. I maj 2021 beslutade vi att, i en första etapp, utveckla ca 350 av totalt ca 800 bostäder inom fastigheten Tegelbruket 1 i Botkyrka i egen regi och i mars 2022 erhöles byggloven för denna etapp.

Därutöver har ansökan om bygglov inlämnats och erhållits avseende ett flertal anläggningar inom lager, logistik och lätt industri runt om i Mälardalen. I Brunna i Upplands-Bro, norr om Stockholm, har vi erhållit bygglov för en logistikbyggnad om ca 6 000 kvm. Projektet utgör startskottet på utvecklingen

av bolagets byggrätter i området. Byggnaden har en tydlig hållbarhetsprofil och ska certifieras enligt BREEAM, nivå excellent, med planer för både bergvärme och solenergi. Vi äger totalt sex fastigheter i Brunna och flera av dem har utnyttjade byggrätter med potential för vidare utveckling.

I början av 2022 har vi också erhållit bygglov för den första etappen i ett av Stendörrens största utvecklingsområden i Almnäs, Södertälje, som omfattar ca 11 500 kvm logistik. Även detta projekt genomförs med höga hållbarhetsmål och kommer certifieras enligt BREEAM, nivå Excellent. Projektet beräknas vara färdigställt till årsskiftet 2022/2023. Ungefär samtidigt erhöles bygglov för två anläggningar inom lager och lätt industri i Uppsala och Västerås om 2 200 respektive 2 700 kvm som bägge väntas stå klara redan i år. Mycket talar

därmed att vi kommer ha färdigställda projekt inom fastighetsutveckling på en helt annan nivå under 2022 jämfört med de senaste åren.

FLER FÖRVÄRV OCH NYA TILLVÄXTMARKNADER

Vår förvärvsaktivitet ökade också under året, särskilt under det fjärde kvartalet. Under året förvärvades fastigheter för 788 miljoner kronor (150) och vi passerade en viktig milstolpe genom våra första förvärv utanför Mälardalen. Vi har etablerat oss i Västsverige genom förvärv av två lagerfastigheter i Viared i Borås. Fastigheterna är moderna och fullt uthyrda med långa hyresavtal, strategiskt belägna i den så kallade "logistiktriangeln". Därutöver har vi förvärvat totalt fem industri- och lagerfastigheter i Köpenhamn och i Oslo.

VI HAR, TROTS ÖKAD OSÄKERHET I VÅR OMVÄRLD, GODA MÖJLIGHETER ATT FORTSÄTTA PÅ INSLAGEN VÄG MED ÖKAD AKTIVITET INOM UTHYRNING, FÖRVÄRV OCH INTE MINST FASTIGHETS-UTVECKLING.

Förvärven är ett resultat av att vi under hösten 2020 gjorde en analys av vilka marknader som kan vara attraktiva för en potentiell expansion utanför Mälardalen och vi utvärderar löpande nya marknader där förutsättningarna är rätt.

STABILA FINANSER OCH ÖKAD ORO

Stendörren fortsätter att ha en stabil och solid finansiell ställning. Soliditeten vid årsskiftet uppgick till 43 procent, en ökning jämfört med föregående år om tre procentenheter. Under året fortsatte vi att finansiera vår tillväxt via lån från kreditinstitut och obligationer, inklusive en hållbarhetslänkad finansiering om 1,7 miljarder. Den genomsnittliga kapitalbindningen på vår totala låneportfölj uppgår till 2,5 år.

I början av 2022 uppdaterade ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) sin rating av Stendörren där vi tilldelades BB-, stabila utsikter. Ratingen är en bekräftelse på vår finansiella stabilitet och stärker förutsättningarna för att långsiktigt finansiera Stendörrens tillväxt på goda villkor. Vi följer givetvis den ökade makroekonomiska oron i omvärlden, till följd av kriget i Ukraina, och dess effekter på exempelvis räntor, fastighetsvärden och driftskostnader.

ÖKADE HÅLLBARHETSAMBITIONER

Under 2021 har vi fortsatt utveckla vårt hållbarhetsarbete och höjt ambitionsnivån inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Läs mer på sidorna 46–65. Jämfört med 2017, då vi på allvar började mäta hållbarhetsdata, har Stendörrens klimatpåverkan (KgCO₂e/M²) minskat hela 43 procent och under året har vi arbetat med energieffektivisering, certifierat av en betydande del av vårt fastighetsbestånd samt genomfört en hållbarhetslänkad finansiering. Vidare har vi under 2021 och i början av 2022 arbetat fram en ny hållbarhetsstrategi med nya fokusområden och hållbarhetsmål som innebär än högre ambitioner.

Vi arbetar också vidare med att vara en attraktiv arbetsgivare och myndigheternas beslut att avveckla restriktionerna med anledning pandemin bör ge ökade möjligheter för aktiviteter som främjar trivsel och engagemang.

FOKUS 2022

Även om samhället nu öppnat upp kommer Stendörren fortsatt erbjuda sina medarbetare möjligheten att jobba på distans. Jag är verkligen imponerad över hur väl alla kollegor hanterat det gångna årets utmaningar som följt av pandemin. Jag ser fram emot att tillsammans med dem få fortsätta utveckla Stendörren till dess fulla potential under innevarande år. Vi har, trots ökad



osäkerhet i vår omvärld, goda möjligheter att fortsätta på inslagen väg med ökad aktivitet inom uthyrning, förvärv och inte minst fastighetsutveckling. Tack vare de senaste två årens metodiska genomgång av vår fastighetsportfölj har vi identifierat många värdeskapande projekt och investeringsmöjligheter inom den befintliga portföljen. Det är mot den bakgrund av den potentialen som vi under fjolåret beslutade att justera vår utdelningspolicy och öka fokus på tillväxt, med det nya finansiella målet om att addera tillväxt i långsiktigt substansvärde om minst 15 procent per år. Under 2021 ökade vårt substansvärde med 37 procent – ett tydligt bevis att vi är på rätt väg.

Stockholm den 28 april 2022

Erik Ranje

Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Stendörrens fokus är att investera i fastigheter för lager, logistik- och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholmsregionen och Mälardalen. Genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter i sådana områden 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 områdena 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 AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substans-tillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar bolaget verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

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

UTDELNING

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

FINANSIELLA MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

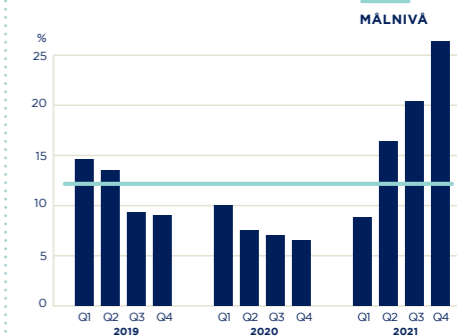
26 %

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



UTFALL 2021

HISTORISKT UTFALL

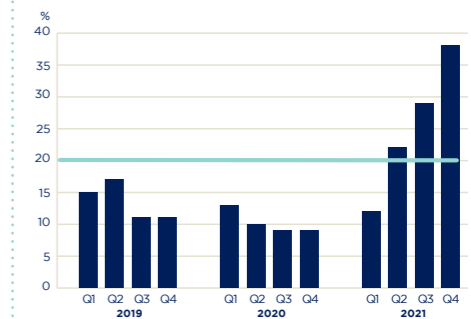


NAV TILLVÄXT

Uppvisa en årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde som ska överstiga 15 procent.

37 %

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

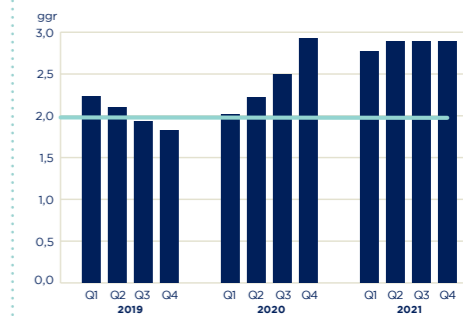


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

3,0 ggr

Räntetäckningsgraden uppgår till 3,0 gånger.

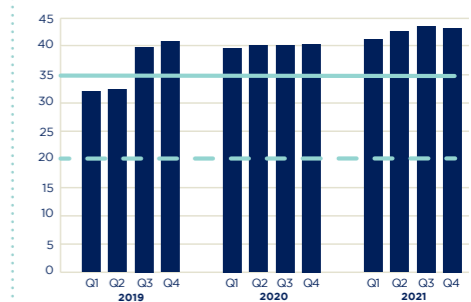


SOLIDITET

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

43 %¹⁾

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43 procent.



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

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 och lätt industri 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 och långa kassaflöden samt möjlighet till hyrestillväxt.
- Fokusera på fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar, men även exploatering i form av nybyggnation, och via aktivt detaljplanearbete med ägda fastigheter skapa byggrätter och/eller ändra fastighetens användningsområde i syfte att skapa mervärde.

BALANSERAD PORTFÖLJ

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

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



FÖRVÄRV

- Kontinuerligt utvärdera nya geografiska marknader som bedöms ha en god framtida utveckling.
- Förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri som över tid bedöms kunna leva upp till bolagets avkastningskrav.
- Förvärva fastigheter i logistik- och lätt industriområden i tillväxtregioner, främst i Storstockholmsregionen och Mälardalen.
- Förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.
- Förvärva bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential.

EKONOMI OCH FINANS

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

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Den globala ekonomin har återhämtat sig starkt under 2021, efter en svagare utveckling under 2020. Global BNP-tillväxt under 2021 väntas uppgå till procent, medan snittet i Europa väntas uppgå till ungefär procent. Den ekonomiska tillväxten i världen under 2021 drevs bland annat av de omfattande stimulanspaket som många regeringar världen över har implementerat som åtgärd efter den pågående pandemin samt av generellt minskade restriktioner.

I SVERIGE UPPGICK TILLVÄXTEN UNDER HELÅRET 2021 till hela 4,7 procent. Att den svenska ekonomin uppvisade en motståndskraft under 2020 och därefter en formidabel tillväxt under 2021, innebär således att Sverige sammantaget är en av de ekonomierna globalt med högst kumulativ tillväxt under pandemiåren. År 2021 har även kantats av ökad inflationsoro världen över. Mot slutet av året påvisades mycket starka inflations-siffror i många länder globalt.

Även om inflationen till viss del väntas vara övergående, tvingade inflations-siffror på över 6 procent bland annat amerikanska centralbanken att agera och minska stödköpen av obligationer. Många centralbanker världen över, bland annat i Storbritannien och Norge, har också valt att höja styr räntan i ett försök att bland annat mildra inflationen. Sverige har upplevt lägre inflations-siffror än många andra länder, men även i Sverige noteras under hösten de högsta inflationstalen på 30 år.

Även under 2021 har det varit stort fokus på klimatförändringar. Den uppmärksammade COP 26 konferensen i Glasgow resulterade i en rad nya åtaganden bland världens länder, allt i syfte att minimera effekter na av klimatförändringarna på det globala samhället.

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

För svensk fastighetsmarknad har år 2021 på flera sätt varit ett rekordår. Transaktionsvolymen under 2021 uppgick till 400 miljarder kronor, vilket är nästan dubbelt så starkt som det tidigare rekordåret 2019, då densamma uppgick till 218 miljarder kronor. Den drevs delvis av ett stort antal strukturaffärer som genomfördes under året som tillsammans stod för 39 procent av den totala transaktionsvolymen. Det har även gjorts många affärer med enskilda portföljer och

med enskilda fastigheter under året och totalt sett genomfördes 799 affärer vilket också d et utgör ett rekord. Tidigare rekord var 531 genomförda affärer under 2016. Den genomsnittliga volymen per transaktion under 2021 var 498 miljoner kronor, vilket var något starkare än 2020, men däremot svagare än 2019. Under det fjärde kvartalet genomfördes transaktioner för 153 miljarder kronor, vilket är i paritet med helårsvolymerna på transaktionsmarknaden under 2017 och 2018.

Bara under 2021 sjönk andelen utländska investerare något. Internationella investerare stod enbart för 17 procent av den totala transaktionsvolymen under året, vilket var svagare än 2020 års resultat på 26 procent av den omsatta volymen. Den senaste tioårsperioden har internationella investerare oftast stått för mellan 25 och 30 procent av volymen.

Den starka volymen på transaktionsmarknaden under 2021 innebar att det i absoluta tal var det starkaste året för internationella investeringar på den svenska transaktionsmarknaden sedan finanskrisen. Det visar tydligt att det internationella intresset för den svenska fastighetsmarknaden består. Internationella investerare aktiva på den svenska marknaden under 2021 var framförallt tyska, amerikanska och norska bolag.

Den starka transaktionsvolymen innebar rekord inom samtliga segment, förutom handelssegmentet, under året. Bostäder som stod för 35 procent av den totala transaktionsvolymen, var det mest investerade segmentet. Det ses som en mycket attraktiv investering på grund av de säkra kassaflöden som den låga vakansgraden på bostadsmarknaden i Sverige medför. Det näst starkaste segmentet under året var kontor, som stod för 21 procent av den totala transaktionsvolymen. Bland investerare finns en stark framtidstro för kontorssegmentet, som också gynnades av två

stora strukturaffärer under året. Årets tredje starkaste segment var lager-, logistik- och industrifastigheter. Segmentet har noterat betydande yieldkompression under året och lockar allt fler investerare.

MARKNADEN FÖR LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

Yieldkompression har noterats för i princip samtliga fastighetssegment under 2021, men för inget segment har yieldkompressionen varit så omfattande som för lager-, logistik- och industrifastigheter. Inom vissa områden har yieldnedgångar på upp till 100 punkter noterats, vilket är bland de starkaste yieldnedgångarna för ett enskilt segment under ett specifikt år någonsin. I Stockholms Prime A-läge har yieldnedgången uppgått till just 100 punkter, där prime yield uppgick till 3,50procent vid årets slut. Stockholms Prime B-läge har däremot upplevt en yieldnedgång om 95 punkter, där prime yield uppgick till 4,30procent vid årets slut.

Marknaden för lager-, logistik och industrifastigheter drivs bland annat av den starkt växande e-handeln, som under 2021 har fortsatt växa kraftigt. Segmentet har lockat ett starkt utländskt intresse, framförallt för logistikfastigheter. Faktum är att segmentet idag har passerat kontorssegmentet som det som lockar flest internationella investerare på svensk fastighetsmarknad. Den starka utvecklingen för logistik världen över, och i kontinentaleuropa i synnerhet, har medfört ett ökat intresse för logistik i Sverige och Norden. Yielderna är trots stark kompression i år, fortsatt något högre i Sverige än i många delar av Europa, vilket har bidragit till det starka intresset för industrisegmentet i Sverige.

Samtidigt väljer många svenska bolag, samt även vissa utländska bolag, att investera i lager och lätt industri. Dessa delsegment gynnas också av det starka intresset för industrisegmentet som helhet. Faktum är att 2021 har varit det starkaste året någonsin för delsegmenten lätt industri och lager, både sett till transaktionsvolym och yieldutveckling. Industrifastigheter i stora och medelstora verksamhetsområden ses av investerare som mycket attraktiva investeringar. Detta bland annat då industrin fortfarande på många sätt utgör ryggraden för svensk ekonomi. Det finns även en stark global efterfrågan på varor, vilket gynnar produktionsverksamhet. Potentialen för långsiktig konvertering till andra användningsområden, om det skulle behövas, är också stark inom segmentet. Dessa faktorer har inneburit betydande yieldkompression och starka transaktionsvolymerna inom hela det bredare industrisegmentet.

MARKNADEN FÖR KONTOR

Kontorsmarknaden har upplevt två mycket turbulenta år sedan pandemins begynnelse. Restriktioner och rekommendationer om hemarbete har slagit hårt mot beläggningen på många kontor, som varit nere på historiskt låga nivåer under vissa månader under både 2020 och 2021. Lättnaden av restriktioner under hösten 2021 innebar dock en stark återgång till kontoret.

Trots en varierande beläggning så har kontorsmarknaden som helhet klarat sig väl under 2021. En till en början avvaktande hyresmarknad blev alltmer optimistisk ju längre året gick och mot slutet av året noterades hyresökningar inom vissa områden på kontorsmarknaden. Vakansgraden har inte ökat avsevärt under året och förblir på historiskt låga nivåer, trots pandemin. Något färre affärer har genomförts än under tidigare år, men de affärer som har kommit till avslut har genomförts på mycket starka nivåer. Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter i Stockholm CBD har således också sjunkit under året och uppgick vid 2021 års slut till 3 procent.

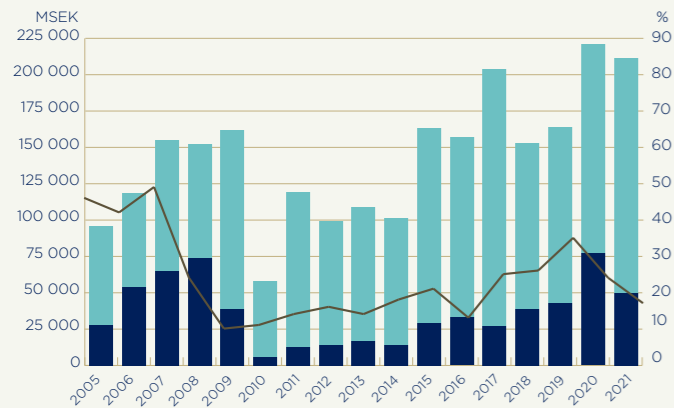
Kontor som ligger i anslutning till industri- och verksamhetsområden har generellt påverkats mindre av pandemin än de som ligger i traditionella kontorskluster.

DET MAKROEKONOMISKA LÄGET HAR DRASTISKT FÖRÄNDRATS I BÖRJAN PÅ 2022

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina. Invasionen har resulterat i en förändrad makroekonomisk situation och en stor utmaning för Europa som snabbt agerat emot Ryssland med hårda sanktioner. Inflationen har ökat under början på året. Ökningen drivs för närvarande av energi och drivmedelspriser, men förväntas fortsätta i samband med att matvarupriser stiger i Europa till följd av kriget. BNP-tillväxten förväntas hamna på lägre nivåer för helåret 2022 än tidigare prognostiserats. Europa upplever således stagflation. Att notera är att det fortfarande är mycket svårt att prognostisera effekter av kriget, då situationen förändras från dag till dag och prognoser blir snabbt inaktuella.

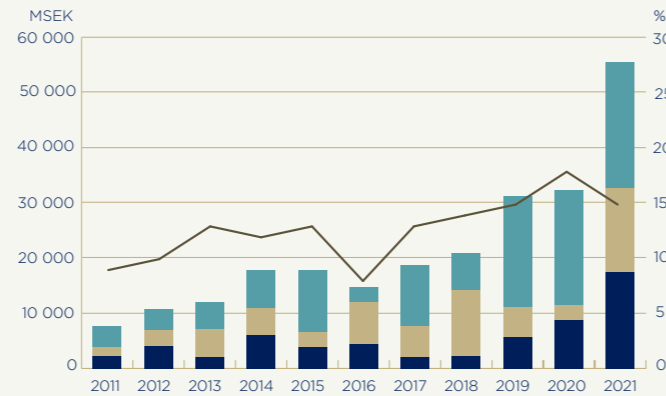
Fastighetsmarknaden har fortsatt starkt i början av året. Ryska investerare har en begränsad exponering mot Sveriges fastighetsmarknad och sanktioner mot ryska bolag har inte haft någon direkt påverkan på marknaden. I och med att fastigheter är en inflations-skyddad tillgång bedöms intresset för tillgångsslaget förbli stort. Däremot har risken för att Riksbanken höjer reporäntan vid ett tidigare skede än uttalat ökat och finansieringsmarknaden kan således komma att bli trögare under året, vilket kan påverka efterfrågan och möjligheten att göra affärer. Fastighetsmarknaden bedöms dock i slutändan att förbli stark och marknaden förväntas att fortsätta vara högljövad.

TRANSAKTIONSVOLYM



■ Svenska investerare
■ Utländska investerare
— Andel utländska (%)

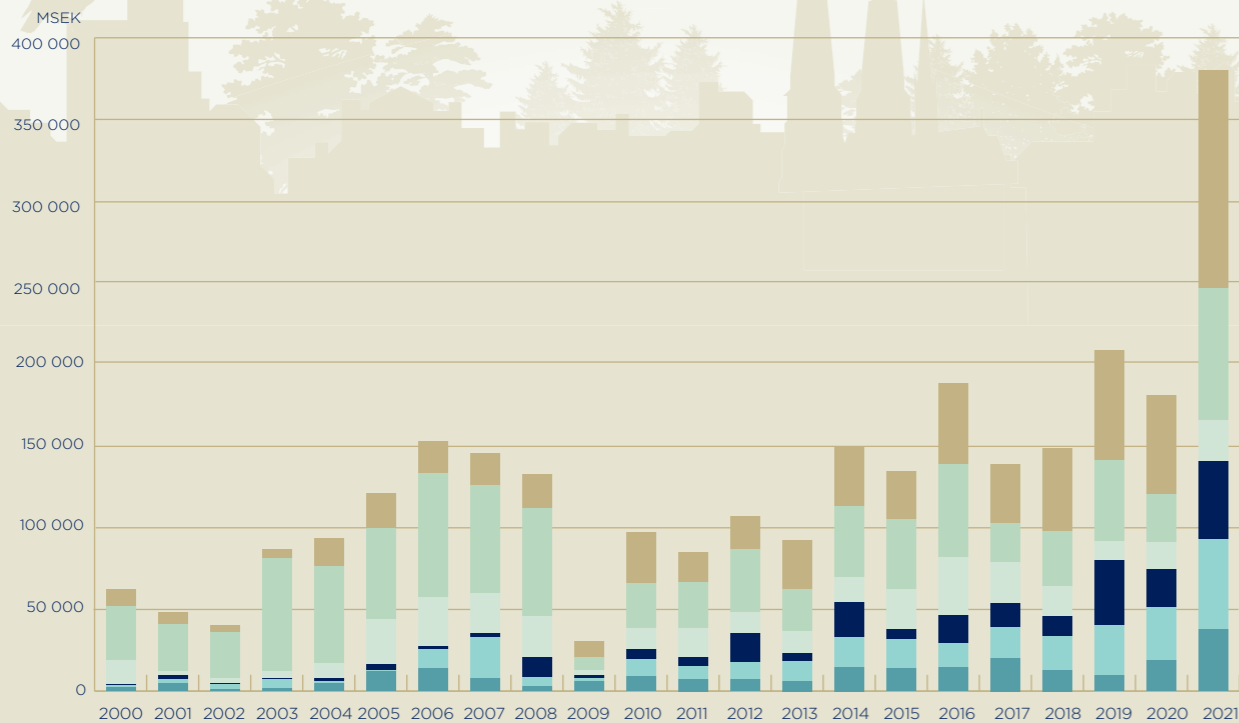
TRANSAKTIONSVOLYM LAGER OCH INDUSTRI



■ Industri/produktion
■ Lager
■ Logistik
— Andel av total volym (%)

Källa: Newsec

TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSSLAG



■ Övrigt, hotell, mark
■ Logistik, lager och industri
■ Samhällsfastigheter
■ Handel
■ Kontor
■ Bostad

Källa: Newsec

TRENDER

URBANISERING

TILLVÄXTOMRÅDEN OCH URBANISERING

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

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

E-HANDEL

SNABBVÄXANDE E-HANDEL

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

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

DIGITALISERING

DIGITALISERING OCH AUTOMATISERING

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

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET I VERKSAMHETENS ALLA LED

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

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

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

STENDÖRRENS FASTIGHETER

Stendörrens fastigheter är väl belägna i en av Europas starkaste tillväxtregioner, Storstockholm och Mälardalen. I takt med att efterfrågan på fastigheter för lager, logistik- och lätt industrilokaler i tätorter ökar, ökar också hyresnivåerna, medan utbudet minskar på grund av den urbanisering som leder till omvandlingar av fastigheter, främst mot bostäder. Växande e-handel ökar efterfrågan på logistik- och lagerfastigheter, särskilt i stadsnära lägen, för att möta konsumenternas efterfrågan på korta leveranstider. Bolaget ser fortsatt goda tillväxtpotentialer i regionen. Under 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Köpenhamn, Oslo och Borås – fortfarande med fokus på lager, logistik och lätt industri. Denna typ av fastigheter ger en stabil och långsiktig avkastning, samtidigt som områdenas geografiska positionering och höga tillväxttakt möjliggör förädling och vidareutveckling. Det skapar ett långsiktigt värde för bolagets kunder, deras verksamheter och de regioner som Stendörren är verksamma i.

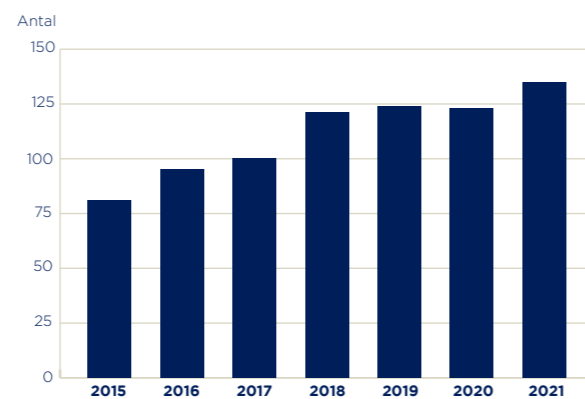
VÅRT FASTIGHETSBESTÅND – EN STABIL PORTFÖLJ INOM LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT INDUSTRI

I slutet av 2021 ägde Stendörren 135 fastigheter, en uthyrningsbar yta om ca 793 000 kvm och ett totalt marknadsvärde om 11 693 miljoner kronor (9 533). Hyresintäkterna ökade med ca 3 procent till 653 miljoner kronor (631) och driftnettot ökade med ca 1 procent till 488 miljoner kronor (481).

