20230707078059

Årsredovisning
för
Stendörren Fastigheter AB

556825-4741

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 juni 2023

Andreas Philipson

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD

20230707280&0

2022



STENDÖRREN

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING



202307072806I

20230707280G2

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter för att skapa bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

NYCKELTAL	2022	2021	2020
Uthyrningsbar area, tusental kvm	795	793	742
Antal fastigheter	148	135	123
Marknadsvärde, Mkr	12 418	11 693	9 533
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	88	87
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	87
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,5	4,7	5,2
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	5,5	5,6	6,3
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	3,3	16,5	6,2
Hyresduration, år	3,8	3,7	3,8
Snitthyra, kr/kvm	1 069	992	910

20230707728063

733

MKR HYRESINTÄKTER

287

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

548

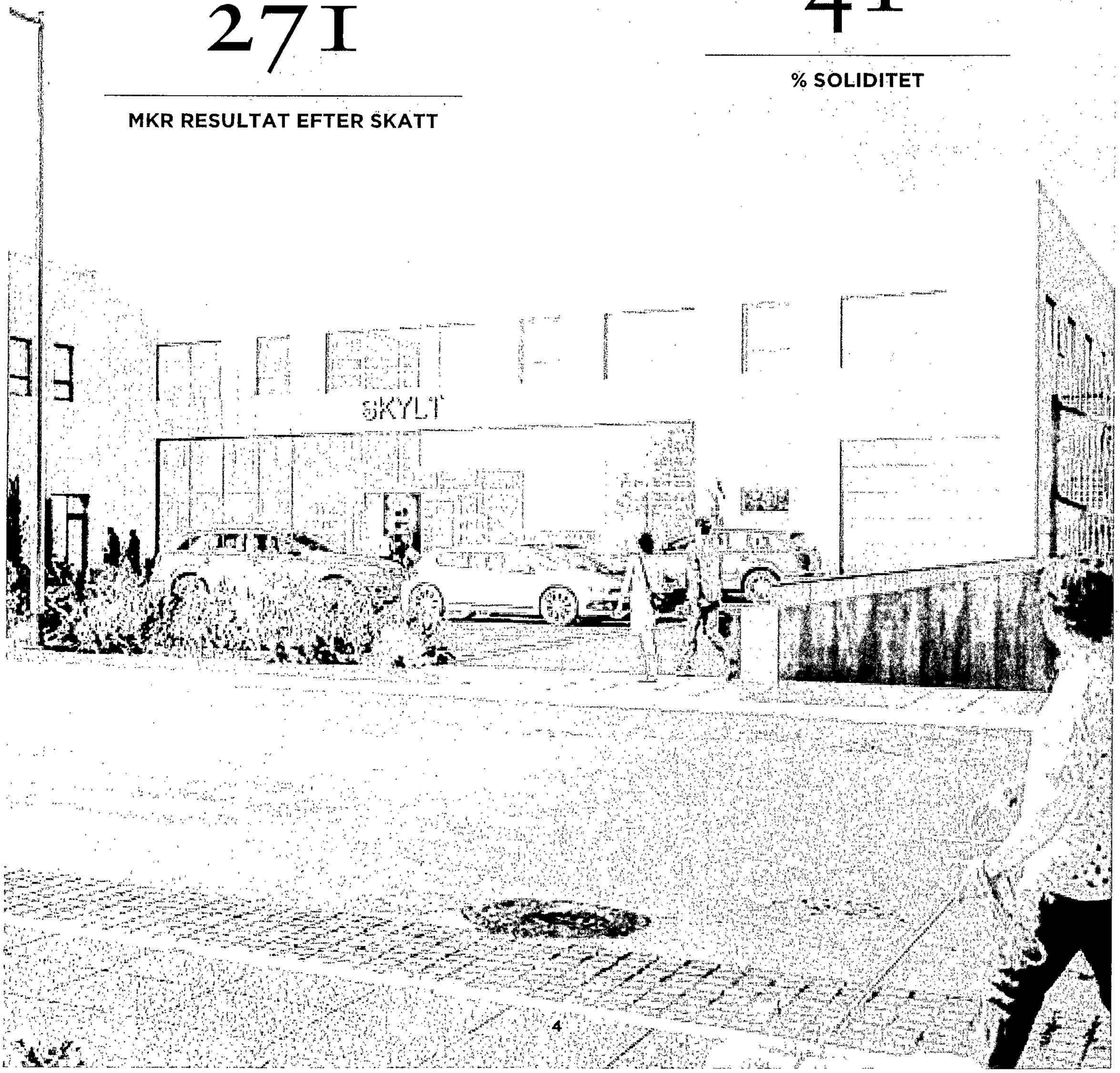
MKR DRIFTNETTO

271

MKR RESULTAT EFTER SKATT

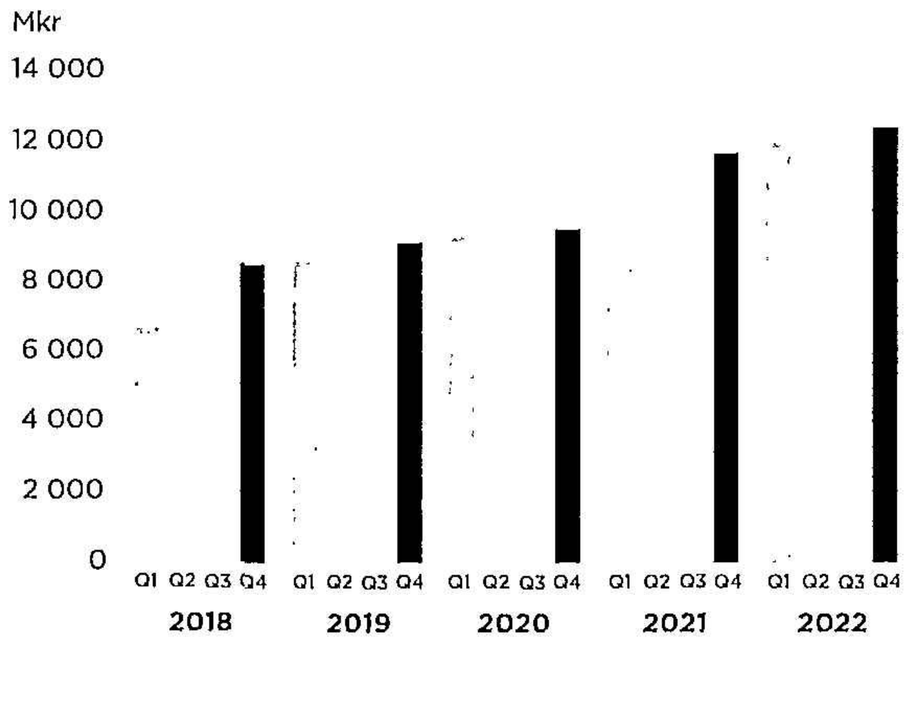
41

% SOLIDITET

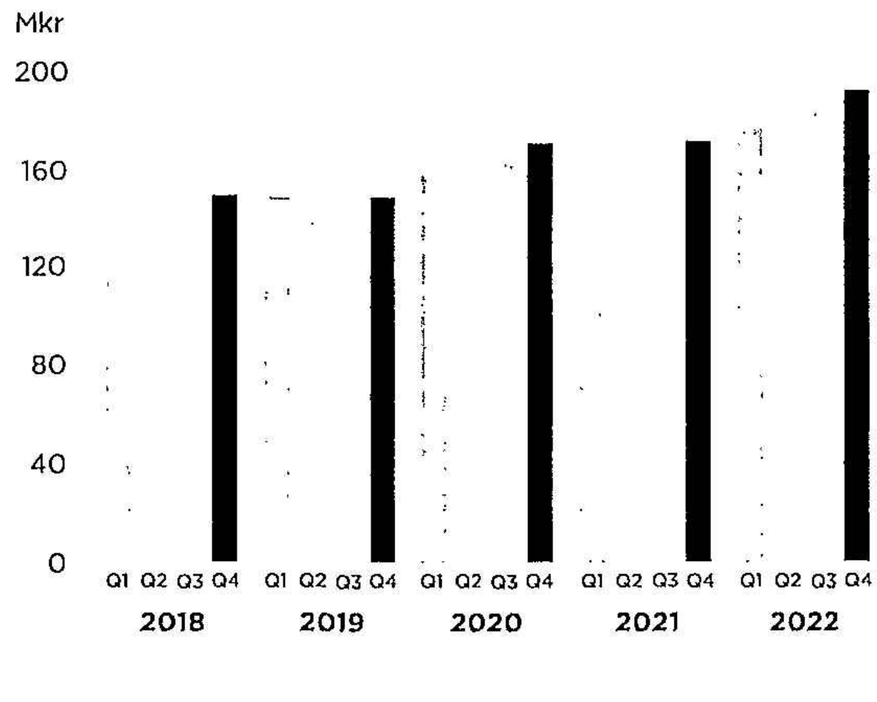


20230707280641

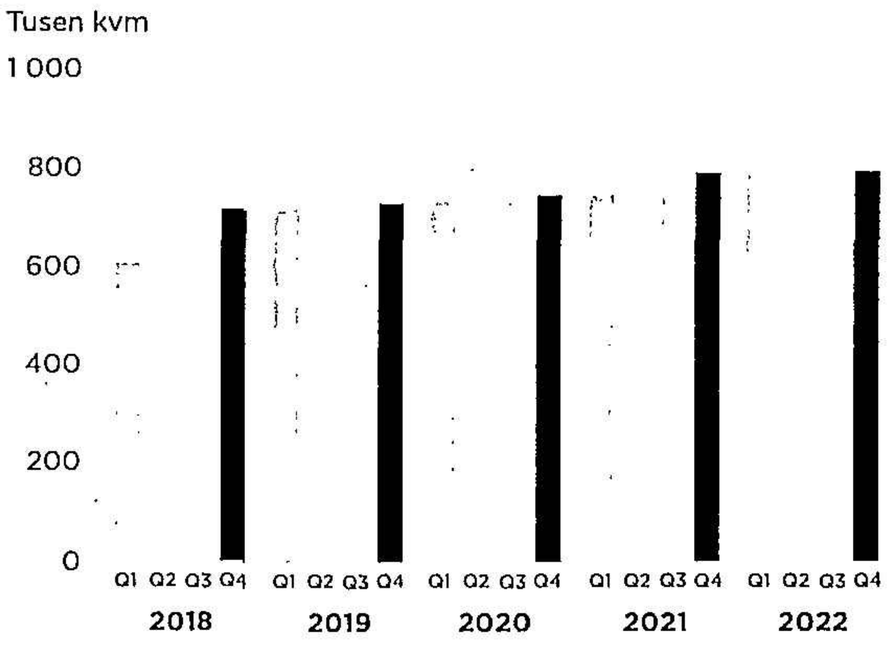
MARKNADSVÄRDE



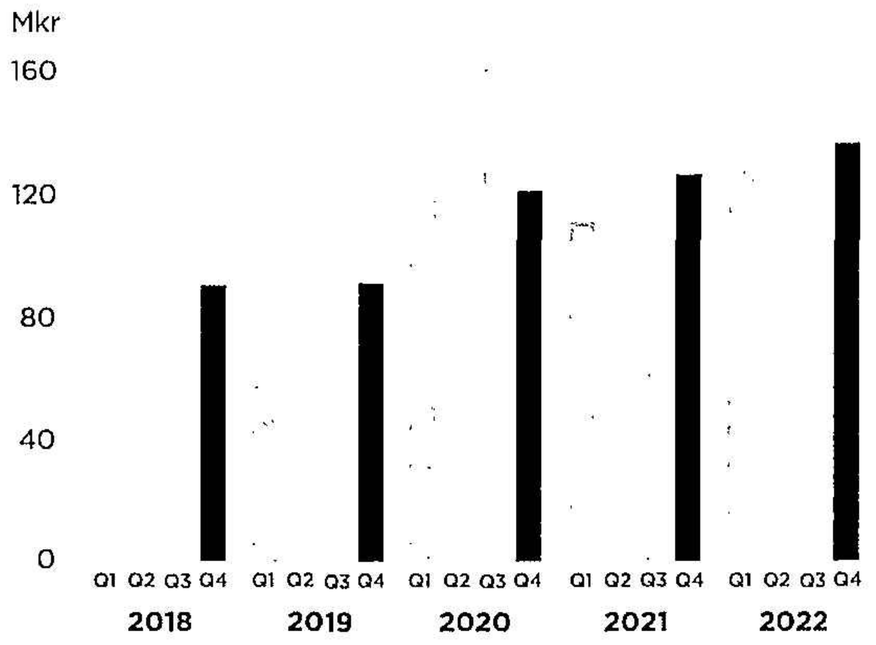
TOTALA INTÄKTER



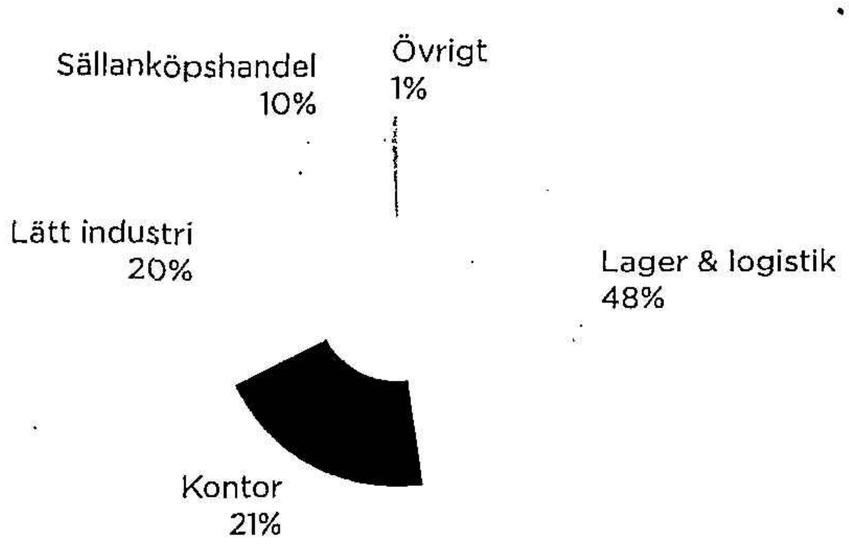
UTHYRNINGSBAR YTA



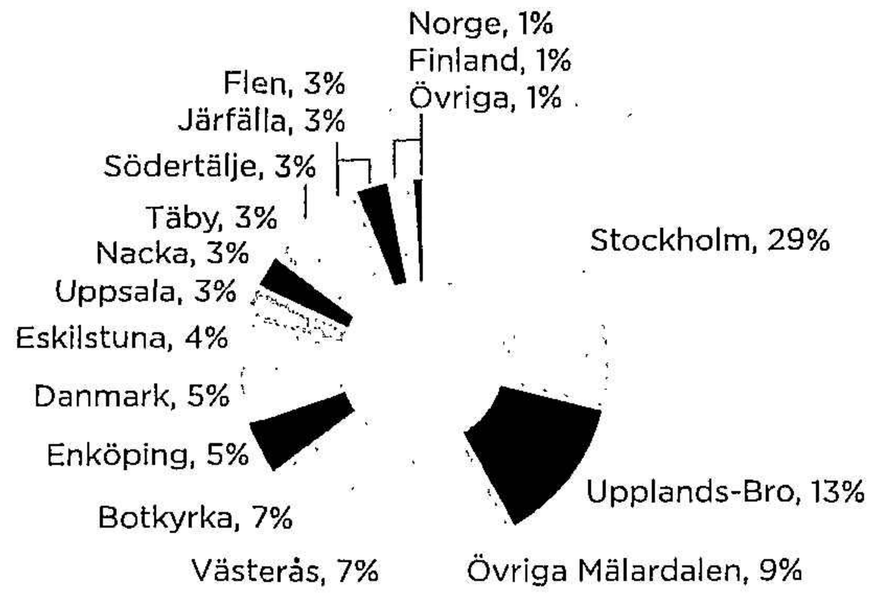
DRIFTNETTO



FÖRDELNING UTHYRBAR YTA PROCENT AV TOTAL YTA



GEOGRAFISK FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



ON STENDÖRREN

20230707280650

Nettouthyrningen uppgick till cirka 15 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 21 miljoner kronor.

De hyresavtal som omförhandlades ledde till en ökning av hyresvärdena om 20 procent i genomsnitt.

Tre nya bygglov pressmeddelades avseende nyproduktion för logistik och lätt industri i Södertälje, Västerås, respektive Uppsala. I samtliga hade även byggnation påbörjats.

Bolaget erhöll sitt första bygglov för bostäder, två bostadskvarter om totalt 326 lägenheter samt ett parkeringsgarage i Botkyrka.

Stendörren genomförde sitt fjärde förvärv i Köpenhamnsregionen och sitt andra förvärv i Osloregionen.

Nettouthyrningen uppgick till cirka 17 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 24 miljoner kronor.

De hyresavtal som omförhandlades ledde till en ökning av hyresvärdena om 22 procent i genomsnitt.

Ytterligare tre förvärv genomfördes i Köpenhamn.

Tre fastigheter i Göteborg förvärvades.

10-åriga hyresavtal tecknades med Willys och Jula i fastigheten Tegelbruket i området Botkyrka Handel.

En industrifastighet i Eskilstuna avyttrades.

Nettouthyrningen uppgick till cirka 4 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 21 miljoner kronor.

De hyresavtal som omförhandlades ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 procent i genomsnitt.

I juli genomfördes det första förvärvet i Finland, då tre fastigheter i Helsingforsregionen förvärvades.

Två bygglov erhölls för två byggnader för lätt industri omfattande cirka 11 500 kvm i Stockholm Syd – i Almnäs, Södertälje.

Det tecknades bland annat fyra nya hyresavtal med Myrorna, Beans in Cup, Hedin Bil och gop Sverige.

Positivt planbesked erhölls om ändring av detaljplan till bostadsområde på fastigheten Skrubba 1:2 i södra Stockholm med utsikt över natursköna sjön Drevviken i söder.

I september inkluderades Stendörren i EPRA-index.

Nettouthyrningen uppgick till cirka 4 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 18 miljoner kronor.

De hyresavtal som omförhandlades ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 procent i genomsnitt.

Tre ytterligare förvärv genomfördes i Köpenhamnsregionen.

En lagerfastighet i Eskilstuna färdigställdes och tillträddes.

Bygglov söktes och erhölls för fyra nya byggnader, varav två för logistik och två för lätt industri.

En fastighet i Täby avyttrades och en fastighet i Eskilstuna frånträddes.

20230707280966

TILLGÅNGAR OCH MARKNADER

STABILT KASSAFLÖDE
Stendörrens portfölj utgörs av högavkastande fastigheter inom logistik, lager och lätt industri med långa hyresavtal. Basen av hyresgäster är diversifierad och består av både väletablerade små och medelstora företag samt stora multinationella företag från olika branscher.

GOD TILLVÄXT
Stendörrens fastigheter är strategiskt belägna i tillväxtområden (befolkningsmässigt och ekonomiskt) i Storstockholm, Mälardalen och andra nordiska tillväxtregioner. Hyresnivåerna ökar i takt med att efterfrågan på lokaler inom logistik och lätt industri i tätorter ökar, medan utbudet minskar med urbanisering som leder till omvandlingar till annan användning. En växande e-handel ger ökad efterfrågan på logistik- och lagerfastigheter, särskilt i urbana lägen, för att möta konsumenternas efterfrågan på korta leveranstider. Ytterligare tillväxt uppnås genom förvärv och verksamhetsförbättringar.

VÄRDETILLVÄXT I PROJEKT
Stendörrens projektportfölj innefattar möjligheter för nyutveckling av förstklassiga lokaler inom logistik samt lätta industrifastigheter. Dessutom innebär omvandling av fastigheter för alternativ användning, främst för bostadsändamål, ytterligare potential.

STABIL FINANSIELL POSITION
Stendörren har en stabil finansiell position med en väl avvägd mix av eget kapital och banklån från flera av de ledande nordiska bankerna samt kapitalmarknadsbaserad finansiering som komplement (seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer). Bolagets finanspolicy innebär att riskerna (belånings- och refinansieringsrisker) balanseras väl.

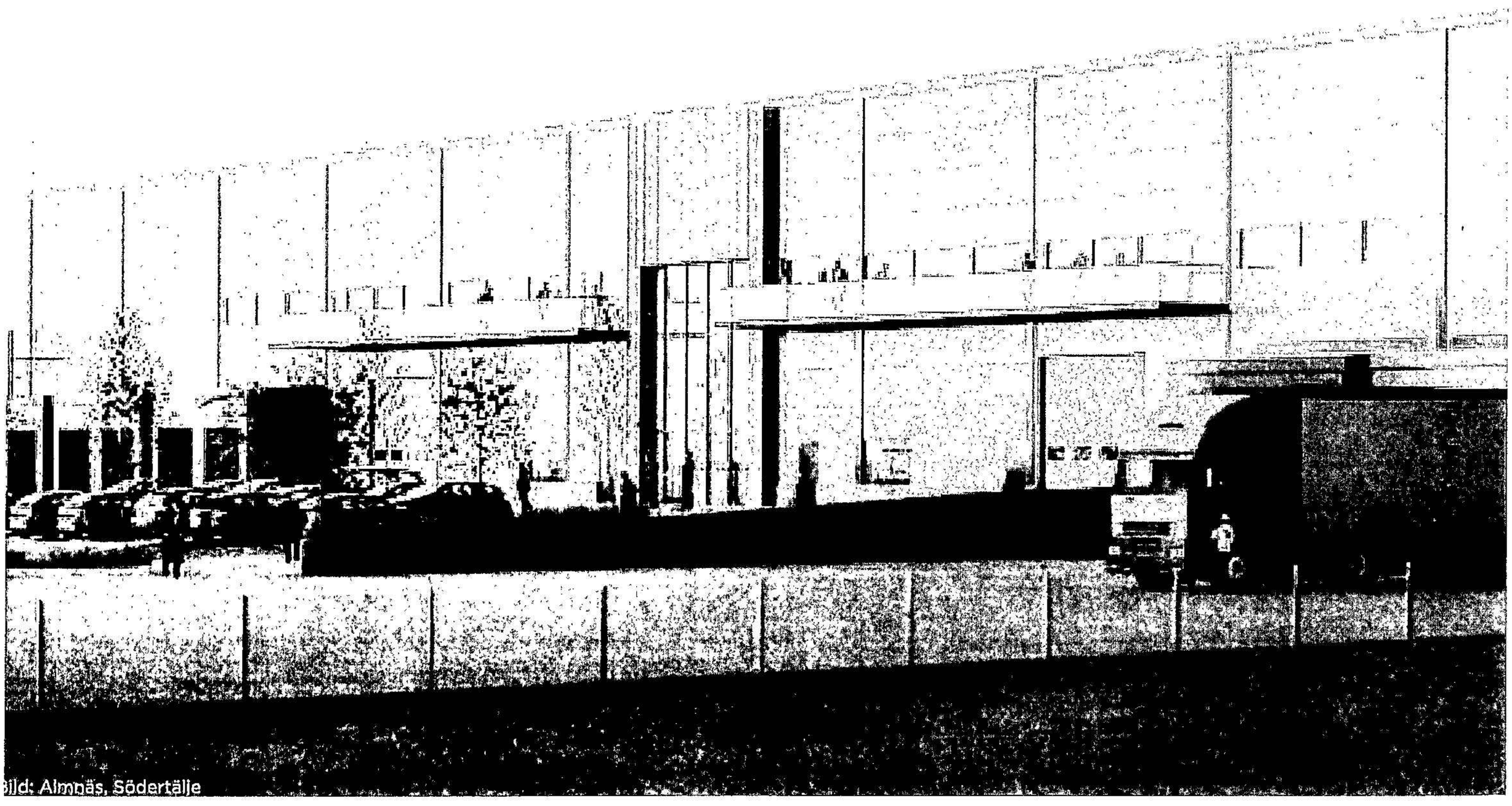


Bild: Almnäs, Södertälje

20230707280067

VD HAR ORDET

Stendörren har under 2022 haft god operationell utveckling med fortsatt positiv nettouthyrning, fortsatt framdrift i projektportföljen och stärkt närvaro på nya marknader. Samtidigt har vi liksom många andra i vår bransch påverkats av en avmattad konjunktur, högre räntor samt högre avkastningskrav vilket påverkat värdet på vårt fastighetsbestånd. Vi går dock in i 2023 med stabila finanser och bra balans i vår affär. Vi kommer fortsätta fokusera på tillväxt men också på stärkt finansiell beredskap så att vi står väl rustade oavsett konjunkturutveckling och klimat på finansieringsmarknaden.

Året som gick visade på fortsatt tillväxt i hyresintäkter och driftnetto, trots försämrade yttre förutsättningar. Den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatte att stiga och uppgick till 92 procent vid årets utgång. Beaktar man kontrakterad inflyttning och avflyttning framåtblickande tolv månader från årsskiftet stiger den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent. När vi summerar 2022 som helhet kan vi konstatera att hyresintäkterna, driftnettot och förvaltningsresultatet steg med 12 procent, 12 procent respektive 7 procent. Vi har därmed en fortsatt stark och solid utveckling av vår verksamhet.



Bild: Erik Ranje, VD

FÖR STENDÖRREN

20230707078068

STARK UTHYRNINGSVERKSAMHET

Det vi är särskilt stolta över, givet den senaste tidens tuffare omvärldsförutsättningar, är att vi lyckats väl med både nyuthyrningar och omförhandlingar av hyreskontrakt. Vi har dessutom med full effekt genomfört de hyreshöjningar som följer av ökad inflation genom de indexeringsklausuler som hyresavtalen innehåller. Stendörren befinner sig på en del av fastighetsmarknaden som hittills i begränsad omfattning påverkats av en svagare konjunktur. Våra hyresgäster är som bekant inom logistik, lager och lätt industri och de grundläggande makrotrenderna avseende urbanisering, e-handel och effektiv distribution ger en stabilitet till dessa verksamheter och därmed även till Stendörren.

STRATEGISKA TRANSAKTIONER

Aktiviteten på transaktionsmarknaden mattades av under senare delen av 2022 och även vi har varit mer restriktiva i vår förvärvstakt. Dock har vi under året passerat en ny strategisk milstolpe genom vår etablering i Helsingfors. Vi har därmed inom loppet av mindre än ett år etablerat oss i samtliga nordiska huvudstäder – delmarknader som drivs av samma makrotrender som Stockholm/Mälardalen. Och givetvis ser vi fortsatt potential i samtliga dessa marknader. Vidare har vi genomfört kompletterande förvärv i Köpenhamn av fastigheter i strategiska lägen, vilket gör att vi närmar oss en kritisk massa på denna delmarknad. Vi har också sålt en fastighet i Stockholmsområdet väl över bokfört värde, vilket också stärkt vår likviditet.

NEDJUSTERAT FASTIGHETSVÄRDE MEN STÄRKT PROJEKTPORTFÖLJ

Liksom för de allra flesta i vår bransch påverkades värdet av vårt fastighetsbestånd negativt mot slutet av 2022 på grund av de högre marknadsräntorna eftersom avkastningskravet i värderingsmodellerna har justerats upp. Det återstår att se hur fastighetsvärdena utvecklar sig framåt men vi fokuserar vår verksamhet kring det vi kan påverka. Därför fortsätter vi att ta väl avvägda men ändå tydliga steg framåt inom vår fastighetsutvecklingsverksamhet genom att söka och erhålla bygglov. Därmed kan vi marknadsföra tydliga projektidéer med kortad startsträcka till byggstart. Det som skiljer Stendörren från många branschkollegor är att vi utöver 795 000 kvm uthyrningsbar area också har en omfattande byggrättsportfölj med cirka 657 000 kvm byggrätter inom logistik, lager, lätt industri och bostäder. Vår byggrättsportfölj är därmed en unik tillgång.

STARK FINANSIELL BEREDSKAP

Under året och efter årets utgång har vi genomfört ett flertal riskreducerande åtgärder såsom refinansieringar, räntesäkringar och prissäkringar av förväntad elförbrukning. Efter årets utgång lanserade vi dessutom ett frivilligt återköpserbjudande om upp till 300 miljoner kronor av våra utestående hybridobligationer – ett program som nådde cirka 95 procent i anslutning. Det gör att vi fortsätter in i 2023 med en stark finansiell ställning och en bra balans i verksamheten, men också en god likviditet trots återköpen av obligationer. Vi kommer även under resterande delen av året lägga stor vikt vid bibehållen finansiell beredskap, givet det mer utmanande läget på finansieringsmarknaden. Det kommer ge oss förutsättningar att fortsätta växa och att utnyttja möjligheter till goda affärer som alltid dyker upp när marknadsförutsättningarna förändras.

Stockholm den 28 april 2023

Erik Ranje

20230707280069

Stendörren fokuserar på att investera i fastigheter för lager, logistik- och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholm och Mälardalen. Genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter i sådana områden bidrar bolaget både till nya arbetstillfällen och till ett trivsamt samhälle. På så sätt gör fastigheterna och dess lokaler 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. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter för att skapa bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

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 genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent.
- att tillväxten i det långsiktiga substansvärdet ska uppgå till lägst 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.

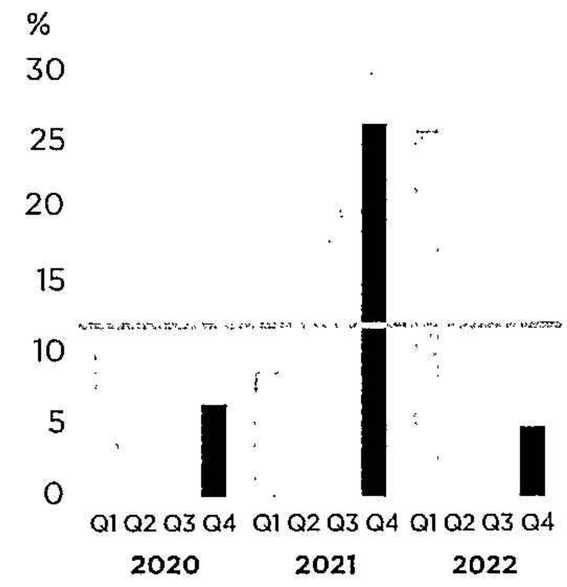
20230707280700

UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

5%

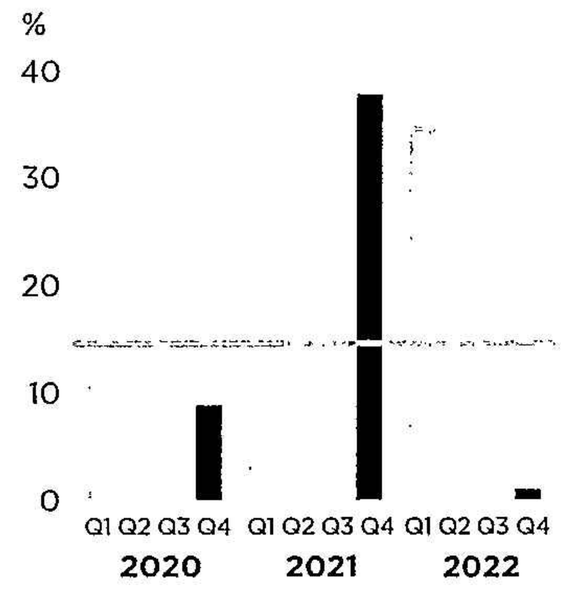
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 5 procent.



NAV TILLVÄXT
Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

1%

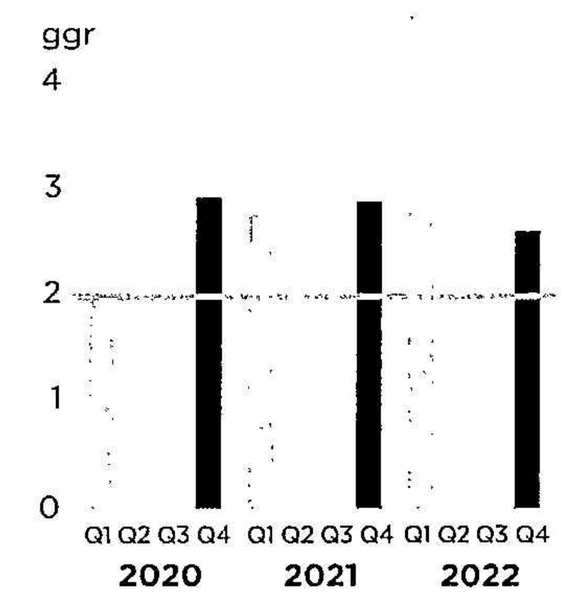
Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) till 1 procent.



RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,6 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 gånger.

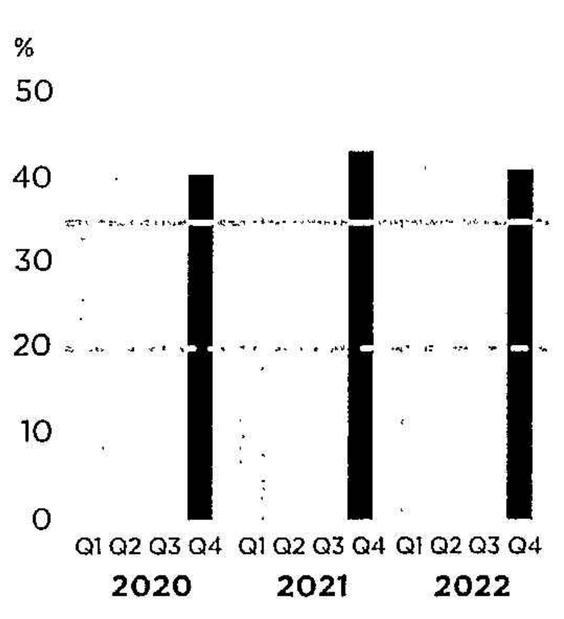


SOLIDITET
Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).

41%[1)]

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 41 procent.

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

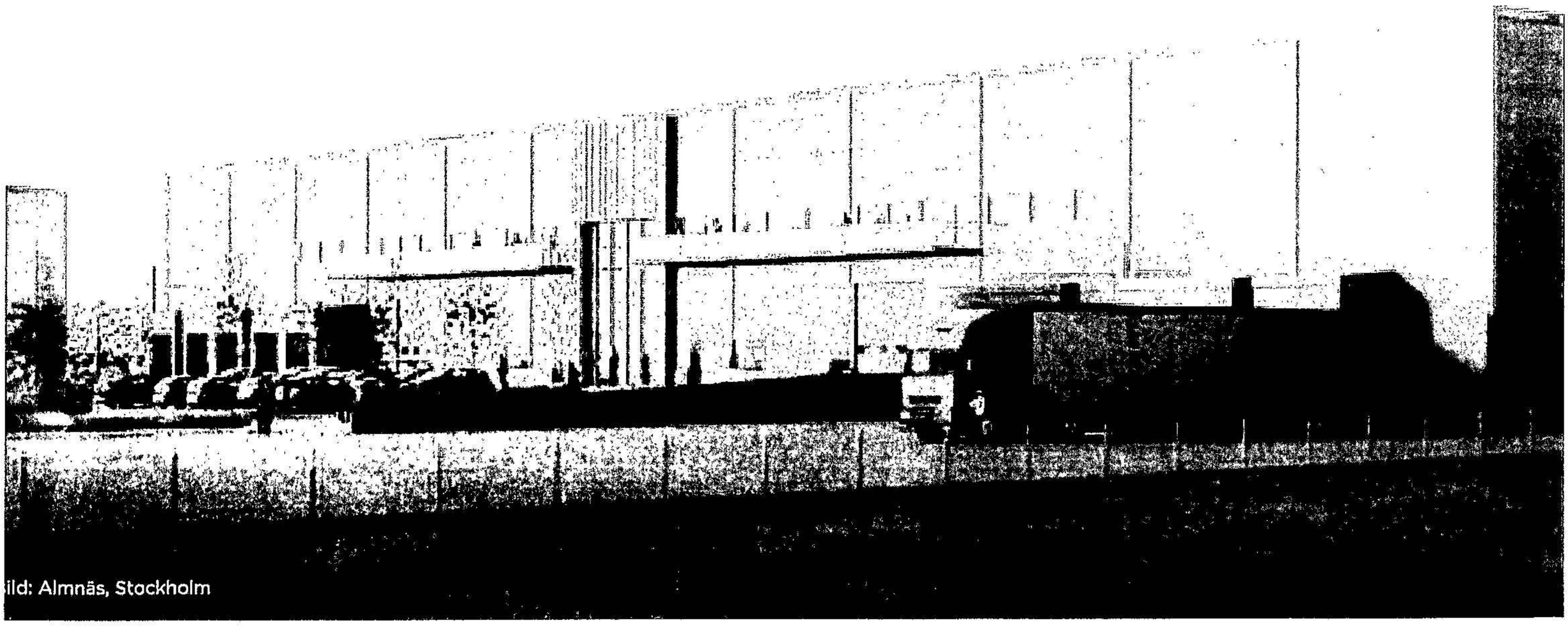


AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

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.

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.



ild: Almnäs, Stockholm

20230707280071

20230707078072

VÅR AFFÄRSMODELL SKAPAR VÄRDE

... för våra kunder
genom att möjliggöra för deras verksamheter att utvecklas hållbart, i attraktiva lokaler 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: för verksamheter, människor och närområde.

... för våra ägare
genom att ha en välbalanserad portfölj med en trygg finansiell bas och en effektiv förvaltning vilket skapar en god totalavkastning.



FÖRVALTNING

- 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 hållbara fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för miljöriktiga byggnader, minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästsanpassningar.

UTVECKLING

- Arbeta med exploatering i form av resursmedveten nybyggnation på mark med existerande byggrätter.
- Driva aktivt detaljplanearbete med ägda fastigheter för att skapa byggrätter och/eller ändra fastighetens användningsområde i syfte att skapa mervärde.

TRANSAKTION

- 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 med beaktande av klimat- och omställningsrisker.
- Förvärva fastigheter i logistik- och lätt industriområden i tillväxtregioner, där vi redan är etablerade. Särskilt fokus på marknader där vi inte uppnått kritisk massa.
- Förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.
- Förvärva bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential.

STENDÖRRENS VERKSAMHET

20230707&073

20230707280741

VÄRLDSMARKNAD

2022 blev ett turbulent år på många sätt, där Rysslands invasion av Ukraina och det i övrigt geopolitiskt spända läget snabbt tog över fokus i spåren av pandemin. I Sverige resulterade de höga priserna på råvaror, livsmedel och energi i en inflationssiffra som i december uppgick till hela 10,2 procent och på årsbasis landade på 7,7 procent. Det gav centralbanker runt om i världen anledning att införa omfattande styrräntehöjningar och styrräntan i Sverige landade i slutet av året på 2,5 procent. Inflationen är fortfararande långt över Riksbankens mål på 2 procent.

Till följd av inflationen och Riksbankens höjningar av styrräntan minskade köpkraften kraftigt under årets gång, vilket i sin tur ledde till en lägre BNP-tillväxt. Siffran landade under 2022 på 2,4 procent, en tydlig minskning från 5,25 procent under 2021. BNP-tillväxten förväntas sakta ner ytterligare under 2023 och ett flertal prognoser indikerar en negativ tillväxt.

Arbetsmarknaden stod sig stark trots årets många motgångar, men varseltakten ökade mot slutet av året och arbetslösheten landade på 7,5 procent, vilket dock är en minskning jämfört med föregående år. I takt med att den ekonomiska aktiviteten minskar förväntas också sysselsättningsgraden att minska, vilket i sin tur kan leda till att arbetslösheten ökar under 2023.

Det fortsatt osäkra och instabila världsläget gör det svårt att förutspå framtiden, men med den rådande penningpolitiken och hushållens minskade köpkraft är en lågkonjunktur inte osannolik. Längden och djupet på en sådan påverkas av flera faktorer, inte minst utvecklingen av det geopolitiska läget samt effekten av centralbankernas åtgärder.

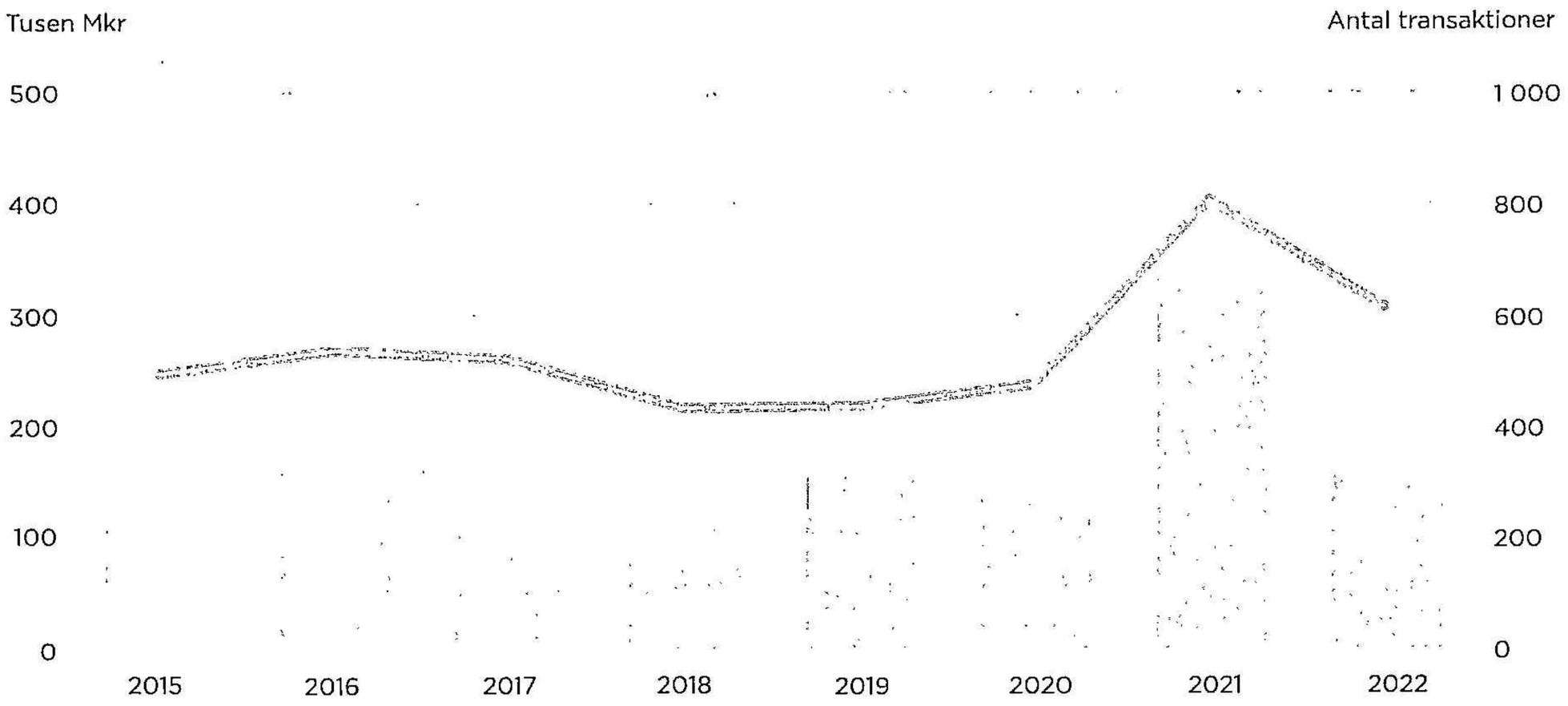
SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

2022 kunde inte mäta sig med rekordåret 2021 och transaktionsmarknaden svalnade successivt, mycket på grund av makroläget och den geopolitiska situationen. Situationen ledde till avvaktande köpare och gapet mellan köpare och säljares förväntningar växte kraftigt under årets gång. De segment som under de senaste åren genomgått en kraftfull yield-kompression, bland annat bostäder, har fått det svårare och affärer har avbrutits eller pausats som ett resultat av detta. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 219,6 miljarder kronor, vilket var en tydlig minskning från 2021 där volymen landade på 400 miljarder. Dock kan året fortfarande ses som ett historiskt starkt år, mycket tack vare det första halvåret. Augusti månad blev däremot den svagaste på tre år och Q3 som helhet noterade en onormalt svag transaktionsvolym. Q4 blev något starkare och kan noteras som en normalstark period. Antalet transaktioner under året uppgick till 608, vilket var en mycket stark siffra med bara 2021 som presterat bättre historiskt. Andelen utländska aktörer ökade under året och uppgick till 24 procent, jämfört med 2021 där siffran landade på låga 16 procent.

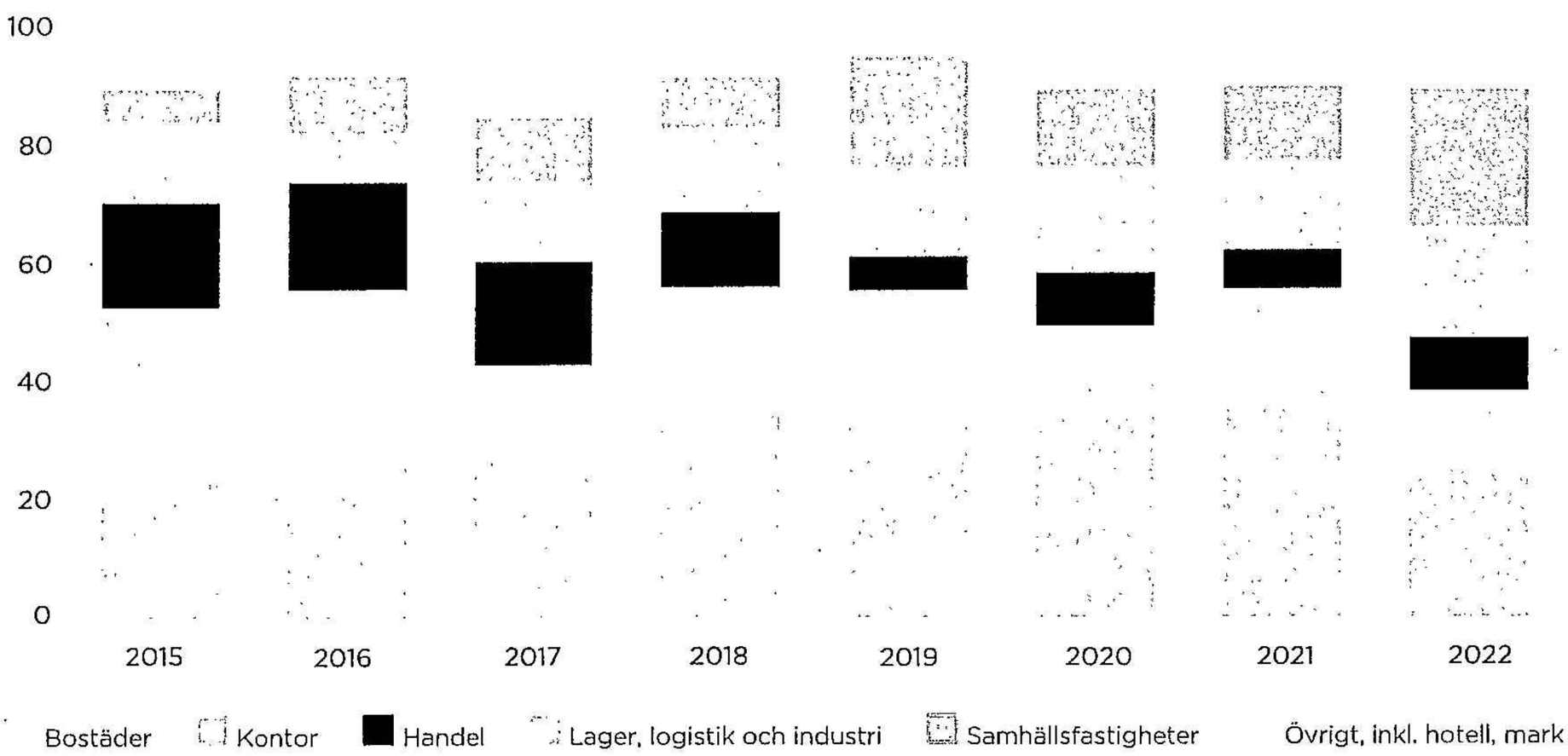
20230707080752

Efter ett starkt 2021 var bostäder ett segment som såg en sjunkande andel under 2022. Under 2021 stod bostäder för 35 procent av transaktionsvolymen, men minskade till 28 procent under 2022. Kontorssegmentet såg en liknande trend och minskade från 21 procent 2021 till 13 procent 2022. Det segment som hade den näst största procentuella ökningen var lager-, logistik- och industrisegmentet som ökade från 15 procent 2021 till 21 procent 2022.