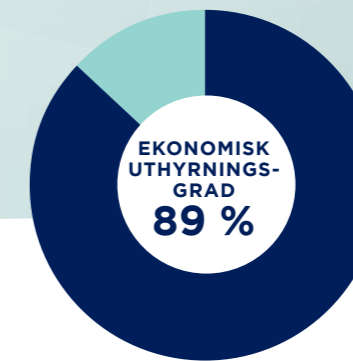
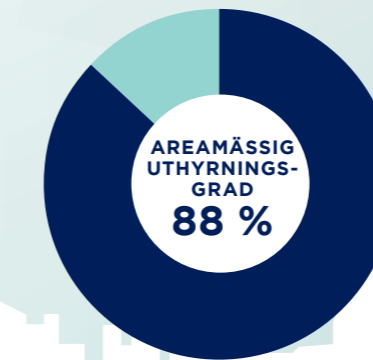
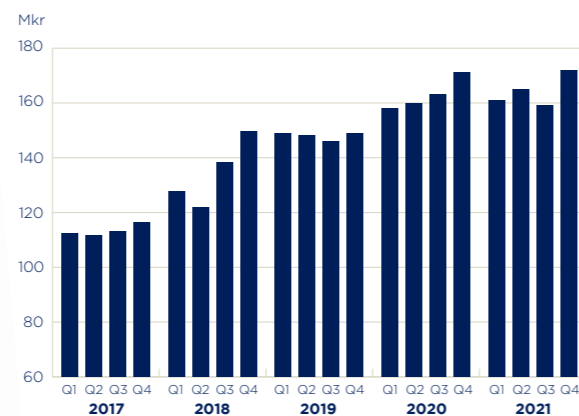
Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lokaler inom lager, logistik och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden pendlat mellan 90–95 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2021 till 88 procent (87) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (87).

Hyresintäkterna ökade med ca 3%

ANTAL FASTIGHETER



HYRESINTÄKTER

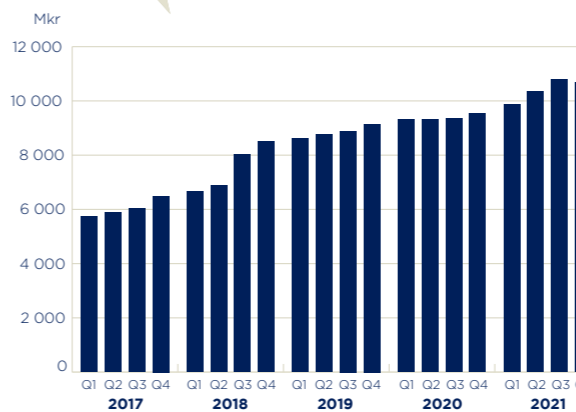


FASTIGHETERNA HAR ETT TOTALT MARKNADSVÄRDE OM CA

11,7

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 värderingsinstitutet, är alltid vägledande vid internvärderingarna.

PÅ FÖLJANDE SIDOR PRESENTERAS STENDÖRRENS AFFÄRSSTRATEGI I KAPITLEN:

- Aktiv förvaltning, sid 20–21
- Våra områden, sid 22–25
- Stendörrens lokaltyper, sid 28
- Stendörrens hyresgäster, sid 29–31
- Fastighetsutveckling, sid 32–41
- Fastighetsförteckning, sid 131

AKTIV FÖRVALTNING

Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på att proaktivt förvalta befintliga fastigheter. Beståndet består av högavkastande lager-, logistik- och lätt industrifastigheter med långa hyresavtal. 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. Den diversifierade basen av hyresgäster består såväl av väletablerade små och medelstora företag samt större internationella företag i olika branscher. Det ger långvarigt starka kassaflöden. Under året uppgick driftnetto till 488 miljoner kronor (481).

FÖRVALTNING I EGEN REGI

Stendörren har som utgångspunkt att förvalta sitt fastighetsbestånd, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med egen personal. Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer. Syftet är att kunna fånga upp kundernas förändrade behov tidigt och erbjuda god och personlig service och support. Med en egen organisation skapas en närvaro och tillgänglighet för hyresgästerna och området samt en grundlig marknads-känedom och en god kunskap om fastigheterna. På så sätt kan bolaget driftoptimera fastigheterna och genomföra kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder som minskar behovet av felavhjälpan support till hyresgäster, något som i sin tur leder till högre trivsel.

ANSVARFULL OCH LÅNGSIKTIG AVTALSSTRATEGI

Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med hyresgäster som har god kreditvärdighet och verka för en avtalsstock med jämn förfallostruktur. Givetvis alltid med beaktande av marknadsläget och aktuella hyresnivåer. Stockholms starka expansion medför att hyrestillväxten i regionens centrala delar på senare år varit betydligt starkare än inflationen. Det gäller även andra utvalda nordiska tillväxtstäder. Detta kan innebära att Stendörren i vissa delmarknader tecknar kortare avtal givet att investeringarna är små vilket medför en snabbare anpassning till stigande marknadshyrer.

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

Bolaget tecknar normalt kallhyresavtal eller s.k. triple net-avtal för att bidra till en kostnadseffektiv förvaltning och låg operativ risk.

OMFÖRHANDLINGAR - FORTSÄTTNINGEN PÅ EN NÄRA KUNDRELATION

Förvaltningens arbete med omförhandling och förtida översyn av hyresavtal pågår kontinuerligt. Vid omförhandlingar görs en bedömning av marknads-läget och kundens behov och önskemål. Den fortlöpande dialogen med hyresgästen skapar goda förutsättningar för gemensamma förväntansbilder och en fortsatt god relation.

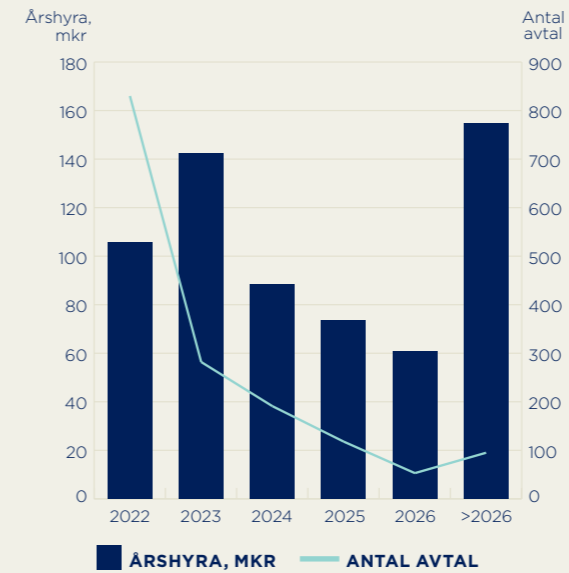
Hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om 59 miljoner kronor har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 22 procent. Dessutom har Stendörren vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftkostnader, delar av underhåll samt skötsel av fastigheterna och lokalerna på hyresgästerna, vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftsoverskottet.

PROAKTIVITET FÖR ATT MINSKA HYRESFÖRLUSTER

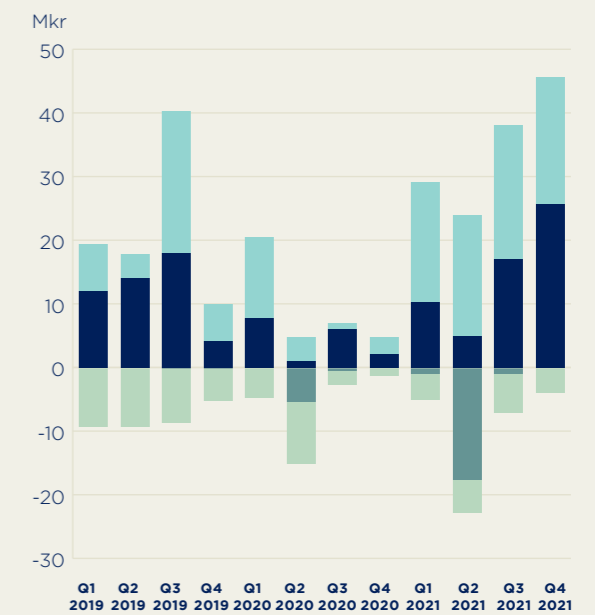
Under 2021 uppgick de konstaterade hyresförlusterna till ca 2,1 miljoner kronor. Vid årets utgång har även reserveringar för några osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 4,7 miljoner kronor.

Stendörren för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna med avsikt att identifiera eventuella finansiella svagheter i ett tidigt skede och därigenom kunna minimera hyresförlusterna. Detta har varit extra viktigt under pandemin. Genom ett proaktivt uthyrningsarbete kan de flesta risker för bolaget kopplade till hyresförluster och vakanser, hanteras innan dessa uppstår.

FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DECEMBER 2021

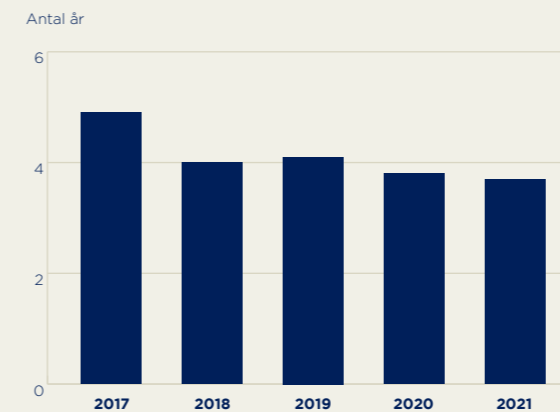


NETTOUTHYRNING

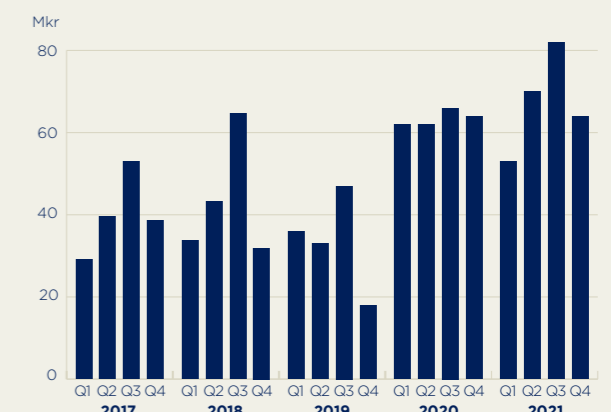


NYUTHYRNING
OMFÖRHANDLING
KONKURS
AVFLYTTNING

HYRESDURATION



FÖRVALTNINGSRESULTAT



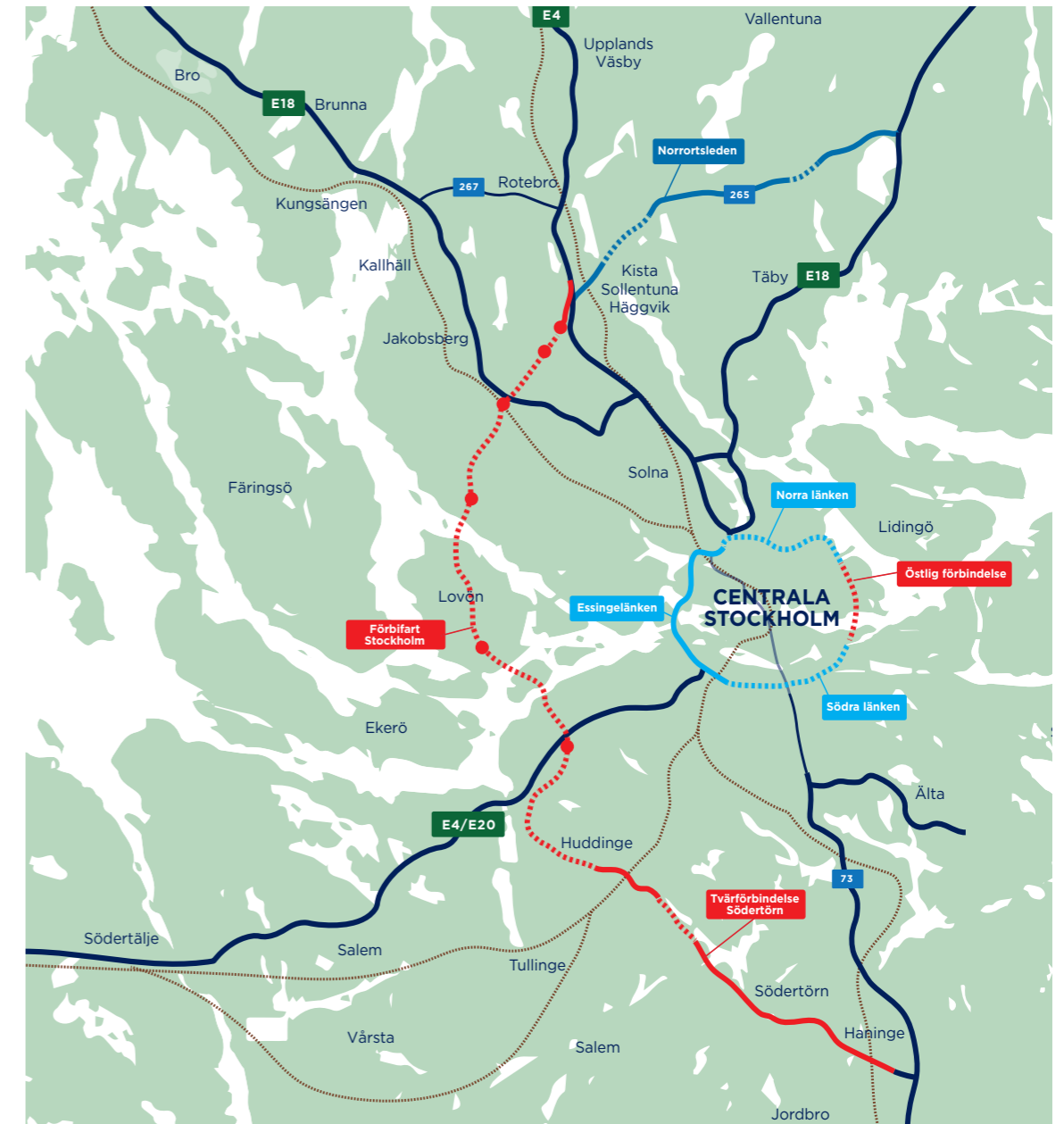
STENDÖRRENS OMRÅDEN

TILLVÄXTREGIONER - NAVET I DEN GEOGRAFISKA POSITIONERINGEN

Tillväxtkurvan i Stockholm och Mälardalen där Stendörren huvudsakligen är verksam har pekat starkt uppåt i många år. Därför lägger Stendörren även under året stor vikt på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Under 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Köpenhamn, Oslo och Borås. Fokus framåt ligger 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.



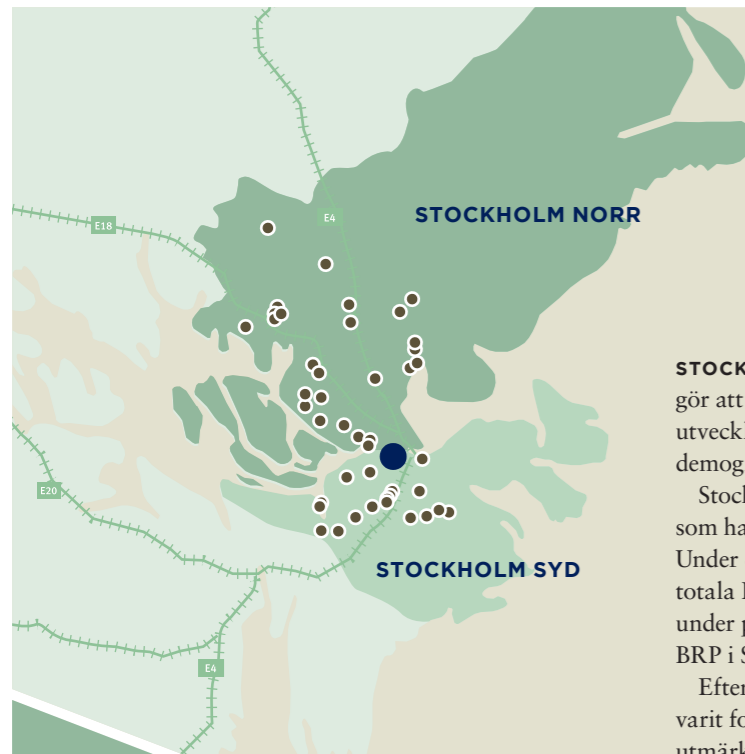
Läs mer om våra områden på nästa uppslag!



INFRASTRUKTUR

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

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



STOCKHOLM

STOCKHOLMSREGIONEN är navet i den svenska ekonomin, vilket gör att huvudstadens ekonomiska utveckling påverkar hela landets utveckling. Regionen utgör tillsammans med Mälardalen Sveriges demografiska mittpunkt.

Stockholms län svarar för ca en tredjedel av landets BNP, en andel som haft en stabil tillväxt under en lång tid och förväntas öka framöver. Under de senaste 10 åren har länet svarat för ca 40 procent av landets totala BNP-tillväxt och mer än hälften av alla jobb som tillkommit under perioden kan härledas till Stockholmsregionen. Prognostiserad BRP i Stockholm är starkare än BNP prognoser för Sverige som helhet.

Efterfrågan på lokaler inom lager-, logistik- och industrifastigheter varit fortsatt hög i Stockholmsregionen. Regionens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att Stockholm ses som ett av landets bästa lägen från ett logistikperspektiv. Prime yield noteras i regionen mellan 3,00 och 3,25 procent.



MÄLARDALEN

UPPSALA, ENKÖPING, VÄSTERÅS, ESKILSTUNA, FLEN OCH SÖDERTÄLJE

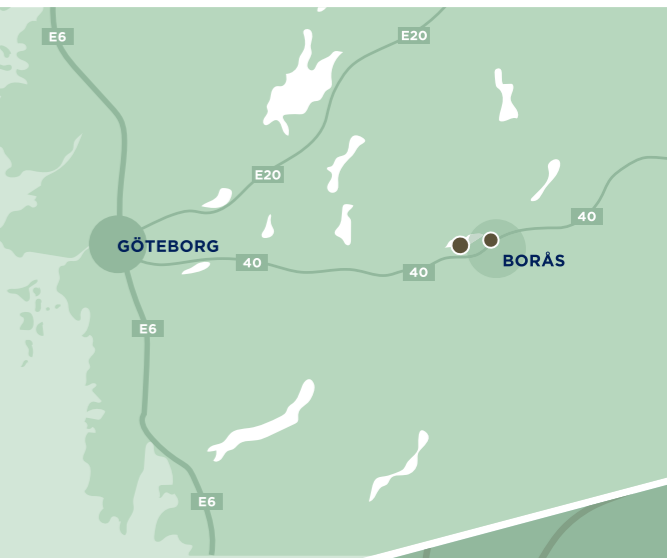
MÄLARDALEN INKLUSIVE SÖDERTÄLJE ligger geografiskt nära Storstockholm och erbjuder även ur ett demografiskt perspektiv mycket bra förutsättningar för distribution, eftersom en stor del av befolkningen kan nås inom ett kort avstånd. Regionen har världsledande företag, framstående universitet och ett befolkningsunderlag på cirka tre 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 skapar ett komplett utbud av transportslag

som möjliggör leveranser till Stockholm och Göteborg, men även till Norge och Danmark. Spekulativ byggnation har ökat under 2021 men är fortfarande på låga nivåer. Hyresnivåer har noterat ett tryck uppåt under slutet på året i samband med ökande byggkostnader. För befintliga lokaler är dock hyresmarknaden mer splittrad, med högre vakansgrader och lägre hyror på orter som drabbats av nedläggningar och omstruktureringar av industrier. Nyproducerade moderna ytor har mycket låga vakanstal och tryck ned på yelden har noterats under året.

BORÅS

BORÅS LIGGER I SYDVÄSTRA SVERIGE, nära Göteborg och med sina dryga 115 000 invånare är kommunen Sveriges 13:e största. Under de senaste åren har kommunen etablerat en stark position på logistik, lager och industrimarknaden. Borås har ett bra geografiskt läge med goda kommunikationer till Jönköping, Helsingborg och Göteborg. Borås har således ett väldigt gott sydvästligt läge med ett stort upptagningsområde i hela sydvästra Sverige, men även kommunikationsmöjligheter österut. Området är väldigt hett på investerarmarknaden och har sett yielder sjunka under året vilket är en trend som bedöms fortsätta. Prime yield noteras på 4,1 procent och bedöms sjunka till nivåer under 4 procent under nästkommande år. Området har också låga vakanser och exempelvis noteras vakansen i Viared strax under 2 procent.

Källa: Newsec, SCB



KÖPENHAMN

KÖPENHAMN UTGÖR EN STOR DEL av Danmarks ekonomi och står för nästan hälften av BNP. Staden är således den största drivkraften i den danska ekonomin trots att området enbart huserar cirka en tredjedel av befolkningen. Köpenhamn är strategiskt beläget med närhet till Tyskland och Malmö. Således är det mycket flöden i staden och läget är attraktivt för lager, logistik och lätt industri. Det finns en hög efterfrågan på fastighetssegmentet som även ökat sin andel av den totala transaktionsvolymen, där segmentet idag står för 13 procent jämfört med snittet på 7 procent de föregående 5 åren. Segmentet har noterat yieldkompression under de senaste åren och prime yield ligger strax över 4 procent i Köpenhamn. Yielderna är således fortfarande högre än i Sverige och Stockholm.

Källa: Newsec, SCB



VÅRA NYA MARKNADER

Under 2021 etablerade sig Stendörren på tre utvalda marknader utanför Storstockholm och Mälardalen genom förvärv av fastigheter i Borås, Köpenhamn och Oslo. Även dessa städer karakteriseras av god tillväxt och de förvärvade fastigheterna befinner sig i utmärkta logistiklägen.

OSLO

HUVUDSTADEN I NORGE utgör en stor del av ekonomin och står för cirka en tredjedel av landets BNP. Staden är en viktig drivkraft i ekonomin men inte enskilt dominerande. Även om upptagningsområdet är något begränsat för industri, logistik och lager i Oslo, huserar staden och dess närområden, inkluderat Fredrikstad, en stor del av befolkningen. Detta i kombination med att Oslo är en hamnstad och har goda kommunikationer med Sverige gör läget attraktivt. Investerarmarknaden i staden är fortsatt stark och Oslo står för ungefär 40 procent av transaktionsvolymen. Industri har fortsatt att vara hett i landet och staden har noterat yieldnedgångar. Prime yield noteras runt 4 procent i Oslo och prognostiseras att fortsätta ned under 4 procent under 2022.

Källa: Newsec, SCB





FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 förvärvade Stendörren fjorton fastigheter i tolv separata transaktioner, med en total uthyrningsbar yta om ca 61 187 kvm. Alla fastigheter som signades hade dock inte tillträde under 2021. Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde i dessa förvärv uppgick till 788 miljoner kronor.

Som en del i Stendörrens tillväxtmål ska bolaget dels förvärva fastigheter i såväl befintliga marknader, exempelvis Storstockholm och Mälardalen, men även expandera till nya svenska och utländska marknader. Förutom att förvärva fastigheter på två av bolagets befintliga marknader, Eskilstuna och Västerås, har Stendörren år 2021 expanderat till tre nya marknader.

En i Sverige; Borås/Viared, samt de två första marknaderna utanför Sverige; Köpenhamn och Oslo. Alla tre marknaderna är attraktiva regioner. Stendörren kommer även fortsättningsvis att utvärdera ytterligare nya marknader i syfte att uppnå bolagets långsiktiga tillväxtmål.

Vidare så önskar Stendörren förvärva fastigheter där andelen lokaler för industri, lager och logistik är så hög som möjligt. Detta i syfte att dra nytta av hela bolagets samlade kompetens och erfarenhet av dessa lokalslag. Vid expansion till nya marknader är ambitionen att över tid uppnå en kritisk massa, i syfte att erhålla en egen organisation för effektiv fastighetsförvaltning och uthyrningsverksamhet.

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYRINGSBAR AREA, M ²	FASTIGHETSTYP	KÖPESKILLING MKR	TILLTRÄDESDATUM
Västerås	Hovmästaren 2	8 629	Lättindustri	102	2021-03-01
Eskilstuna	Lagersberg 1:6	6 298	Lättindustri	75	2021-05-10
Borås	Vattnet 7	6 341	Lager, lättindustri	84	2021-07-01
Borås	Vattnet 6	3 700	Lager, lättindustri	45	2021-07-02
Västerås	Skonerten 2	4 685	Industri, Kontor, Lager	48	2021-10-01
Fredrikssund	Pedersholmsparken 10	7 924	Lager, lättindustri, mark	137	2021-12-01
Fredrikssund	Pedersholmsparken 13	1 587	Lager, lättindustri	0	2021-12-01
Fredrikssund	Roskildevej 157A	0	Mark	0	2021-12-01
Västerås	Servitrisen 3	4 302	Lager, lätt industri	66	2021-12-08
Køge	Sandvadsvej 7	3 054	Lager, lätt industri	41	2021-12-15
Lillestrøm	Heiasvingen 33	2 850	Lager, lätt industri	55	2021-12-17
Hvidore	Avedøreholmen 51	2 046	Lager, lätt industri	29	2021-12-22
Kastrup	Kirstinehøj 3	4 772	Lättindustri	42	2022-01-04
Eskilstuna	Grønsta 2:65	4 999	Lager, lätt industri	64	2022-09-01
		61 187		788	

STENDÖRRENS LOKALTYP

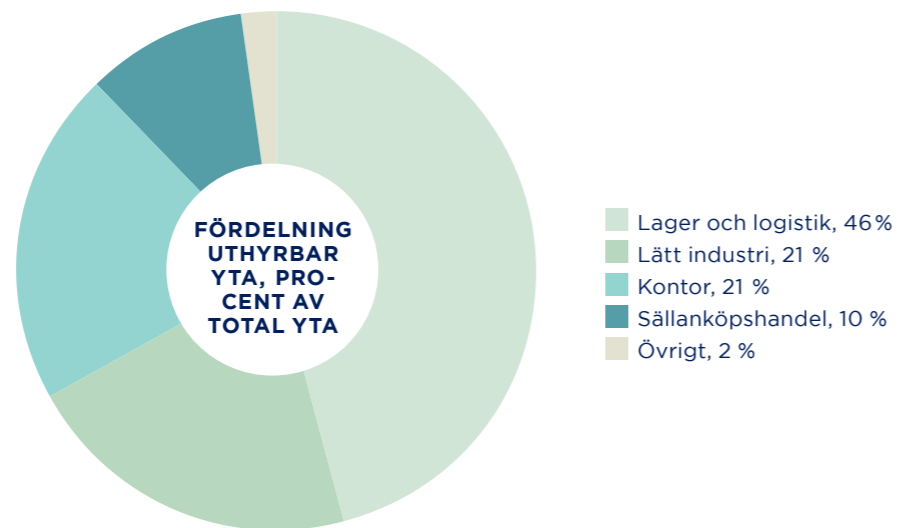
Sedan 2000-talets början har lager-, logistik- och industrifastigheter vuxit fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden. I stadsnära lägen är utbudet på exploaterbar mark i stort sett obefintligt och många verksamhetsområden konverteras till exempelvis bostäder. Samtidigt ökar efterfrågan på verksamhetslokaler, vilket i sin tur bidrar till ett generellt positivt tryck på hyresnivåerna samt mycket låga vakansgrader.