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM, SVENSKA OCH INTERNATIONELLA INVESTERARE, SAMT ANTAL TRANSAKTIONER



TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE, SEGMENTFÖRDELNING



VERKSAMHET

20230707728076

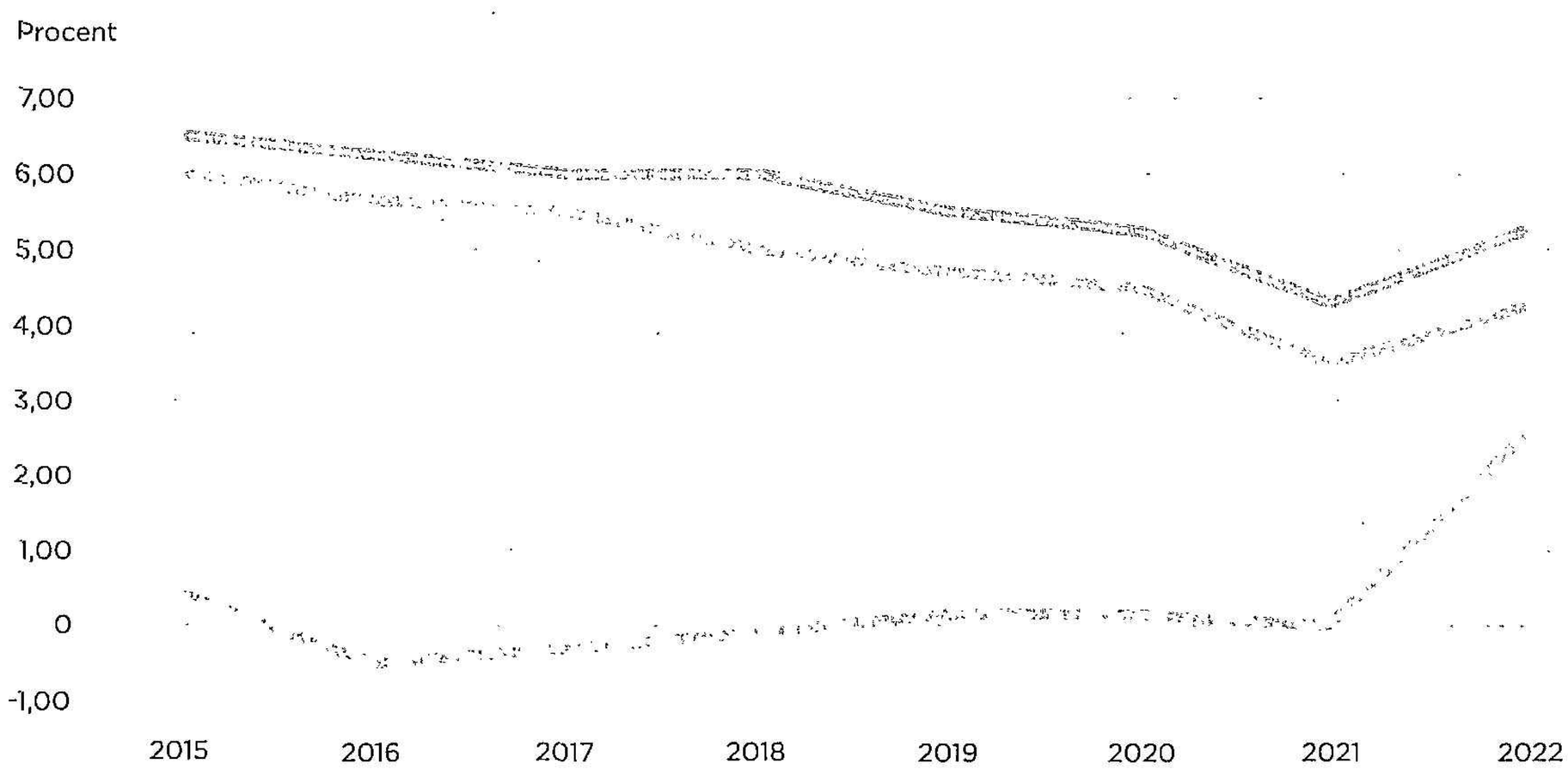
MARKNADEN FÖR LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter har under de senaste åren varit stark, mycket tack vare den ökande e-handeln som i sin tur ökat behovet av denna typ av fastigheter. Däremot har det rådande geopolitiska och makroekonomiska läget haft sin påverkan med stigande byggkostnader, höga energipriser samt stigande finansieringskostnader. Trots detta har lager-, logistik- och industrisegmentet presterat väl under 2022. De första tre kvartalen stod segmentet för 33 miljarder kronor, vilket var en historiskt stark start på året. Över helåret stod lager-, logistik- och industrisegmentet för 21 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket innebar att segmentet noterades som det tredje starkaste segmentet efter bostäder och samhällsfastigheter.

Lager-, logistik- och industrifastigheter anses vara ett av de mer långsiktiga investeringsslagen när det gäller fastigheter, med kreditstarka hyresgäster och långa avtal som ofta ligger på fem till tio år. I osäkra tider är det därför fler som söker sig till denna typ av fastigheter. E-handeln driver också på efterfrågan, som stod för 15 procent av detaljhandelsförsäljningen under 2022. Efterfrågan på lager-, logistik-, och industrifastigheter i attraktiva lägen har också stigit i takt med att e-handeln ökat, något som pressat upp fastighetsvärdena.

Efter ett starkt 2022 står lager-, logistik-, och industrisegmentet inför en osäker framtid, då en lågkonjunktur kan bidra till minskad efterfrågan och minskat tryck på e-handeln. Yield i Prime logistikläge för Stockholm uppgick till 4,25 procent under 2023, medan prime lager/lätt industri ligger ungefär hundra punkter över detta. Fastigheter inom segmentet bedöms dock fortfarande som en fortsatt god investering, framför allt moderna logistikytor med hög automatiseringsgrad i last mile lägen, samt lager/lätt industri i tillväxtorter med en brist på sådana ytor.

UTVECKLING DIREKTAVKASTNINGSKRAV, LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRI



20230707078077

TILLVÄXTOMRÅDEN OCH URBANISERING

Allt fler människor flyttar till Stockholmsområdet och 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. 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.

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.

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 järnvägsspår. 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.

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.

VÅR VERKSAMHET

20230707280728

Stendörrens fastigheter är belägna i nordiska städer med tillväxtpotential. I takt med att efterfrågan på lokaler för lager, logistik- och lätt industri i tätorter ökar, ökar också hyresnivåerna, medan utbudet minskar på grund av den urbanisering som leder till omvandlingar av fastigheter, till exempelvis bostäder. Växande e-handel ökar efterfrågan på logistik- och lagerfastigheter, särskilt i stadsnära lägen, för att möta konsumenternas efterfrågan på korta leveranstider.

Stendörren ser fortsatt goda tillväxtmöjligheter i nordens storstadsregioner och har under 2022 fortsatt utveckla och förvärva fastigheter i Mälardalen, göteborgsregionen, Köpenhamn, Oslo och Helsingfors. Fokus är på lager, logistik och lätt industri då denna typ av fastigheter ger en stabil och långsiktig avkastning. Områdenas geografiska positionering och höga tillväxttakt möjliggör förädling och vidareutveckling vilket också skapar ett långsiktigt värde för bolagets hyresgäster, deras verksamheter och de regioner som Stendörren är verksamma i.

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

I slutet av 2022 ägde Stendörren 148 fastigheter, med en uthyrningsbar yta om cirka 795 000 kvm och ett totalt marknadsvärde om 12 418 miljoner kronor (11 693). Hyresintäkterna ökade med cirka 12 procent till 733 miljoner kronor (653) och driftnettot ökade med cirka 12 procent till 548 miljoner kronor (488). Uthyrningsgraden avseende lokaler inom lager, logistik och lätt industri i Stockholmsområdet har under den senaste 10-årsperioden pendlat mellan 90–95 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2022 till 90 procent (88) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (89).

AKTIV FÖRVALTNING

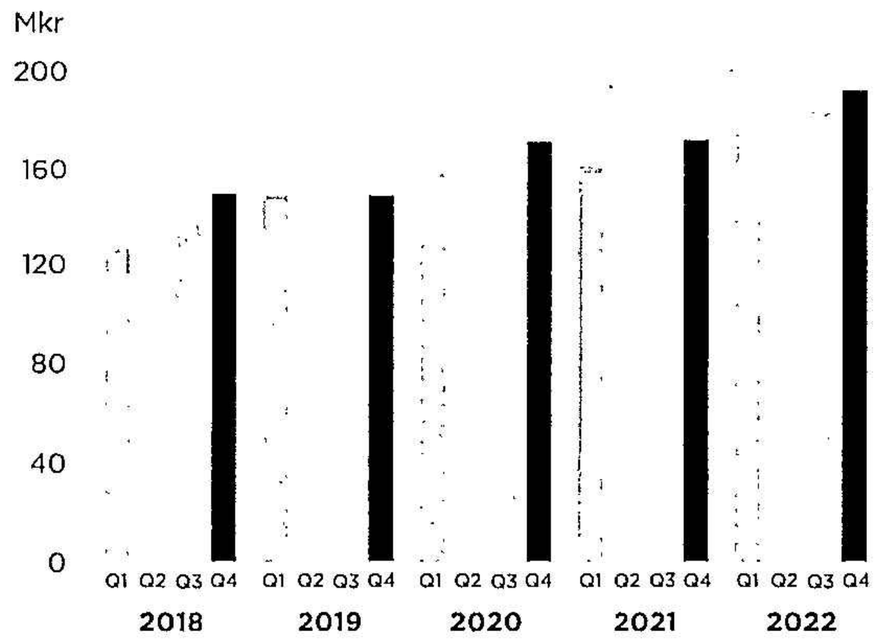
Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på att proaktivt förvalta befintliga fastigheter. Beståndet består av högavkastande lager-, logistik- och lätt industrifastigheter. Syftet är att skapa långa och starka relationer till hyresgästerna genom att tillfredsställa deras behov av lokaler 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 548 miljoner kronor (488).

FÖRVALTNING I EGEN REGI

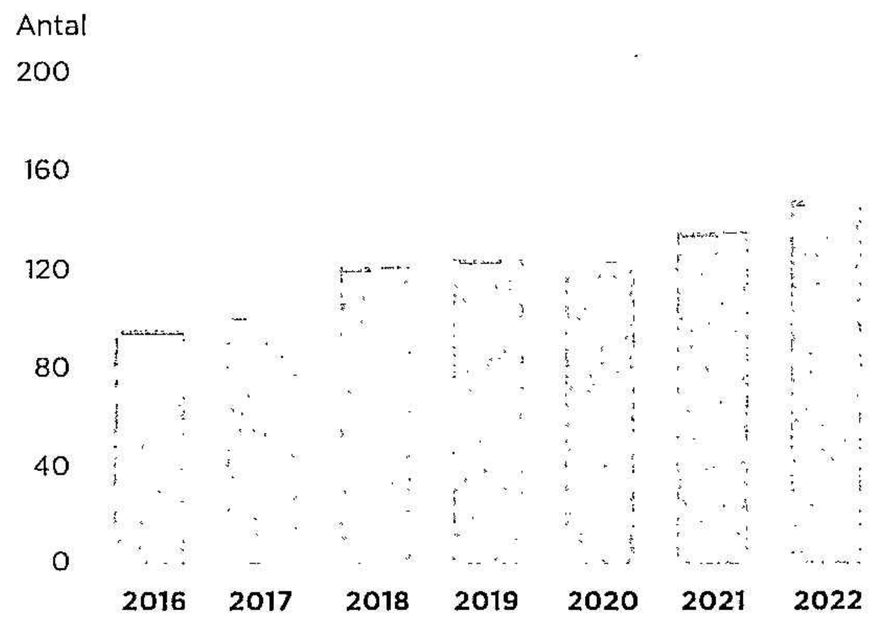
Stendörren har som utgångspunkt att förvalta sitt fastighetsbestånd, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med egen personal. Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer. Syftet är att kunna fånga upp kundernas förändrade behov tidigt och erbjuda god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

20230707728079

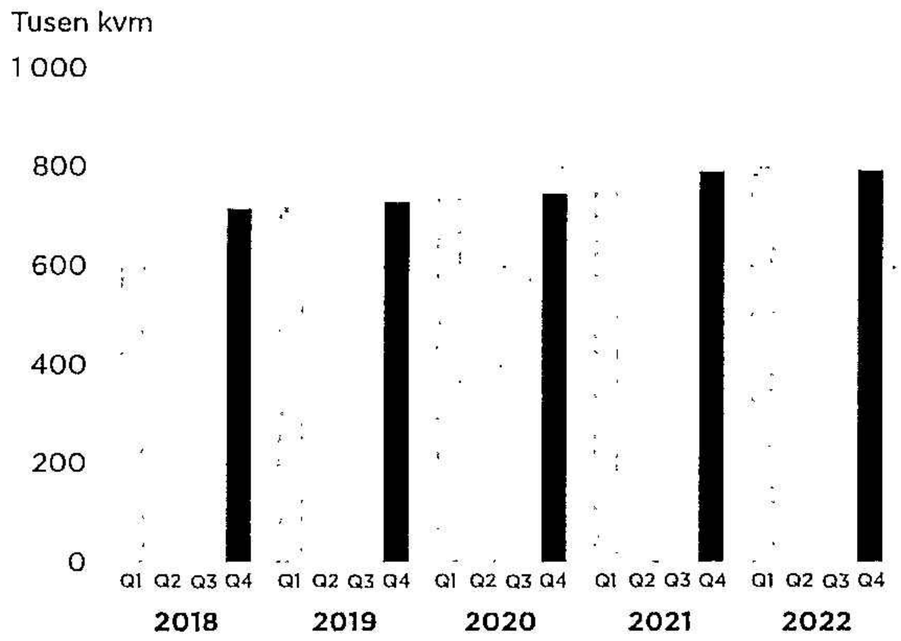
INTÄKTER



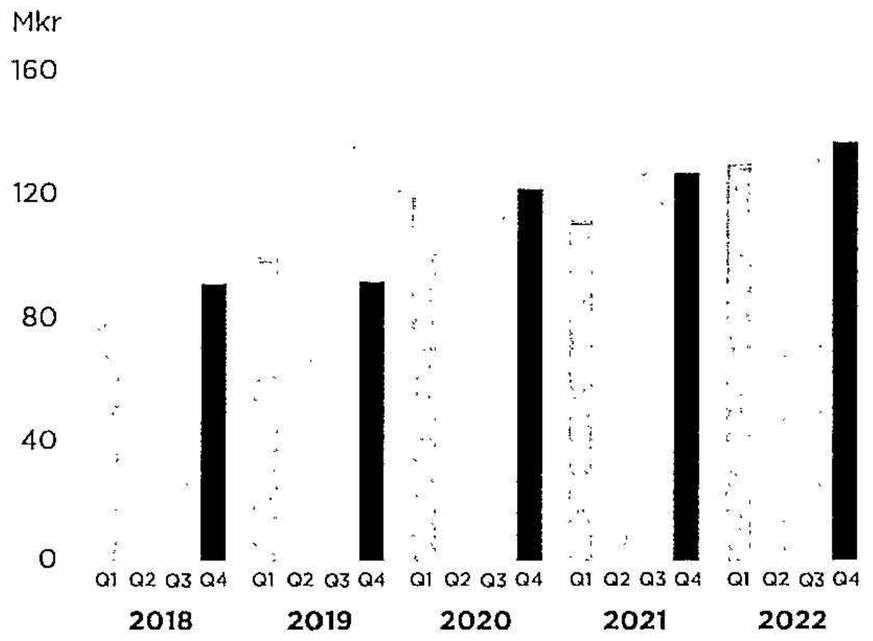
ANTAL FASTIGHETER



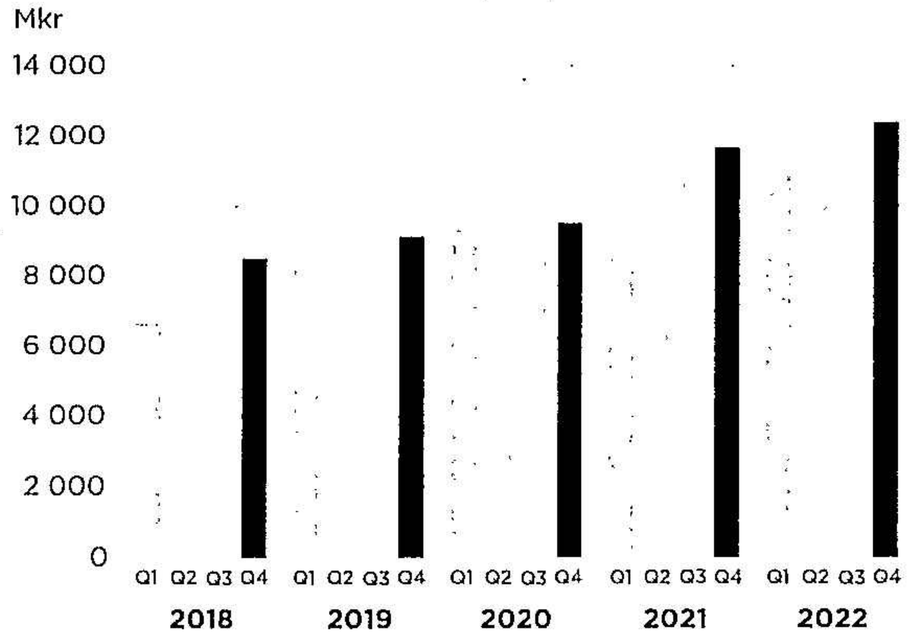
UTHYRNINGSBAR YTA



DRIFTNETTO

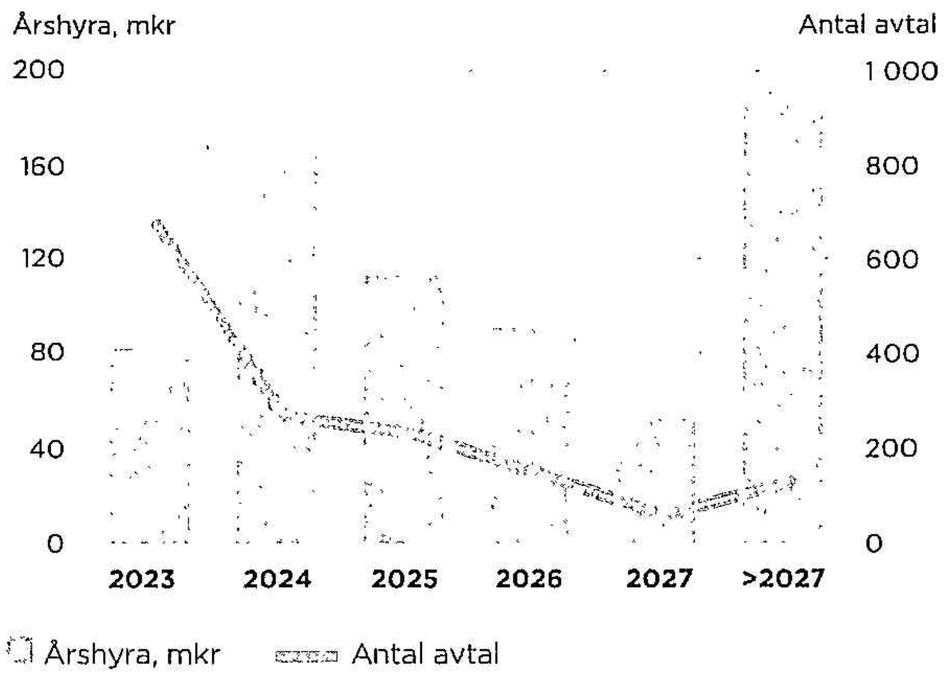


MARKNADSVÄRDE FASTIGHETSBESTÅND

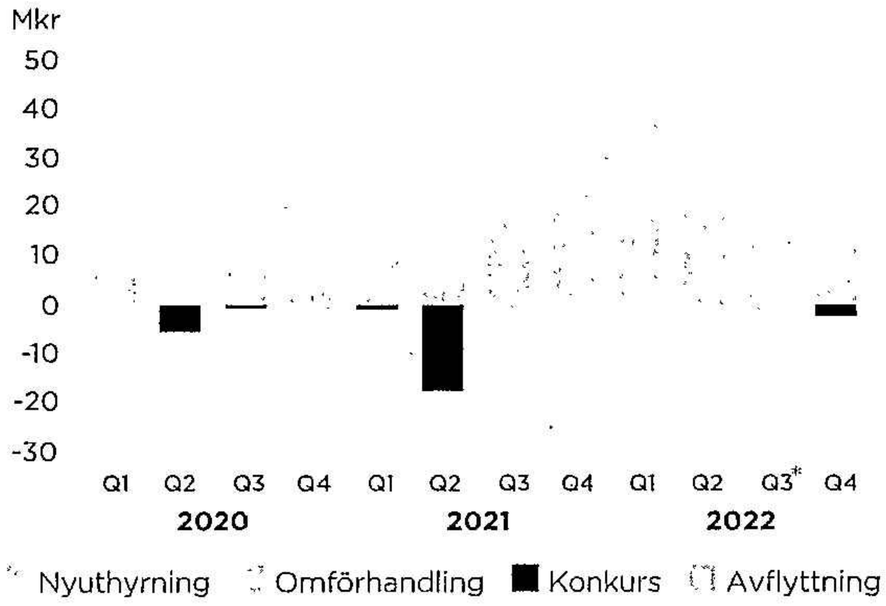


Marknadsvärde: Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Alla fastigheter externvärderas minst en gång under varje tolvmånadersperiod (dock inte alla samtidigt). Vid mellanliggande kvartal internvärderas fastigheterna baserat på bland annat uppdaterade analyser av hyresmarknaden,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

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL



KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



* Exkluderar uthyrningen i nybyggnadsprojektet Viby 19:66 till Gop Sverige AB omfattande cirka 2 700 kvm och preliminärt tillträde 2023-07-01.

20230707280S0

ANSVARSFULL OCH LÅNGSIKTIG AVTALSSTRATEGI

Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med hyresgäster som har god kreditvärdighet och verkar för en avtalsstock med jämn förfallostruktur. Alltid med beaktande av marknadsläget och aktuella hyresnivåer. Stockholms starka tillväxt medför att hyrestillväxten i regionens centrala delar på senare år varit stark. På lång sikt bedöms urbaniseringens effekt på hyrestillväxten bestå. 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 marknadshyror.

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

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

OMFÖRHANDLINGAR – FORTSÄTTNINGEN PÅ EN NÄRA KUNDRELATION

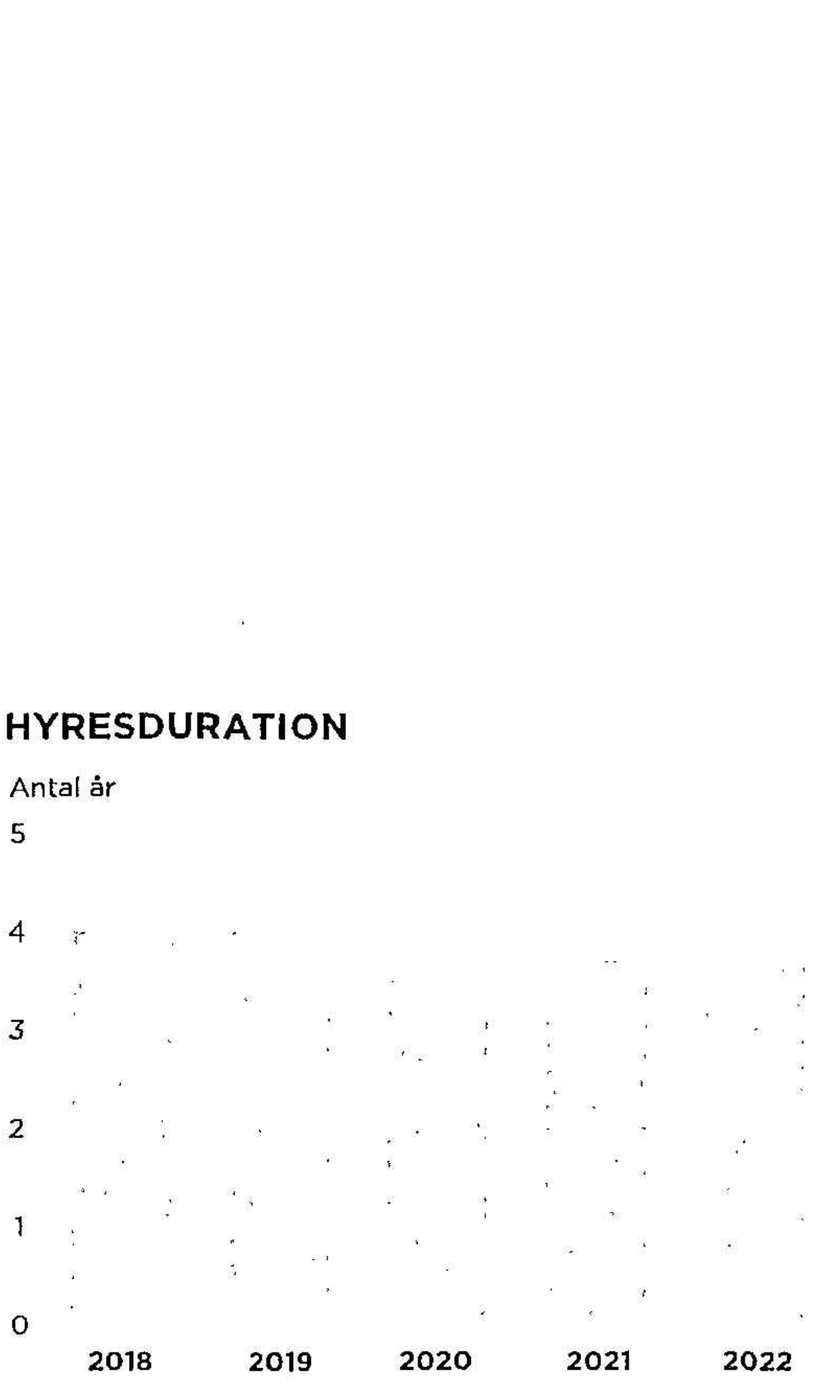
Förvaltningens arbete med omförhandling och förtida översyn av hyresavtal pågår kontinuerligt. Vid omförhandlingar görs en bedömning av marknadsläget och kundens behov och önskemål. Den kontinuerliga dialogen med hyresgästen skapar goda förutsättningar för gemensamma förväntansbilder och en fortsatt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

Hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om 54 miljoner kronor har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 21 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 driftsöverskottet.