Till följd av näthandelns mognad, som påskyndats av pandemin, har konsumenterna börjat ställa högre krav på korta leveranstider. Detta har medfört en ökad efterfrågan från detaljhandel och logistik att etablera sig i stadsnära områden. Även efterfrågan från hyresgäster inom lätt industri samt övriga servicefunktioner förväntas öka i takt med att befolkningen ökar och traditionella industriområden konverteras till annan användning, exempelvis bostäder. På grund av ovanstående ser marknadsförutsättningarna för stadsnära lägen fortsatt mycket goda ut, med stigande hyresnivåer och fortsatt låga vakanser.

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

Fastigheter i ytterstadslägen, skiljer sig mot de övriga lägeskategorierna genom att tillgängligheten på exploaterbar mark är mycket högre samt att tillgängligheten till dessa områden inte begränsas av trafik och flaskhalsar i samma utsträckning som i mer centrala områden. Majoriteten av nyproduktionen i Stockholm har och kommer ligga i ytterstadslägen. Möjligheten till nyproduktion öppnar upp för ändamålsenliga fastigheter med modernitet, flexibilitet samt pressade driftkostnader. Detta medför att hyresnivåerna i dessa områden ofta begränsas till nyproduktionshyra. Ovan trender gäller även för Köpenhamn och Oslo där Stendörren förvärvat fastigheter under 2021.

Stendörrens lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för ca 67 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor utgörs till 21 procent av uthyrningsbar yta. De flesta av Stendörrens hus innehåller en blandning av ytslag.



STENDÖRRENS HYRESGÄSTER

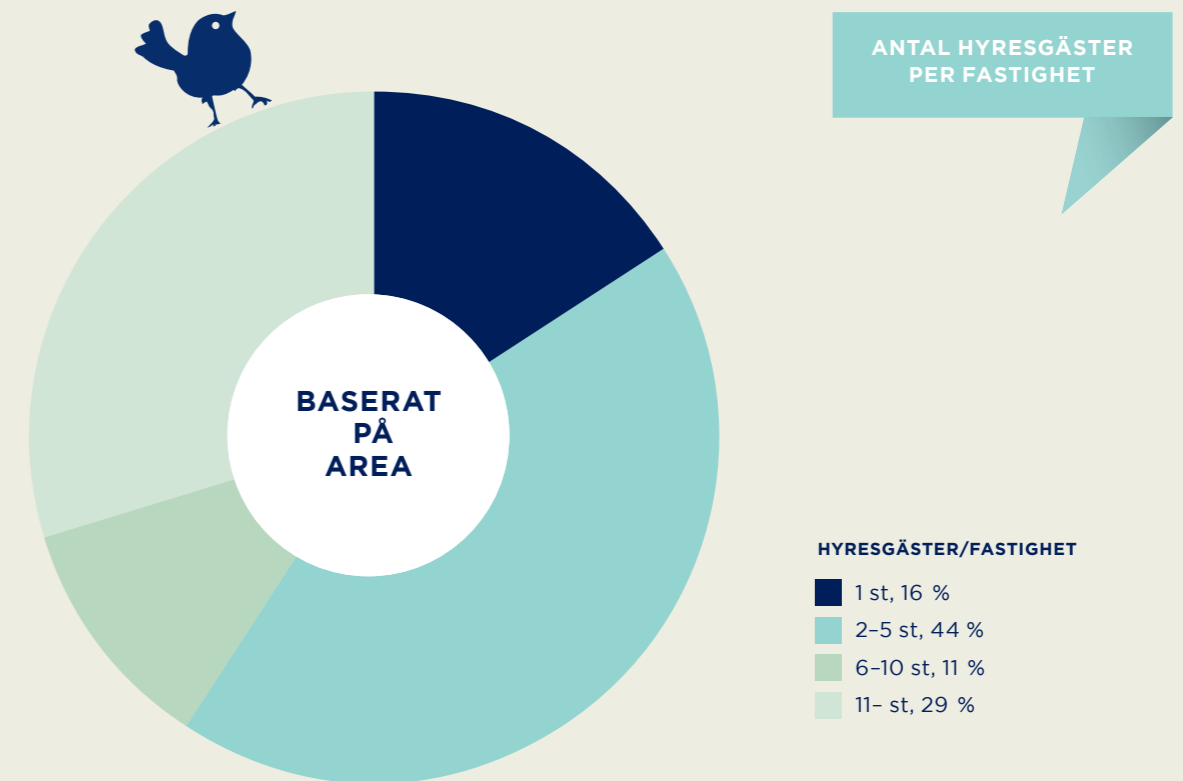
Att vara hyresvärd innebär mycket ansvar men också spännande möjligheter. Genom en bred och diversifierad bas av hyresgäster har Stendörren nära dialog med företag från en mängd olika branscher och får ta del av deras utveckling. Stendörren spelar en viktig roll för att dessa företag ska kunna växa och utvecklas.

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade, små- och medelstora företag, som stora multinationella företag. Inom fastighetsbeståndet finns det även en stor spridning mellan branscher. Vi är glada och stolta över att ha ca 1050 hyresavtal vid årets slut.

Antalet hyresavtal, i kombination med att 84 procent 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 2021 svarade de tio största hyresavtalen för knappt en fjärdedel av den samlade, årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, där Coop Sverige Logistik AB är hyresgäst, representerar knappt 11 procent av den samlade årshyran.



STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

Stockholm Vatten och Avfall förser 1,5 miljoner stockholmare med rent kranvatten varje dag, renar deras avloppsvatten och ser till att de kan ta hand om sitt avfall på ett miljömässigt sätt. Man utvecklar även en hypermodern sorterings- och matavfallsanläggning, HSMA, i fastigheten. Hyresavtalen i fastigheterna Fotocellen 2 och Stillbild 6 har en area om drygt 6 000 kvm.

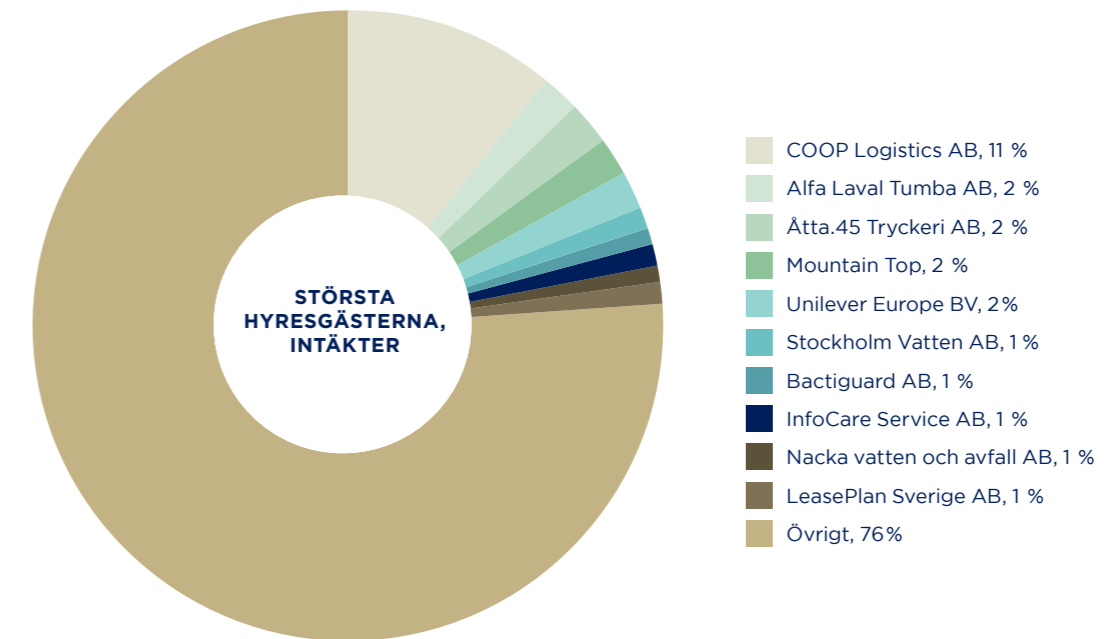
VÅRA 10 STÖRSTA HYRES- GÄSTER

UNILEVER EUROPE B.V.

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

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 drygt 129 000 kvm, 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 logistknät. Hyresavtalet upphör 2023-12-31.



ÄTTA.45 TRYCKERI AB

Ätta.45 tryckeri AB har en av landets största tryckeriverksamheter. Ätta.45 hyr kontors- och produktionslokaler i fastigheten Veddesta 2:53 i Järfälla om totalt 11 200 kvm.

MOUNTAIN TOP

Mountain Top är en internationell marknadsledare inom utveckling och produktion av utrustning och tillbehör för pick-upbilar. De är orderproducerande och deras partners och kunder är biltillverkarna Ford, VW, Toyota, Nissan, Hyundai m.fl. Bolaget hyr Pedersholmparken 10 och 13 och förhyrd area är ca 9 500 kvm.

ALFA LAVAL TUMBA AB

Alfa Laval är en ledande global leverantör av produkter och lösningar inom värmeledning och vätskehantering, separatorer och pumpar/ventiler. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm med ett börsvärde om ca 55 miljarder kronor. Alfa Laval hyr 19 607 kvm i fastigheten Kälby 1:55 i Eskilstuna.

BACTIGUARD AB

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

LEASEPLAN SVERIGE AB

LeasePlan är ett av världens ledande leasingbolag, med 1,7 miljoner fordon i över 30 länder. Bolaget hanterar alltifrån inköp av fordon och underhåll till att sälja återlämnade leasingbilar. Hyresgästen hyr 5 500 kvm Stendörrens fastighet på Truckvägen 2 i Upplands Väsby vilken erbjuder ett unikt skyltläge mot E4:an och inrymmer LeasePlans nya flaggskeppsanläggning för bilförsäljning.

INFOCARE SERVICE AB

InfoCare Service AB är en serviceleverantör av teknisk utrustning som erbjuder onsite service, installationer, transporter och mjukvarutjänster till företag. De har 60 serviceställen och 1100 anställda i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Infocare hyr ca 5 300 kvm i kvarteret Båglampen 35.

NACKA VATTEN OCH AVFALL AB

Nacka vatten och avfall AB levererar säkra vatten- och avfallstjänster för alla som besöker, lever eller verkar i Nacka kommun. Nacka vatten och avfall arbetar med avfallshantering, återvinning, vattenförsörjning och avlopp och hyr idag ca 2 800 kvm.

PROJEKT

FASTIGHETSUTVECKLING

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



FASTIGHETSFÖRÄDLING

Genom fastighetsförädling tillvaratar Stendörren fastigheternas möjlighet att möta kundernas behov av ändamålsenliga lokaler. Genom att utveckla, höja kvaliteten och modernisera skapas förutsättningar för bibehållna och långa kundrelationer. Det genererar stabila kassaflöden och värdetillväxt. Sid 34–35.



NYPRODUKTION

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både detaljplanlagda byggrätter och framtida byggrätter som tillskapas genom ett aktivt detaljplanearbete. Utvecklingen av byggrätter drivs med utgångspunkt från marknadens efterfrågan. Sid 36–39.



BOSTADSUTVECKLING

När Stockholmsregionen växer förändras också markanvändningen i många områden där Stendörren har fastighetsbestånd. Urbaniseringen leder till att det i många traditionella lager- och industriområden skapas ett omvandlingstryck mot bostäder. Stendörren arbetar med att identifiera omvandlingsmöjligheter och utvecklingspotential i fastighetsbeståndet, och där det finns rätt förutsättningar att bidra till att det tas fram nya detaljplaner för bostäder. Sid 40–41.

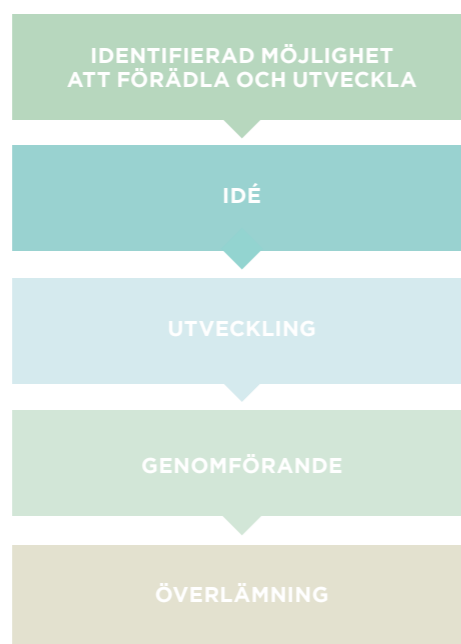


FASTIGHETSUTVECKLING - FASTIGHETSFÖRÄDLING

Sambällets utveckling påverkar såväl de områden vi verkar i som våra kunders verksamheter. För att kunna möta förändrade förutsättningar på bästa sätt, tar Stendörren tillvara på potentialen i fastigheter i områden där utveckling sker och tillväxt finns.

STENDÖRREN BEDRIVER FASTIGHETSFÖRÄDLING inom ramen för sin utvecklings- och projektverksamhet. Genom noggrann analys av befintliga fastigheter utifrån parametrar som geografiskt läge, närområdets utveckling, efterfrågan på lokaler, typer av hyresgäster och verksamheter, hyresnivåer och investeringsbehov, identifieras förädlingsobjekt. Arbetet sker i nära samarbete mellan medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktion. Under 2021 investerade Stendörren 256 miljoner kronor (200) i det befintliga fastighetsbeståndet. Ofta sker investeringarna i samband med

nyteckning av hyresavtal. Antingen för att hyresgästen är ny och har andra önskemål än föregående eller för att den befintliga hyresgästens behov har förändrats. Under året har Stendörren löpande nytecknat hyresavtal, både för nya kunder och för befintliga kunder med förändrade behov, vilket medfört projekt där lokaler anpassas efter specifika önskemål. Genom att förädla befintliga byggnader och lokaler utvecklas fastigheternas potential vilket skapar ytterligare värden. Det leder vidare till att framtida hyresintäkter ökar, högre snitthyror uppnås och till att nya användningsområden för lokalerna tillskapas.



PROJEKT
UPPSALA
VATTEN

UPPSALA VATTEN FLYTTAR IN I HUSBYBORG 15:1

Hösten 2021 tecknade Stendörren Fastigheter ett tioårigt avtal med Uppsala Vatten och Avfall. I april 2022 flyttar det kommunala bolaget in i lokalerna, som totalt omfattar 2 779 kvm och har en tillhörande gårdsyta på 9 000 kvm.

I fastigheten Husbyborg 15:1, som ligger på Libro Ringväg 31 i Uppsala, är målet att kunna erbjuda dem en ändamålsenlig och långsiktig lösning för deras lokalbehov.

Uppsala Vatten och Avfall levererar dricksvatten, renar avloppsvatten, hämtar hushållsavfall, producerar biogas och återvinner avfall och var i behov av så kallade kombilokaler; med både kontor, verkstad och lager.

Efter avtalstecknande har Stendörren verksamhetsanpassat lokalerna för Uppsala Vatten och Avfalls behov, så att de kan samlokalisera flera av sina avdelningar i lokalerna. I samband med inflytt konverterades även värmeanläggningen från flis till fjärrvärme.





NYPRODUKTION

FASTIGHETSUTVECKLING - NYPRODUKTION

Under 2021 har Stendörren fortsatt arbetet både med befintliga byggrätter samt med planfrågor för nya byggrätter inom lager, logistik och lätt industri, men även för bostäder. Målet är att löpande bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna byggnader.

EFTERFRÅGAN PÅ MODERNA LAGER- OCH LOGISTIKLOKALER har ökat under året. Detta till följd av ökad tillväxt i Stockholm och Mälardalsregionen, samt av förändrade köpbeteenden hos konsumenter som bland annat ökat kraven på snabba leveranser vid e-handel.

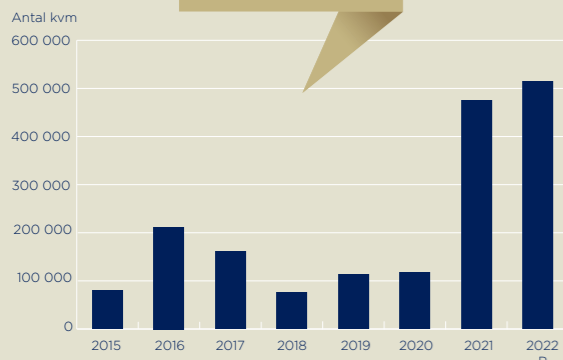
Utveckling av byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrat lokalbehov och möta detta genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. Under 2021 har Stendörren sökt och erhållit flertalet bygglov samt även startat byggnation av nya byggnader. Två bygglovsansökningar avser logistik och tre avser mindre byggnader för lätt industri. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan. Bolaget

erbjuder marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler. Under 2021 har två projekt, vardera större än 25 miljoner kronor, färdigställts. Det är två ombyggnationer för kunder varav en i Stockholm, Bromma och en i Eskilstuna.

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

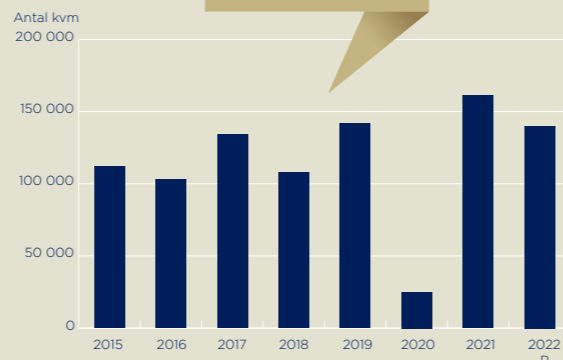
MARKNADS-
UTBLICK:
NYPRODUKTION

NYPRODUKTION
LOGISTIK-, LAGER- OCH
INDUSTRIFASTIGHETER,
STOCKHOLM



Nyproduktionsvolymerna under 2021 för lager-, logistik- och industrifastigheter uppgick till 475 000 kvadratmeter i Stockholm. Detta kan jämföras med snittet i Stockholm för de fem senaste åren om 126 000 kvadratmeter. Spekulativ byggnation ökade under året i huvudstaden och ansvarade för en större andel av den totala volymen nyproduktion, i samband med en stark investerarmarknad och stor efterfrågan från hyresgäster. Med internationella mått mätt förblir andelen spekulativ byggnation dock fortfarande förhållandevis låg. Newsec prognostiserar att 515 000 kvadratmeter färdigställs i Stockholm under 2022, vilket är något högre än 2021 och mycket högre än snittet mellan 2015 och 2020.

NYPRODUKTION
LOGISTIK-, LAGER- OCH
INDUSTRIFASTIGHETER,
MÄLARDALEN



Under 2021 färdigställdes totalt 161 000 kvadratmeter lager-, logistik- och industrifastigheter i Mälardalen. Detta utgjorde en kraftig ökning från 2020, då nyproduktionen var ovanligt låg. Det finns ett stort antal planerade projekt och volymen nyproduktion bedöms i linje med 2019 och 2021 års nivåer under de kommande åren.

Källa: Newsec



NYPRODUKTION

KOMMANDE PROJEKT

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

PÅGÅENDE PROJEKT

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

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

** Ansökan om bygglov inlämnad

***Mark- eller bygglov har erhållits

AVSLUTADE PROJEKT

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



PÅGÅENDE
PROJEKT



NYPRODUKTION

HJULSMEDEN

I Bäckby industriområde utanför Västerås utvecklar Stendörren funktionella lokaler med utmärkt skyltläge för olika typer av verksamheter. Fastigheten erbjuder flexibla lokaler för små eller medelstora verksamheter med inriktning på lager, lätt industri eller handel.

PROJEKT: Nyproduktion lättindustri
OMRÅDE: Bäckby industriområde, Västerås
ADRESS: Gjutjärnsgatan 8
AREA: ca 2 600 kvm
BYGGSTART: Årsskiftet 2021/2022



PÅGÅENDE
PROJEKT



NYPRODUKTION

LIBROBÄCK

I Librobäck utanför Uppsala utvecklar Stendörren funktionella verksamhetslokaler i attraktiva storlekar. Målet med projektet i Librobäck är att erbjuda flexibla och moderna verksamhetslokaler för företag med behov av mindre till medelstora lokaler för lager eller enklare produktion.

PROJEKT: Nyproduktion lättindustri
OMRÅDE: Librobäck, Uppsala
ADRESS: Libro ringväg 27, Uppsala
AREA: ca 2 100 kvm
BYGGSTART: Årsskiftet 2021/2022



PÅGÅENDE
PROJEKT



NYPRODUKTION

VIBY 19:66

Stendörren äger och förvaltar sex fastigheter i Brunna som är helt eller delvis bebyggda. Planerna är att utveckla den obebyggda marken för att möta efterfrågan på verksamhetsanpassade lokaler för en eller flera hyresgäster som vill dra nytta av det utmärkta logistikläget. Inom Viby 19:66 nyproducerar Stendörren en logistikbyggnad om ca 6 000 kvm. Det är den första etappen av två på fastigheten.

PROJEKT: Nyproduktion logistik
OMRÅDE: Brunna, Upplands-Bro
ADRESS: Symmetrivägen 9-11
AREA: ca 12 000 kvm, varav 6 000 i en första etapp
BYGGSTART: Hösten 2021



PÅGÅENDE
PROJEKT



NYPRODUKTION

ALMNÄS

I Almnäs i Stockholm syd, ett av Stockholms mest attraktiva och expansiva logistiklägen, utvecklar Stendörren sina fastigheter med höga ambitioner vad gäller hållbarhet, funktion och flexibilitet. I området pågår nyproduktion av logistik, men det planeras även för nyproduktion av lokaler för mindre lager eller lättare industriverksamhet. Etapp 1 utgörs av en logistikbyggnad om ca 11 500 kvm som uppförs med höga hållbarhetsmål

PROJEKT: Nyproduktion logistik
OMRÅDE: Almnäs, Södertälje
ADRESS: Regementsgatan
AREA: ca 11 500 kvm
BYGGSTART: Hösten 2021

FASTIGHETSUTVECKLING – BOSTADSUTVECKLING

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

UNDER ÅRET HAR STENDÖRREN fortsatt arbetet med utveckling av befintliga och nya bostadsbyggrätter. I Botkyrka har Stendörren en detaljplan som medger utveckling av ca 800 bostäder och ca 10 000 kvm kommersiella lokaler. I juni erhöll Stendörren bygglov för den första etappen omfattande två bostadskvarter. För närvarande pågår program- eller planarbeten i Stockholm och Sollentuna och processerna befinner sig i olika skeden. Den nya översiktsplanen

i Stockholm och men också flera andra kommuner skapar goda förutsättningar för att initiera och starta fler planprocesser för bostäder. Stendörren har under året arbetat med att identifiera nya områden och fastigheter att planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till en befintlig byggnad eller genom att konvertera befintliga byggnader.

STÖRRE POTENTIELLA BOSTADSBYGGRÄTTER

KOMMUN	FASTIGHETS-BECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 800 st lägenheter	Lagakraftvunnet bygglov för två bostadskvarter om 326 lägenheter har erhållits.
Sollentuna	Traversen 14 Traversen 15	Ca 85 st lägenheter	Detaljplan beräknas vinna laga kraft 2023.
Järfälla	Veddesta 2:54	Ca 130 st lägenheter	Ansökt om planbesked.
Stockholm	Stenskarven 4, 5	Upp till 300 lägenheter	Förstudie pågår, programarbete
Övrigt		Upp till 1 200 bostäder	Förstudie pågår.



FINANSIERING

Investering i kommersiella fastigheter är kapitalintensiv verksamhet som ställer stora krav på tillgång till både riskbärande kapital och lånat kapital. Tillgången till kapital varierar över tid och påverkas av både bolagsspecifika faktorer (utsikterna till att över tid skapa en god avkastning till det riskbärande kapitalet och förmågan att återbetala lånat kapital) och externa faktorer såsom förändrade marknadsförutsättningar, konjunktur och makroekonomi. Stendörrens största utgiftspost i resultaträkningen utgörs av ränta på lånat kapital medan ett av våra viktiga finansiella mål är att leverera en hög riskjusterad avkastning på det riskbärande kapitalet. För att minimera de finansierings-, ränte- och kreditrisker som beskrivs närmare under Riskavsnittet (sid 71–73) har styrelsen definierat en finanspolicy med vissa intervall för tillåten spridning av kapitalbindningstider och ränteexponering.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörrens totala tillgångar uppgick den 31 december 2021 till 12 290 miljoner kronor (10 233). 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 42 procent (40) respektive 46 procent (50) av bolagets totala finansiering.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som en spridning av lånens kapitalbindning över flera år minskar refinansieringsrisken. Enligt bolagets finanspolicy får inte mer än 33 procent av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under ett enskilt år. Förfallostrukturen av Stendörrens räntebärande skulder vid utgången av 2021 framgår av tabellen på nästa sida.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

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

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

OBLIGATIONSLÅN

Stendörrens ena obligationslån (2021–2024) uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och Stendörrens andra obligationslån (2021–2025) uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2021 till 4 868 miljoner kronor (4 081), motsvarande ca 87 procent (80 procent) av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 755 miljoner kronor (1 018). Kortfristiga räntebärande skulder uttrycker koncernens finansierings behov 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.

Per 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,4 år (3,0) och för totala räntebärande skulder 2,5 år (2,6), se tabell sid 45.

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Vid utgången av 2021 hade Stendörren en portfölj av räntetak och ränteswap med ett samlat nominellt värde uppgående till 5,1 miljarder kronor (motsvarande ca 90 procent av bolagets totala räntebärande skuld), se tabell sid 45. Räntetaken utgör en försäkring som träder in om Stibor skulle överstiga en viss nivå ("taknivå"). Den genomsnittliga taknivån i bolagets portfölj av räntetak uppgår till 1,80 procent. Räntetaken har en genomsnittlig återstående löptid om 4,2 år vid årets utgång. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Stendörren erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. Stendörrens ränteswap hade på bokslutsdagen en löptid om 2,7 år. Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till kredit institut, inklusive effekten av ingångna räntederivat, till 3,7 år (2,5).

ÖVRIGA SKULDER

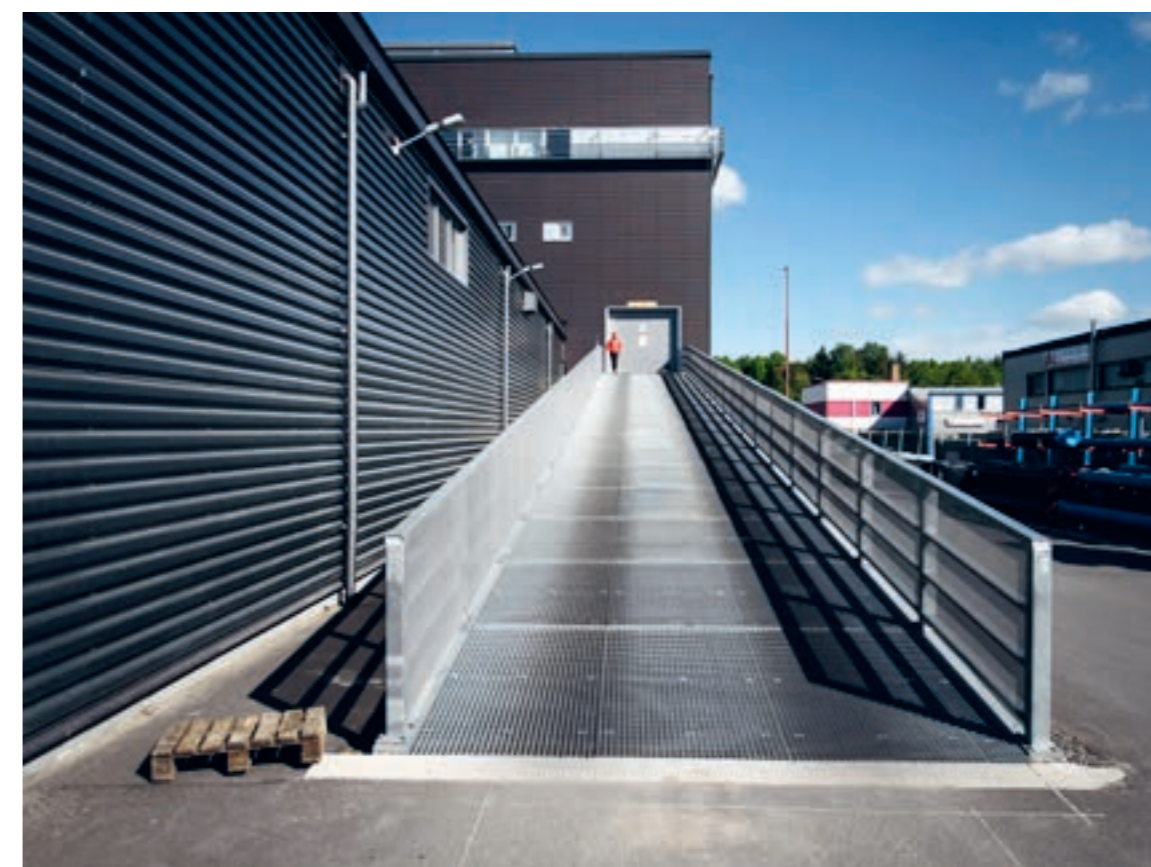
Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 925 miljoner kronor (613) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 261 miljoner kronor (227).

RÖRELSEKAPITAL

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

Stendörren hade vid årsskiftet likvida medel om 160 miljoner kronor och outnyttjade krediter om 510 miljoner kronor.



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD, PER 31 DECEMBER 2021, MKR

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	>2028	SUMMA	ANDEL AV TOTAL, %
Swedbank	0	577	675	1 234	0	0	0	0	2 486	44
Danske Bank	461	575	0	0	222	0	0	0	1 258	22
Nordea	0	239	0	0	0	0	0	0	239	4
Sörmlands Sparbank	188	30	0	55	0	0	0	0	272	4
Sparbanken Enköping	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0
SEB	0	74	0	0	0	0	0	0	74	1
Obligation Revers	0	0	700	600	0	0	0	0	1 300	23
	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0
Summa	659	1 494	1 375	1 889	222	0	0	10	5 649	100
Andel av total, %	12	26	24	33	4	0	0	0	100,0	

RÄNTEDERIVAT

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

RÄNTEDERIVAT

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

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

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

bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2021 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

* Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2021.



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

Som ett led i Stendörrens hållbarhetsarbete utformades 2017 en hållbarhetsstrategi som därefter implementerats i verksamheten. Bolaget har successivt utvecklat sitt hållbarhetsarbete och under 2021 har en rad aktiviteter skett som flyttat fram bolagets positioner inom området. Bolaget har fortsatt fokusera på energieffektivisering, accelererat arbetet med certifiering av fastigheter och erhållit hållbarhetslänkad finansiering.

"ETT HÅLLBART FÖRETAGANDE ÄR UR ALLA ASPEKTER AV YTTERSTA STRATEGISKA VIKT FÖR STENDÖRREN. DET KAN INTE NOG BETONAS. HYRESGÄSTER, MEDARBETARE, FINANSIÄRER OCH ALLA ÖVRIGA INTRESSENTER FÖRUTSÄTTER ATT VI VARJE DAG GÖR VÅRT YTTERSTA FÖR ATT BIDRA TILL EN MER LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR OCH JÄMLIK UTVECKLING AV VÅRT SAMHÄLLE. VI HAR KOMMIT LÅNGT I VÅRT ARBETE, MEN NU HÖJER VI RIBBAN YTTRELLIGARE".

ERIK RANJE, VD STENDÖRREN

41 %

REDUCERAD KLIMATPÅVERKAN
MELLAN 2017-2021 (kgCO₂e/KVM)

98 %

FÖRNYELSEBAR OCH ÅTERVUNNEN
ENERGI ANVÄNDS I VERKSAMHETEN

17 %

MER ENERGIEFFEKTIVA
LOKALER MELLAN 2017-2021
(KWH/KVM)

♀ 35 % ♂ 65 %

FÖRDELNING MELLAN KVINNOR
OCH MÄN PÅ STENDÖRREN

22 %

AV UTHYRNINGSBAR
YTA CERTIFIERAD
VID ÅRSSKIFTET

1 599

TON CO₂e

STENDÖRREN KLIMATKOMPENSERAR FÖR SITT
TOTALA UPPMÄTTA KLIMATAVTRYCK VIA PROJEKTET
GODAWARI GREEN ENERGY I INDIEN. PROJEKTET
HAR UPPNÅTT GOLD STANDARD HOS UNFCC
OCH DISTRIBUTERAS VIA SOUTH POLE.

SUCCESSIVT ÖKADE AMBITIONER

Sedan starten 2014 har Stendörren drivit ett aktivt hållbarhetsarbete. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter på ett ansvarsfullt sätt.

Stendörren utvecklade och implementerade en hållbarhetsstrategi 2017. Under 2021 och 2022 har en förnyad hållbarhetsstrategi, inklusive hållbarhetsmål, arbetats fram.

Denna hållbarhetsrapport syftar till att beskriva hur Stendörren bedriver och förnyar sitt hållbarhetsarbete och vilka prioriteringar som görs. Den redovisar resultatet för 2021 och beskriver vägen framåt.

ETT AKTIVT HÅLLBARHETS RÅD

Stendörren har ett hållbarhetsråd bestående av representanter från bolagets olika delar. Hållbarhetsrådet har som ansvar att koordinera bolagets hållbarhetsarbete utifrån den antagna strategin. Rådet har månatliga möten och fokus är på framdriften av hållbarhetsarbetet. Under 2021 har rådet varit drivande bland annat i följande projekt: kontinuerliga medarbetarundersökningar, hållbara finansieringar, certifiering av fastigheter och arbetet med gröna hyreskontrakt.

ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSSTRATEGI

STYRELSE
STRATEGISKT ANSVAR

UTVECKLAR VERKTYG OCH PROCESSER SOM VÄGLEDER

LEDNING
OPERATIV/STRATEGISKT ANSVAR

ANSVAR FÖR ATT IMPLEMENTERA, UTBILDA OCH FÖLJA UPP ARBETET

AVDELNINGSCHEFER/CHEFER
IMPLEMENTERING AV STRATEGI OCH ARBETE

BIDRA MED IDÉER OCH FÖLJA BOLAGETS HÅLLBARHETSAMBITIONER

MEDARBETARE
BIDRA MED IDÉER OCH KUNSKAPER SAMT VARA MEDVETNA OM HÅLLBARHETSSTRATEGIN, ARBETA UTIFRÅN DENNA OCH INTEGRERA DET I DEN DAGLIGA VERKSAMHETEN

HÅLLBARHETS RÅD

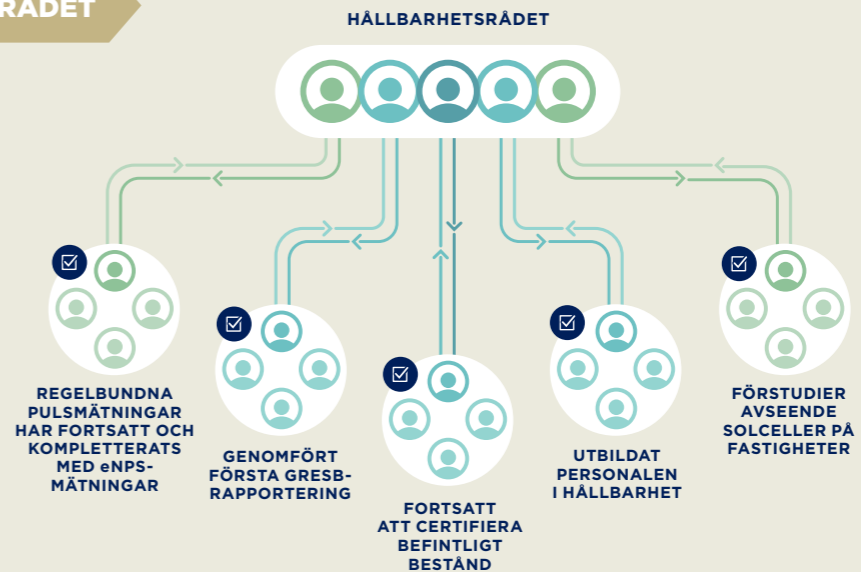
HÅLLBARHETS RÅDET

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

- SPECIFIKA HÅLLBARHETS PROJEKT**
- Behandlas i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen.

Se modell för exempel på projekt som genomförts under året.

HÅLLBARHETS RÅDET



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 åtta globala mål som direkt och indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi, och där verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:



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

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

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

ANALYS AV INTRESSENTER OCH VÄSENTLIGHET

INTRESSENTDIALOG

I samband med framtagande av den förnyade hållbarhetsstrategin har en intressentdialog genomförts där bolagets intressenter i form av rådgivare, banker, medarbetare, styrelse och ledning samt hyresgäster via enkät fått svara på hur bolaget bäst kan bidra till en hållbar utveckling. Därutöver har bolaget tagit i beaktande hur andra bolag i branschen arbetar med dessa frågor. Resultatet från intressentdialogen visar att många av de tidigare hållbarhetsfrågorna fortfarande är relevanta samtidigt som några nya indikatorer lyfts fram som viktiga för bolaget.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Intressentdialogen har följts av en väsentlighetsanalys där fokusområdena för bolagets hållbarhetsarbete valts ut. Väsentlighetsanalysen mynnade ut i fem (tidigare fyra) fokusområden för Stendörren med ett antal nya väsentliga frågor inom varje fokusområde. De fem fokusområdena är; Operationell excellens, Resurseffektivitet, Attraktiv arbetsgivare, Framtidssäkring samt Socialt ansvar.

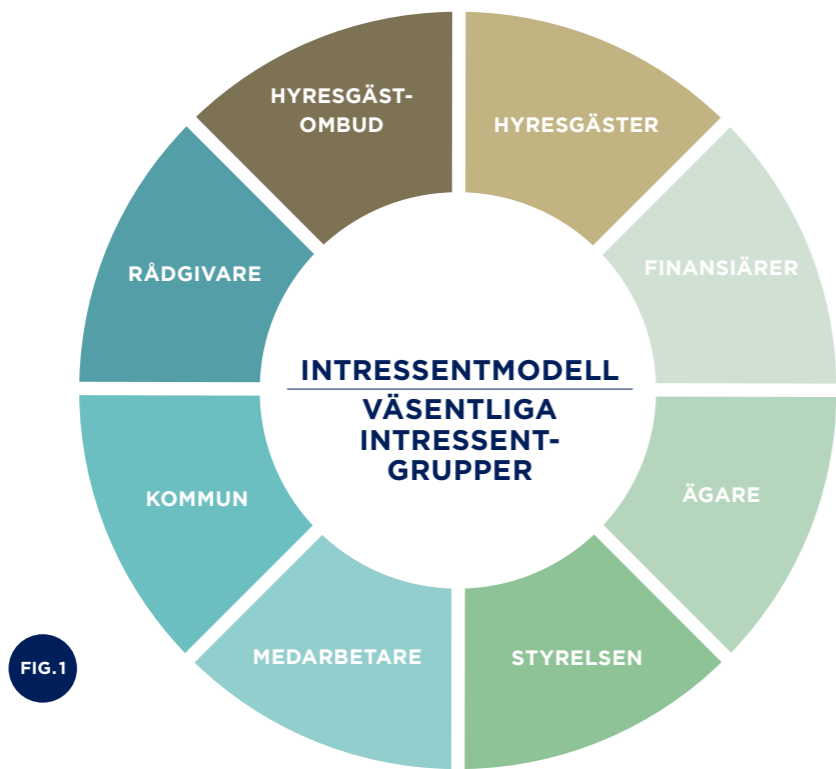
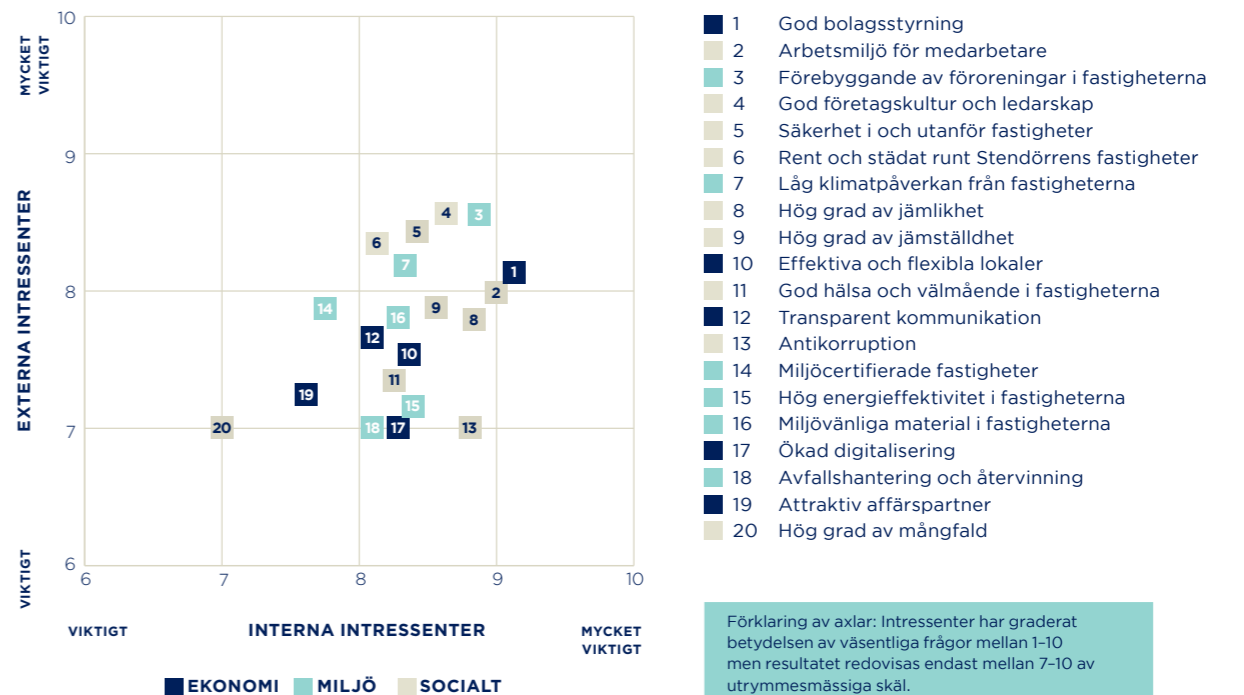


FIG.1

FIG.2 INTRESSENTENGAGEMANG

INTRESSENT-GRUPP	VÄSENTLIGA FRÅGOR	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2021
ÄGARE, FINANSIÄR, RÅDGIVARE, STYRELSE	<ul style="list-style-type: none"> God bolagsstyrning inom ekonomi, miljö och det sociala området Finansiering Transparens och kommunikation Antikorruption Hyresgästfokus Attraktiv partner på marknaden Tillväxt Avkastning 	<ul style="list-style-type: none"> Seminarium Investerarpresentationer Kvartalsrapportering Kontinuerliga dialoger/möten Kontakt med VD, CFO Email, telefon Styrelsemöten 6-8 gånger/år 	<ul style="list-style-type: none"> Öka kunskap och förståelse för processer knutet till hållbarhetsstrategin Effektivitetsförbättringar inom organisationen och kostnadsfokus Hållbarhetslänkade lån och finansiering Hållbarhetsrisker har identifierats
MEDARBETARE INKL. LEDNINGS-GRUPP	<ul style="list-style-type: none"> Kompetensutveckling Företagskultur och ledarskap Intern kommunikation Arbetsmiljö, hälsa, säkerhet Arbetsplanering och resursplanering Resurseffektivitet 	<ul style="list-style-type: none"> Avdelningsmöten veckovis Informationsmöten månadsvis Konferenser med olika teman Frukostar och informella möten med kollegor 	<ul style="list-style-type: none"> En ny hållbarhetsstrategi har arbetats fram under året. Stendörren har medverkat i GRESB för första gången Implementerat digitala system för fjärrstyrning, övervakning och resursoptimering Kvartalsvisa pulsmätningar för en mer regelbunden dialog med medarbetare har fortsatt under 2021 eNPS mätning har gjorts under året Införskaffat nytt CRM-system och system för projektuppföljning Nytt analys- och budgetverktyg har införskaffats för finansiell planering och uppföljning
HYRESGÄSTER/HYRESGÄST-OMBUD	<ul style="list-style-type: none"> Söka bra samarbete & dialog God kommunikation Följa lagar, avtal och förordningar Professionalism Arbeta långsiktigt Transparens i förhandlingar Mångfaldsfrågor 	<ul style="list-style-type: none"> Kundmöten Förhandlingar Dialog via upparbetade personliga kontakter 	<ul style="list-style-type: none"> Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum Förbättringar för resurseffektivitet inom fastighetsförvaltningen Implementerat Fastighetsägarnas mall för grön bilaga till Stendörrens hyreskontrakt Nöjd-kund-undersökning distribuerad till hyresgäster som motsvarar topp 50 procent av hyresvärdet
KOMMUN	<ul style="list-style-type: none"> Söka bra samarbete & dialog Arbeta långsiktigt Attraktiv partner för hållbart samhällsbyggande 	<ul style="list-style-type: none"> Planprocesser Dialog via upparbetade kontakter 	<ul style="list-style-type: none"> I projekt, stora som små, verkar bolaget för att förädla och utveckla sitt fastighetsbestånd väl i linje med vad kommunen planerar såväl som vad marknaden efterfrågar. Stendörren har implementerat en Grön karta för bolagets projekt.

FIG.3 VÄSENTLIGHETSANALYS



FÖRNYAD HÅLLBARHETS- STRATEGI 2022

FÖRNYAD HÅLLBARHETSSTRATEGI 2022

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

Rapporteringen av bolagets hållbarhetsarbete sker i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) standards, ett ramverk som vägleder företaget och

organisationer i vad som ska ingå i rapporteringen. I rapporteringen inkluderas även hur Stendörrens hållbarhetsarbete förhåller sig till FN:s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). Se sid 57.

En riskanalys relaterad till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes 2021. Bolagets hållbarhetsrisker utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. De kompletterande hållbarhetsriskerna som identifierats har lagts till och hantering av dessa återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 72–73. Utvärdering av hållbarhetsarbetet görs på kontinuerlig basis.

FÖLJANDE ÄR OBLIGATORISKT I VÄSENTLIGHETSANALYSEN ENLIGT GRI:S RIKTLINJER:

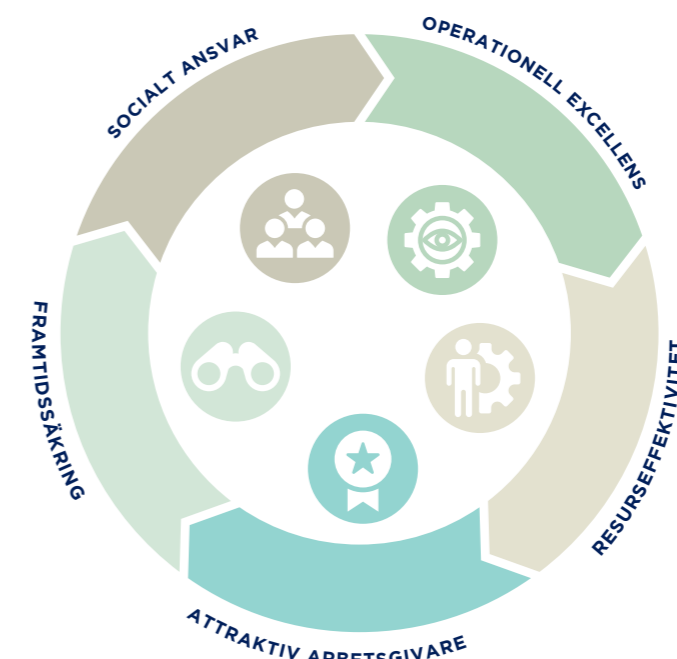
Inkludering av intressenter – Den rapporterade organisationen ska identifiera sina intressenter och förklara hur den beaktar intressenternas rimliga förväntningar och intressen för organisationens påverkan.

Hållbarhetskontext – Rapporten ska presentera den rapporterade organisationens resultat i ett bredare sammanhang av hållbarhet som är relevant för fastigheter.

Väsentlighet – Rapporten ska täcka ämnen som återspeglar den rapporterade organisationens betydande ekonomiska, miljömässiga och sociala konsekvenser

Fullständighet – Rapporten ska täcka väsentliga ämnen för att tillräcklig återspegla betydande ekonomiska, miljömässiga och sociala effekter, och för att göra det möjligt för intressenter att bedöma den rapporterade organisationens resultat under rapporteringsperioden.

FOKUSOMRÅDEN



OPERATIONELL EXCELLENS

MÅL:

STORA LEVERANTÖRER SKA UNDERTECKNA BOLAGETS UPPFÖRANDEKOD

100 PROCENT AV ALLA FORDON SKA VARA FOSSILOBEROENDE TILL 2025

UNDVIKA FLYGRESOR NÄR DET ÄR PRAKTISKT MÖJLIGT

RESURS-EFFEKTIVITET

MÅL:

MINSKA ENERGIINTENSITETEN (KWH/M²) MED MINST 20 PROCENT TILL 2030 FRÅN BASÅRET 2020

70 PROCENT AV FASTIGHETSBESTÄNDET I KVM SKA MILJÖCERTIFIERAS TILL 2025

NYBYGGNINGAR OCH STÖRRE OMBYGGNINGAR SKA MILJÖCERTIFIERAS

MÖJLIGGÖRA ÖKAD ÅTERVINNING AV HYRESGÄSTERNAS AVFALL OCH MINIMERA BYGGAVFALL I SAMBAND MED STÖRRE NY-, TILL- OCH OMBYGGNINGAR

MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET GENOM 100 PROCENT FOSSILFRI ENERGI TILL 2030 (GÄLLER ENERGI SOM KÖPS AV STENDÖRREN)

MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET I NYPRODUKTIONSPROJEKT I SYFTE ATT NÅ NETTO-NOLL UTSLÄPP TILL 2030

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MÅL:

STRÄVA EFTER JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD BLAND ALLA YRKESKATEGORIER OCH SIKTA PÅ ATT HA EN KÖNSFÖRDELNING INOM GRÄNSERNA 40/60 PÅ CHEFSBEFATTNINGAR SENAST 2025

ÅRLIG UPPFÖLJNING OCH ÅTERKOPPLING GÄLLANDE JÄMSTÄLLDHET OCH ICKE-DISKRIMINERING

UPPNÅ EN eNPS-SIFFRA PÅ MINST 20 I DEN HALVÅRSVISA MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN

SAMTLIGA ANSTÄLLDA SKA GENOMGÅ UTBILDNING I UPPFÖRANDEKODEN

FRAMTIDS-SÄKRING

MÅL:

TCFD (TASK FORCE ON CLIMATE RELATED FINANCIAL DISCLOSURE) RAPPORTERING FRÅN 2023

SOCIALT ANSVAR

MÅL:

SKAPA JOBBMÖJLIGHETER FÖR MÄNNISKOR SOM STÅR LÅNGT IFRÅN ARBETSMARKNADEN

FOKUSOMRÅDEN



OPERATIONELL EXCELLENS

POLICY: UPPFÖRANDEKOD, UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER, INKÖSPOLICY

Operationell excellens handlar för Stendörren om att förstå marknaden och samhällsutvecklingen för att kunna vara strategiskt framsynta och positionera sig för framtiden. Dessutom handlar det om att bevaka risker och osäkerhetsfaktorer på marknaden, samt om att bygga en organisation med väl fungerande stödprocesser, rutiner och policys. En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns på sid 69–71 i denna årsredovisning. Utvärdering av hållbarhetsarbetet görs på kontinuerlig basis.