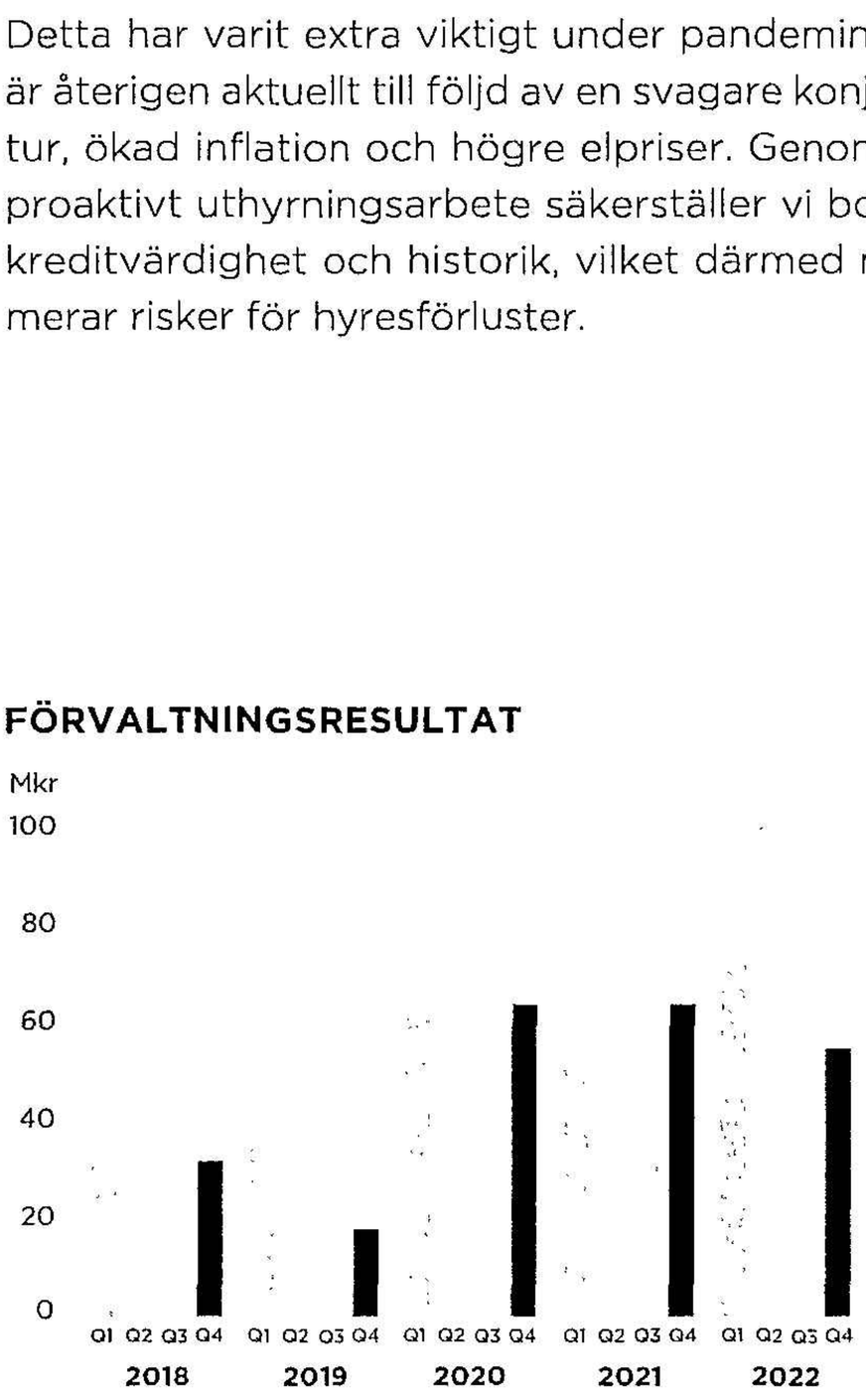
PROAKTIVITET FÖR ATT MINSKA HYRESFÖRLUSTER

Under 2022 uppgick hyresförlusterna till cirka 3,3 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 och är återigen aktuellt till följd av en svagare konjunktur, ökad inflation och högre elpriser. Genom ett proaktivt uthyrningsarbete säkerställer vi bolags kreditvärdighet och historik, vilket därmed minimerar risker för hyresförluster.

HYRESDURATION



FÖRVALTNINGSRESULTAT



VERKSAMHET

20230707728081

TILLVÄXTREGIONER – NAVET I DEN GEOGRAFISKA POSITIONERINGEN

Tillväxtkurvan i Stockholm och Mälardalen där Stendörren huvudsakligen är verksamt har pekat starkt uppåt i många år, även om transaktionsmarknaden såväl som Stendörrens förvärvstakt i regionen avtagit något under året. Under 2022 har bolaget i stället fokuserat på förvärv av fastigheter i andra svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Köpenhamn, Oslo, Göteborg och Helsingfors. 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 förvaltning av fastigheterna.

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 cirka 21 kilometer lång och binder ihop de norra och södra delarna av länet, samtidigt kommer vägen att avlasta Essingeleden och innerstaden. Byggtiden är cirka 14 år och trafikstart bedöms till 2030.

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

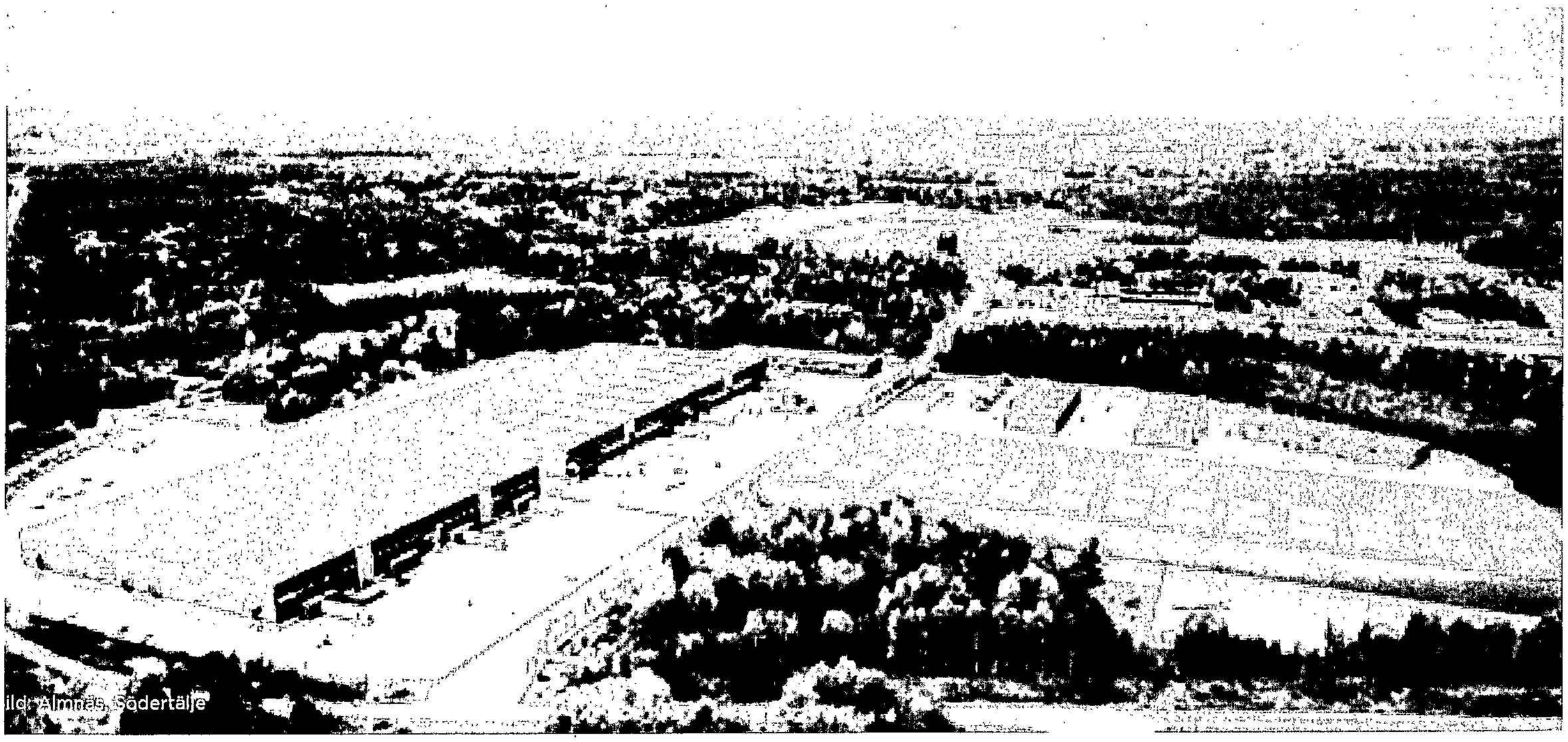
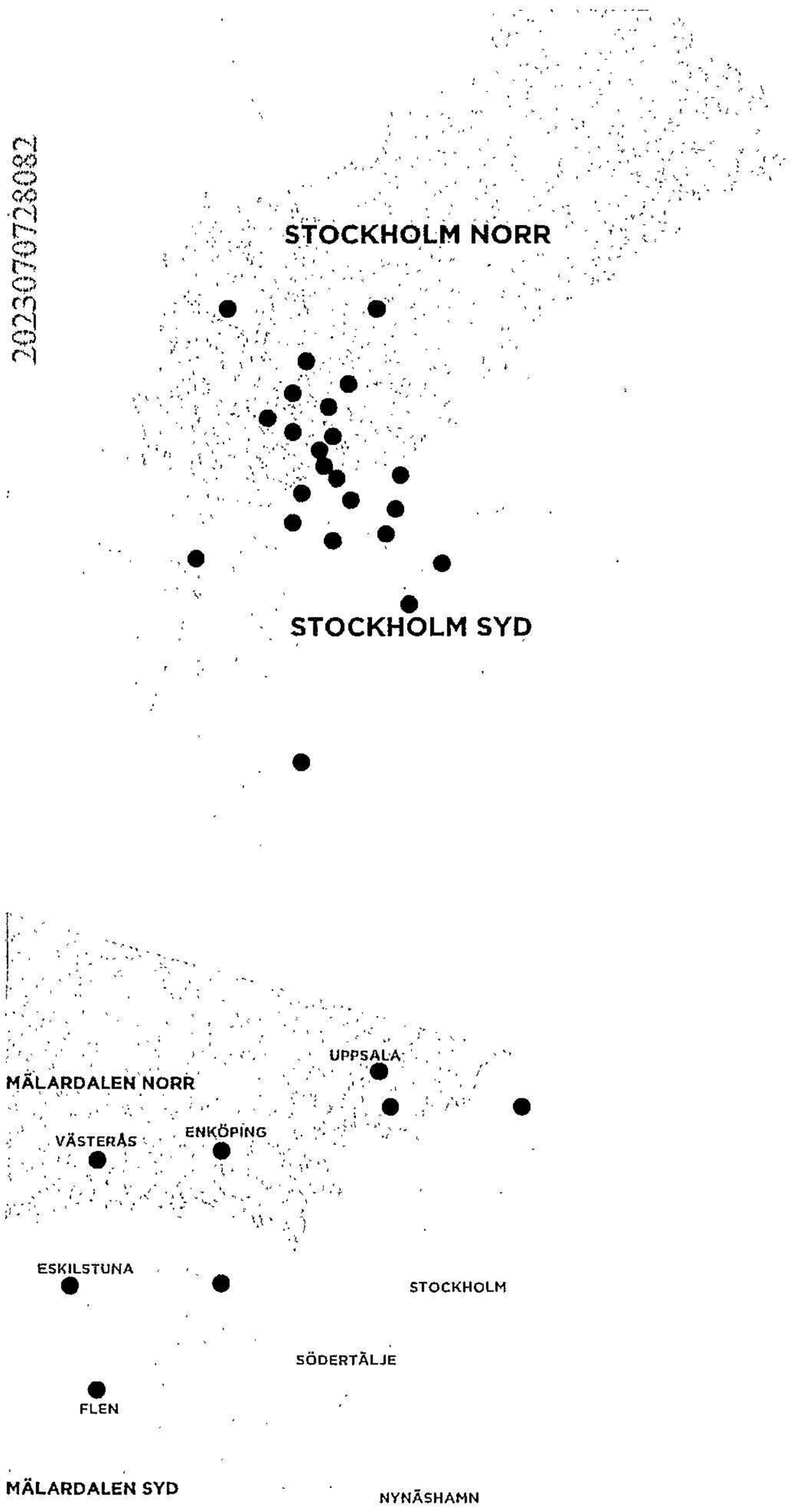


Bild: Almnäs, Södertälje

VERKSAMHET

2023070728082



STOCKHOLM

Stockholmsregionen är navet i den svenska ekonomin, vilket gör att huvudstadens ekonomiska utveckling påverkar hela landets utveckling. Storstockholm svarar för ungefär en tredjedel av landets BNP och regionen utgör ihop med Mälardalen Sveriges demografiska mittpunkt. Likt övriga nordiska huvudstäder påverkades Stockholm av det geopolitiska och makroekonomiska läget under 2022. Inflationstakten under december uppgick till 10,2 procent, och 7,7 procent för helåret. Riksbanken har därför under året höjt styrräntan som i slutet av året låg på 2,5 procent. Storstockholm har under de senaste 10 åren svarat för mer än hälften av de tillkomna jobben på arbetsmarknaden och under samma period svarat för cirka 40 procent av landets totala BNP-tillväxt. Yield i Prime logistikläge för Stockholm uppgick till 4,25 procent under 2022.

Källa: Newsec, Stockholms handelskammare

MÄLARDALEN

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. Området har flera världsledande och framstående företag, och det strategiska läget med utmärkta kommunikationer gör att regionen ses som ett av landets bästa lager- och logistiklägen. Den goda infrastrukturen runt Mälardalen skapar ett komplett utbud av transportslag som möjliggör leveranser till Stockholm och Göteborg, men även till Norge och Danmark. Mälardalen växer sakta men säkert ihop med Stockholm och befolkningstillväxten är stor, vilket är positivt för fastighetsägare i området. Trots det turbulenta marknadsläget är efterfrågan på nyproducerade moderna ytor i Mälardalen fortsatt stor med låga vakanstal som följd. Yield i Prime logistikläge för Mälardalen uppgick till 4,75 procent under 2022.

Källa: Newsec

20230707728083

BORÅS

Borås ligger i sydvästra Sverige, nära Göteborg och med sina dryga 115 000 invånare är kommunen Sveriges 13:e största. Under det senaste årtiondet har kommunen etablerat en stark position inom logistik, lager och industrimarknaden. Borås har ett fördelaktigt geografiskt läge med goda kommunikationer till Jönköping, Helsingborg och Göteborg. Borås har således ett stort upptagningsområde i hela sydvästra Sverige och har även kommunikationsmöjligheter österut. Även om marknaden överlag har svalnat av på grund av det geopolitiska och makroekonomiska läget så anses Borås fortsatt vara attraktivt på investerarmarknaden och avkastningskorrigeringen uppåt är mindre än jämförbara kommuner i landet. Så kallad, prime yield noterades på 5 procent 2022.

Källa: Newsec, SCB, Intelligent Logistik



OSLO

Likt övriga nordiska länder påverkades också Norge av omvärldsläget under 2022. Detta innebar en hög inflation, om än något lägre än i Sverige och Danmark. Inflationstakten kulminerade i oktober på 7,5 procent. Detta gav den Norska centralbanken anledning att höja styrränta till 2,5 procent per december månad. Den norska huvudstaden utgör en stor del av ekonomin och står för cirka en tredjedel av landets BNP. 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. Avkastningskravet i Oslo CBD för lager-, logistik- och industri ökade med 50 punkter till 4,50 procent.

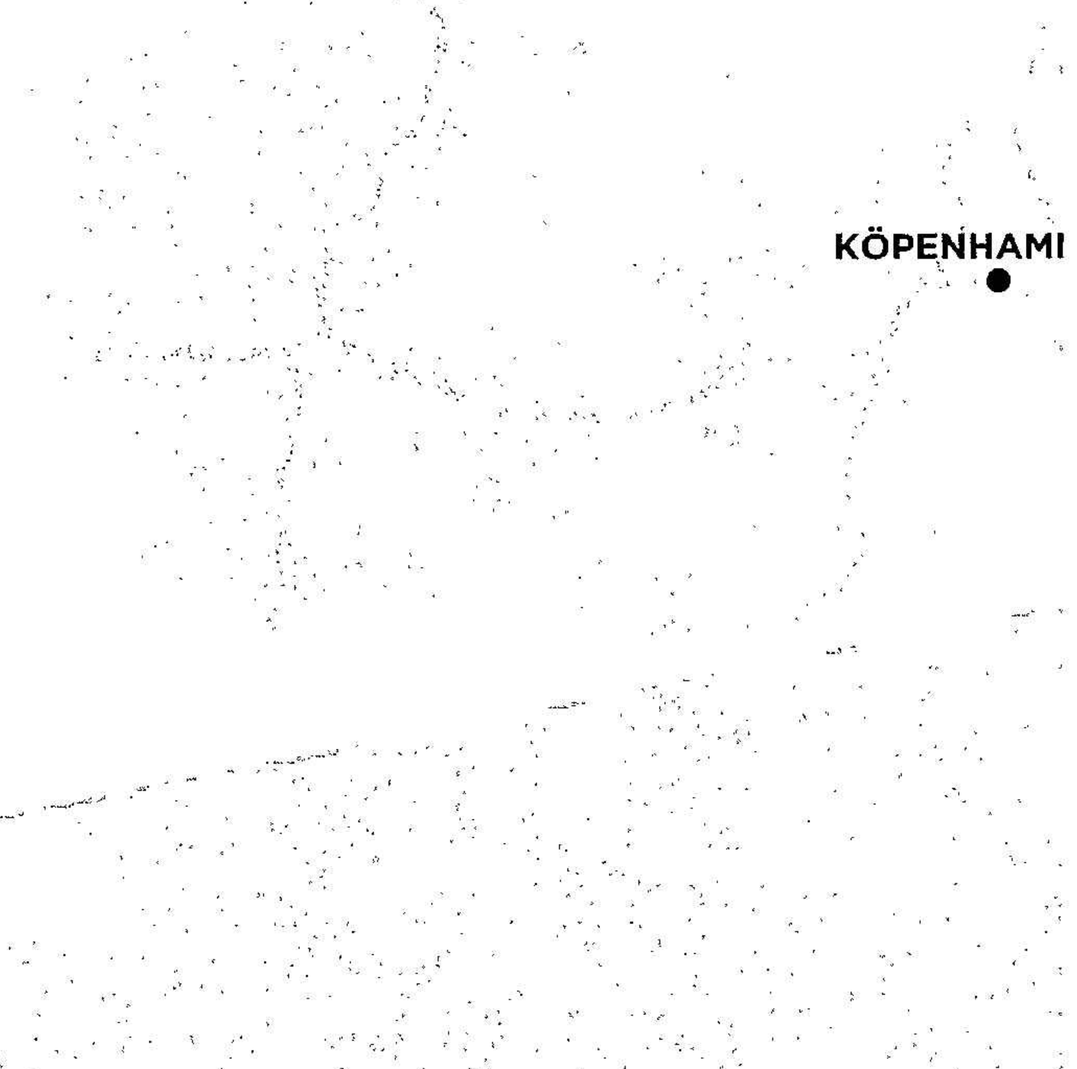
Källa: Newsec, OECD

20230707728084

KÖPENHAMN

Det geopolitiska och makroekonomiska läget påverkar även Danmark. Inflationen var, likt den i Sverige, ovanligt hög under året och kulminerade vid 10,1 procent i oktober. På helåret landade siffran på 3,4 procent. Danmarks centralbank höjde också likt den Svenska centralbanken sin styrränta under året och den låg så sent som i december på 1,4 procent. Danmarks räntepolitik styrs i viss grad indirekt av den Europeiska centralbanken, till följd av den danska kronans koppling mot euron. Köpenhamn utgör en stor del av Danmarks ekonomi och står för knappt hälften av landets BNP. Även Köpenhamn påverkades av omvärldsläget och i stadens prime-lägen såg samtliga segment en korrigering av avkastningskraven uppåt. Det segment som påverkades mest procentuellt var bostadssegmentet, där prime yield steg med 50 punkter till 3,50 procent för 2022. Lager-, logistik- och industrifastigheter steg däremot procentuellt sett mindre, där korrigeringen av yielder i prime-lägen var 50 punkter och landade på 4,75 procent för 2022.

Källa: Newsec, OECD



HELSINGFORS

Finland stod sig starkt emot pandemin och visade fortsatt ekonomisk styrka trots det turbulenta omvärldsläget. Detta syntes exempelvis på fastighetsmarknaden där det första halvåret bjöd på rekordhöga transaktionsvolymer. Finland har emellertid påverkats av kriget i Ukraina, bland annat eftersom landet är något mer beroende av rysk gas och handel än sina nordiska grannar. Mot slutet av året steg inflationen till höga nivåer och låg under november och december på 9,1 procent. Inflationen på årsbasis landade på 7,1 procent. Helsingfors huserar cirka 12 procent av Finlands befolkning och är en viktig del av landets ekonomi. Under 2022 skedde hälften av landets alla fastighetstransaktioner i Helsingfors storstadsområde. Andelen utländska investerare i Finland har historisk sett varit hög och 2022 var inget undantag, då utländska aktörer stod för 51 procent av transaktionsvolymen. Prime yield i Helsingsfors storstadsområde ökade med 70 punkter under 2022 till 4,6 procent.

Källa: Newsec

20230707280850

Under 2022 förvärvade Stendörren 14 fastigheter i nio separata transaktioner, med en total uthyrningsbar yta om cirka 36 000 kvm. Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde i dessa förvärv uppgick till 507 miljoner kronor.

Som en del i Stendörrens tillväxtmål ska bolaget dels förvärva fastigheter i befintliga marknader, exempelvis Storstockholm och Mälardalen, men även expandera till utvalda nya svenska och nordiska marknader. År 2021 gjorde Stendörren de första förvärven i Oslo och Köpenhamn, och förvärven på dessa marknader fortsatte under 2022. Därtill har Stendörren under 2022 expanderat även till Helsingfors, där tre fastigheter förvärvades under året. På den svenska marknaden har Stendörren under året förvärvat tre fastigheter i Göteborg. Två fastigheter har avyttrats, en i Täby och en i Eskilstuna.

Stendörren ämnar fortsätta förvärva fastigheter inom lätt industri, lager och logistik för att dra nytta av bolagets samlade kompetens och erfarenhet av dessa lokalslag. Vid ytterligare expansion på de nya marknaderna är ambitionen att över tid uppnå en kritisk massa, i syfte att möjliggöra effektiv fastighetsförvaltning och uthyrningsverksamhet med egen personal.

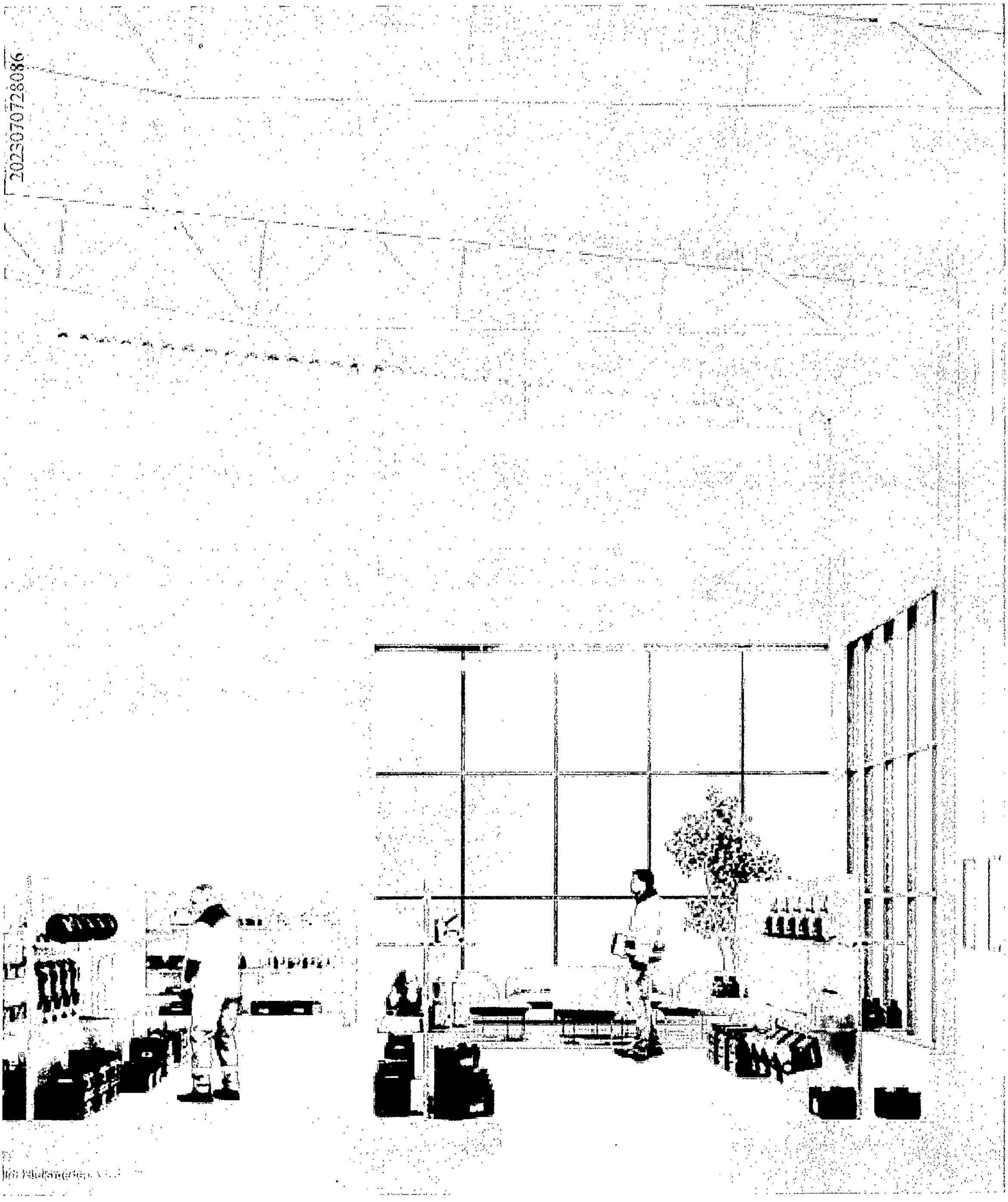
FÖRVÄRV UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYRBAR, AREA, KVM	ÖVERENSKOMMET FASTIGHETS VÄRDE, MKR	FASTIGHETSTYP	DATUM
Ölstykke	Svalehöjvej 17	5 325	69	Lager	2022-11-03
Glostrup, Farum	Farverland 7, Farum Gydevej 62	4 255	73	Lager, lätt industri	2022-11-01
Vantaa	Tiilitie 8, Tiilitie 10, Pyymosantie 4	6 451	75	Lager, lätt industri	2022-07-05
Göteborg	Kärra 72:1, Kärra 72:4 och Kärra 72:19-31	2 919	46	Lager	2022-06-23
Kastrup	Kirstinehöj 12	1 716	28	Lager	2022-05-03
Glostrup	Paul Bergsöes Vei 8	2 664	34	Lager	2022-05-02
Hilleröd	Rönnevangsalle 8	3 089	31	Lager	2022-04-11
Oslo	Björnerudveien 24	4 823	109	Lager	2022-03-25
Kastrup	Kirstinehöj 3	4 772	42	Lätt industri	2022-01-04
Totalt		**36 014**	**507**		

FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYRBAR, AREA, KVM	ÖVERENSKOMMET FASTIGHETS VÄRDE, MKR	FASTIGHETSTYP	DATUM
Täby	Åkerby 8	9 600	203	Lager, lätt industri	2022-12-22
Eskilstuna	Kälby 1:55	19 682	195	Lätt industri	2022-04-04
Totalt		**29 282**	**398**		

VERKSAMHET



20230707280887

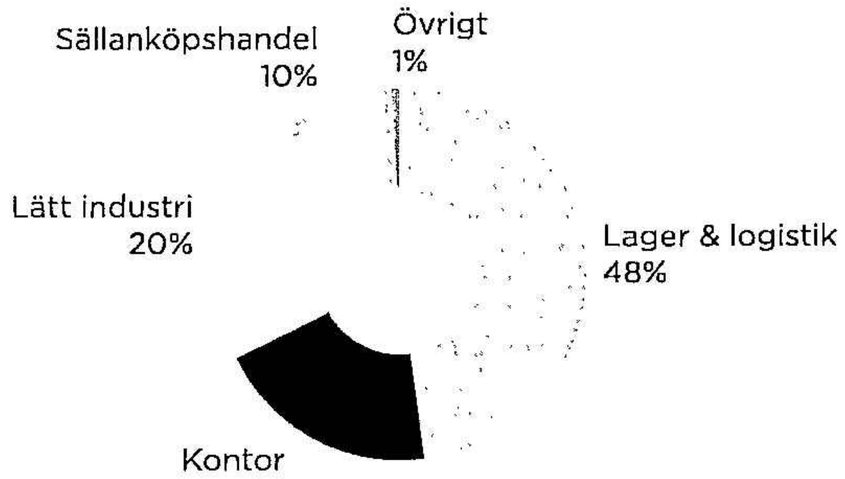
Sedan 2000-talets början har lager-, logistik- och industrifastigheter vuxit fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden. I stadsnära lägen är utbudet på exploaterbar mark i stort sett obefintligt och många verksamhetsområden konverteras till exempelvis bostäder. Samtidigt ökar efterfrågan på verksamhetslokaler,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

Till följd av ökad e-handel har konsumenterna börjat ställa högre krav på korta leveranstider, vilket lett till att detaljhandels- och logistikföretag i större utsträckning vill 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 faktorer, ser marknadsförutsättningarna för stadsnära lägen fortsatt 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 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 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, Helsingfors och Oslo där Stendörren förvärvat fastigheter under 2021 och 2022.