MÅL

- STORA LEVERANTÖRER SKA UNDERTECKNA BOLAGETS UPPFÖRANDEKOD
- 100 PROCENT AV ALLA FORDON SKA VARA FOSSILBRÄNSLEBEROENDE TILL 2025
- UNDVIKA FLYGRESOR NÄR DET ÄR PRAKTISKT MÖJLIGT

FOKUS 2021

Under 2021 intensifierades arbetet i Stendörrens Hållbarhetsråd. I rådet återfinns representanter från bolagets alla delar och det är navet för framdriften av hållbarhetsfrågorna. Stendörren har även fortsatt arbetet med att lansera gröna hyreskontrakt som ett led i att stärka relationen med hyresgästerna och identifiera förbättringspotential i fastighetsbeståndet. Ett grönt hyreskontrakt innehåller en överenskommelse mellan de två parterna om att gemensamt arbeta med hållbarhet och förbättringar. Detta arbete kommer att fortsätta under 2022. Utifrån finansieringsperspektiv har hållbarhetslänkad finansiering under året

genomförts tillsammans med två av bolagets större långivare om totalt 1,7 miljarder kronor kopplat till bolagets hållbarhetsmål. Lånefaciliteterna rymmer inom befintlig lånevolym. Grön och hållbarhetslänkad finansiering kommer eftersträvas framåt i takt med arbetet med att certifiera fastigheterna.

Under 2021 undertecknades vår uppförandekod av 61 av våra största leverantörer. Uppförandekoden har införts som en bilaga i upphandling av större entreprenader för att säkerställa att vi delar synen på ansvarsfullt företagande med våra större samarbetspartners.

OPERATIONELL EXCELLENS - UTFALL GRI (klass)

		2021	2020
Egna uppföljningsmål	Antal stora leverantörer som undertecknat uppförandekod	61 st	10 st
305-3	Andel fordon som är fossilbränsleberoende	33,3 %	n.a.
305-3	Antal flygresor genomförda	26	1



RESURSEFFEKTIVITET

POLICY: MILJÖPOLICY

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

MÅL

- MINSKA ENERGIINTENSITETEN (KWH/KVM) MED MINST 20 PROCENT TILL 2030 FRÅN BASÅRET 2020
- 70 PROCENT AV FASTIGHETSBESTÅNDET I KVM SKA MILJÖCERTIFIERAS TILL 2025
- NYBYGGNINGAR OCH STÖRRE OMBYGGNINGAR SKA MILJÖCERTIFIERAS
- MÖJLIGGÖRA MINSKNING AV HYRESGÄSTERNAS AVFALL OCH MINIMERA BYGGAVFALL I SAMBAND MED STÖRRE NY-, TILL- OCH OMBYGGNINGAR
- MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET GENOM 100 PROCENT FOSSILFRI ENERGI TILL 2030 (GÄLLER ENERGI SOM KÖPS AV STENDÖRREN)
- MINSKA KOLDIOXIDAVTRYCKET I NYPRODUKTIONS-PROJEKT I SYFTE ATT BIDRA TILL MÅLET OM NETTO-NOLL UTSLÄPP TILL 2030

FOKUS 2021

ENERGIARBETE

Stendörrens mått av energiintensitet (energiförbrukning per kvm/år) i fastigheterna är en av två nyckeltal som följs upp i den hållbarhetslänkade finansieringen som bolaget tecknat under året. Målsättningen* är att minska energiintensiteten med 20 procent eller mer till år 2030. För 2021 ökade intensiteten till 112 kWh/kvm (108). Ökningen kan härledas till hyresgästernas verksamhetsel, det vill säga den elförbrukning hyresgästen styr över själv. Tittar man på fastighetsenergi enbart, den del som Stendörren kontrollerar, minskade förbrukningen mot föregående år. Nytt för året är att Stendörren börjat separera mätningen av uppvärmning från värmepump respektive direktverkande el.

Under 2021 har Stendörren fortsatt dialogen med hyresgästerna om att reducera förbrukningen av el i deras verksamheter där så är möjligt. Förvaltningsorganisationen har månadsvisa möten för att följa upp förbrukningsnivåerna och kan därmed agera snabbt om förbrukningen ökar. De fastigheter som fortfarande har olje- och flispannor är under fortsatt bevakning, med plan om avveckling av dessa.

*Målet består av fastighetsel och normalårskorrigerad värme.

CERTIFIERING AV BEFINTLIGA FASTIGHETER

Det andra nyckeltalet som är knutet till Stendörrens hållbarhetslänkade finansiering är miljöcertifiering av fastigheter enligt BREEAM In-Use. Under 2021 påbörjades detta arbete med målet att uppnå certifiering av 70 procent av ytan eller mer fram till 2025. Med en successiv tillväxt av fastighetsbeståndet innebär detta ett omfattande arbete för bolaget. Vid utgången av 2021 uppgick den certifierade uthyrningsbara ytan till 22 procent.

CERTIFIERING I NYPRODUKTIONER

Stendörren arbetar även aktivt med att implementera miljöcertifiering av sina nyproduktioner. För de kommersiella fastigheterna har företaget beslutat att använda sig av miljöcertifieringssystemet Breeam SE. Lägsta nivå för certifiering är betygsnivån Very Good men i flera av projekten är ambitionsnivån för certifiering att nå nivå Excellent. I samband med bolagets relativt nya verksamhet, att uppföra bostäder, har företaget beslutat att använda sig av miljömärkningen Svanen. I bolagets mest framskridna bostadsprojekt avses Svanen implementeras. Certifieringarna har kompletterats med bolagets tidigare implementerade Gröna kartan* där krav från EU:s taxonomi och andra hållbarhetskrav beaktats.

AVFALL

Avfallsfrågan har blivit en allt viktigare hållbarhetsfråga för Stendörren och finns också som en viktig fråga i väsentlighetsanalysen. Stendörren kommer under 2022 att arbeta med frågan och hitta lämpliga aktiviteter och mål att följa upp framåt.

KOLDIOXIDAVTRYCK / MINSKA AVTRYCK

Aktiviteterna med att minska Stendörrens koldioxidavtryck blir alltmer prioriterat. Under 2022 har nya lagar trätt i kraft med krav på att redovisa byggnaders avtryck i klimatdeklarationer. Dessa deklarerationer har under 2021 funnits med som en del av Stendörrens Gröna Karta.

Under 2021 hade Stendörren ett CO₂-avtryck motsvarande 1 539 (1 245) ton. Detta inkluderar scope 1, 2 och 3, varav scope 3 innefattar resor och transporter i verksamheten. Även här kan konstateras att den ökning som noterats i det totala avtrycket kan härledas till en ökning av hyresgästernas energiförbrukning och CO₂-avtryck, medan den fastighetsrelaterade förbrukningen minskat. CO₂-avtrycket från

flygresor har ökat något jämfört första året under pandemin. Däremot har bolagets bilresor minskat betydligt. Mängden eldningsolja som använts har minskat väsentligt.

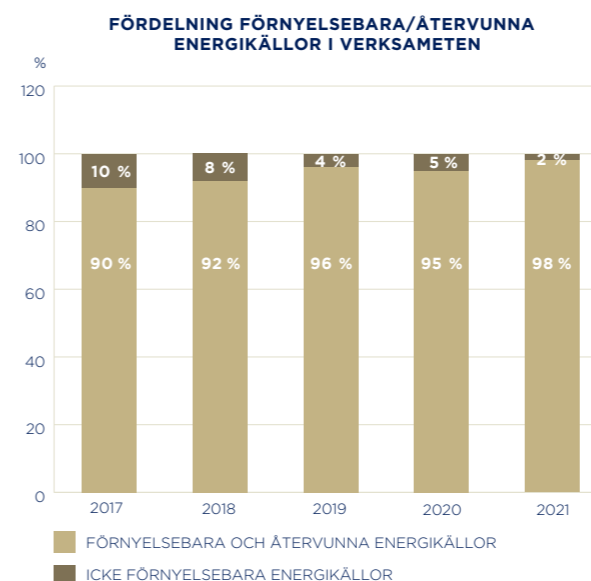
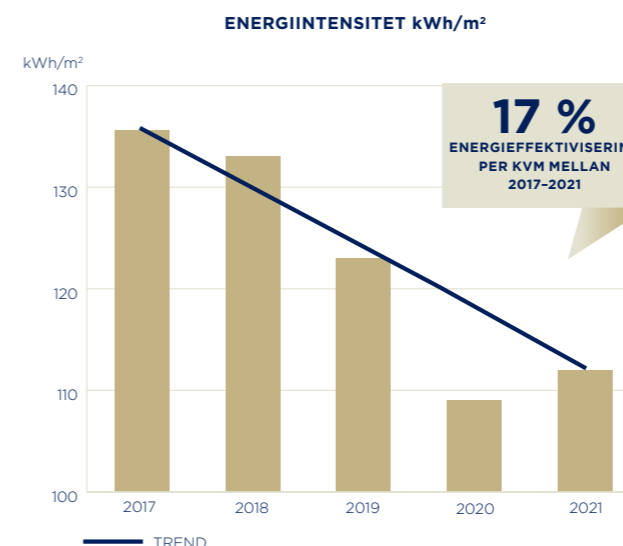
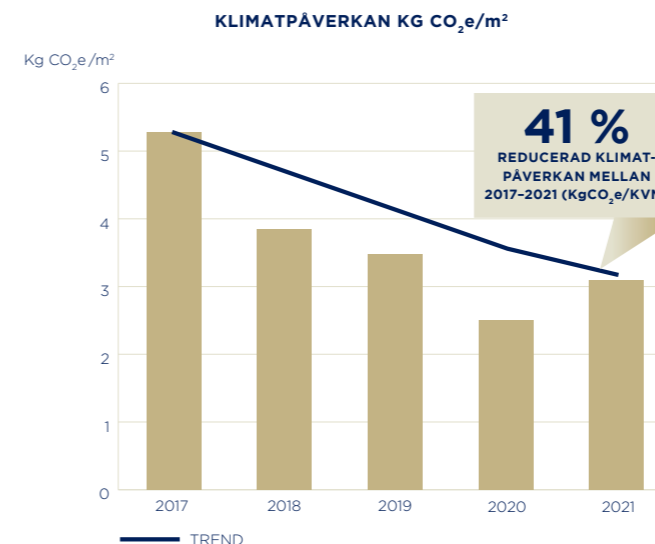
Stendörren har beslutat att klimatkompensera fullt ut för bolagets totala CO₂-avtryck. Därutöver kommer bolaget klimatkompensera för ytterligare 60 ton CO₂, vilket utlovades i samband med den intressentdialog som genomfördes. För helåret 2021 har därför utsläppsrätter som motsvarar en klimatkompensation om 1 599 ton förvärvat. Stendörren har valt att klimatkompensera via South Pole i projektet Godawari green energy. Läs mer på sid 57.

Under 2021 upprättade Stendörren en klimatkartläggning tillsammans med Söderberg & Partners. Kartläggningen blev klar sent under 2021 och innefattar en mer djupgående analys över de delar av verksamheten som står för de mest omfattande CO₂-utsläppen, exempelvis bygg- och anläggningsverksamheten i nyproduktioner. Analysen kommer användas i Stendörrens arbete med minskad påverkan framåt.

RESURSEFFektivITET - UTFALL

GRI (klass)	Indikator	2021	2020
Energi			
302-1	Andel inköpt fossilfri energi	98 %	95 %
302-1	Total energianvändning, absoluta tal MWh	54 960	53 602
302-1	- varav från förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	54 021	50 700
302-1	- varav från icke förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	936	2 902
302-1	Uppvärmning från fjärrvärme	35 429	33 979
302-1	Uppvärmning från el: värmepumpar och direktverkande el etc.	832	
302-1	Uppvärmning från eldningsolja	99	719
305-1, 305-3	Tjänsteresor från bil och flyg	116	112
302-3	Energiintensitet	112 kWh/kvm	108 kWh/kvm
Växthusgaser			
Summering			
305-1-305-3	Totala ton CO ₂ ekv utsläpp	1 539	1 245
305-2	- varav uppvärmning från fjärrvärme	1 395	941
305-1	- varav uppvärmning från eldningsolja	29	192
305-2	- varav el	0	0
305-1, 305-3	- varav tjänsteresor från bil och flyg	116	112
302-3	Absoluta tal kWh/kvm	112	108
305-4	Absoluta tal kg CO ₂ /kvm	3,1	2,5
Certifiering			
CRE 8	Miljöcertifierade fastigheter	10	0
	Andel miljöcertifierade uthyrningsbar yta	22 %	n.a.
	Antal certifierade ny- och ombyggnationer	0	0

*Gröna kartan är Stendörrens egen framtagna checklista för hållbarhetsåtgärder i fastighetsprojekt.



GODAWARI GREEN ENERGY SOLVÄRMEKRAFT

Indien har ett ständigt ökande energibehov med en snabb befolkningsökning och växande ekonomi, där ungefär hälften av elproduktionen idag består av kol. Andelen solenergi ökar dock, något som Solvärmeprojektet i Jaisalmer-distriktet i norra Indien är med och bidrar till. Årligen genererar projektet upp till 119 000 MWh ren el till det regionala kraftnätet. Utöver att öka andelen fossilfri el i Indiens energimix skänker projektägaren 2 procent från försäljningen av minskade koldioxidutsläpp (Carbon Emission Reductiona eller CER) till andra välfärdsprojekt. På så sätt bidrar projektet även till samhällsekonomiska vinster, genom nya arbetstillfällen, förbättring av befintlig infrastruktur och att modern teknologi för solkraftsgenerering når Indien. Projektet är har uppnått Gold Standard hos UNFCC och distribueras via South Pole.



118 866

MWH AV FÖRNYELSEBAR ENERGI GENERERAS ÅRLIGEN I GENOMSnitt TILL INDIENS REGIONALA KRAFTNÄT

113 160

TCO₂e GENOMSnittLIG REDUKTION VARJE ÅR



60

LOKALA INVÄNARE FRÅN NÄRLIGGANDE SAMHÄLLEN HAR ANSTÄLLTS FÖR ATT BISTÅ MED UNDERHÅLLET AV ANLÄGGNINGARNA. DETTA GER ÖKADE INTÄKTER LOKALT OCH HJÄLPER TILL ATT MINSKA FATTIGDOMEN I REGIONEN





ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

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

För Stendörren är medarbetare, leverantörer och andra samarbetspartners avgörande för bolagets framgång och tillväxt. Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare, tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. Fokusområdet "Attraktiv arbetsgivare" är därför både väsentligt och självklart för bolaget.

MÅL

- STRÄVA EFTER JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD BLAND ALLA YRKESKATEGORIER MED MÅLET ATT HA EN KÖNSFÖRDELNING INOM GRÄNSERNA 40/60 PÅ CHEFSBEFATTNINGAR SENAST 2025
- ÄRLIG UPPFÖLJNING OCH ÅTERKOPPLING GÄLLANDE JÄMSTÄLLDHET OCH ICKE-DISKRIMINERING
- UPPNÅ EN eNPS-SIFFRA PÅ MINST 20 I DEN HALVÅRSVISA MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN
- SAMTLIGA ANSTÄLLDA SKA GENOMGÅ UTBILDNING I UPPFÖRANDEKODEN

FOKUS 2021

Stendörrens ambition är att vara en attraktiv arbetsgivare även om de personalrelaterade aktiviteter som genomförts under 2021 har fortsatt påverkats av den pågående pandemin. Stendörren har noggrant följt myndigheters rekommendationer vilket har inneburit i stor utsträckning att låta personalen arbeta främst hemifrån och vara på kontoret i enstaka fall och vid utvalda tillfällen. För medarbetare med arbetsuppgifter ute i fastigheterna har arbetet skett genom att i möjligaste mån undvika trängsel, hålla avstånd och att träffa så få personer som möjligt.

För att främja medarbetarnas hälsa genomfördes under våren 2021 en hälsoutmaning där medarbetarna genom en app kunde utmana kollegor och få inspiration att göra hälsosammare val i vardagen.

I maj 2021 deltog företaget, representerat av 17 medarbetare, i välgörenhetsloppet Spring för livet. Det var frivilligt deltagande och 17 personer anmälde sig. Deltagaravgiften gick till välgörenhet (Företag för Malawi).

Aktiviteter såsom pulsmätningar och hälsoundersökningar har fortsatt under 2021.

Under hösten 2021 genomfördes en större workshop bland medarbetarna avseende Stendörrens arbetsmiljöarbete med temat kränkande särbehandling

och diskriminering. Därutöver genomfördes 376 utbildningstimmar fördelat på all personal, inklusive en hållbarhetsutbildning.

Under året har 98 procent av medarbetarna tagit del av och bekräftat att de läst Stendörrens uppförandekod. Under 2022 kommer bolaget att successivt genomföra uppföljande utbildning av medarbetarna i uppförandekoden.

Stendörrens könsfördelning var under 2021 26,6 procent kvinnor i chefsbefattningar, att jämföra med målsättningen om en andel kvinnor på 40–60 procent.

Inga anmälda arbetsskador har rapporterats under året men två mindre arbetsolyckor har rapporterats. Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2021 är i snitt 3,4 procent, fördelat på 1 procent för kvinnor respektive 5 procent för män.

Under hösten gjordes en första eNPS-mätning med resultatet -8. Denna typ av mätning är ny för bolaget och avviker ifrån det mål som bolaget satt upp om eNPS >20. Stendörren kommer att arbeta aktivt med att nå ett bättre resultat under 2022.

Inga rapporter har inkommit i visselblåsarsystemet för 2021. Stendörren har lagt sitt visselblåsarsystem på hemsidan.



GRI (KLASS)	INDIKATOR	2021	2020
405-1	Könsfördelning chefsbefattningar kvinnor/män	4/11	5/9
401-1	Anställning - Nyanställda och personalomsättning		
	Kvinnor (antal)	6	6
	Män (antal)	10	7
	Totalt	16	13
	Personalomsättning %	33 %	35 %
eget uppföljningsmål	eNPS-värde (employee Net Promoter Score)	-8	n.a.
403-2	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro		
	Kvinnor	1 %	3,8 %
	Män	5 %	4,4 %
	Totalt	3,40 %	4,3 %
404-1	Antal utbildningstimmar per år	376	119
404-3	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	100 %	100 %
405-1	Mångfald anställda (antal)		
	Kvinnor < 30 år	5	3
	Kvinnor 31-50 år	10	12
	Kvinnor >50 år	4	6
	Totalt kvinnor	19	21
	Män < 30 år	2	4
	Män 31-50	23	15
	Män > 50	11	9
	Totalt män	36	28



FRAMTIDSSÄKRING

POLICY: HÅLLBARHETSSTRATEGI 2022

För att kunna ta väl underbyggda beslut kring sina fastigheter har Stendörren börjat förbereda rapportering enligt Task Force on Climate related Financial Disclosure (TCFD). Stendörren kommer att påbörja analys av beståndet och dokumentera bolagets klimat- och omställningsrisker under 2022. Stendörrens riskhantering av fastighetsportföljen kommer bli lättare att mäta och följa upp när detta grundarbete och rapporteringssätt finns etablerat i bolaget.

MÅL

- TCFD (TASK FORCE ON CLIMATE RELATED FINANCIAL DISCLOSURE) RAPPORTERING FRÅN 2023

FOKUS 2021

Fokusområdet "Framtidssäkring" är nytt för Stendörren och arbetet med analys av beståndets klimatrisker är nyligen påbörjat. Någon historisk data finns därmed inte dokumenterad. Stendörrens fastighetsbestånd är i dag fokuserat kring Storstockholm och Mälardalen samt på utvalda tillväxtmarknader såsom Köpenhamn, Oslo och Borås. Att arbeta med klimatrisker, både fysiska- och omställningsrisker, blir alltmer viktigt på grund av den globala uppvärmningen. Under 2022 kommer en analys att genomföras av de fysiska klimatriskerna, till att börja med i det

svenska beståndet. Fastigheter i Norge och Danmark kommer att kompletteras efter hand. Målet är att få en heltäckande kartläggning av hela beståndet. Omställningsriskerna kommer att kartläggas internt med hjälp av ett verktyg och en metod som kallas CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Därmed kommer Stendörren att få en bild över det klimatavtryck som fastigheternas energiförbrukning skapar i driftskedet. Över tid kommer Stendörren att kunna rangordna och planera åtgärder för respektive fastighet i sina drifts- och affärsplaner.



SOCIALT ANSVAR

POLICY: MILJÖPOLICY

Stendörren har tidigare år i sin hållbarhetsrapportering haft fokusområdet "Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande". I bolagets förnyade hållbarhetsarbete, och som resultat av väsentlighetsanalysen, har bolaget ändrat benämningen av området till "Socialt ansvar" eftersom den viktiga sociala dimensionen av hållbarhetsarbetet därmed även inkluderas. Givetvis kommer Stendörren även fortsatt verka för ett hållbart samhällsbyggande.

MÅL

- SKAPA JOBBMÖJLIGHETER FÖR MÄNNISKOR SOM STÅR LÅNGT IFRÅN ARBETSMARKNADEN

FOKUS 2021

I samband med att Stendörrens projektutveckling av bostäder vuxit successivt har bolagets fokus ökat avseende de sociala aspekterna kopplat till fastighetsbeståndet. För att fördjupa kunskaperna och engagemanget i social hållbarhet har Stendörren blivit medlem i Hållbart Stockholm 2030 (HS30). Det är en branschorganisation för fastighets- och byggbolag i Mälardalen där hållbarhetsfrågor diskuteras och kunskap delas mellan aktörer med erfarenheter med att arbeta just med social hållbarhet.

Stendörren har alltid varit behjälpliga med praktikplatser och lärande i arbete, vilket skapat möjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Stendörren kommer framgent mäta antalet arbetstillfällen som bolaget kan skapa, både internt i bolaget och i de projekt som genomförs. Stendörren

ser möjligheter att successivt addera på fler åtgärder inom social hållbarhet, framför allt i samband med fastighetsutveckling men också i verksamheten kring befintligt bestånd.

Inom detta fokusområde ligger också att utveckla fastigheter och närmiljöer som är trygga att bo och leva i. Ett tydligt exempel är utvecklingsprojektet Tegelbruket där målet är att skapa en attraktiv och trygg stadsdel. Bygglov har erhållits under året för uppförande av bostäder, parkeringshus, köpcentrum och utomhusmiljöer med målet att skapa en attraktiv och trygg stadsdel. I alla projekt, stora som små, verkar Stendörren för att bebyggelse och verksamheter är i linje med respektive kommuners långsiktiga planer och vad marknaden efterfrågar.



RAPPORTERINGS- PRINCIPER

& REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

DEN HÄR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN är Stendörrens femte GRI Standards redovisning och avser räkenskapsåret 2021. 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. 2017 upprättades bolagets första väsentlighetsanalys och en ny intressentdialog och väsentlighetsanalys har upprättats under 2021. I hållbarhetsredovisningen redogör Stendörren för hur bolaget tar sig an hållbarhet och hur strategin utvecklas inklusive de fokusområden som det inbegriper. Balans av

både negativa och positiva effekter av verksamhetens resultat har tagits i beaktande i presentationen av resultatet av hållbarhetsarbetet 2021. 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. Data har i vissa fall uppdaterats bakåt i tiden men har angivits som kommentar där det är relevant.

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

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 46-65 i detta tryckta dokument. Stendörrens uppförandekod tillsammans med de styrdokument som tagits fram i samband med utvecklandet av hållbarhetsstrategin utgör grunden för bolagets hållbarhetsarbete. Utvärdering och uppföljning av hållbarhetsarbetet, dess mål och prioriteringar följs upp av ledningsgruppen kontinuerligt. Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av ledningsgruppens arbete och kan läsas i Förvaltningsberättelsen på sidorna 66-70. De strategiska

prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, vilka områden som är väsentliga för Stendörrens intressenter beskrivs under avsnitt Analys av intressenter och väsentlighet se sidorna 52-53. Av hållbarhetsstrategin på sidorna 50-51 framgår hur sociala förhållanden, personalfrågor, miljö, mänskliga rättigheter samt antikorrupcion 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 50, 51, 53
- Miljö, se sidorna 50, 51, 53
- Motverkande av korrupcion, se sid 60
- Mångfaldspolicy för styrelsen, se sidan 82

GRI-INDEX

GRI KORSREFERENSLISTA	SID	KOMMENTAR
GENERELLA INDIKATORER		
1. ORGANISATIONSPROFIL		
102-1 Organisationens namn		Stendörren Fastigheter AB
102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	14-61	
102-3 Lokalisering av organisationens huvudkontor		Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm
102-4 Lokalisering av organisationens verksamhet	22-27	
102-5 Ägarstruktur och företagsform	74-77	
102-6 Marknader som organisationen är verksam på	14-17	
102-7 Den redovisande organisationens storlek	68-69	
102-8 Information om medarbetare och andra anställningsformer	58-59, 69	
102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja	54, 58, 72	
102-10 Väsentliga förändringar inom organisationen och dess leverantörskedja	68-69	
102-11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	48-51	
102-12 Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	48-49, 53, 56, 57, 61	
102-13 Medlemskap i organisationer (t.ex. branschorganisationer) och/eller nationella/ internationella lobbyorganisationer		Fastighetsägarna, Almega branschförbund Fastighetsarbetsgivarna, Stockholms Byggmästareförening
2. STRATEGI		
102-14 Uttalande från organisationens högsta beslutsfattare (t.ex. vd, ordförande eller motsvarande position) om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi	8-9	
3. ETIK OCH INTEGRITET		
102-16 En beskrivning av organisationens värderingar, principer, och uppförandekod		Se hållbarhetsstrategi och olika policyer inom respektive fokusområde
4. STYRNING		
102-18 Bolagsstyrning		Bolagsstyrningsrapport
5. ENGAGEMANG INTRESSETER		
102-40 Lista över intressentgrupper	50-51	
102-41 Kollektivavtal		https://www.stendorren.se/investor-relations/bolagsstyrning/ersattningar/
102-42 Princip för identifiering och urval av intressenter	50-51	
102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	50	
102-44 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	50	
6. RAPPORTERINGSPRINCIPER		
102-45 Enheter inkluderade i koncernredovisningen		Alla enheter är inkluderade i koncernredovisningen
102-46 Definition av innehållet och avgränsningar i redovisningen	50-51	
102-47 Lista av väsentliga frågor	51	
102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar	62	
102-49 Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport		Inga förändringar från föregående år
102-50 Redovisningsperiod		1 januari 2021-31 december 2021
102-51 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen		2021-04-27
102-52 Redovisningscykel		Kalenderår
102-53 Kontaktperson för rapporten		info@stendorren.se
102-54 Uttalande om hur organisationen har rapporterat enligt GRI Standards	62	
102-55 GRI korsreferenslista	63-65	https://www.stendorren.se/arsredovisning/digital-arsredovisning-2020/hallbarhet-2020/
102-56 Externt bestyrkande	62	Hållbarhetsrapporten är inte externt bestyrkt enligt GRI Standards men det finns ett uttalande av revisorerna avseende hållbarhetsrapporteringslagen

GRI KORSREFERENSLISTA	SID	KOMMENTAR
GRI 103: LEDNINGENS FÖRHÅLLNINGSSÅTT KOPPLAT TILL HÅLLBAR UTVECKLING		
103-1 Förklaring av väsentliga frågor och dess avgränsningar	46-62	Stendörren baserar sin hållbarhetsstrategi på 5 materiella fokusområden med ett antal viktiga frågor inom respektive fokusområde.
103-2 Ledningens förhållningssätt och dess komponenter	46-62	Prioriteringar, strategi inklusive risker och möjligheter är övervägda och integrerade i utvecklingen av bolagets hållbarhetsstrategi.
103-3 Utvärdering av ledningens förhållningssätt	46-62	Utvärdering av ledningens förhållningssätt görs kontinuerligt inom ledningsgruppen, hållbarhetsrådet och i samråd med externa rådgivare.

TOPIC SPECIFIC INDICATORS/ÄMNESSPECIFIKA INDIKATORER

OPERATIONELL EXCELLENS

201-3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden		4,5 procent av ett basbelopp + 30 procent på belopp däröver avsätts för varje anställd i pension. Utöver detta betalas även särskild löneskatt 24,26 procent på pensionsbeloppet
205-1 Verksamheter som utvärderats för korruptionsrisker	54	
407 Företag bör upprätthålla föreningsfriheten och ett effektivt erkännande av rätten till kollektiva förhandlingar		Stendörren omfattas av kollektivavtal. Samtliga anställda ska ha fri tillgång till att bilda eller gå med i, eller inte gå med i, fackförbund eller liknande externa representationsorganisationer och förhandla kollektivt.
409 Eliminering av alla former av tvångsarbete		Stendörren Fastigheter tar avstånd från och har nolltolerans mot alla former av tvångsarbete.
412-1 Verksamheter som utvärderats för risker inom mänskliga rättigheter	54	
UNGC		Stendörren Fastigheter ställer sig bakom de tio principerna i FN:s Global Compact för att skydda mänskliga rättigheter, miljö, ha säkra arbetsförhållanden samt för att arbeta mot en etisk och korruptionsfri affärsverksamhet. De tio principerna är utvecklade med grund i Deklarationen för de mänskliga rättigheterna, ILO:s åtta kärnkonventioner, Rio-deklarationen, och FN:s konvention mot korruption. Stendörren Fastigheter integrerar FN:s parisavtal för klimatet och de globala hållbarhetsmålen i den egna verksamheten.
<i>Eget mål - operationell excellence and good leadership</i>		
201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	92	

RESURSEFFektivITET

ENERGI

302-1 Energikonsumtion inom organisationen	55-57	
302-2 Energikonsumtion utanför organisationen		Stendörren har inte mätt eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgas-påverkan från nybyggnationer eller renoveringar.
302-3 Energiintensitet	55-57	
305-1 Scope 1 växthusgaser	55-57	
305-2 Scope 2 växthusgaser	55-57	CO2 påverkan från fjärrvärmekonsumtion beräknas manuellt utifrån respektive fjärrvärmeverks bränslemix för 2020. Elen är ursprungsmärkt vattenkraft.
305-3 Scope 3 växthusgaser	55-57	Stendörren Fastigheter har inte mätt eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgas-påverkan från nybyggnationer, hyresgästanpassningar eller renoveringar. Endast affärsresor inom organisationen beräknas.
305-4 Växthusgasintensitet	55-57	Växthusgasintensitet mäts i kgCO2 ekv per uthyrningsbar kvadratmeter inom bolagets fastighetsbestånd. CO2 ekv påverkan från eldningsolja, drivmedel, fjärrvärme och affärsresor inkluderas i beräkningen.
CRE8 Miljöcertifieringar	56	

GRI KORSREFERENSLISTA	SID	KOMMENTAR
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE		
ANSTÄLLNING		
401-1 Nyanställda och personalomsättning	59	Beräkning inkluderar ej visstid/sommarjobb.
401-2 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 Föräldrarledighet		9 personer var föräldralediga under 2021 (varav 2 män och 7 kvinnor) Sammanlagt 535 arbetsdagar och 759 kalenderdagar.
HÄLSA OCH SÄKERHET		
403-2 Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	59	Stendörren följer i dagsläget endast upp sjukfrånvaro inom organisationen.
403-4 Hälsa och säkerhetsfrågor inkluderade i kollektivavtal		Kollektivavtalet innehåller regler om särskild sjukförsäkring, grupplivförsäkring och arbetsskade-försäkring. I kollektivavtalet finns skrivningar om att tillgången till företagshälsovård ska anpassas efter behovet. Stendörren har bedömt att sådant behov finns och har avtal med företagshälsovård om såväl förebyggande som rehabiliterande insatser.
TRAINING AND EDUCATION/UTBILDNING		
404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	59	Vissa kategorier av anställda som exempelvis fastighetstekniker har en mer formell utbildningsplan än andra kategorier baserat på formella krav och riktlinjer.
404-3 Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och utvecklingssamtal	59	Bolaget har medarbetarsamtal inklusive utvecklingssamtal årligen med sin närmsta chef. Detta är obligatoriskt.
MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET		
405-1 Mångfald inom ledningsgrupp och andra anställda	55	Statistiken bygger på antal anställda per den 31 december 2021, där alla med gällande anställningsavtal finns med oavsett sysselsättningsgrad.
405-2 Skillnad i lön och annan ersättning i procent 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.
406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	58, 65	I visselblåsarfunktionen har inga ärenden kommit in. Genom pulsmätningar har företaget fått indikationer av upplevelser av diskriminering varför en handlingsplan tagits fram av ledningsgruppen.

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 2021 på sidorna 46-65 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 april 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER 2021

VERKSAMHETEN

HYRESINTÄKTER:

653 MKR

DRIFTNETTO:

488 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

267 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:

1 209 MKR

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 653 miljoner kronor (631) och driftnettot ökade till 488 miljoner kronor (481).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 267 miljoner kronor (254).
- Årets resultat ökade till 1 209 miljoner kronor (256) motsvarande 40,75 kronor per aktie (7,17) före utspädning och 40,67 kronor per aktie (7,17) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt ca 40 miljoner kronor (exkluderas Exploria ABs konkurs uppgick årets nettouthyrning till ca 57 miljoner kronor) och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 79 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 22 procent i viktat genomsnitt.
- Under året förvärvades och tillträdades fastigheter med ett totalt värde om ca 670 miljoner kronor. Under det fjärde kvartalet har Stendörren etablerat sig i Köpenhamnsregionen genom tre förvärv och i Osloregionen genom ett förvärv, med ett fastighetsvärde om totalt till cirka 260 miljoner svenska kronor.

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 2021. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN I KORTHET

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

Stendörren har fyra finansiella mål:

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

Koncernen bestod per den 31 december 2021 av 140 stycken bolag (109) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÄND

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

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

Bolaget hade vid årsskiftet 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa ca 652 000 m² (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart), huvudsakligen för logistik, lager och lätt industri, men också för bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatum till 1 634 miljoner kronor (1 363).

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

FINANSIERING

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

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,5 år (2,6) och den genomsnittliga räntebindningen till 3,7 år (2,5). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande

lån uppgick till 2,3 procent (2,2) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,9 procent (1,9). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent vilket förfaller till återbetalning i april 2024, samt ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025.

ORGANISATION

Stendörren hade per 31 december 2021 55 anställda (54) med fördelningen 37 män (33) och 18 kvinnor (21). För att Stendörren ska kunna fortsätta växa som bolag är det en förutsättning att bolaget erbjuder en god arbetsmiljö som präglas av öppenhet och respekt, högt i tak och bra utvecklingsmöjligheter. Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar i bolaget inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet, och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs. Jämställdhet i arbetslivet är inte enbart en rättvisefråga, utan även en företagsekonomisk fråga. Det handlar om att tillvarata kompetens hos medarbetarna och att attrahera de mest kompetenta personerna vid rekrytering, vare sig de är män eller kvinnor.

Årsstämman 2021 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla till slutet av årstämman 2022 enligt följande.

Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavarna ska erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. 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 och ska som mest uppgå till ett belopp motsvarande 24 månadslöner. För att uppmuntra till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar, även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. De beslutade riktlinjerna framgår på sidorna 84-86. >

> 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. Under 2021 har Stendörren fortsatt att utveckla sitt hållbarhetsarbete med en rad aktiviteter som flyttat fram bolagets position inom området. Energieffektivisering och certifiering av fastigheter har fortsatt och hållbarhetslänkad finansiering har genomförts.

I februari 2022 förnyade Stendörren även sitt strategiska ramverk, genom beslut om nya fokusområden och hållbarhetsmål. Målet är fortsatt att leverera samhällsnytta genom kärnverksamheten.

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 109 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 54 miljoner kronor (101) och det egna kapitalet uppgick till 1 709 miljoner kronor (1 736).



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 bolagets 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 regelefterlevnadskarakteristik 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 bland annat 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 bolaget 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 bolagets 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 bolagets 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 förfalldatum 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 2021 framgår av not 17 och not 18.

- **Skatterisker**

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

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

OPERATIONELLA RISKER

Inom gruppen operationella risker har bolaget bland annat identifierat följande betydande riskområden:

- *Projektutveckling*
Stendörren genomför löpande många små och större projekt. Under verksamhetsåret investerades 256 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, huvudsakligen i form av lokalanpassningar efter hyresgästernas behov och önskemål samt i form av renoveringar och förbättringar av fastigheternas tekniska funktion. Betydande belopp investeras även i om-, till- och nybyggnationer. Risker som kan identifieras i samband med projektutveckling utgörs dels av rena felkalkyleringsrisker där kostnaden för projekten kan felbedömas, oförutsedda omständigheter som medför negativa ekonomiska konsekvenser samt risk för väsentliga förseningar av projekt som kan leda till viteskostnader och andra oförutsedda kostnader. Dessa risker strävar Stendörren att minimera genom att ha tydliga projektrutiner med täta kontroller och uppföljning. Av stor vikt är även att den initiala projektplanen och kostnadsberäkningen görs noggrant och att tidsaspekter beaktas på ett realistiskt sätt vid avtalskrivningen.
- *Organisatoriska risker*
Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR karaktär, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrygghet på arbetsplatsen och en ökad risk för felbeslut av personer med kort erfarenhet, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett ökat fokus på personalvård och friskvård men också genom regelbundna medarbetarsamtal och en årlig medarbetarundersökning där synpunkter och förslag från organisationen hanteras. För att Stendörren mer frekvent ska kunna få synpunkter och förslag från organisationen använder bolaget sedan januari 2020 halvårsvisa medarbetarmätningar istället för den tidigare årliga medarbetarundersökningen.
- *IT risker*
Bristande IT tillgänglighet och en otydlig IT strategi riskerar att leda till sänkt effektivitet och fördröjningar. 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.

REGELEFTERLEVAD

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

Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsrisker finns inom följande områden; arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, anti-korruption, miljö, klimatrisk och -förändringar samt risker kopplade till biologisk mångfald och ekosystem. Förutom policies och styrdokument har Stendörren även en särskild uppförandekod för leverantörer, kunder och affärspartners som utvecklades av bolaget 2018. Under 2021 har denna kod skickats för under-tecknande till bolagets mest väsentliga leverantörer, baserat på volym och risker kopplade till hållbarhet. Nedan följer en kort beskrivning av de risker som hanteras i uppförandekoden:

- *Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter*
Att vara fastighetsägare medför ett ansvar för de människor som vistas i lokalerna, alltifrån medarbetare till hyresgäster och leverantörer. Oaktasamhet kan göra bolaget skyldigt till såväl fysiska som psykiska skador. Dessa risker hanteras Stendörren genom ett förebyggande systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetsmiljöinventeringar i respektive fastighet. Även leverantörer och underleverantörer som anlitas av Stendörren utvärderas regelbundet. Undermålig uppföljning av arbetsförhållanden kring hälsa och säkerhet samt mänskliga rättigheter kan innebära risker för ryktesspridning, badwill och påverkan på varumärket.
- *Affärsetik och anti-korruption*
Allvarliga överträdelser som incidenter av korruption, mutor och överträdelser kan långvarigt skada bolagets förtroende och förmåga att verka på marknaden. Uppförandekoden i kombination med bolagets personalhandbok reglerar ställningstaganden och agerande för att motverka att mutor och korruption kan förekomma.
- *Miljö*
Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningar även ett ansvar för efterbehandling och eventuell sanering. Om ett bolag inte kan utföra eller bekosta den efterbehandling som krävs, och som bolaget borde känt till alternativt upptäckt vid förvärvet av en fastighet, hålls det ansvarigt. För att minimera denna potentiella miljörisk gör Stendörren vid behov miljöundersökningar inom ramen för förvärvsprocessen. 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 i befintligt bestånd, till exempel i samband med renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder kring 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 dessa. Det åligger Stendörren att vid dess verksamhetsutövning iaktta gällande regler avseende exempelvis arbetsmiljö och -säkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i utfärdande av verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter. Vissa fall kan även medföra restriktioner avseende bolagets verksamhet, vilka kan vara påtagliga.

• Klimatrisker

Klimatförändringars påverkan på fastighetsportföljen
Klimatförändringar ställer nya krav på fastighetsbestånd. Stendörren tar hänsyn till klimatfrågan och arbetar proaktivt för att minimera risken att fastigheter i beståndet blir obsoleta, eller att kostnaden för att åtgärda skador blir för hög. Utöver att arbeta med befintliga fastigheter måste Stendörren framtidssäkra sina utvecklingsprojekt och säkerställa en hållbar klimatrisk över tid. Förhöjda temperaturer, extrema väderförhållanden och förhöjda vattennivåer gör att fastighetstillgångar kan skadas. På lång sikt löper fastigheter nära havet en permanent risk.

Klimatförändringar i förhållande till fastighetsvärderingar

Om Stendörren misslyckas med att minimera klimatförändringsriskerna i portföljen kommer fastighetsvärderingen av varje berörd tillgång fastighet att minska. Bristande klimatarbete kan också leda till svårigheter att finansiera fastigheter.

• *Risker kopplade till biologisk mångfald och ekosystem*
En föränderlig, varmare värld innebär en påtalad risk för biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Det finns en risk att Stendörrens rykte försämras och blir mindre konkurrenskraftigt om riskerna kopplade till biologisk mångfald och ekosystemtjänster inte minimeras. Stendörren behöver således över tid förbättra den biologiska mångfalden i sin fastighetsportfölj, framför allt i de utvecklingsprojekt som bedrivs.

STENDÖRRENS AKTIE OCH ÄGARE

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2021 om 8 656 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämman och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Börskursen ökade med 100 procent till 304,5 kronor, sammantaget medförde detta att börsvärdet ökade

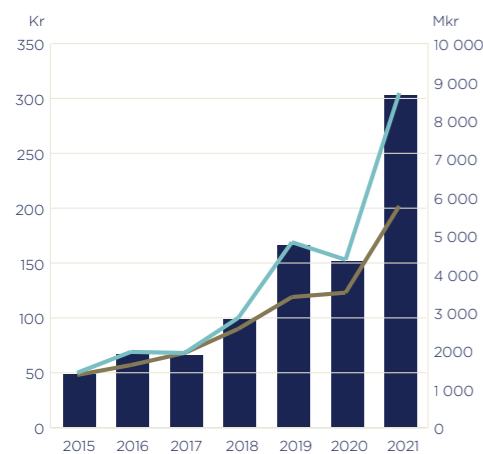
med 100 procent. Under samma period ökade fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 46 procent. Aktien handlades till all time highkursen 320 kronor den 25 november. Kursen på årets sista handelsdag den 30 december uppgick till 304,5 kronor. Årets lägsta betalkurs var 141,0 kronor.

HANDELSPLATS OCH OMSÄTTNING

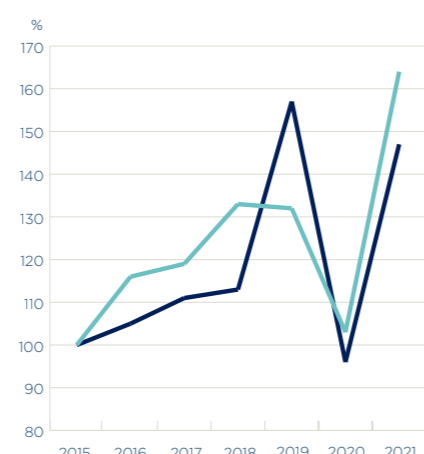
Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Under 2021 har totalt 4,8 miljoner aktier omsatts till ett värde om 971 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen).

>

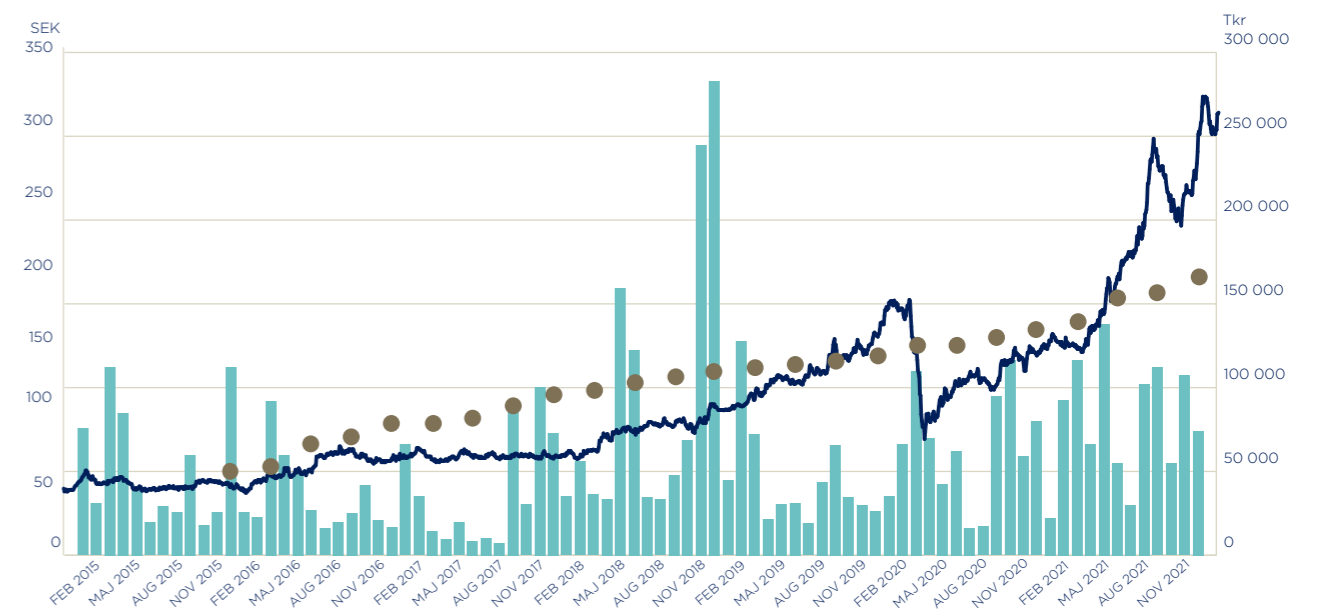


■ Börsvärde, årets slut, Mkr
 ■ Börskurs, årets slut, kr
 ■ Snittkurs under året, kr



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

AKTIEKURS, LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE OCH HANDLAD VOLYM



■ Omsättning Tkr ■ Börskurs ● Långsiktigt substansvärde/aktie

> STENDÖRRENS AKTIEÄGARE

Årsstämman beslutade den 20 maj 2021 att bemyndiga styrelsen att, fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, 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 A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelser från aktieägarnas före-

trädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman.

Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

AKTIEÄGARE STORLEKSKLASSER PER 31 DECEMBER 2021

INNEHAV AKTIER	ANTAL AKTIE-ÄGARE	ANDEL AV ANTAL	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)	MARKNADSVÄRDE (KSEK)
1 - 500	3 438	92%	-	161 384	1%	0%	49 141
501 - 1 000	105	3%	-	80 460	0%	0%	24 500
1 001 - 5 000	120	3%	-	300 404	1%	1%	91 473
5 001 - 10 000	23	1%	-	160 373	1%	0%	48 834
10 001 - 15 000	15	0%	-	178 954	1%	0%	54 491
15 001 - 20 000	11	0%	-	197 607	1%	0%	60 171
20 001 -	40	1%	2 500 000	24 849 083	96%	98%	8 327 796
Total	3 752	100%	2 500 000	25 928 265	100%	100%	8 656 407

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

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

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

INCITAMENTSPROGRAM FÖR STENDÖRRENS MEDARBETARE

Stendörren hade vid rapportperiodens början två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämman 2018 respektive extra bolagsstämma i september 2020. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget.

Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

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

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

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

UTDELNINGSPOLICY

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare

lönsam tillväxt.

Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

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

Stendörrens rapportkalender för 2022 innefattar följande datum:

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



BOLAGS- STYRNING- RAPPORT

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

STENDÖRREN ÄR ETT svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier sedan den 10 april 2018 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Sedan bolaget togs upp till handel på Nasdaq Stockholm grundar sig bolagsstyrningen i Stendörren på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och andra externa styrdokument och rekommendationer samt internt fastställda regler och riktlinjer, såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Koden bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att bolag inte vid varje tillfälle måste följa Koden utan vid ett enskilt tillfälle kan välja andra lösningar som anses mer ändamålsenliga. Bolag som väljer att avvika från Koden måste dock redovisa varje avvikelse från Koden och ange vilken lösning man valt istället och skälen härtill. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras. Stendörren har under 2021 avvikit från Koden i ett avseende, vilken hänför sig till att bolaget vid fastställande av rörlig ersättning till ledande befattningshavare under 2021 inte använt mätbara kriterier. Styrelsen har i stället, med stöd av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av årsstämman 2021, bedömt att det under året varit mer ändamålsenligt att utvärdera huruvida de ledande befattningshavarna bidragit till en förbättring av bland annat bolagets interna kontroll och budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar, utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Detta har bedömts vara viktigt för att främja bolagets långsiktiga intressen och varje befattningshavares långsiktiga utveckling. Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2021 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i bolaget uppgick till 17 056 959 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren berättigar till

tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2021 till 3 752 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sidan 76 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2021.

BOLAGSORDNING

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

BOLAGSSTÄMMA

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

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

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

Årsstämman 2021

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



> bolagets kapital representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apotegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Emissionen ska genomföras på marknadsmässiga villkor.

Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

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

Extra bolagsstämma den 4 februari 2022

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

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

Årsstämman 2022 kommer att hållas den 24 maj 2022.

VALBEREDNING

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styr, 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 årsstämman den 20 maj 2021 om följande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2022:

” Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av styrelseordföranden och representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå från att utse representant till valberedningen, ska ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara styrelseordföranden eller annan styrelseledamot.

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

Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete.

Mandattiden för valberedningen avslutas när den

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

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

STYRELSEN

Styrelsens ansvar

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation.

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget

samt väsentliga policys och strategiska planer för bolaget och den koncern som bolaget tillhör. Styrelsen ska identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter. Vidare ska styrelsen även fortlöpande övervaka efterlevnaden av dessa.

Styrelsen ska säkerställa att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Styrelsen ska också avge delårsrapporter och bokslut. Styrelsen ska följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda mål och policys som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

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

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

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FRÅN OCH MED DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 4 FEBRUARI 2022

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

> STYRELSENS ARVODE OCH NÄRVARO UNDER 2021

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

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

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

Styrelsens sammansättning

Enligt Stendörrens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, utan suppleanter. Ingen representant för koncernen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen. För mer information om styrelseledamöternas erfarenhet och bakgrund, dess innehav av aktier i bolaget och dess väsentliga uppdrag utanför bolaget, se avsnittet om Styrelsen, sidorna 88-89.

Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Målsättningen har varit att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till främst bolagets verksamhet och utvecklingsskede. Kontinuitet har också bedömts vara av stort värde.

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

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse uppfyller Kodens krav på oberoende. Som framgår av tabellen på sidan

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

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2021 beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 440 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 240 000 kronor vardera. Årsstämman beslutade vidare att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 80 000 kronor och att övriga ledamöter i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor vardera och att ordföranden i ersättningsutskottet ska erhålla 60 000 kronor och övriga ledamöter i ersättningsutskottet ska erhålla 20 000 kronor vardera.

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

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

Ordförandens ansvar

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen

genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden organiserar och leder styrelsens arbete i syfte att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för styrelsens uppgifter. Ordföranden säkerställer även att ny styrelseledamot genomgår introduktionsutbildning och annan övrig utbildning som anses lämplig.

Ordföranden samråder med bolagets VD i strategiska frågor och säkerställer att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att styrelsen kan genomföra sitt arbete. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor och ser till att styrelsens arbete utvärderas i en årlig styrelseutvärdering.

Styrelseutskott

REVISIONSUTSKOTT

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

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

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

ERSÄTTNINGsutskott

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

Utskottets huvudsakliga uppgifter består av att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen och bevaka och utvärdera

tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt bevaka och utvärdera bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknadsmissiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar.

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

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

Styrelsens arbete under 2021

Under 2021 har styrelsen haft 19 styrelsemöten, varav 9 av dem var ordinarie styrelsemöten (inklusive det konstituerande styrelsemötet). Vid styrelsens möten har även bolagets VD och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Vidare har övriga medlemmar i ledningsgruppen närvarat vid styrelsens möten i de delar som berört respektive ledningsgruppsmedlems ansvarsområde.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken revideras och fastställs vid varje konstituerande styrelsemöte. Nedan presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln för 2021/2022. Utöver vad som där anges finns ett flertal punkter som i huvudregel behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. Exempelvis lämnar bolagets VD vid varje sådant möte ekonomisk rapport och informerar om affärläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om förvärv eller försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor.