Stendörrens lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 68 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.

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA PROCENT AV TOTAL YTA



20230707728088

FALLSTUDIE: FASTIGHETER OCH FÖRVALTNING

Under 2022 gjorde Stendörren cirka 160 nyuthyrningar, ett snitt på fyra hyresavtal varje vecka. De flesta uthyrningar avser vakanta lokaler i befintliga fastigheter. Arbetet med att fylla vakanser med rätt kund innebär ofta av att lokalerna anpassas efter kundens behov. I de flesta fallen är anpassningarna ringa, det kan handla om att några väggar behöver målas om eller att en ny port behöver installeras.

Vissa avtal som tecknades under året krävde dock större lokalanpassningar. Exempelvis uthyrningarna till Willys, Jula och Myrorna i handelsområdet Botkyrka Handel. Bolagen representerar lågprishandel respektive återbruk, marknader som varit starka under 2022. Etableringen visar på att Stendörrens lokaler återfinns i attraktiva och strategiska lägen.

I alla tre fallen gjordes lokalanpassningar inför inflytt. Myrorna efterfrågade moderna utrymmen för lager, butik och kontor i den 5 000 kvm stora lokalen. Willys lokaler på 3 700 kvm behövde anpassas för att inrymma en modern matbutik, där kunderna även kan handla maten via nätet. Julas 3 100 kvm iordningsställdes enligt Julas butikskoncept med ett brett sortiment inom hem och fritid.

Anpassningarna gjordes utifrån respektive butikskoncept och avsåg uppgradering av tekniska installationer, lokalernas ytskikt, tillgänglighet, brandskydd och planlösning. Likaså förändrades flödena till fastigheten, både de interna mellan hyresgästerna men även de externa flödena som påverkar leverantörer och besökare.



Anders Nilsson,
Förvaltningschef och vice VD på Stendörren



ANDERS NILSSON

PÅ VILKET SÄTT BESKRIVER EXEMPLET OVAN HUR ER FÖRVALTNINGSORGANISATION ARBETAR?

Ett av de viktigaste momenten inom förvaltning är att utveckla kundrelationerna. En kundrelation börjar med att ett hyresavtal tecknas och i många fall med en efterföljande anpassning av förhyrd lokal. Att vi lyckas med våra anpassningar och möter kundens lokalbehov är en ytterst viktig del i vår kundrelation. Det ger en bra start och förutsättningar för att kunden blir framgångsrik i sin affär.

KAN DU GE NÅGOT YTTERLIGARE EXEMPEL PÅ VILKEN TYP AV ANPASSNINGAR SOM NI GÖR?

För att nämna en annan större anpassning så anpassar vi nu lokaler i Ulvsunda för Hedin Bil. Lokalerna iordningställs för att inrymma försäljningshall och verkstad.

VAD MER VILL DU LYFTA FRÅN ÅRETS FÖRVALTNINGS- OCH UTHYRNINGSARBETE?

Arbetet med att fylla våra vakanser samtidigt som vi effektiviserar driften av våra fastigheter har gått fortsatt bra. Vidare har vi utvecklat ett koncept vi kallar EasyOffice, ett enkelt sätt för småföretagare att hyra kontorsrum med service och hög flexibilitet. För oss tycker jag att det visar på starkt fokus och en vilja att utveckla vår affär samt att vi tar både stora och små initiativ för att fylla vakanser.

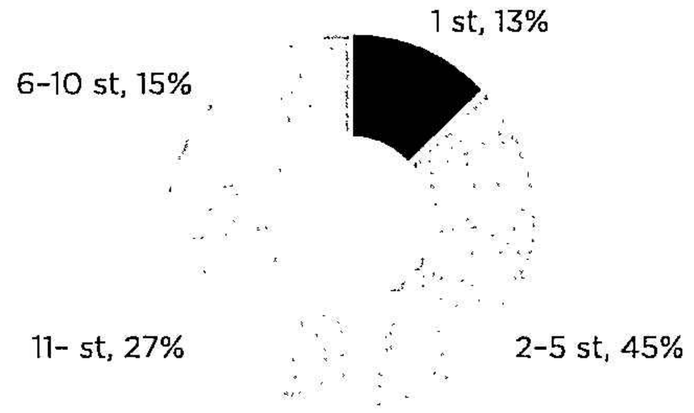
VERKSAMHET

20230707280089

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 Stendörrens fastighetsportfölj utgörs av såväl väletablerade, små- och medelstora företag, som stora multinationella företag. Inom fastighetsbeståndet finns det även en stor spridning mellan branscher. Vid årets slut fanns cirka 1 100 hyresavtal. Antalet hyresavtal, i kombination med att 85 procent av fastigheterna (räknat till hyresvärde) utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar risken för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Per 31 december 2022 svarade de tio största hyresavtalen för 21 procent av den samlade, årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, där Coop Sverige Logistik AB är hyresgäst, representerar knappt 10 procent av den samlade årshyran och löper fram till 2024-09-30, då de flyttar ut ur lokalerna i Upplands-Bro.

ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET BASERAT PÅ AREA



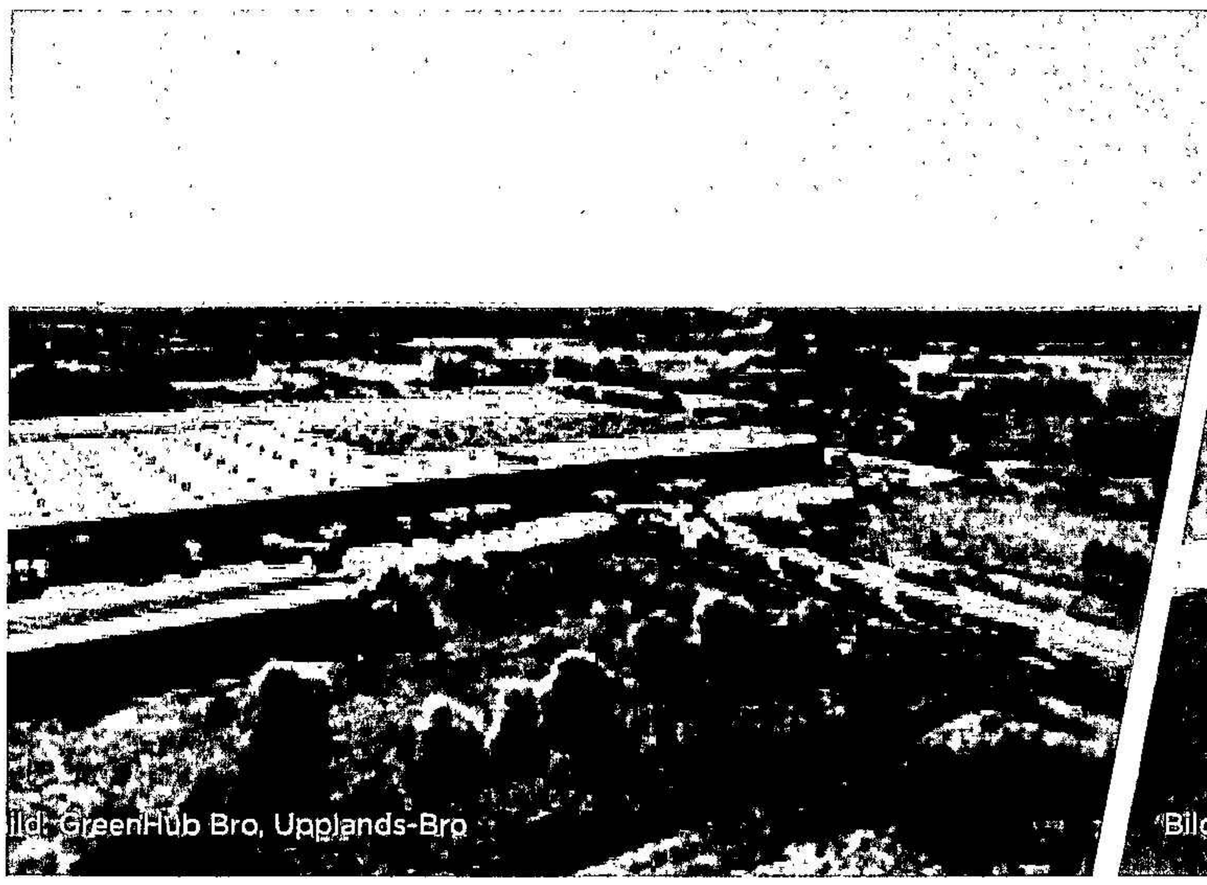

Bild: GreenHub Bro, Upplands-Bro


Bild: GreenHub Bro, Upplands-Bro

20230707078090

VERKSAMHET

FASTIGHETER

VÅRA HYRESGÄSTER

BACTIGUARD AB
Bactiguard AB är ett svenskt medicinteknikföretag som utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar. De är hyresgäst i fastigheten Biologen 10 i Tullinge i lokaler som byggdes år 2014. Lokalerna som är drygt 4 000 kvm stora inrymmer Bactiguards huvudkontor och huvudsakliga forskningsanläggning.

COOP LOGISTIK AB
Coop logistik AB stödjer Coop-koncernen i lokal- och fastighetsfrågor till dagligvaruverksamheten 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 logistiknät. Hyresavtalet upphör 2024-09-30.

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 1 100 anställda i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Infocare hyr cirka 5 300 kvm i fastigheten Båglampan 35.

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 i Stendörrens fastighet Skälby 2:2 på Truckvägen 2 i Upplands Väsby vilken erbjuder ett unikt skyltläge mot E4:an och inrymmer Leaseplans nya flaggskeppsanläggning för bilförsäljning.

MOUNTAIN TOP
Mountain top är en internationell marknadsledare inom utveckling och produktion av utrustning och tillbehör för pickupbilar. De är orderproducerande och deras partners och kunder är biltillverkarna Ford, VW, Toyota, Nissan, Hyundai m.fl. Bolaget hyr Pedersholmparken 10 och 13 i Köpenhamnsregionen och förhyrd area är cirka 9 500 kvm.

NACKA VATTEN OCH AVFALL AB
Nacka vatten och avfall AB levererar säkra vatten- och avfallstjänster för alla som besöker, bor eller verkar i Nacka kommun. Nacka vatten och avfall arbetar med avfallshantering, återvinning, vattenförsörjning och avlopp och hyr idag cirka 2 800 kvm. Nacka vatten och avfall sitter i fastigheten Sicklaön 107:3.

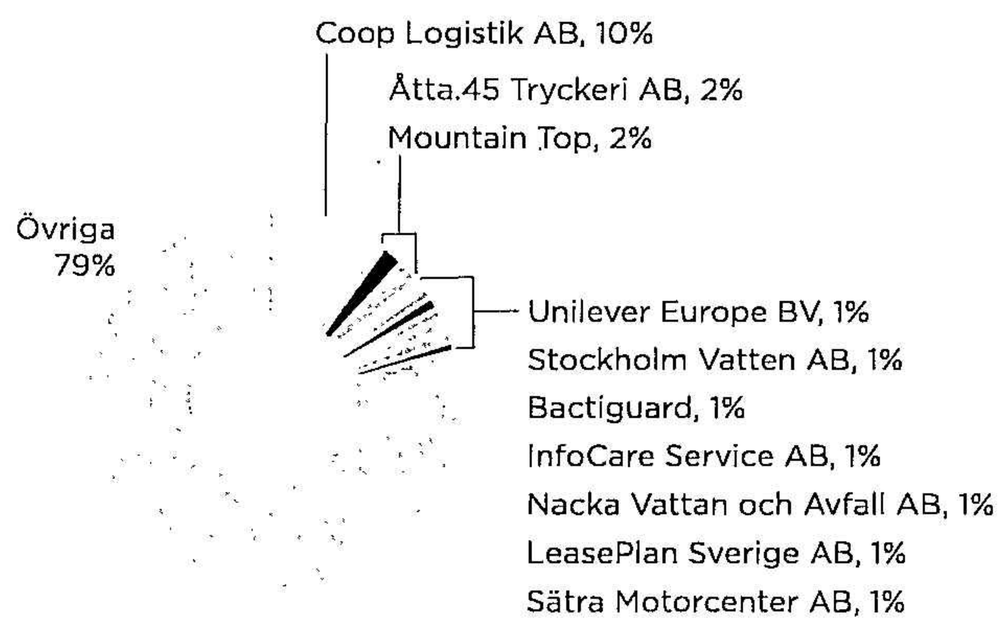
STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL
Stockholm vatten och avfall förser 1,5 miljoner stockholmare med rent kranvatten varje dag, renar deras avloppsvatten och ser till att de kan ta hand om sitt avfall på ett miljömässigt sätt. De utvecklar även en hypermodern sorterings- och matavfallsanläggning, HSMA, i fastigheten.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

SÄTRA MOTORCENTER AB
Sätra Motorcenter AB är en bilåterförsäljare med verksamhet i Skärholmen. I deras sortiment finns bilar från Peugeot, Opel, DS och Citroën. Bolaget säljer även begagnade bilar och har över 20 års erfarenhet i branschen. Sätra Motorcenter AB hyr lokaler om cirka 6 000 kvm på i fastigheten Hällsätra 1 på Strömsätravägen 15.

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 Linton, GB Glace, Via, Axe, Ben & Jerry's, Dove m.fl. Unilever hyr en kontors- och lagerfastighet i Flen om totalt cirka 13 000 kvm. I fastigheten Talja 1:36, ryms frys- och varmlager samt kontor.

ÅTTA.45 TRYCKERI AB
Åtta.45 tryckeri AB har funnits sedan 1999 och är ett av Sveriges största grafiska företag med tryckproduktion. I deras drygt 11 000 kvm stora lokaler i Stendörrens fastighet Veddesta 2:53 på Bruttovägen 11 i Järfälla driver de en av landets största anläggningar för tryckproduktion. Lokalerna inrymmer även bolagets huvudkontor, samt lager med mera.

INTÄKTER STÖRSTA HYRESGÄSTERNA



VERKSAMHET

AFFÄRSOMRÅDEN

20230707280091

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

FASTIGHETSFÖRÄDLING
Genom fastighetsförädling tillvaratas Stendörren fastigheters möjlighet att möta kunders behov av ändamålsenliga lokaler. Genom att utveckla, höja kvaliteten och modernisera skapas förutsättningar för bibehållna och långa kundrelationer. Detta genererar stabila kassaflöden och värdetillväxt. Se vidare sida 33.

NYPRODUKTION
Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både detaljplanelagda byggrätter och framtida byggrätter som tillskapas genom ett aktivt detaljplanearbete. Utvecklingen av byggrätter drivs med utgångspunkt från marknadens efterfrågan. Se vidare sida 34–35.

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. Där det finns rätt förutsättningar arbetar Stendörren för att bidra till att det tas fram nya detaljplaner för bostäder för vidare utveckling och förvaltning. Se vidare sida 39.

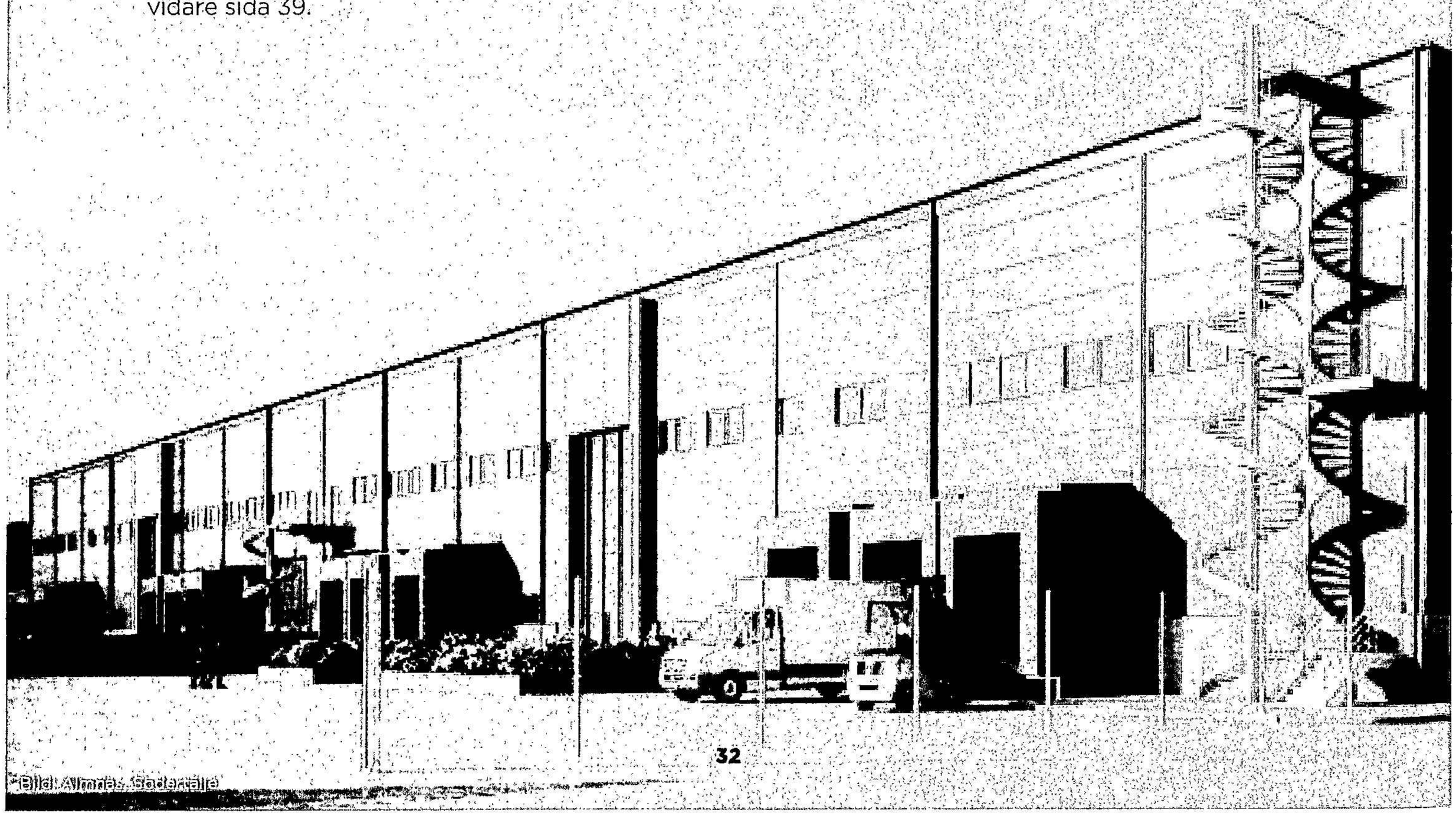


Bild: Almnäs Stadsmarker

VERKSAMHET

20230707728092

FASTIGHETSFÖRÄDLING

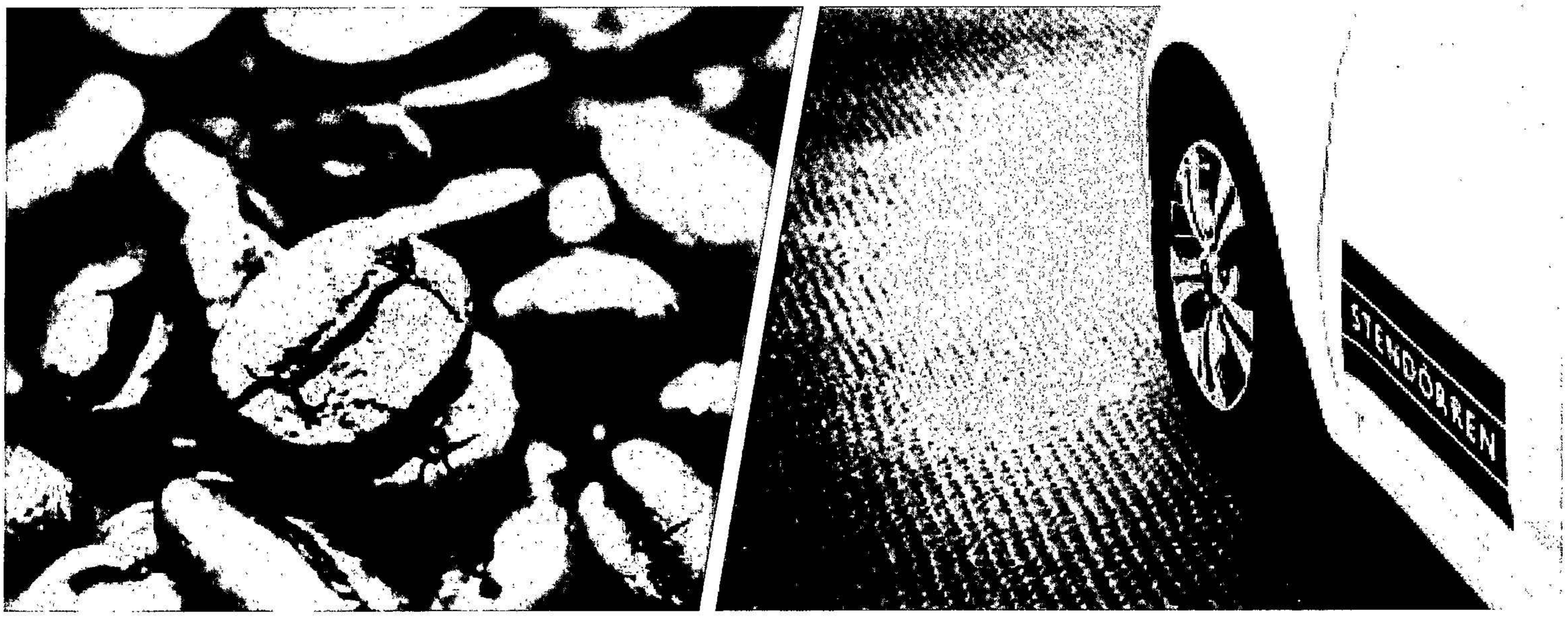
Samhällets utveckling påverkar såväl de områden vi verkar i som våra kunders verksamheter. Stendörren arbetar för att kunna möta de förändrade förutsättningarna och på bästa sätt ta vara på potentialen i fastigheter i områden där utveckling sker och tillväxt finns.