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

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

ÅRS CYKEL FÖR STYRELSEARBETET UNDER 2021/2022

1. Konstituerande styrelsemöte

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

>

2. *Möte i juli*
Möte för fastställande av delårsrapporten för årets andra kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.
3. *Ordinarie möte i augusti*
Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.
4. *Ordinarie möte i september*
I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om bolagets mål och långsiktiga strategiska plan.
5. *Ordinarie möte i november*
Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskningen som normalt utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar bolagets revisorer deras granskning av bolagets interna kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.
6. *Ordinarie möte i december*
På detta ordinarie möte antas budget för kommande år. Vidare utvärderas styrelsearbetet, inklusive utvärdering av utskott och VD. Ersättningsfrågor behandlas.
7. *Ordinarie möte i februari*
Ordinarie möte där årsbokslut fastställs. På mötet behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten samt frågor hänförliga till årsstämma. Internkontrollfrågor och ersättningsfrågor behandlas.
8. *Extra styrelsemöte i april*
Extra styrelsemöte där utkast till årsredovisningen behandlas.
9. *Ordinarie möte i maj*
Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet.

Styrelseutvärdering

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och VD:s arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och VD:s arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2021 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till styrelseledamöterna, som fått inkomma med svar på de i formuläret angivna frågorna. Resultatet har därefter sammanställts och presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde. Ingen från bolagsledningen närvarade när utvärderingen presenterades för och diskuterades av styrelsen. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

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

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

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

- Erik Ranje, VD
- Anders Nilsson, Förvaltningschef och vVD
- Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör
- Johan Malmberg, Investerings- och affärsutvecklingschef
- Maria Jonsson, Utvecklingschef
- Caroline Gebauer, Bolagsjurist
- Agnes Peet, HR-chef
- Fredrik Holmström, Hållbarhetschef

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE BESLUTADE PÅ ÅRSSTÄMMAN 2021

Vid årsstämman den 20 maj 2021 fastställdes följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Dessa riktlinjer omfattar bolagets VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av

bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppstår arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

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

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

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se www.stendorren.se/investor-relations/bolagsstyrning/incitamentsprogram/.

Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

Formerna av ersättning m.m.

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

Styrelsen har en diskretionär rätt att besluta om rörlig kontantersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Bedömning av i vilken utsträckning

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

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

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

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

Upphörande av anställning

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda kriterier som kan vara mätbara finansiella och/eller icke-mätbara icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar >

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

Lön och anställningsvillkor för anställda

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Ersättningsutskottet och styrelsen har bedömt att

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

REVISOR

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

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

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

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

INTERN KONTROLL

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

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget härutöver antagit en rad interna policies, riktlinjer och instruktioner för intern kontroll. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Bolaget genomför utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policies, riktlinjer och instruktioner.

Riskutvärdering och kontrollaktiviteter

En förutsättning för att ett bolag ska kunna upprätta en effektiv intern kontroll över den finansiella rapporteringen är att bolaget är medvetet om vilka risker som bolaget utsätts för. Koncernledningen

i Stendörren genomför kontinuerligt och minst årligen en riskutvärdering, varvid de risker som bolaget utsätts för identifieras och utvärderas. För varje enskild risk uppskattas dels sannolikheten för dess inträffande, dels omfattningen av konsekvensen vid ett eventuellt inträffande. Baserat på utfallet av riskutvärderingen säkerställs att bolaget har adekvata och effektiva kontrollaktiviteter på plats för att minimera sannolikheten att identifierade väsentliga risker inträffar. Bolagets nyckelkontroller finns beskrivna i processbeskrivningar och där så tillämpligt checklistor som steg för steg listar vilka kontroller som ska utföras. Kontrollerna dokumenteras systematiskt.

Resultatet av koncernledningens riskutvärdering och utvärdering av bolagets interna kontroll rapporterats till styrelsen, som enligt dess arbetsordning årligen har utvärdera bolagets risker och dess interna kontroll. På detta styrelsemöte presenteras även utfallet av den granskning av bolagets interna kontroll som bolagets revisorer genomfört.

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

Information och kommunikation

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

munikation. Syftet med 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 organisationen. Avrapportering sker till koncernledning, styrelse och revisor. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till revisionsutskottet. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport.

Utvärdering av behovet av separat internrevisionsfunktion

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

REVISOR

ERNST & YOUNG AB

OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2016.
Auktoriserad revisor och medlem i FAR.
Övriga väsentliga uppdrag: Sagax, Arlandastad Group
Estea, Karolinska Development och Stockholmshem.



STYRELSEN



ANDREAS PHILIPSON

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

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

Övriga nuvarande befattningar: Andreas är grundare och styrelsemedlem i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB och i dotterbolag inom TAM Group.

Arbetslivserfarenhet: Andreas har drygt 30 års erfarenhet av ledande befattningar i bygg och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit VD och styrelsemedlem i Catena AB, VD för Temaplan AB samt Fastighetsdirektör på Näckebo AB. Andreas har under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvesteringar som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige.

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

Innehav¹⁾: 2000 B-aktier.



HELENA LEVANDER

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

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Factoringgruppen AB, Caroline Svedbom AB och styrelseledamot i Concordia Maritime AB, Rejlers AB, Occlutech AG och Cinclus AB.

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

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

Innehav¹⁾: 3 000 B-aktier.



SETH LIEBERMAN

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

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Kvalitena AB (publ) och i flertalet av Kvalitenas portföljbolag inklusive Huski Chocolate och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också medlem i EQT Real Estate Funds I & II:s Investment Advisory Committees och styrelseledamot i Maha Energy AB.

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

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

Innehav¹⁾: Inget.



HENRIK ORRBECK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2019. Född 1976.

Utbildning: Master of Science in management and administrative science från University of Texas och magisterexamen i ekonomi från Handelshögskolan i Jönköping.

Övriga nuvarande befattningar: Partner på EQT Real Estate. Henrik är styrelseordförande i Stendörren Real Estate AB, Hönsfodret Realty AB, Hönsfodret Investment AB, Hönsfodret Bygg AB och Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter med därtill hörande dotterbolag. Henrik är också styrelseledamot i Maiden Lane Holdings AB, Portgås Fastighets AB och Sågtorp Utveckling AB.

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

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

Innehav¹⁾: Inget.



NISHA RAGHAVAN

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

Utbildning: Nisha har en Bachelor of Commerce från Madras universitet och är även medlem av Indiens Institute of Chartered Accountants samt Englands och Wales Association of Taxation Technicians.

Övriga nuvarande befattningar: Nisha är global COO för EQT Exeter.

Arbetslivserfarenhet: Nisha har över 20 års erfarenhet från fastighetssektorn. Hon var tidigare direktör för Clearbell Capital LLP, en fastighetsfundsförvaltare baserad i Storbritannien, och hade dessförinnan liknande roller på Pears Global Real Estate Investors och Delancey Real Estate Asset Management.

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

Innehav¹⁾: Inget.



CARL MÖRK

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

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande och verksam i Altira AB.

Arbetslivserfarenhet: Mer än 30 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och i Europa. Tidigare verksam inom bl.a. Securum, som analytiker på Parkes & Co och som ansvarig för nordisk Asset Management på Doughty Hanson & Co. Grundade Altira 2003.

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

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

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

LEDNINGEN



ERIK RANJE

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

Utbildning: Erik har en Master of Science in Economics and Business Administration från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Erik kommer närmast från en position som Head of Real Estate Investment Banking på Danske Bank, där han i drygt två år arbetade med bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt rådgivning i samband med fastighetstransaktioner. Dessförinnan arbetade Erik inom Structured Real Estate Finance och Corporate Finance på SEB i 20 år.

Innehav¹⁾: 100 000 teckningsoptioner.



ANDERS NILSSON

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

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

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Anders kommer närmast från egen konsultverksamhet. Dessförinnan arbetade Anders som Region VD inom Castellum och medlem i koncernledningen. Andra roller Anders haft inom Castellum är VD Fastighets AB Brostaden och Affärsområdeschef. Erfarenheterna inom fastighetsbranschen är dryga 25 år varav merparten från ledande befattningar.

Innehav¹⁾: 95 000 teckningsoptioner.



JOHAN MALMBERG

Investerings- och affärsutvecklingschef på Stendörren sedan 2020. Dessförinnan transaktionschef på Stendörren under perioden 2020 - februari 2022. Född 1974.

Utbildning: Ekonomie kandidat från högskolan i Gävle samt utbildad fastighetsmäklare.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Kommer närmast från en position som Affärsutvecklingschef på bostadsföretaget Fastighets AB Förvaltaren. Dessförinnan arbetade Johan som fristående rådgivare till de börsnoterade fastighetsbolagen Hemfosa och Diös. Innan dess rådgivare på fastighetskonsultbolagen Tenzing och Catella samt på Swedbank Corporate Finance. Medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner under mer än 20 år i marknaden.

Innehav¹⁾: 3 000 aktier och 10 000 teckningsoptioner.



CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist i Stendörren sedan 2017.

Caroline ansvarar för Bolagets legala frågor och är styrelsens sekreterare. Född 1980.

Utbildning: Jur.kand. från Uppsala Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: 11 474 aktier och 30 000 teckningsoptioner.



PER-HENRIK KARLSSON

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

Utbildning: Per-Henrik har en Master of Science in Economics and Business Administration från Växjö Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Per-Henrik var innan sin roll som ekonomidirektör på Stendörren Fastigheter redovisningschef på bolaget i nästan ett år och kommer dessförinnan från en roll som Head of Nordic Accounting & Financial Control på NREP. Tidigare har Per-Henrik bland annat arbetat för Aberdeen Standard Investments som nordisk CFO och medlem i ledningsgruppen för en av deras fastighetsfonder samt som auktoriserad revisor på Ernst & Young.

Innehav¹⁾: 46 B-aktier och 5 000 teckningsoptioner.



MARIA JONSSON

Utvecklingschef på Stendörren sedan 2020. Född 1974.

Utbildning: Maria är utbildad Civilingenjör, Lantmäterilinjen med inriktning Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Maria har tidigare arbetat som Projektutvecklingschef i Region Stockholm-Norr på börsnoterade fastighetsbolaget Castellum. Andra roller Maria haft inom Castellum är Fastighetsutvecklingschef, Fastighetschef, tf Verksamhetsutvecklingschef och tf Region VD. Erfarenheterna från drygt 20 år i olika roller omfattar utveckling av fastigheter och nya projekt, förvaltning, uthyrning, fastighetsförvärv samt ledningsgruppsarbete.

Innehav¹⁾: 1 600 B-aktier och 9 000 teckningsoptioner.



AGNES PEET

HR Chef på Stendörren sedan mars 2022. Född 1989.

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

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: Inget.



FREDRIK HOLMSTRÖM

Fredrik är hållbarhetschef på Stendörren sedan 2021. Född 1975.

Utbildning: Ekobyggnadsingenjör vid Mittuniversitetet i Östersund.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Fredrik har en lång erfarenhet av att, inom ramen för egen konsultverksamhet, bistå fastighetsbolag med hållbarhetsarbete, i allt från strategiarbete till certifieringar och rapporteringsfrågor. Bland kunderna finns både publika bolag och fondbolag som förvaltar pensionskapital. Tidigare har Fredrik även arbetat som hållbarhetschef hos Hifab AB.

Innehav¹⁾: 400 B-aktier.

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

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 137.

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

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



FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2021	2020
	1, 24		
Hysesintäkter	3	653	631
Övriga intäkter		3	20
Summa intäkter		656	651
Driftskostnader	4	-123	-114
Underhållskostnader	4	-27	-36
Fastighetsskatt	4	-18	-21
Driftnetto		488	481
Central administration	5, 6	-77	-86
Finansiella intäkter	7	1	2
Finansiella kostnader	8	-135	-134
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	4	-9	-9
Finansnetto		-143	-141
FÖRVALTNINGSRESULTAT		267	254
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 235	98
Värdeförändring finansiella instrument		20	-10
Resultat före skatt		1 523	342
Uppskjuten skatt	9	-311	-84
Aktuell skatt	9	-2	-1
Årets resultat		1 209	256
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		1 209	256
Årets totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 209	256
Resultat per aktie, före utspädning, kr		40,75	7,17
Resultat per aktie, efter utspädning, kr		40,67	7,17
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		28,39	28,28
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		28,44	28,31

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

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

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

HYRESINTÄKTER

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

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under året till 77 miljoner kronor (86) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader ökade under året med ca 2 procent till -134 miljoner kronor (-132), främst förklarad av engångsposter om ca 6 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under första kvartalet 2021. Lägre räntenivå under perioden motverkar ökningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För år 2021 redovisar bolaget en värdeuppgång på förvaltningsfastigheterna om 1 235 miljoner kronor (98) vilket motsvarar 13,0 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under året av förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden och av justerade avkastningskrav. Värdeförändringen på byggrättsportföljen förklaras bland annat av den identifierade ökningen av projektpotential, till exempel i Almnäs. Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 20 miljoner kronor (-10).

SKATT

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

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	3	4
Förvaltningsfastigheter	11	11 693	9 533
Nyttjanderättstillgångar		238	225
Inventarier	12	3	6
Långfristiga fordringar		2	3
Räntederivat		45	6
Summa anläggningstillgångar		11 984	9 777
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hysesfordringar	13	19	10
Skattefordringar		1	0
Övriga kortfristiga fordringar	14	85	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41	45
Likvida medel		160	361
Summa omsättningstillgångar	18	306	456
SUMMA TILLGÅNGAR		12 290	10 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 855	1 904
Balanserad vinst inklusive årets resultat		3 344	2 132
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		5 216	4 053
SUMMA EGET KAPITAL		5 216	4 053
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	4 868	4 081
Övriga långfristiga skulder		22	12
Leasingskuld		238	225
Uppskjuten skatteskuld	9	925	613
Övriga avsättningar	19	4	4
Summa långfristiga skulder	18	6 058	4 935
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	755	1 018
Leverantörsskulder		22	47
Skatteskulder		-	-1
Övriga kortfristiga skulder		7	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	232	157
Summa kortfristiga skulder	18	1 016	1 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 290	10 233

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2021 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 11 693 miljoner kronor (9 533). Se vidare not 11.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

EGET KAPITAL

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 5 624 miljoner kronor (5 099) motsvarande en belåningsgrad om 46 procent (50). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 339 miljoner kronor (4 455), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgår till -25 miljoner kronor (16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 755 miljoner kronor (1 018) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 925 miljoner kronor (613) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 261 miljoner kronor (227).

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2019-01-01	17	1 167	1 596	-	2 780
Utdelning justering			-1		-1
Återköp personaloptioner		-2			-2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				-14	-14
Ränta/utdelning hybridobligation			-13		-13
Totalresultat januari-december 2019			290		290
Utgående kapital per 2019-12-31	17	1 165	1 872	786	3 840
Återköp personaloptioner		-8			-8
Personaloptionsprogram		18			18
Ränta/utdelning hybridobligation			-54		-54
Totalresultat januari-december 2020			256		256
Utgående eget kapital per 2020-12-31	17	1 175	2 074	786	4 053
Personaloptionsprogram		6			6
Ränta/utdelning hybridobligation			-52		-52
Totalresultat januari-december 2021			1 209		1 209
Utgående eget kapital per 2021-12-31	17	1 181	3 232	786	5 216

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2021 till 5 216 miljoner kronor (4 053). Vid årsstämman 2021 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		267	254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	20	2
Betald inkomstskatt		-1	-2
		287	254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet			
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-52	-11
Förändring av rörelseskulder		-12	30
		223	274
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-256	-200
Övriga investeringar och avyttringar		2	-1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-668	-150
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		-	62
		-922	-288
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission		6	10
Utdelning Hybridobligation		-52	-54
Upptagna räntebärande skulder		1 635	1 793
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 101	-1 509
Depositioner		10	-2
		498	238
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-201	224
Likvida medel vid årets ingång		361	138
Årets kassaflöde		-201	224
Likvida medel vid årets utgång		160	361

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 287 miljoner kronor (254). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -64 miljoner kronor (20) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 223 miljoner kronor (274).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -922 miljoner kronor (-288) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -668 miljoner kronor (-150), samt investeringar i befintliga fastigheter om -256 miljoner kronor (-200). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 0 miljoner kronor (62).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS- VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 498 miljoner kronor (238) bestående av upptagande av fastighetslån om 1 635 miljoner kronor (1 793) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -1 101 miljoner kronor (-1 509).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till -201 miljoner kronor (224) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 160 miljoner kronor (361).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2021	2020
Nettoomsättning	1, 24	109	106
Rörelsens kostnader	5-6	-114	-106
Resultat före finansiella poster		-5	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	95	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-75	-72
Resultat efter finansiella poster		15	0
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		123	181
Lämnade koncernbidrag		-119	-106
Summa bokslutsdispositioner		4	75
Resultat före skatt		19	75
Uppskjuten skatt	9	0	-15
Aktuell skatt	9	0	0
Årets resultat		19	60

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2021	2020
Årets resultat enligt resultaträkningen		19	60
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		19	60

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	3	4
Inventarier	12	4	4
Andelar i koncernföretag	21	929	978
Fordringar hos koncernföretag		2 894	2 171
Uppskjuten skattefordran	9	1	1
Summa anläggningstillgångar		3 831	3 159
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		124	33
Övriga kortfristiga fordringar	14	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	2
Likvida medel		54	101
Summa omsättningstillgångar	18	182	139
SUMMA TILLGÅNGAR		4 013	3 298
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		1 846	1 899
Balanserat resultat		-173	-240
Årets resultat		19	60
Summa fritt eget kapital		1 691	1 719
Summa eget kapital		1 709	1 736
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	1 286	649
Skulder till koncernföretag		886	720
Summa långfristiga skulder	18	2 173	1 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2	3
Skulder till koncernföretag		97	169
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	31	18
Summa kortfristiga skulder		132	192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 013	3 298

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 2019-01-01	17	1 161	-214	964
Utdelning			-1	-1
Återköp personaloptioner			-2	-2
Emission hybridobligation	0	800		800
Emissionskostnader hybridobligation		-14		-14
Ränta/utdelning hybridobligation		-13		-13
Totalresultat januari-december 2019			-20	-20
Ingående eget kapital per 2020-01-01	17	1 935	-237	1 714
Återköp personaloptioner			-8	-8
Personaloptionsprogram			18	18
Ränta/utdelning hybridobligation		-54		-54
Övriga justeringar			6	6
Totalresultat januari-december 2020			60	60
Utgående eget kapital per 2020-12-31	17	1 881	-162	1 736
Personaloptionsprogram			6	6
Ränta/utdelning hybridobligation		-52		-52
Totalresultat januari-december 2021			19	19
Utgående eget kapital per 2021-12-31	17	1 830	-138	1 709

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-5	-5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	3	-3
Erhållna räntor		0	0
Erlagda räntor		-59	-32
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-61	-40
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		128	72
Förändring av rörelseskulder		-195	163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-128	195
Investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella tillgångar		-	-1
Förvärv inventarier		-2	-1
Förvärv/avtryttningar av dotterbolag		49	-88
Utlåning koncernföretag		-723	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-676	-90
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		6	10
Upptagna räntebärande skulder		1 287	-
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-650	-
Ränta/utdelning hybridobligation		-52	-53
Utbetald utdelning		166	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		757	-43
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets ingång		101	39
Årets kassaflöde		-47	62
Likvida medel vid årets utgång		54	101

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm. Moderbolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 april 2021. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 24 maj 2022.

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 2021

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

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

Inga standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft bedöms få någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga kommande standarder har förtidstillämpats.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat 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 bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Innehav i en gemensam verksamhet konsolideras enligt klyvningsmetoden, det vill säga Stendörren redovisar sin andel av den gemensamma verksamhetens tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader.

INTÄKTER

HYRESINTÄKTER

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

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

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

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på deras lokaler. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med

denna fokusering på Stockholm och Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Stendörren förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per m² och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

LEASINGAVTAL

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

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Tomträtter

Stendörren innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingkulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på

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

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

AKTUELL 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 skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet, redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla, temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder, och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma skattemyndighet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

vid förvärvstidpunkten, med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2021. Säkringsredovisning förekommer ej.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

LIKVIDA MEDEL

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

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR, KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och

om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. 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 innehåller syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3. Se även not 11. Stendörren värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav ca 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER INVENTARIER

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

LEASINGAVTAL

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

UTDELNINGAR

LÄMNAD UTDELNING

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

ERHÅLLEN UTDELNING

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Stendörrens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

AVSÄTTNINGAR

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

HYBRIDOBIGATION

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

UTLÄNDSK VALUTA

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

get har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

LEASINGAVTAL

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

FAKTURERAD FÖRVALTNING TILL DOTTERBOLAG

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

DOTTERBOLAG

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

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

ERHÅLLEN UTDELNING

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

NOT 2 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 3 HYRESINTÄKTER

MKR	KONCERN 2021	KONCERN 2020
Hyresintäkter lokaler	740	713
Hyresintäkter övrigt	13	11
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-91	-79
Hyresrabatter lokaler	-9	-14
SUMMA	653	631

För räkenskapsåret 2021 uppgick koncernens hyresintäkter till 653 miljoner kronor (631) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkten ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkningshyror. Koncernen har inga väsentliga omsättningshyror. Koncernens största hyresgäst, Coop Sverige Fastigheter AB, svarade för 11 procent av totala årliga hyresintäkter.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av nedanstående tabell där kontrakterad årshyra motsvarar årsvärdet av tecknade hyreskontrakt. Den återstående löptiden av alla löpande hyresavtal uppgick per 31 december 2021 till 3,7 år (3,8) i genomsnitt.

FÖRFALLO-ÅR	ANTAL AVTAL	AREA, KVM	ÅRS-HYRA, MKR	ANDEL %
2022	830	114 036	106	16
2023	282	205 783	142	23
2024	191	81 200	88	14
2025	118	67 795	73	12
2026	53	70 269	61	10
>2026	95	141 713	155	25
SUMMA	1 569	680 796	625	100

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

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	ÅRSHYRA, TSEK, 2021	ÅRSHYRA, TSEK, 2020
Avtalade hyresintäkter år 1	669 498	593 149
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	1 296 549	1 106 633
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	777 593	699 721
SUMMA	2 743 640	2 399 503

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2021 till 168 miljoner kronor (170). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av Stendörrens hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren har även i vissa fall tecknat så kallade "triple netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

MKR	KONCERN 2021	KONCERN 2020
El- och värmekostnader	-55	-49
Driftkostnader	-47	-52
Reparation och underhåll	-27	-36
Fastighetsskatt	-18	-21
Övriga fastighetskostnader	-21	-12
SUMMA	-168	-170

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 2021 till 123 miljoner kronor (112) och underhållskostnaderna uppgick till 27 miljoner kronor (36).

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 26 stycken (25). Tomträttsavgälder uppgick under år 2021 till 8 miljoner kronor (8) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld, uppgår till 30 år (30) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 238 miljoner kronor (225).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2021	2020
Avtalade tomträttsavgälder år 1	8	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	31	32
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	199	185
SUMMA	238	225

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 procent beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 procent) eller kontors-/butikslokaler (1,0 procent). Fastighetsskatten uppgick 2021 totalt till 18 miljoner kronor (21).

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 8 ledande befattningshavare anställda (7), varav 3 (3) kvinnor och det totala antalet anställda var 55 (54), varav 17 kvinnor (21). Genomsnittligt antal anställda under 2022 var 54, varav 37 män. Detta antal inkluderar 4 personer (1 kvinna och 3 män) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2021 till styrelse med 1 590 tusen kronor (1 736). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 5 103 tusen kronor (8 138). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 11 349 tusen kronor (10 459) och till övriga anställda 18 788 tusen kronor (19 788). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 21 817 tusen kronor (18 789) varav 8 088 pensionsavsättningar inkl löneskatt (5 984). Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör rätt till 6 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida. Uppsägningstiden för Vice Verkställande direktör är 6 månader. Principer för ersättning och förmåner till verkställande direktör, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen.

TKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda	54	54	54	54
Varav män	34	33	34	33
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE				
Styrelseledamöter	7	7	7	7
Varav kvinnor	2	2	2	2
VD och ledande befattningshavare	8	7	8	7
Varav kvinnor	3	3	3	3
KONTANTA LÖNER, FÖRMÅNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelsens ordförande	500	652	500	652
Styrelseledamöter				
Helena Levander	320	318	320	318
Andreas Philipson	240	237	240	237
Carl Mörk	290	286	290	286
Seth Lieberman	240	243	240	243
Henrik Orrbäck	-	-	-	-
Nisha Raghavan	-	-	-	-
	1 590	1 736	1 590	1 736
VD	5 103	8 138	5 103	8 138
Varav tantiem och bonus	2 970	2 589	2 970	2 589
VICE VD	3 150	1 922	3 150	1 922
Varav tantiem och bonus	1 500	-	1 500	-
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	8 199	8 537	8 199	8 537
Varav tantiem och bonus	2 825	909	2 825	909
Övriga anställda	18 788	19 788	18 788	19 788
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	12 105	9 905	12 105	9 905
Varav pensionskostnader	4 244	3 782	4 244	3 782
Övriga anställda	9 711	8 884	9 711	8 884
Varav pensionskostnader	3 843	2 202	3 843	2 202

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

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren hade vid rapportperiodens början två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämman 2018 respektive extra bolagsstämma i september 2020. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. I incitamentsprogram 2018–2021 fanns 56 824 teckningsoptioner som samtliga innehavare, under perioden 15–30 september 2021, valde att inlösa mot samma antal nyemitterade aktier av serie B vilka därefter anslutits till Euroclear.

I incitamentsprogram 2020–2025 fanns vid periodens utgång 254 000 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari –30 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 152 400 kronor genom utgivande av 254 000 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,9 procent av kapitalet och 0,5 procent av rösttalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Program 2018–2021		
Utestående vid periodens början	64 772	64 772
Tilldelade under perioden	-	-
Återköpta under perioden	- 64 772	- 64 772
Utestående vid periodens slut	-	-
Program 2020–2025		
Utestående vid periodens början	-	-
Tilldelade under perioden	254 000	254 000
Återköpta under perioden	-	-
Utestående vid periodens slut	254 000	254 000
VERKLIGT VÄRDE		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	304,50	304,50
Program 2020–2025		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	32 893	32 893
Optionernas lösenpris	175,00	175,00
Aktierätternas löptid, år ¹⁾	3,9	3,9

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

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-2	-2	-2	-2
Övriga tjänster	0	0	0	0
SUMMA	-2	-2	-2	-2

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

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
FINANSIELLA INTÄKTER				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	95	72
Ränteintäkter, övriga	1	2	-	-
SUMMA	1	2	95	72

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
FINANSIELLA KOSTNADER				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-35	-35
Räntekostnad obligation	-30	-29	-30	-29
Räntekostnader	-86	-92	-	-
Pantbrevskostnader och andra finansiella kostnader	-19	-13	-10	-8
SUMMA	-135	-134	-75	-72

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 135 miljoner kronor (134) ingår dels direkta räntekostnader om 116 miljoner kronor (120) samt 19 miljoner kronor (14) i periodiserade upplåningskostnader.

NOT 9 SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 20,6 procent för Sverige och 22,0 procent för Norge och Danmark. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultatet skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt/skattekostnad	-2	-1	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	0	0	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	-2	-1	-	-

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	1 523	342	19	75
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-314	-73	-4	-16
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	0	-16	0	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-4	-5	0	-
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	0	0	4	-
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	2	0	0	-
Övriga skattemässiga justeringar	3	8	0	1
REDOVISAD SKATT	-313	-86	0	-15
Effektiv skattesats, %	20,6	25,1	0,0	20,0

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och för verksamhetsåret 2021.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2021	2020
Förvaltningsresultat	267	254
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-193	-211
Ej avdragsgill ränta	-	73
Ej avdragsgilla kostnader	19	26
Ej skattepliktiga intäkter	-10	0
Övriga skattemässiga justeringar	-75	-39
SKATTEPLIKTIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT	8	103
Försäljning fastigheter	-	-
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT FÖRE UNDERSKOTSAVDRAG	8	103
Ökat/minskat underskott	-	-96
Ändrade taxeringar	-	0
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT	8	7
20,6%/21,4% SKATT	-2	-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 20,6 procent för Sverige och 22,0 procent för Norge och Danmark. Skattemässiga underskottsavdrag i kon-

cernen uppgår till 17 miljoner kronor (21). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2021 till 0 miljoner kronor (0). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 6 miljoner kronor (5). I rapport över koncernens finansiella ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
<i>Underskottsavdrag</i>				
Ingående redovisat värde	4	19	1	16
Årets förändring	-1	-15	-	-15
Utgående redovisat värde över resultaträkningen	3	4	1	1
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	3	4	1	1
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
<i>Temporära skillnader på fastigheter</i>				
Ingående redovisat värde	-606	-522	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-301	-73	-	-
Köp/försäljning	-	-11	-	-
Utgående redovisat värde	-907	-606	-	-
<i>Derivat</i>				
Ingående redovisat värde	-1	-4	-	-
Årets förändring	-4	3	-	-
Utgående redovisat värde	-5	-1	-	-
<i>Temporära skillnader på miljösaneringsreserv</i>				
Ingående redovisat värde	1	-1	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-	2	-	-
Utgående redovisat värde	1	1	-	-
<i>Obeskattade reserver</i>				
Ingående redovisat värde	-11	-11	-	-
Årets förändring	-6	-	-	-
Köp/försäljning	0	-	-	-
Utgående redovisat värde	-17	-11	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-928	-617	-	-
UPPSKJUTEN SKATT, NETTO REDOVISAT VÄRDE	-925	-613	1	1

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 3 948 miljoner kronor (3 755).

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	8	7	8	7
Investeringar	-	1	-	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	8	8	8
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4	-3	-4	-3
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5	-4	-5	-4
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	3	4	3	4

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MKR	KONCERN		KONCERN	
	2021	2020	2021	2020
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER				
Ingående balans	9 533	9 147		
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	668	150		
Investeringar i befintliga fastigheter	256	200		
Försäljningar	-	-62		
Värdeförändring	1 235	98		
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	11 693	9 533		

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2021 och 2020.

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

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 11 693 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. Samtliga fastigheter har även värderats externt under tredje eller fjärde kvartalet 2021. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Nordier Property Advisors, Newsec Sweden och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2021 uppgick till 1 235 miljoner kronor (98). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 0 miljoner kronor (30) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav.

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 (hyresgästpassningar 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 hyresgästpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortpristudier, 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 hyresgästpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent i årstakt. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång.

På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå. Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

SAMMANFATTNING AV STENDÖRRENS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

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

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2021-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	4,8%	8,0%	5,7%
Kalkylränta kassaflöde	6,0%	10,2%	7,6%
Kalkylränta restvärde	6,8%	10,2%	7,7%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	30,0%	6,1%

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2020-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	4,8%	13,5%	6,0%
Kalkylränta kassaflöde	4,8%	15,2%	8,1%
Kalkylränta restvärde	7,1%	15,8%	8,2%
Långsiktigt vakansantagande	4,0%	30,0%	6,4%

BYGGRÄTTER

Stendörren hade per 31 december 2021 totalt 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt 651 702 m², huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm samt tillväxtorter i Mälardalen. För vissa fastigheter pågår även arbete med att skapa ytterligare byggrätter inom befintligt användningsområde eller genom omvandling av användningsområden till exempel för bostadsändamål. Marknadsvärdet av byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till ca 1 634 (1 363) miljoner kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2021 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca 585 miljoner kronor uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procent enheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca -1 129 miljoner kronor uppåt och 1 399 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i miljoner kronor):

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2021				
	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	745	1 072	1 399	1 726	2 054
-0,25%	42	351	660	969	1 278
0,00%	-585	-292	0	292	585
0,25%	-1 148	-871	-593	-316	-38
0,50%	-1 657	-1 393	-1 129	-865	-601

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

NOT 12 INVENTARIER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	13	12	9	8
Investeringar	6	1	2	1
Omklassificering	-9	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	10	13	11	9
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7	-5	-5	-3
Årets avskrivningar	-2	-2	-2	-2
Omklassificering	2	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-7	-7	-7	-5
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	3	6	4	4

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

MKR	KONCERN	
	2021	2020
Hyres- och kundfordringar	64	51
Reserv osäkra hyresfordringar	-45	-41
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	19	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	
	2021	2020
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	7	5
Förfallet 30-89 dgr	1	6
Förfallet 90 dgr	56	40
Reserv osäkra hyresfordringar	-45	-41
SUMMA	19	10

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Avräkning skatter och avgifter	3	2	0	1
Mervärdskattefordran	9	36	1	1
Övriga kortfristiga fordringar	73	2	1	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	85	40	2	4

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODER-BOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	4	-	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	28	31	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13	2	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	41	45	2	2

NOT 16 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL
Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 17 056 959 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. 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 254 000 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 0,9 procent och av röstetalet med 0,5 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 152 400 kronor.

HÄNDELSE	REGISTRERING BOLAGSVERKET	ANTAL A AKTIER	ANTAL B AKTIER	AKTIEKAPITAL, KRONOR ¹⁾
Nybildning	15 november 2010	-	83 333	50 000
Nyemissioner B-aktier, 3 tillfällen	Dec 2010 - mars 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 - april 2015	-	9 175 001	16 571 992
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	15 maj 2018	-	535 655	16 893 385
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	1 juni 2020	-	215 800	17 022 865
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	4 oktober 2021	-	56 824	17 056 959
SUMMERING HÄNDELSE		2 500 000	25 928 265	17 056 959

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	25 928 265	1	25 928 265	51 %	91 %
TOTALT	28 428 265	11	50 928 265	100 %	100 %

KONCERNENS EGNA KAPITAL

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

MODERBOLAGETS BUNDA OCH FRIA EGNA KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

Styrelsen i Stendörren föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2021 med totalt noll kronor per aktie till förmån för återinvestering i projektportföljen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE I MODERBOLAGET STÅR:

Balanserat resultat	1 672 056 656 kr
Årets resultat	19 422 287 kr
SUMMA	1 691 478 943 kr

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Att utdelas till aktieägarna	0 kr
I ny räkning balanseras	1 691 478 943 kr
SUMMA	1 691 478 943 kr

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (28 385 141 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 28 438 714 stycken.

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	1 300	650	1 300	650
Lån från banker och övriga kreditinstitut	3 584	3 437	-	-
Övriga räntebärande skulder	10	10	886	717
Periodiserade låneutgifter	-25	-16	-13	-1
SUMMA RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	4 868	4 081	2 173	1 366
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	755	1 018	-	-
SUMMA RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	755	1 018	0	0
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	5 624	5 099	2 173	1 366
KREDITFACILITET				
Byggnadskreditiv beviljat belopp		-	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	510	210	-	-

Koncernens räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 5 624 miljoner kronor (5 099), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till -25 miljoner kronor (-16). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 5 649 miljoner kronor (5 115), motsvarande en belåningsgrad om 46 procent (50). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 4 339 miljoner kronor (4 455), obligationslån om 1 300 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 miljoner kronor (10). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställt av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget har vid årets utgång två utestående obligationslån. Det ena obligationslånet (2021-2024) uppgår till 700 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och Stendörrens andra obligationslån (2021-2025) uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Per 31 december fanns utnyttjade kreditra-

mar om totalt 510 miljoner kronor. Stendörrens långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2021 till 4 868 miljoner kronor (4 081) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om -25 miljoner kronor (-16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 755 miljoner kronor (1 018). 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 2021 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,4 år (3,0), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2021

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

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

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

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2021

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖP-TID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	2,8	2,00 %	4,68
Danske Bank	Räntetak	600	5,9	1,00 %	3,77
Danske Bank	Räntetak	300	2,9	1,00 %	3,77
Swedbank	Räntetak	1100	10,0	2,00 %	4,96
Swedbank	Räntetak	750	6,9	2,00 %	4,98
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	1,74
Swedbank	Räntetak	250	0,3	2,25 %	2,75
Swedbank	Räntetak	550	4,3	2,00 %	4,68
Nordea	Räntetak	184	0,1	1,50 %	1,96
Summa		4 284	33,3	1,80 %	4,21

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2021

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

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2021

KONCERN	EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR				
	2020	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	2021
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 437	147	-	-	3 584
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 018	-263	-	-	755
Derivat	-6	-	-19	-20	-45
Övriga långfristiga räntebärande skulder	650	660	-	-	1 310
Summa räntebärande skulder och derivat	5 099	544	-19	-20	5 604

MODERBOLAGET	EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR				
	2020	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	2021
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 367	819	-	-	2 186
Summa räntebärande skulder och derivat	1 367	819	-	-	2 186

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2020

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

MODERBLAGET	EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	2020
	2019	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV		
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 367	-	-	-	1 367
Summa räntebärande skulder och derivat	1 367	-	-	-	1 367

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresfordringar	19	10	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	85	40	-	-	-	-
Likvida medel	160	361	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-5 623	-5 323
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-22	-
Räntederivat	-	-	45	6	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-22	-47
Övriga skulder	-	-	-	-	-7	-25
SUMMA	264	412	45	6	-5 674	-5 395

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

VERKLIGA VÄRDEN

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonterings-effekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, Not 1.

FINANSIERING

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvud-

delen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långgivarna kommer förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut.

I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla minimivärer 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 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 2 procent (9) av Koncernens totala årshyror per 31 december 2021. Koncernens likvida medel finns hos svenska större etablerade banker och omfattas av insättningsgaranti från svenska staten. Bedömningen är det inte finns någon kreditrisk i likvida medel.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda

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
2022	547	112	130	2,3%	789
2023	1 416	79	107	2,1%	1 601
2024	1 318	57	77	2,2%	1 452
2025	1 873	16	30	1,4%	1 918
2026	218	4	4	1,9%	226
>2026	10	0	0	2,0%	10
SUMMA	5 381	268	347	1,9%	5 996

1) Utgör sammantaget den räntebärande skulden.

MODERBOLAGET	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
	2021	2020	2021	2020
MKR				
Fordringar hos koncernföretag	3 018	2 204	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	2	3	-	-
Kassa och bank	54	101	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 286	-649
Leverantörsskulder	-	-	-2	-3
Skulder till koncernföretag	-	-	-983	-886
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-2	-2
SUMMA	3 074	2 308	-2 273	-1 540

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

kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2021 uppgår räntekostnaden till ca 129 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom två mindre reverslån om 10 miljoner kronor (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 90 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2021 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 procent medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 22 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att ungefär 99 procent av alla lån med STIBOR-bas löper med ett golv där STIBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll (medan övriga låneavtal saknar sådant golv) och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivat återfinns i tabellen i not 17.

MKR	FÖRÄNDRING, STIBOR	(+)	(-)
		UTFALL, MKR	UTFALL, MKR
	+ / - 0,5%	22	2
	+ / - 1,0%	43	5
	+ / - 1,5%	60	7
	+ / - 2,0%	74	10

NOT 19 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Ingående redovisat värde	4	-	-	-
Avsättning miljösaneringsreserv	-	4	-	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4	4	-	-

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

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna lönerelaterade kostnader	8	7	8	7
Upplupna räntor	14	6	7	1
Förutbetalda hyresintäkter	138	119	-	-
Övriga poster	72	25	16	10
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	232	157	31	18

NOT 21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MKR	MODERBOLAG	
	2021	2020
Ingående redovisat värde	978	875
Förvärv och tillskott	204	103
Avyttring	-253	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	929	978

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Alla dotterföretagen i underkoncernen ägs till 100 %.

DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG	ORGANISATIONSNUMMER/SÅTE	ANTAL AKTIER/ANDELAR	ÄGD ANDEL (%)	BOKFÖRT VÄRDE		ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTERFÖRETAG		
				2021	2020	2021	2020	
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100%	754	754	68	53
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100%	57	57	11	6
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100%	46	46	13	15
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100%	13	10	10	11
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100%	6	6	3	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100%	6	5	12	12
Fastighets AB Kvartersgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100%	5	5	-	-
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100%	0	0	-	-
Byggnads AB Dörrstenen	559145-5182	Stockholm	1 000	100%	1	0	-	-
Stendörren Stockholm 3 AB	559320-6112	Stockholm	25 000	100%	0	-	-	-
Stendörren Stockholm 8 AB	559338-6005	Stockholm	25 000	100%	2	-	6	-
Stendörren Stockholm 9 AB	559338-6336	Stockholm	25 000	100%	0	-	3	-
Stendörren Servitrisen 3 AB	559086-2438	Stockholm	1 000	100%	39	-	-	-
Fastighets AB Skyttbrink 15	556873-2209	Stockholm	1 000	100%	-	45	-	-
Stendörren Ljusbågen 7 AB	556803-0364	Eskilstuna	2 500	100%	-	50	-	-
SUMMA					929	978	126	100

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	5 397	5 135	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	4 986	4 852	903	957
SUMMA	10 383	9 987	903	957

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	0	0	4 339	4 508
SUMMA	0	0	4 339	4 508

NOT 24 TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
KASSAFLÖDEN				
Erhållna räntor	1	2	-	-
Erlagda räntor	-108	-123	-59	-32
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	4	3	3
Upplupen ej betald ränta	17	-2		-6
SUMMA	20	2	3	-3

FÖRVÄRV AV TILLGÅNGAR VIA DOTTERFÖRETAG

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

MKR	KONCERN	
	2021	2020
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	668	147
Rörelsefordringar	9	6
Likvida medel	6	6
Långfristiga skulder	-220	-59
Kortfristiga rörelseskulder	-29	-3
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	434	96
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-240	-59
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	6	6
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL	-668	-150

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE		INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÄENDE	
	2021	2020	2021	2020
KONCERNEN				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	-	-	-	-
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE		INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÄENDE	
	2021	2020	2021	2020
MODERBOLAGET				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	108	106	-	-
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	108	106	-	-

MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÄENDE		SKULDER TILL NÄRSTÄENDE	
	2021	2020	2021	2020
KONCERNEN				
<i>Närstående relation</i>				
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-
MODERBOLAGET				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	3 018	2 204	983	889
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	3 018	2 204	983	889

MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÄENDE		RÄNTOR TILL NÄRSTÄENDE	
	2021	2020	2021	2020
KONCERNEN				
<i>Närstående relation</i>				
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-
MODERBOLAGET				
<i>Närstående relation</i>				
Koncernföretag	96	72	35	35
Intresseföretag	-	-	-	-
SUMMA	96	72	35	35

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

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

NOT 26 **VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET UTGÅNG**

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

mun. Hyresgästen flyttar in i maj 2022 i lokaler om ca 2 700 m² och markytor på ca 11 500 m².

- Den 9 mars 2022 erhöles bolagets första bygglov för bostäder, två bostadskvarter om totalt 326 lägenheter samt ett parkeringsgarage i Botkyrka.
- * Den 25 mars 2022 genomfördes bolagets andra förvärv i Osloregionen när lagerfastigheten Björnerudveien 24 i Oslo förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 109 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 4 819 m².
- * Den 11 april 2022 genomfördes bolagets femte förvärv i Köpenhamnsregionen då lagerfastigheten Rönnevangsalle 8 i Hilleröd förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 31 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 3 089 m².
- * Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE står moderbolagets fria egna kapital. Stendörrens utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent 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	1 672 056 656
Årets resultat	19 422 287
Fritt eget kapital till årsstämmans förfogande	1 691 478 943

FÖRESLÅS

Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	1 691 478 943



FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETS-BETECKNING	LAND/KOMMUN	TOTAL AREA	BYGG-RÄTT, BTA	FASTIGHETS-BETECKNING	LAND/KOMMUN	TOTAL AREA	BYGG-RÄTT, BTA
Almnäs 5:23 & 5:24	SV/Södertälje	21 332	78 000*	Nygård 2:19	SV/Upplands-Bro	0	140 000
Armaturen 5	SV/Kungsör	8 996	7 000	Olhamra 1:60	SV/Vallentuna	2 046	0
Ateljén 1	SV/Västerås	3 466	0	Passaren 1	SV/Täby	3 606	0
Avedöreholmen 51	DK/Hvidovre	2 046	0	Pedersholmparken 10 & 13	DK/Frederikssund	9 511	3 688
Bergklacken 5 & 6	SV/Stockholm	11 493	0	Pilbågen 1	SV/Södertälje	2 482	2 250
Blixtlampan 1	SV/Stockholm	5 887	0	Rapsbaggen 3	SV/Västerås	7 674	0
Blixtljuset 14	SV/Stockholm	932	0	Romberga 23:17	SV/Enköping	0	5 213
Blästerugnen 2	SV/Västerås	1 894	0	Romberga 23:52	SV/Enköping	3 048	0
Bolmängen 1	SV/Flen	7 738	0	Roskildevej 157A	DK/Frederikssund	0	0
Boländerna 35:4	SV/Uppsala	1 885	0	Rymdhunden 1	SV/Södertälje	5 214	0
Boländerna 35:5	SV/Uppsala	994	0	Sandvadsvej 7	DK/Køge	3 054	0
Brånberget 2	SV/Stockholm	2 464	0	Sankt Ilian 23:4	SV/Enköping	1 720	0
Båglampan 25	SV/Stockholm	0	8 000	Servitrisen 3	SV/Västerås	4 302	0
Båglampan 35	SV/Stockholm	8 088	0	Sicklaön 107:3	SV/Nacka	14 153	0
Bällsta 5:133	SV/Vallentuna	1 954	0	Sjöhjälten 2	SV/Sollentuna	3 815	0
Centrum 26:7	SV/Enköping	5 397	0	Skonerten 2	SV/Västerås	4 689	0
Danmarks-Säby 14:2	SV/Uppsala	1 251	0	Skrubba 1:2	SV/Stockholm	3 521	0
Degeln 1	SV/Västerås	6 530	0	Skyttbrink 15	SV/Botkyrka	6 452	0
Diamantsliparen 2	SV/Stockholm	1 405	0	Skälby 2:2	SV/Upplands Väsby	5 306	0
Elementet 1	SV/Stockholm	9 312	0	Sotaren 1	SV/Täby	10 160	0
Fallhammaren 1	SV/Västerås	4 409	0	Stenskarven 4	SV/Stockholm	8 628	0
Filmremsan 1	SV/Stockholm	3 795	0	Stenskarven 5	SV/Stockholm	2 435	0
Filmremsan 2	SV/Stockholm	3 846	0	Stenvreten 5:68	SV/Enköping	2 863	0
Filmremsan 9	SV/Stockholm	7 664	0	Stenvreten 6:1	SV/Enköping	14 450	0
Flygeleven 2	SV/Stockholm	10 774	0	Stenvreten 7:51	SV/Enköping	1 500	0
Fotocellen 2	SV/Stockholm	4 418	0	Stenvreten 7:60	SV/Enköping	4 538	0
Fotocellen 5	SV/Stockholm	3 150	0	Stenvreten 7:70	SV/Enköping	1 815	0
Fysikern 1	SV/Botkyrka	2 929	1 750	Stenvreten 7:74	SV/Enköping	1 764	2 000
Gjutjärnet 7	SV/Västerås	2 617	0	Stenvreten 7:94	SV/Enköping	1 080	0
Glädjen 1:56	SV/Upplands Väsby	1 645	0	Stenvreten 8:37	SV/Enköping	480	7 400
Grimsta 60:2	SV/Upplands Väsby	2 955	0	Stillbilden 6	SV/Stockholm	3 761	0
Gräddö 2	SV/Stockholm	8 263	0	Strängnäs 2:34	SV/Strängnäs	4 289	0
Gräddö 4	SV/Stockholm	5 672	0	Sågaren 2	SV/Flen	1 096	0
Grönsta 2:55	SV/Eskilstuna	19 261	15 000	Säby 4:1	SV/Järfälla	2 090	0
Hangaren 1	SV/Täby	3 245	0	Söderbymalm 7:35	SV/Haninge	4 107	0
Heiasvingen 33	NK/Lillestrøm	2 850	0	Talja 1:36	SV/Flen	13 281	0
Hjulsmeden 1	SV/Västerås	0	3 250	Tegelbruket 1	SV/Botkyrka	21 999	80 000
Hovmästaren 2	SV/Västerås	8 629	0	Traversen 14	SV/Sollentuna	372	0
Husbyborg 12:5	SV/Uppsala	1 223	0	Traversen 15	SV/Sollentuna	1 701	5 500
Husbyborg 12:6	SV/Uppsala	1 236	0	Tullinge 19:653	SV/Botkyrka	4 077	1 500
Husbyborg 15:1	SV/Uppsala	4 507	0	Tunaängen 10	SV/Södertälje	1 984	0
Hällsättra 1	SV/Stockholm	9 205	0	Tunaängen 6	SV/Södertälje	291	0
Jakobsberg 18:30	SV/Järfälla	1 296	0	Vakten 15	SV/Eskilstuna	6 492	0
Jursta 3:8	SV/Upplands-Bro	6 300	3 500	Varvet 1	SV/Botkyrka	14 803	3 700
Kalvsvik 16:17	SV/Haninge	3 781	0	Vattnet 6	SV/Borås	3 700	1 000
Kalvsvik 16:23	SV/Haninge	3 484	0	Vattnet 7	SV/Borås	6 340	1 300
Kalvö 1:24	SV/Nynäshamn	13 000	0	Veddesta 2:53	SV/Järfälla	11 287	0
Kokillen 1	SV/Västerås	2 871	0	Veddesta 2:54	SV/Järfälla	1 382	0
Korsräven 1	SV/Stockholm	6 077	0	Viby 19:13	SV/Upplands-Bro	7 700	0
Kälby 1:55	SV/Eskilstuna	19 607	0	Viby 19:27	SV/Upplands-Bro	2 886	0
Lagersberg 1:6	SV/Eskilstuna	6 298	0	Viby 19:28	SV/Upplands-Bro	2 889	0
Librobäck 18:1	SV/Uppsala	2 300	0	Viby 19:30	SV/Upplands-Bro	2 200	4 586
Librobäck 21:3	SV/Uppsala	4 008	3 500	Viby 19:66	SV/Upplands-Bro	960	13 565
Linjalen 63	SV/Täby	2 338	0	Vindkraften 2	SV/Stockholm	6 715	0
Ljusbågen 7	SV/Eskilstuna	7 925	0	Vitgröet 12	SV/Stockholm	13 446	0
Lufthammaren 1	SV/Västerås	7 825	0	Åkerby 8	SV/Upplands-Bro	9 721	0
Luna 1	SV/Huddinge	6 723	0	Ånghammaren 2	SV/Upplands-Bro	14 250	0
Magneten 12	SV/Stockholm	6 892	0	Årsta 72:4	SV/Upplands-Bro	1 997	0
Magneten 18	SV/Stockholm	12 030	0	Årsta 72:5	SV/Upplands-Bro	1 304	0
Magneten 30	SV/Stockholm	8 303	0	Öja 1:65	SV/Stockholm	8 476	0
Magneten 33	SV/Stockholm	7 072	0	Örnäs 1:14	SV/Stockholm	4 840	0
Mörtö 7	SV/Stockholm	2 692	0	Östhamra 4:33	SV/Knivsta	5 000	0
Nygård 2:14	SV/Upplands-Bro	130 912	150 000				
Nygård 2:17	SV/Upplands-Bro	0	110 000				
						792 832	651 702

* Byggrätten fördelas på de två Almnäs fastigheterna

** Samvärderas med Traversen 15

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 28 april 2022

Andreas Philipson
Styrelsens ordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Henrik Orrbeck
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2022.

Ernst & Young AB

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 78-91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66-131 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 2021 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 2021 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 78-91. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom

EU. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-65 och 137-138. 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,

Värdering av förvaltningsfastigheter

BESKRIVNING AV OMRÅDET	HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2021 till 11 693 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 1 235 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95 % av de totala tillgångarna per 31 december 2021. 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.	process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.
I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets	

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 Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner

beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av

säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 Esef-rapporten Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten [#\[check-summa\]](#) upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning. RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden. Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en >

> teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 78-91 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 revisionsd 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 29 april 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
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

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT

EGET KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD

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

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader samt leasingkostnader.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

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

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Delårsrapport jan-mar 2022, 6 maj 2022
- Årsstämma 2022, 24 maj 2022
- Delårsrapport jan-jun 2022, 20 juli 2022
- Delårsrapport jan-sep 2022, 8 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022, 22 februari 2023

ÅRSSTÄMMA 2022

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma onsdagen den 24 maj 2022. Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelningen betalas till aktieägarna för räkenskapsåret 2021 och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

För mer information, vänligen kontakta:

Erik Ranje, VD

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

Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör

per-henrik.karlsson@stendorren.se, 08-518 331 00

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

STENDÖRREN

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