Inom ramen för utvecklings- och projektverksamheten bedriver Stendörren fastighetsförädling. Förädlingsobjekten identifieras genom noggrann analys av befintliga fastigheter utifrån parametrar som geografiskt läge, närområdets utveckling, efterfrågan på lokaler, typer av hyresgäster och verksamheter, hyresnivåer och investeringsbehov. Arbetet sker i nära samarbete mellan medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktion.

Investeringar sker ofta i samband med nyteckning av hyresavtal, både för nya kunder med nya behov och för befintliga kunder med förändrade behov.

Stendörren har under året löpande nytecknat hyresavtal, vilket medfört projekt där lokaler anpassats efter specifika önskemål. Ett exempel på detta är det avtal som tecknades med Beans in Cup AB i september, avseende lokaler i fastigheten Filmremsan 9 i Högdalens industriområde. Lokalerna anpassades inför inflytt för att inrymma både centrallager och kontor.

Förädling av befintliga byggnader och lokaler utvecklar fastigheters potential, vilket skapar ytterligare värden. Ökad modernitet, effektivitet och förbättrad hållbarhetsprestanda i fastighetsbeståndet bidrar till högre hyresintäkter, högre uthyrningsrad och minskade kostnader.



20230707080693

NYPRODUKTION

Under 2022 har Stendörren fortsatt arbetet med att både utveckla befintliga byggrätter och skapa nya byggrätter genom aktivt detaljplanearbete. Målet är att succesivt bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna byggnader.

Stendörren hade per 31 december 2022 totalt 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt 657 000 kvm, huvudsakligen för logistik-, lätt industri- och bostadsändamål. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm samt tillväxtorter i Mälardalen såväl som i andra utvalda tillväxtorter. För vissa fastigheter pågår även arbete med att skapa ytterligare byggrätter inom befintligt användningsområde eller genom omvandling av användningsområden till exempel för bostadsändamål.

Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter har under de senaste åren varit stark.

Efterfrågan på nyproducerade moderna lager- och logistiklokaler i Mälardalen, där Stendörrens projekt och utveckling till största del bedrivs, har varit fortsatt hög under året. Regionens strategiska läge och välgenomtänkta kommunikationsmöjligheter gör att området anses vara ett av landets bästa lager- och logistiklägen.

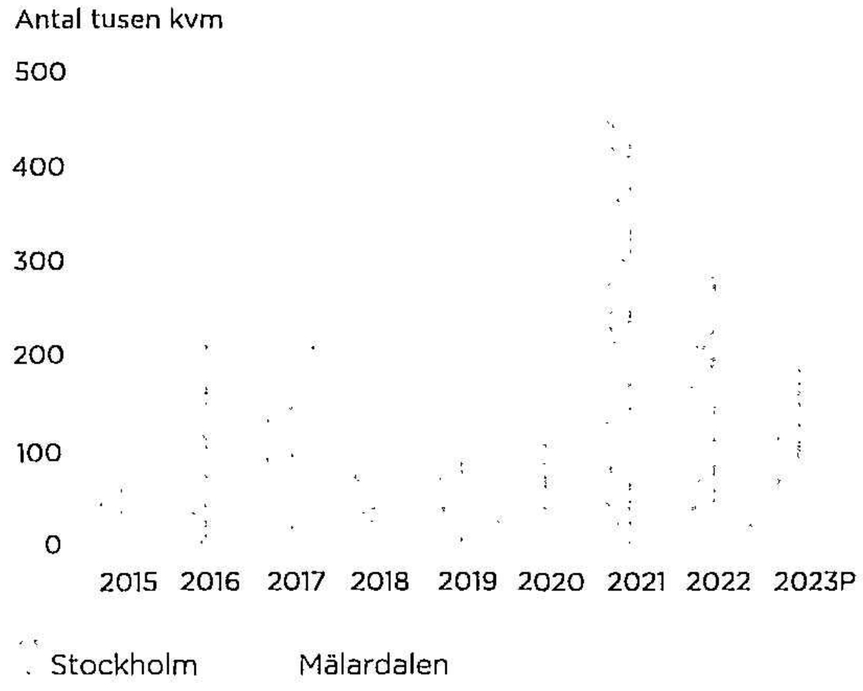
Under 2022 har pandemin, det pågående kriget i Ukraina och världsläget i stort påverkat förutsättningarna för nybyggnation och fastighetsutveckling. Byggkostnaderna har varit onormalt höga och det har förekommit leveransproblem på material. Avseende planerade projekt påverkas takten på byggstarter både med anledning av höga byggpriser men potentiellt även av lägre efterfrågan som följd av ett sämre konjunkturläge. Dock har påverkan på såväl Stendörrens pågående projekt som produktion har varit begränsad.

Stendörren erbjuder marknaden hållbara, moderna och verksamhetsanpassade lokaler och har pågående projekt belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en stark efterfrågan. Utvecklingen av byggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera både nya och befintliga kunder med ett nytt eller förändrat lokalbehov som kan mötas i en nyproducerad byggnad.

Under 2022 har Stendörren sökt och erhållit flertalet bygglov samt startat byggnation av nya byggnader i Stockholm och Mälardalen. Tre bygglovsansökningar avser logistik och sex avser mindre byggnader för lätt industri.

Pågående projekt för nyproduktion av logistik, lager och lätt industri där produktion pågår eller lagakraftvunna bygglov har erhållits omfattade vid årets utgång till tillsammans 57 000 kvm.

NYPRODUKTION LOGISTIK/LAGER/INDUSTRI



VERKSAMHET

20230707281094

KOMMANDE PROJEKT PER 2022-12-31

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M²)[1]	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD MÖJLIG BYGGSTART[2]
Upplands-Bro	Logistik	400 000	Inom detaljplan	2023-2024
Södertälje	Logistik	44 500	Inom detaljplan	2023-2024
Nynäshamn	Lätt industri	10 000	Inom detaljplan	2023-2024
Enköping	Logistik	8 000	Inom detaljplan	2023-2024
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	2 500	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Logistik	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2023-2024
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2023-2024
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Bostäder	54 500	Inom detaljplan	2024-2025
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2024-2025
Frederikssund	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2024-2025
Uppsala	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Stockholm	Bostäder	30 000	Planändring krävs	2026-2027

1) BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart.

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER 2022-12-31

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	ESTIMERAT SLUTDATUM[1]	STORLEK KVM²	ESTIMERAD INVESTERING[3] MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q1 2023	11 900	175	Pågående byggnation
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q1 2023	2 700	48	Pågående byggnation
Librobäck 21:3	Ny lätt industri	Q2 2023	2 300	44	Pågående byggnation
Viby 19:66	Ny logistik	Q1 2023	6 300	116	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 700	48	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	5 100	44	Pågående byggnation
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 000	31	Pågående byggnation
Elementet 1	Hyresgästanpassning	Q3 2023	3 400	41	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	44	Pågående byggnation
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	44	Pågående byggnation
Båglampan 25	Ny lätt industri	Q3 2024	4 300	109	Projektering[4]
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2024	5 200	104	Projektering[4]
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q4 2024	17 000	324	Projektering[4]
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q3 2024	2 700	47	Projektering[4]
Tegelbruket 1	Nya bostäder	–	25 500	–	Projektering[4]
Totalt pågående projekt			**97 700**	**>1 219**	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar			**82 500**	**1 055**	

1) Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att bedömd tidpunkt för färdigställande beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

2) BTA (nyproduktion), LOA (hyresgästanpassning).

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion. Estimerad investering för Tegelbruket visas ej på grund av framtida upphandlingsprocess.

4) Bygglov har erhållits.

20230707073805

FALLSTUDIE: PROJEKT

I augusti kommunicerade Stendörren att ett hyresavtal med gop Sverige AB tecknats. Avtalet gäller lokaler om 2 700 kvm i en logistikbyggnad som vid tillfället var under uppförande. Stendörren startade byggnationen av logistikbyggnaden på spekulation i slutet av 2021. Brunna i Upplands-Bro är ett väletablerat område med ett strategiskt läge, så att starta en spekulativ byggnation och därefter anpassa lokalerna efter kundernas behov var ett naturligt beslut.

Med standardiserade lösningar vad beträffar lokalernas beskaffenhet såsom dimensioner och funktioner, hög hållbarhetsprestanda men också inbyggd flexibiltitet var det sedan möjligt att anpassa lokalerna för gop:s specifika behov. gop Sverige AB är experter inom alla typer av plastmaterial och arbetar mot kunder inom bygg, trädgård, entreprenad och industri över hela Skandinavien.

"Vi på gop har under en längre tid letat efter en ny anläggning som kan möta vår ökande marknad på ett så produktivt och effektivt sätt som möjligt. Vi är därför otroligt glada över att vi nu hittat en plats som uppfyller alla våra kriterier" sa Petra Carnbäck, VD gop Sverige AB i samband med att avtalet tecknades.



Maria Jonsson,
Utvecklingschef på Stendörren



MARIA JONSSON

BERÄTTA LITE OM PROJEKTET OCH UTHYRNINGEN TILL GOP SVERIGE?

Vi hade en outnyttjad byggrätt i ett väletablerat område. Inledningsvis genomfördes en analys och förstudie kring dels vad marknaden efterfrågade dels vad som var möjligt att bygga på platsen. Ett fortsatt arbete med projektering och utformning ledde så småningom till att vi kunde starta det här projektet. Att tänka långsiktigt, hållbart och flexibelt ger goda förutsättningar för att skapa värde både för oss och våra kunder. När samarbetet med gop inleddes hade vi goda möjligheter att anpassa lokalen efter just deras behov och verksamhet.

PÅ VILKET SÄTT BESKRIVER DENNA UTHYRNING STENDÖRRENS PROJEKTVERKSAMHETS ARBETSSÄTT?

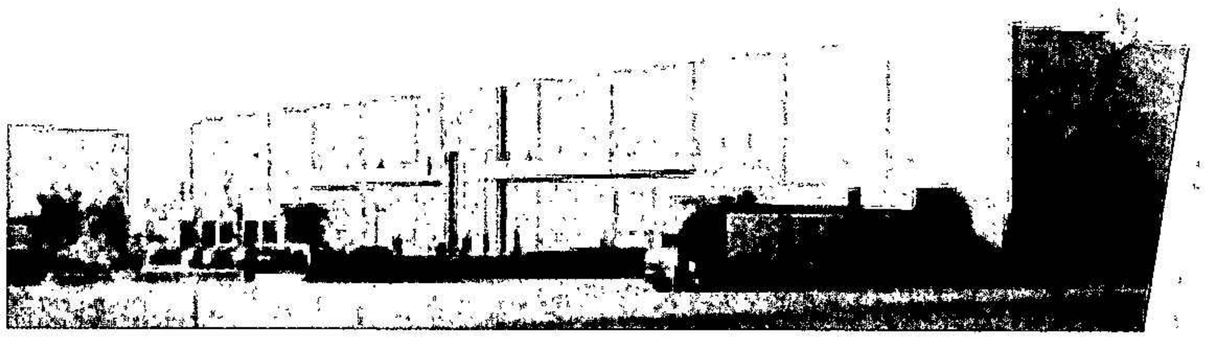
Det är ett bra exempel på hur vår värdekedja fungerar. Vi har outnyttjade byggrätter i strategiska lägen och identifierar potentialen i dessa och matchar med marknadens och kundernas behov. När vi bygger utgår vi från standarder och drar också nytta av våra egna erfarenheter från långsiktigt ägande – vi bygger flexibelt och hållbart. På så sätt skapar vi tillgångar med ett långsiktigt värde.

BERÄTTA MER OM HUR NI ARBETAT MED HÅLLBARHET I DET HÄR PROJEKTET?

Vi valde tidigt att certifiera projektet enligt BREEAM SE och siktar på nivån Excellent. Det ställer höga krav på oss och kräver ett stort engagemang att vi gör hållbara val genom hela processen. Till detta har vi investerat i en bergvärmeanläggning för att både värma och kyla byggnaden. Vi har även investerat i en solcellsanläggning för att förse byggnaden med solenergi. Allt detta sammantaget ger oss och våra kunder en energisnål byggnad med hög hållbarhetsprestanda som vi är mycket stolta över.

VERKSAMHET

20230707728096



ALMNÄS 5:23

KOMMUN: Södertälje

PROJEKT: Ny logistik

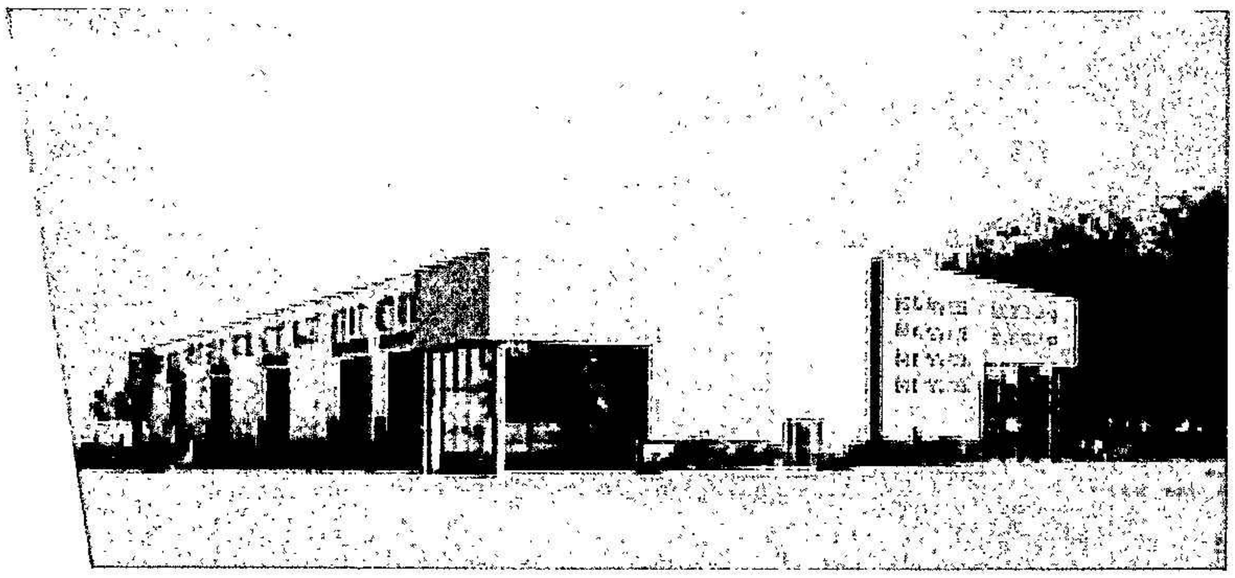
AREA: 11 900 kvm

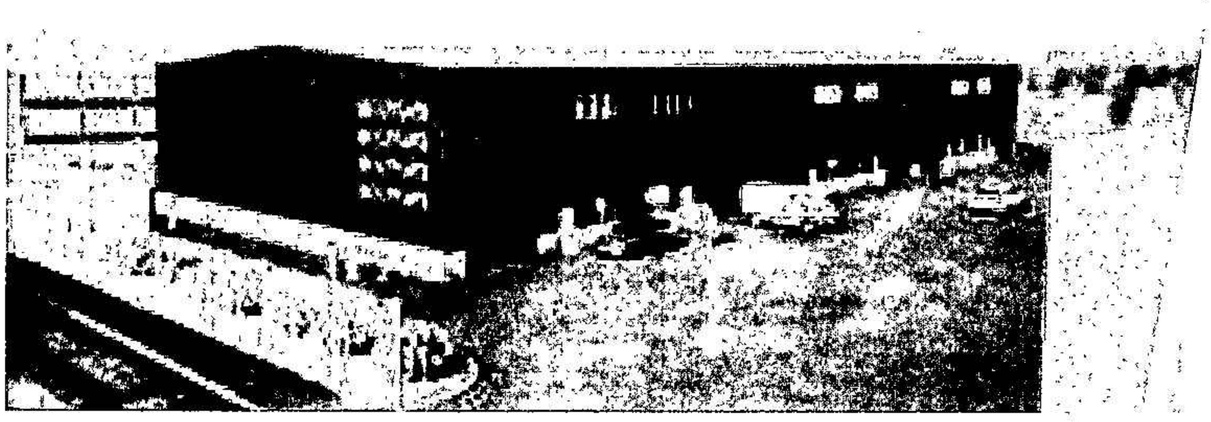
HJULSMEDEN 1

KOMMUN: Västerås

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 700 kvm





LIBROBACK 21:3

KOMMUN: Uppsala

PROJEKT: Ny lätt industri

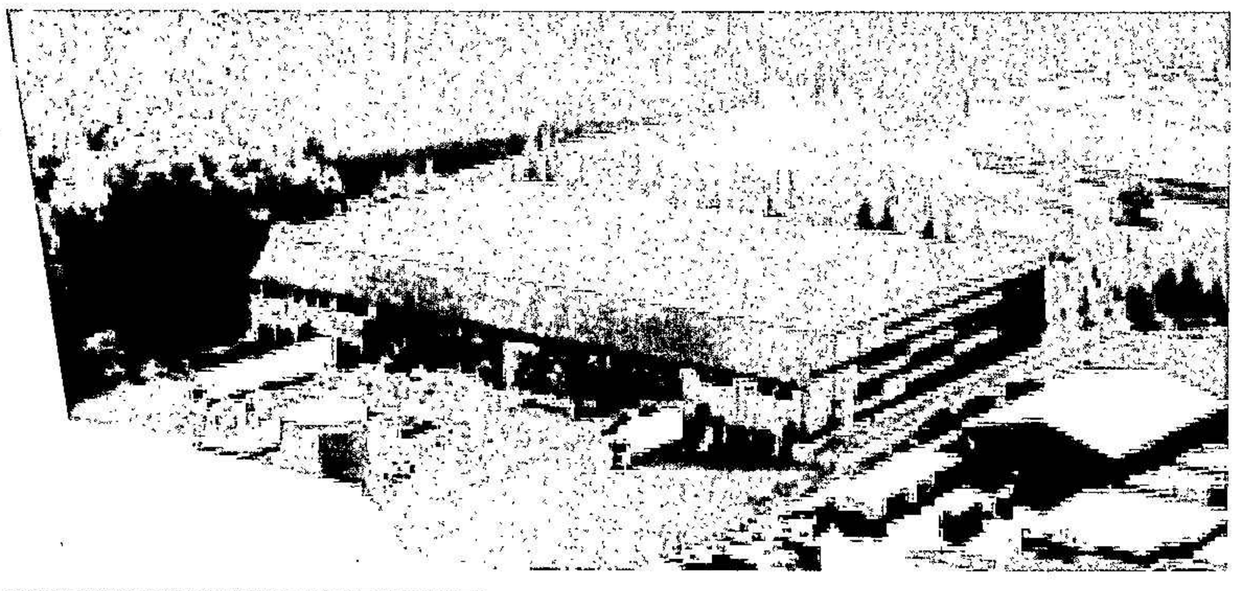
AREA: 2 300 kvm

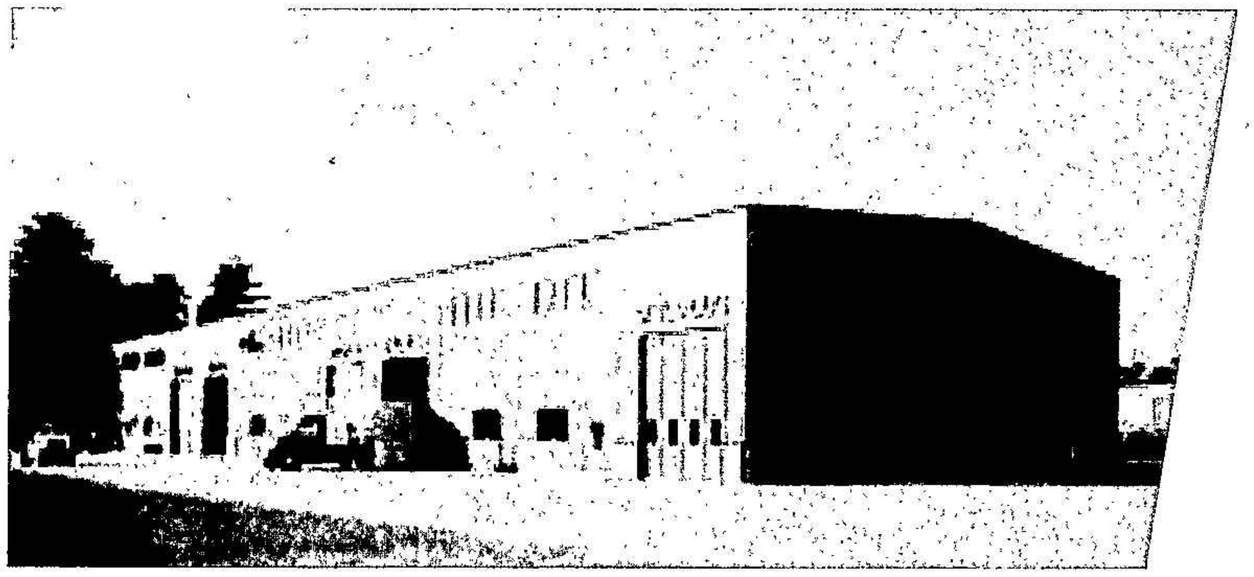
VIBY 19:66

KOMMUN: Upplands-Bro

PROJEKT: Ny logistik

AREA: 6 300 kvm





ALMNÄS 5:24

KOMMUN: Södertälje

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 300 kvm

VERKSAMHET

20250707080709



ALMNÄS 5:24

KOMMUN: Södertälje

PROJEKT: Ny lätt industri

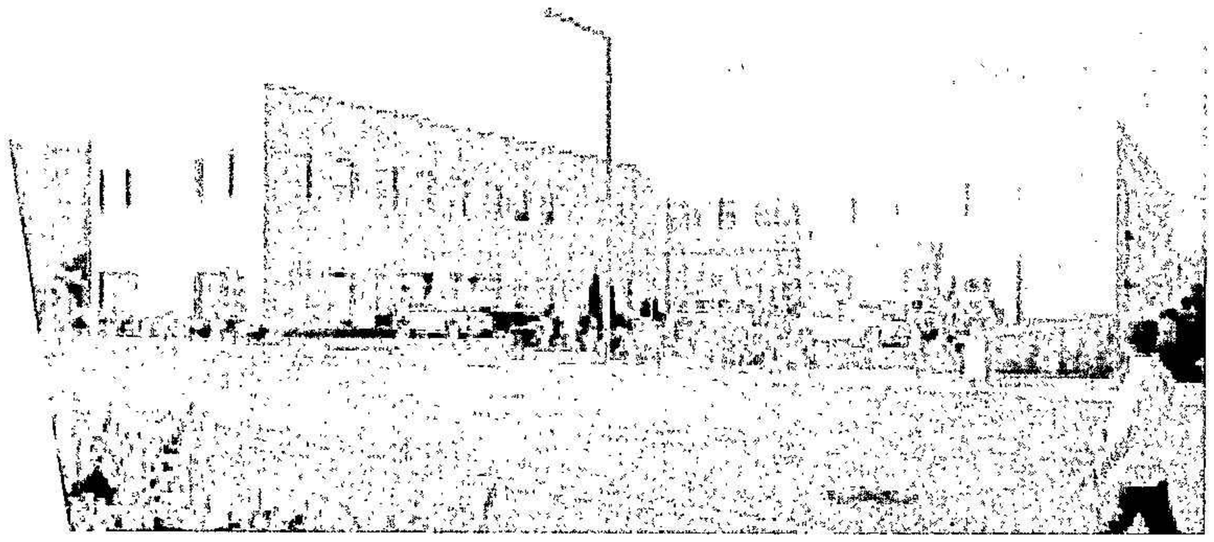
AREA: 2 300 kvm

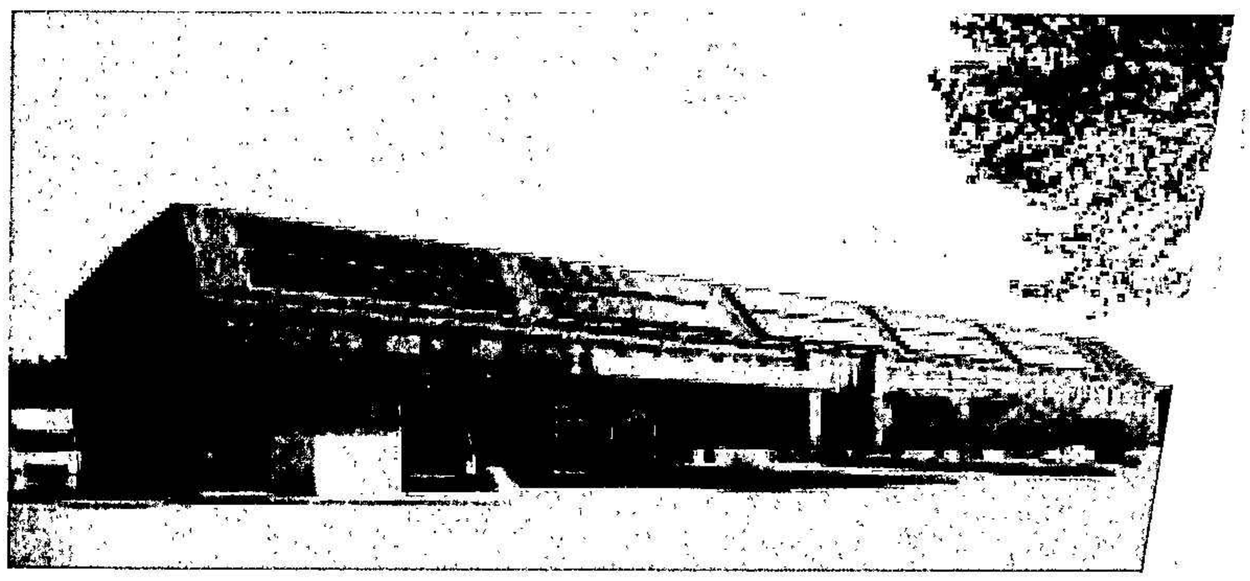
BÅGLAMPAN 25

KOMMUN: Stockholm

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 4 300 kvm





VIBY 19:66

KOMMUN: Upplands-Bro

PROJEKT: Ny logistik

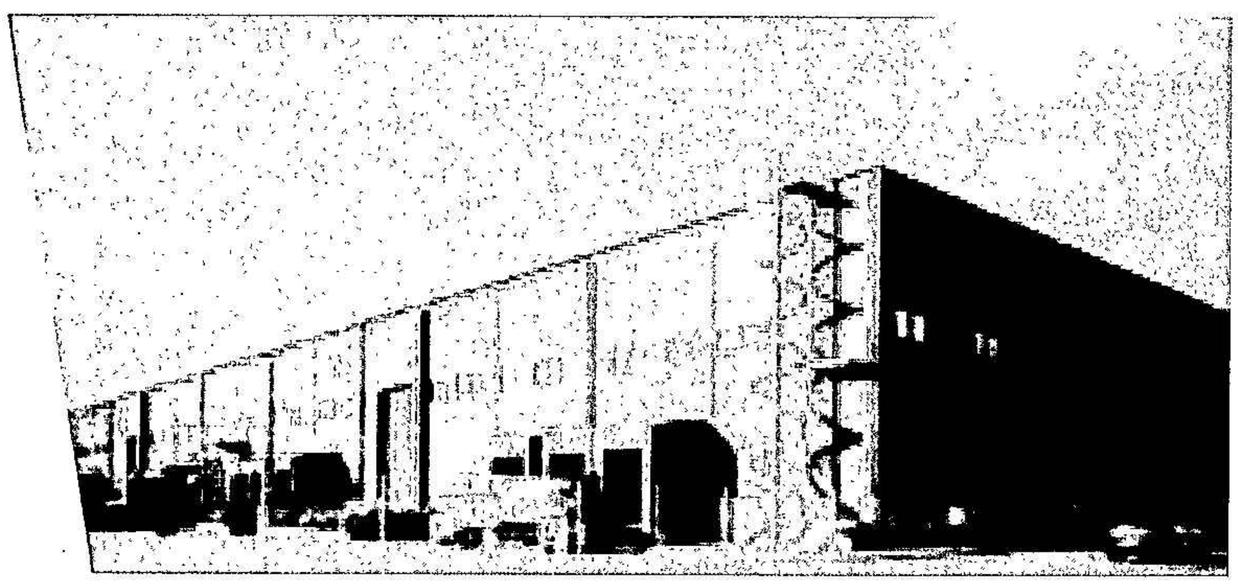
AREA: 5 200 kvm

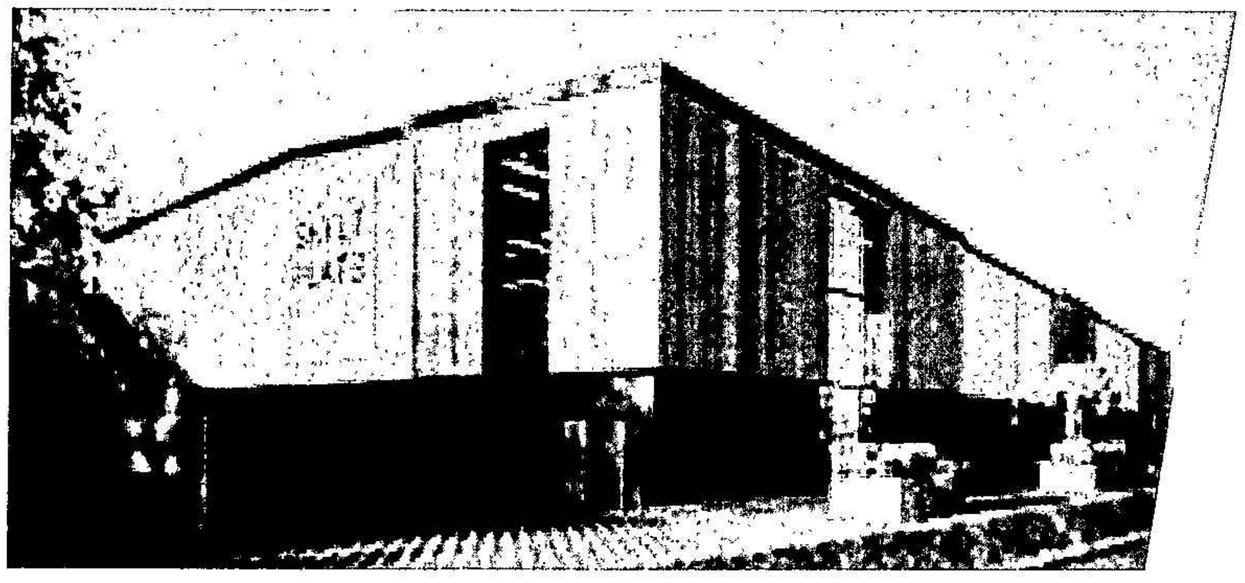
ALMNÄS 5:23

KOMMUN: Södertälje

PROJEKT: Ny logistik

AREA: 17 000 kvm





ROMBERGA 23:17

KOMMUN: Enköping

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 700 kvm

VERKSAMHET

20230707078098

BOSTADSUTVECKLING

Den pågående samhällsutvecklingen, tillväxten och den ökande befolkningen i Stockholmsregionen skapar en långsiktig 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 långsiktigt med att ta fram nya detaljplaner för bostäder i sådana lägen.

Översiktsplaner både i Stockholm och flera andra kommuner skapar goda förutsättningar för att initiera och starta fler planprocesser för bostäder. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete 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. I Botkyrka har Stendörren en detaljplan som medger utveckling av cirka 800 bostäder och cirka 10 000 kvm kommersiella lokaler. Under året erhölls bygglov avseende två bostadskvarter om tillsammans 326 lägenheter samt ett parkeringsgarage. På grund av rådande förutsättningar för bostadsutveckling har byggnation ännu inte startats.

I Skrubba Allé i Stockholm har Stendörren tagit initiativ till bostadsutveckling. Under 2022 erhölls ett positivt planbesked från Stockholm Stad avseende fastigheten Skrubba 1:2. Fastigheten är belägen i södra Stockholm och ligger med utsikt över naturskköna sjön Drevviken i söder. Detaljplanearbete är bedömt att starta 2023 och förväntas kunna tillskapa omkring 30 000 kvm BTA byggrätt för bostadsändamål.

I Sollentuna har Stendörren under 2022 haft en förändrad detaljplan för bostadsändamål på samråd. Planförslaget avser fastigheterna Traversen 14 & 15 och innebär omvandling av befintlig småindustri till ett kvarter med cirka 100 bostäder och viss handel. Möjligt antagande av en ny detaljplan är bedömt till första kvartalet 2024.

KOMMUN	FASTIGHETS-BETECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 800 lägenheter	Lagakraftvunnet bygglov för två bostadskvarter om tillsammans 326 lägenheter har erhållits
Sollentuna	Traversen 14 och Traversen 15	Ca 100 lägenheter	Detaljplan beräknas vinna lagakraft 2024
Järfälla	Veddesta 2:54	Ca 130 lägenheter	Ansökt om planbesked
Stockholm	Stenskärven 4 och Stenskärven 5	Ca 300 lägenheter	Programarbete pågår
Stockholm	Skrubba Allé 1:2	Ca 300 bostäder	Positivt planbesked erhållet
Övrigt		Ca 700 bostäder	Förstudie pågår

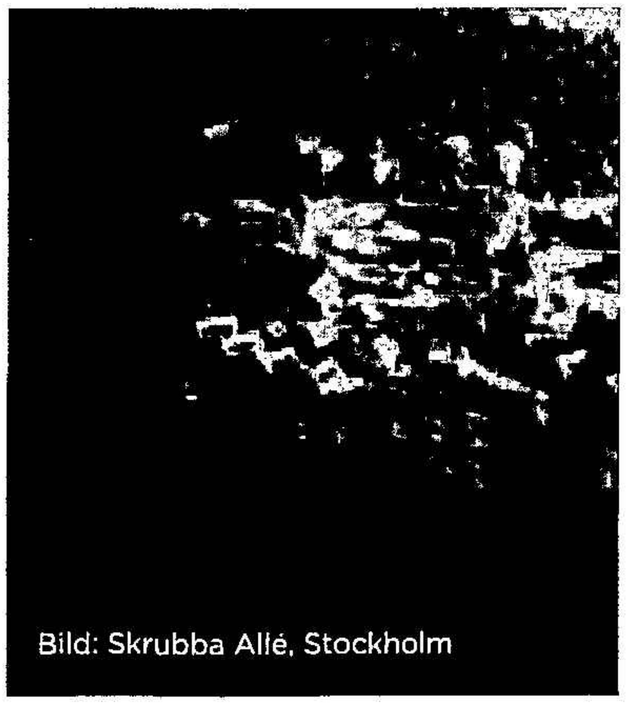


Bild: Skrubba Allé, Stockholm

VERKSAMHET

20230707728099

Investering i kommersiella fastigheter är en 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 sida 74–77 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 2022 till 13 344 miljoner kronor (12 290). 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 46 procent (48) respektive 54 procent (52) 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 2022 framgår av tabellen på sida 42.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 290 miljoner kronor (5 624), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 018 miljoner kronor (4 339), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -33 miljoner kronor (-25). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 821 miljoner kronor (755) 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.

VERKSAMHET

20230707281000

OBLIGATIONSLÅN

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, ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025 samt en hybridobligation om 800 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 5 469 miljoner kronor (4 868), motsvarande cirka 87 procent (87 procent) av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 821 miljoner kronor (755). Kortfristiga räntebärande skulder uttrycker koncernens finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen.

Per 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,1 år (2,4) och för totala räntebärande skulder 2,9 år (2,5), se tabell sida 42.

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders stibor som räntebas. Vid utgången av 2022 hade Stendörren en portfölj av räntetak och ränteswap med ett samlat nominellt värde uppgående till 5,1 miljarder kronor (motsvarande cirka 80 procent av bolagets totala räntebärande skuld), se tabell sida 124. Räntetaken utgör en försäkring som träder in om stibor skulle överstiga en viss nivå ("taknivån"). Den genomsnittliga taknivån i bolagets portfölj av räntetak uppgår till 1,80 procent. Räntetaken har en genomsnittlig återstående löptid om 3,2 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 1,7 år. Per 31 december 2022, inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via swap och räntetak uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,6 år (3,7).

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 1 001 miljoner kronor (925) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, derivat, 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 330 miljoner kronor (261).

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 315 miljoner kronor och outnyttjade och tillgängliga krediter om 560 miljoner kronor.

20230707281O1

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD, PER 31 DECEMBER 2022, MKR

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	>2029	SUMMA	ANDEL AV TOTAL, %
Swedbank	0	563	1 126	0	564	0	0	0	2 253	36
Danske Bank	413	0	0	335	669	0	0	0	1 418	22
Nordea	231	0	0	0	0	0	0	0	231	4
Sörmlands Sparbank	29	0	54	0	186	0	0	0	269	4
Sparbanken Enköping	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0
SEB	34	101	0	0	703	0	0	0	838	13
Obligation	0	700	600	0	0	0	0	0	1 300	21
Revers	5	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Summa	**712**	**1 364**	**1 780**	**335**	**2 122**	**0**	**0**	**10**	**6 323**	**100**
Andel av total, %	11	22	28	5	34	0	0	0	100,0	

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	16,3	2,00	3,68
Danske Bank	Räntetak	600	39,8	1,00	2,77
Danske Bank	Räntetak	300	19,9	1,00	2,77
Swedbank	Räntetak	1 100	61,8	2,00	3,96
Swedbank	Räntetak	750	42,4	2,00	3,98
Swedbank	Räntetak	250	1,9	2,25	0,74
Swedbank	Räntetak	250	5,3	2,25	1,75
Swedbank	Räntetak	550	28,9	2,00	3,68
Nordea	Räntetak	184	3,3	1,50	0,96
Summa		**4 284**	**219,7**	**1,80**	**3,21**

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	48,0	-0,0875	1,72
Summa		**800**	**48,0**	**-0,0875**	**1,72**

20230707281102

FALLSTUDIE: FINANSIERING

I september 2022 meddelade EPRA (The European Public Real Estate Association) att Stendörren inkluderats i det för finansbranschen erkända indexet EPRA Nareit Global Real Estate Index (EPRA-index). EPRA-index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag. Bland dem finns ett tjugotal svenska bolag.

För att inkluderas i indexet behöver bolaget uppnå fyra olika kriterier: en viss storlek mätt i börsvärde, ett minimikrav för likviditet i aktien, en minsta procentandel av EBITDA från relevanta fastigheter samt fullständig engelsk årsredovisning.

Många investerare förlitar sig på EPRA:s expertis och professionalism för att följa den europeiska marknaden och använder indexet för att jämföra sin portföljavkastning. Att vara en del av indexet kan därför innebära att bolaget exponeras mer och därmed eventuellt bli föremål för större intresse hos utländska investerare.



Per-Henrik Karlsson,
Ekonomidirektör på Stendörren

PER-HENRIK KARLSSON

VAD HAR DET INNEBURIT FÖR STENDÖRREN ATT INKLUDERAS I EPRA-INDEX?

Dels är det kul att vi vuxit så pass mycket på olika fronter att vi kan inkluderas i denna typ av globalt index. Detta i kombination med att vi även gjort våra första förvärv utanför Sveriges gränser har medfört att vi tagit steget att kommunicera mer på engelska. Tillsammans har det medfört ett större internationellt intresse.

HUR ÄR STENDÖRRENS FINANSIELLA BEREDSKAP I DESSA OSÄKRA TIDER?

De senaste två åren har vi vidtagit flera åtgärder för att minska Stendörrens finansiella risker. Vi har utökat våra räntesäkringar och cirka 80 procent av våra räntebärande skulder är nu räntesäkrade. Vi har dessutom genomfört refinansieringar med flertalet av bolagets banker. Utöver detta är i princip samtliga av våra hyresavtal fullt inflationsindexerade vilket gör att ökad inflation leder till ökade hyresintäkter. I första kvartalet 2023 har vi även genomfört ett återköpsprogram för ett utestående obligationslån, vilket minskat vår finansiella risk ytterligare.

VAR LIGGER STENDÖRRENS HUVUDSAKLIGA FINANSIELLA STYRKOR JUST NU?

Med tanke på hur världen ser ut just nu är det en styrka att vi de senaste 1–2 åren agerat proaktivt och tidigt avseende vår balansräkning. Det kommer vi fortsätta att göra. Vi har nu en solid finansiell situation och ett starkt kassaflöde genom vårt högavkastande fastighetsbestånd. Vi har också en tillväxtpotential som inte syns fullt ut i våra kvartalssiffror och det är vårt innehav av hittills oexploaterade byggrätter om cirka 650 000 kvm BTA.

VERKSAMHET

FINANSIERING

FASTIGHETSPORTFÖLJ

20230707281O3

Tidigare har Stendörren utgått från bokslutsdagen (motsvarande 31 december 2022 i denna rapport) vid bedömning av intjäningsförmågan. För att ge en mer relevant bedömning av intjäningsförmågan har Stendörren i denna rapport valt att utgå från den första dagen i innevarande 12-månadersperiod (1 januari 2023) och därmed inkludera de indexrelaterade hyreshöjningar, till följd av ökad inflation, som genomförts per samma datum. Per 1 januari 2023 omfattade bolagets fastighetsportfölj 148 helägda fastigheter med cirka 795 000 kvm uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 824 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 179 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 645 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 1 januari 2023 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt 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 2022.

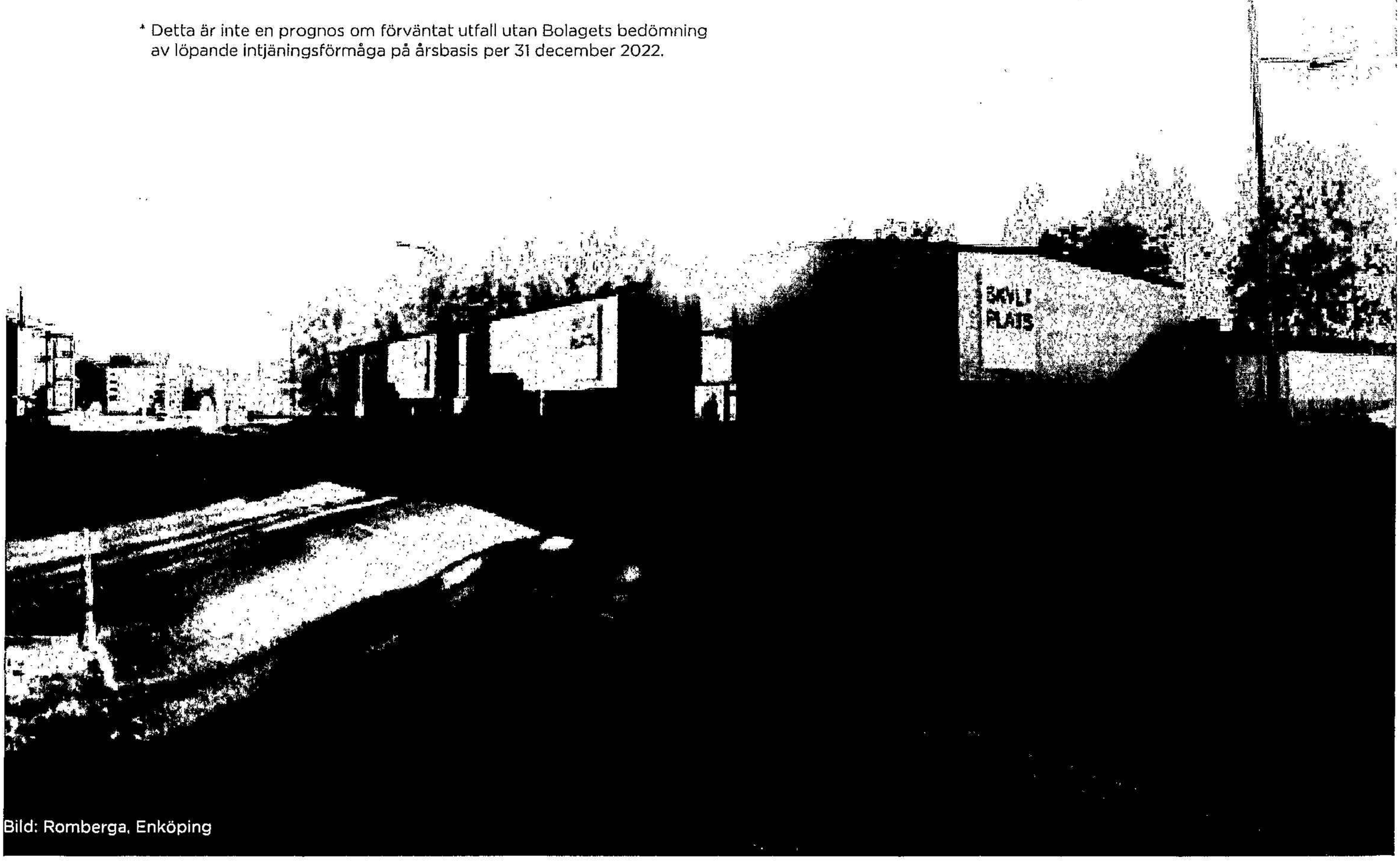


Bild: Romberga, Enköping

20230707381041

STENDÖRRENS HÅLLBARHETS-ARBETE

”Att driva ett hållbart och jämlikt företagande är strategiskt helt avgörande för Stendörren och en naturlig del av vårt dagliga arbete och beslutsfattande. Samtidigt är det viktigt att vi successivt höjer våra ambitioner och under 2022 har vi tagit betydande steg framåt. Arbetet inom bolagets hållbarhetsråd har intensifierats och vi har nu metoder för att följa upp bolagets samtliga hållbarhetsmål.”

Erik Ranje, VD Stendörren

20230707281O5

Under 2022 har Stendörren arbetat enligt den hållbarhetsstrategi som lanserades i årsredovisningen 2021. 2022 är det första året då alla uppsatta mål mäts. Stendörrens aktiviteter i linje med bolagets strategi presenteras i årets rapport.

96%

ANDEL FOSSILFRI ENERGI

29%

MINSKAT UTSLÄPP PER KVM

61/39%

FÖRDELNING MÄN/KVINNOR

42%

ANDEL MILJÖCERTIFIERAD UTHYRNINGSBAR YTA

21%

MINSKAD ENERGI-FÖRBRUKNING PER KVM

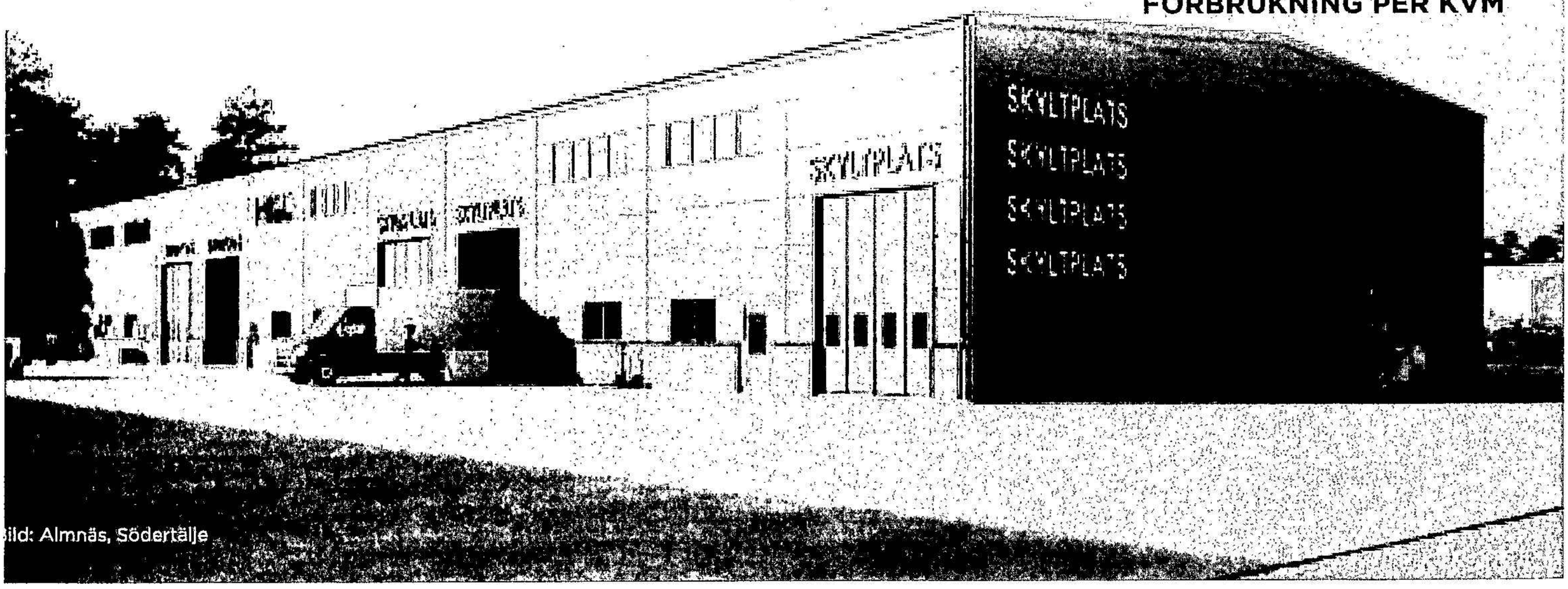


Bild: Almnäs, Södertälje

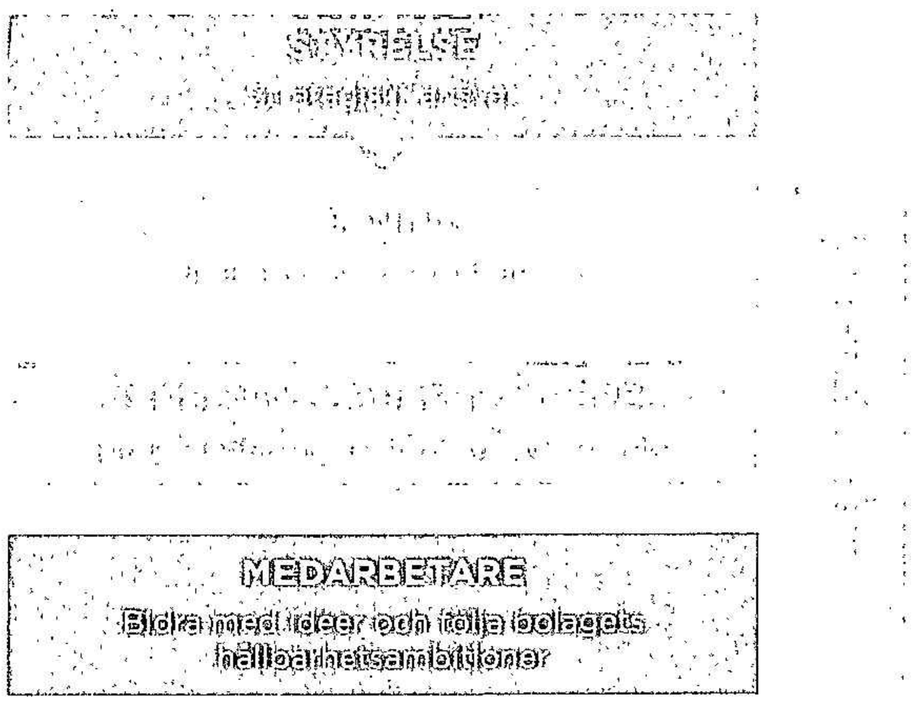
20230707281109

Stendörren har en hållbarhetsstrategi som bygger på ett långsiktigt arbete med successivt höjda ambitioner fram till år 2030. Arbetet leds och koordineras av bolagets hållbarhetsråd, vars arbete styrs av de riktlinjer och policys som antagits av bolagets styrelse och VD.

Stendörrens affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver bolaget ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. För mer beskrivning av bolagets affärsidé och mål, läs på sida 13.

Stendörren har sedan starten 2014 bedrivit ett aktivt hållbarhetsarbete och under 2021 antogs en omarbetad hållbarhetsstrategi, som sträcker sig fram till år 2030. Väsentlighetsanalysen ligger som grund för bolagets hållbarhetsstrategi och utgår ifrån Stendörrens potentiella och faktiska påverkan på sin omgivning och dess intressenter. Utfallet av arbetet följs på olika sätt upp kvartals- och årsvis.

STYRNINGSMODELL



POLICYS OCH STYRNING

Bolagets policys revideras löpande och minst årligen. De policys som ska antas av styrelsen godkänns på det konstituerande styrelsemötet som hålls i direkt anslutning till bolagets årsstämma. Även de policys som antas av bolagets VD revideras och godkänns vanligtvis under våren. Alla som anställs på Stendörren får en introduktion till bolagets policys och handböcker. Alla medarbetare ska årligen intyga att de läst och förstått alla policys. Om policys och dokument ändras väsentligt genomför bolaget en utbildning för medarbetarna.

UPPFÖRANDEKOD

Stendörrens uppförandekod utgår ifrån internationella konventioner, koder och lagar. Den grundar sig i FN:s Global Compacts tio principer för hållbar utveckling och inkluderar hur Stendörren arbetar med frågor kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption.

ORGANISATIONER OCH MEDLEMSKAP

Stendörren är delaktiga i en rad organisationer med syfte att bidra till att stärka branschens hållbarhetsarbete och det lokalsamhälle som bolaget verkar i. Under 2022 var Stendören engagerade i följande organisationer:

- Sweden Green Building Council
- Hållbart Stockholm 2030
- Svenskt Näringsliv AB
- Spånga företagarförening AB

FOKUSOMRÅDE OCH POLICYS

OPERATIONELL EXCELLENS

- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Inköpspolicy

RESURS-EFFEKTIVITET

- Hållbarhetsstrategi

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

- Personalhandbok
- Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling
- Chefshandbok

FRAMTIDSSÄKRING

- Hållbarhetsstrategi

SOCIALT ANSVAR

- Hållbarhetsstrategi

20230707281O7

Stendörren har ett hållbarhetsråd bestående av representanter från bolagets olika delar. Hållbarhetsrådet har som ansvar att koordinera Stendörrens hållbarhetsarbete utifrån den antagna strategin. Rådet har månatliga möten med fokus på hållbarhetsarbetets framdrift. Specifika hållbarhetsprojekt behandlas i mindre grupper och vid behov involveras ytterligare personer i organisationen. Under 2022 var rådet drivande i bland annat följande projekt: kontinuerliga medarbetarundersökningar, hållbara finansieringar, certifiering av fastigheter, energieffektivisering, solcellsutbyggnad och miljömarkörer i nyproduktion. Se nedan modell för exempel på projekt som genomförts under året.

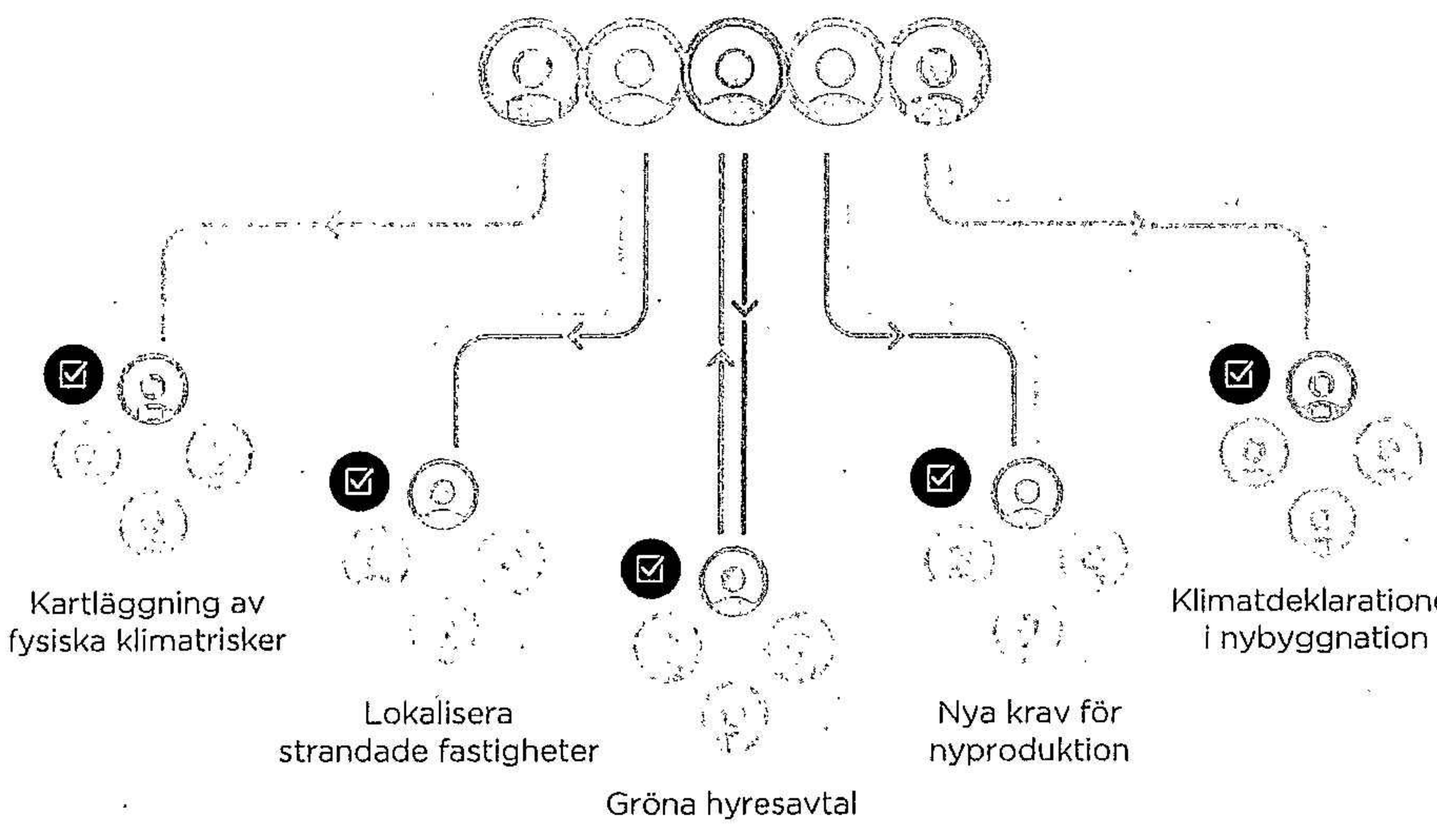
HÅLLBARHETSRÅDET

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

Specifika hållbarhetsprojekt

- Behandlas i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen. Se nedan modell för exempel på projekt som genomförts under året.

HÅLLBARHETSRÅDET



20250707281108

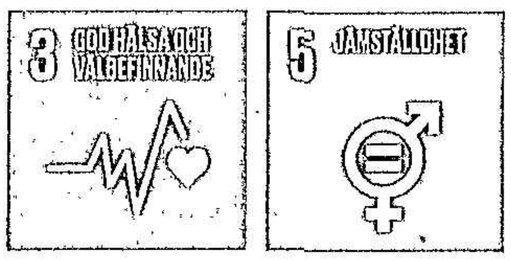
VÄRLDENS HÅLLBARHETSMÅL

Världens nationer skrev 2015 under Agenda 2030, vilken inkluderar FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). För att uppnå dessa mål krävs en gemensam insats på internationell, nationell och lokal nivå. Därför uppmanas alla företag att inkludera de globala målen i både strategi och rapportering.

Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat sju globala mål som direkt eller indirekt har koppling till bolagets hållbarhetsstrategi och där verksamheten 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 utan även för hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnittet Attraktiv arbetsgivare.



Bild: GreenHub Bro, Upplands-Bro



Fredrik Holmström
Hållbarhetschef på Stendörren

FREDRIK HOLMSTRÖM

VAD HAR VARIT STENDÖRRENS FRÄMSTA FRAMSTEG UNDER 2022 INOM HÅLLBARHETSOMRÅDET?

Vi har tagit viktiga kliv i vår klimatrapportering under 2022 vilket bland annat innebär att vi har kartlagt väsentliga delar av våra koldioxidutsläpp i värdekedjan, så kallat scope 3. Fastighetsbranschen har ett omfattande klimatavtryck och det är därför viktigt att vi som förvaltare tar en proaktiv roll i att minska våra utsläpp och fortsätter ställa krav i värdekedjan.

BESKRIV HUR ARBETET MED LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS HAR SETT UT UNDER ÅRET?

Vi har haft en fortsatt god dialog med våra leverantörer och under 2022 undertecknades ytterligare tolv avtal där Stendörrens uppförandekod varit en del. Vi ser ett stort värde i att ha ett nära samarbete med våra leverantörer, det skapar stärkt tillit i relationen och ökad stabilitet i affären.

VAD TROR DU KOMMER FORMA STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE FRAMÅT?

Utifrån de ökade krav som kommer från EU gällande hållbarhetsrapportering ser vi hur hållbarhetsfrågorna får stärkt fokus även ur ett finansiellt perspektiv. Utöver det kommer klimatfrågan fortsatt vara prioriterad, allt för att vi globalt ska ha möjlighet att nå målet om att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 grader.

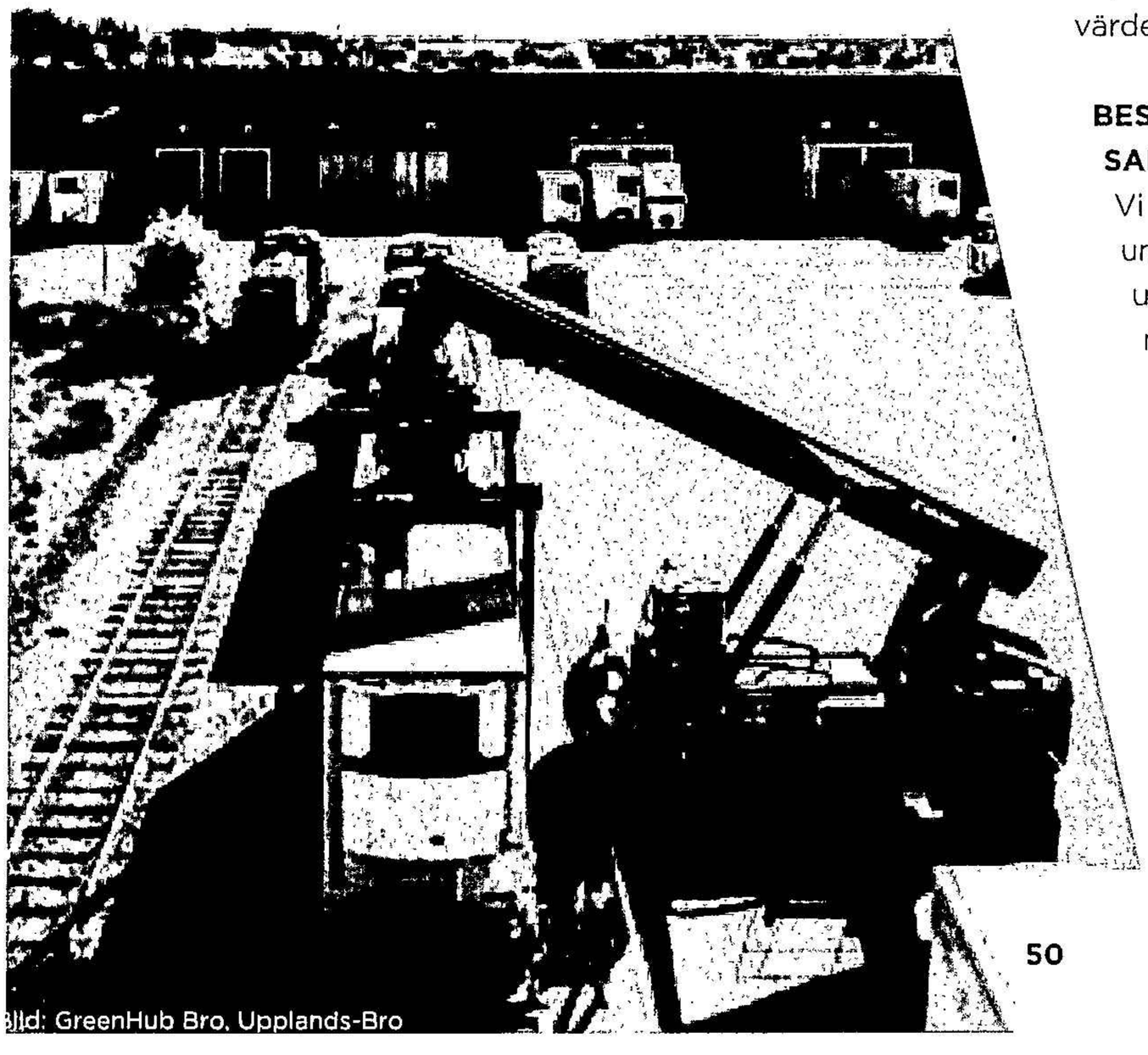


Bild: GreenHub Bro, Upplands-Bro

20230707281110

INTRESSENTDIALOG

Stendörren fortsatte under året ha en aktiv dialog med sina intressenter. På så sätt skapas goda förutsättningar för bolaget att bedriva ett relevant och verksamhetsnära hållbarhetsarbete. Intressentgrupperna ger värdefulla infallsvinklar och perspektiv som är viktiga för Stendörren att beakta.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2022 har Stendörren uppdaterat sin väsentlighetsanalys till standarden GRI 2021. Uppdateringen baseras på den väsentlighetsanalys som gjordes under 2020. Intressenterna bedöms vara de samma. Modellen för uppdateringen av väsentlighetsanalysen grundar sig i en diskussion med externa specialister. Därefter har Stendörrens ledning analyserat och rangordnat viktiga frågeställningar och indikatorer, som bedöms som väsentliga, samt skattat dem utifrån påverkan, omfattning, sannolikhet och möjlighet att åtgärda.

Resultatet (se figur nedan) skiljer sig endast marginellt från föregående väsentlighetsanalys och kategoriseras i denna rapport i samma fem fokusområden som tidigare. Nytt för 2022 är att de fem indikationerna nedan bedömts som väsentliga utöver redan befintliga indikatorer. Dessa kommer att integreras med befintliga fokusområden under kommande år.

- Hyresgästers välmående och hälsa
- Materialval i fastigheter
- Återbruk
- Föroreningar i fastigheterna
- Avfallshantering

MEDELHÖG VÄSENTLIGHET

- God företagskultur
- Grannsamverkan
- Trygga fastigheter och områden
- Leverantörsgranskning
- Ensamhet i bostaden
- Klimatavtryck i befintliga fastigheter
- Lokalsamhället
- Transparent kommunikation
- Digitalisering
- Närmiljö runt fastigheter
- Bolagsstyrning
- Miljöcertifiering av fastigheter
- Innovation
- Engagemang i föreningsliv och skola
- Arbetsmiljö

HÖG VÄSENTLIGHET

- Kravställning hyresgäster
- Klimatrisk
- Jämställdhet
- Klimatavtryck från nyproduktion
- Energieffektivitet i fastigheter
- Grön finansiering
- Anti-korruption
- Hyresgästers välmående och hälsa
- Materialval i fastigheter
- Återbruk
- Mångfald
- Jämlikhet
- Mänskliga rättigheter
- Attraktiv affärspartner
- Föroreningar i fastigheterna
- Avfallshantering
- Arbetslöshet i närområdet

20230707281111

INTRESSENTGRUPP	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2022
ÄGARE, FINANSIÄRER, RÅDGIVARE, STYRELSE	• Seminarium • Investerarpresentationer • Kvartalsrapportering • Kontinuerliga dialoger/möten • Kontakt med VD, CFO • Email, telefon • Styrelsemöten 6–8 gånger/år	• Knutit hållbarhetsstrategin tydligare till Stendörrens affärsstrategi och uppföljning • Förtydligat klimatrisker och omställningsrisker samt arbetat in dessa i affärsplanerna för respektive fastighet • Uppföljning av grön och hållbarhetslänkade lån och finansiering
MEDARBETARE INKLUSIVE LEDNINGSGRUPP	• Avdelningsmöten veckovis • Informationsmöten månadsvis • Konferenser med olika teman • Frukostar och informella möten med kollegor	• Uppföljning av de nya hållbarhetsmålen • Rapportering i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och förbättring av GRESB-resultatet • Utbildning i uppförandekod • Analys- och budgetverktyg har implementerats • eNPS mätning har fortsatt med förbättrat resultat
HYRESGÄSTER/ HYRESGÄST-OMBUD	• Kundmöten • Förhandlingar • Dialog via upparbetade personliga kontakter	• Gröna kontrakt har lanserats fullt ut avseende alla kontrakt på över 100 000 kr i hyra på årsbasis. • Förnyad nöjd-kund-undersökning har distribuerats till största hyresgäster upp till topp 50 procent av hyresvärdet • Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum • Resurseffektivisering inom fastighetsförvaltningen
KOMMUN	• Planprocesser • Dialog via upparbetade kontakter	• Förnyad och kompletterad Grön karta • Flera bygglov inskickade och erhållna

HÅLLBARHETSARBETE

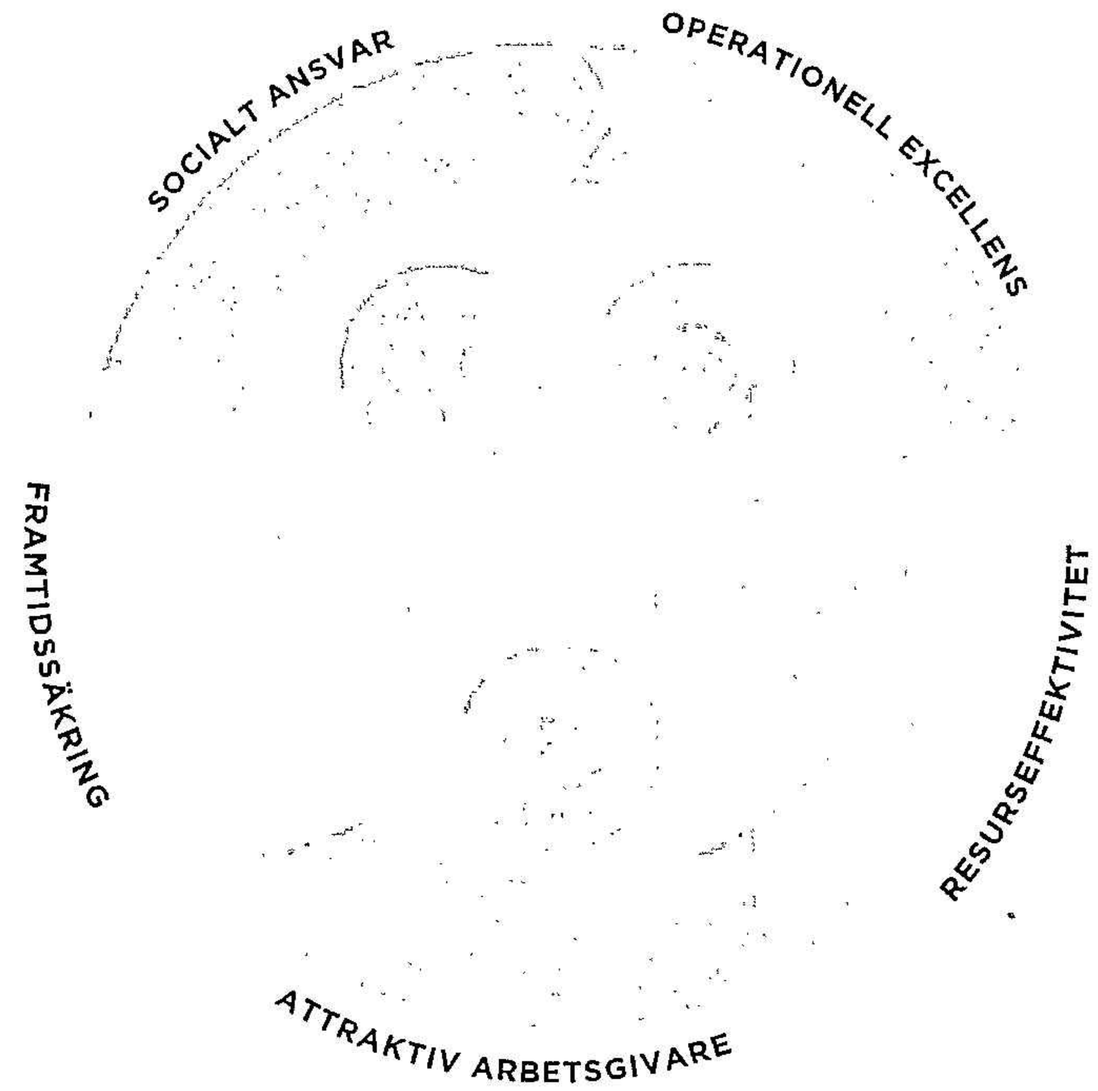
Stendörrens hållbarhetsstrategi genomsyras av två kompletterande perspektiv. Den ena utgångspunkten handlar om att säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningar och krav. Den andra utgångspunkten handlar om att Stendörren ska bedriva ett hållbarhetsarbete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

Under 2022 har arbetet med att utveckla hållbarhetsstrategin fortlöpt, vilket även inkluderat utökad rapportering på bolagets hållbarhetsmål. I årets rapport presenteras resultatet från de mätningar som gjorts inom respektive fokusområde. Rapporten syftar till att ge en helhetsbild av hur Stendörren bedriver sitt hållbarhetsarbete samt vilka prioriteringar som görs.

Rapporteringen av bolagets hållbarhetsarbete sker i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) standards 2021, ett ramverk som vägleder företag och organisationer i vad som ska ingå i rapporteringen. Här inkluderas även hur Stendörrens hållbarhetsarbete förhåller sig till FN:s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). Se sida 49. Bolagets hållbarhetsrisker utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen. Bolagets hantering av dess hållbarhetsrisker beskrivs på sida 62 samt i Förvaltningsberättelsen, sidorna 74–76.

20230707281112

20230707281113



OPERATIONELL EXCELLENS

RESURS-EFFEKTIVITET

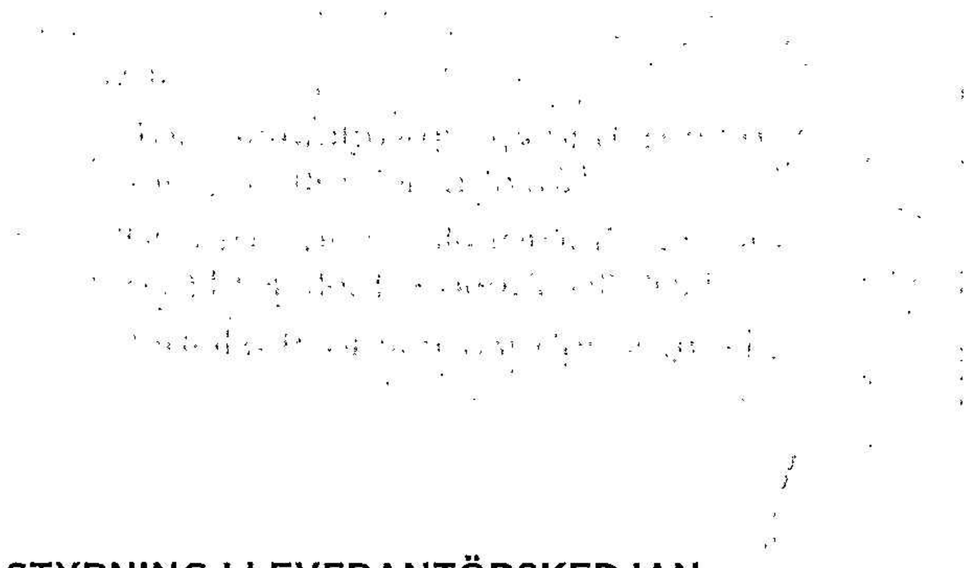
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

FRAMTIDS-SÄKRING

SOCIALT ANSVAR

20230707281 14

Operationell excellens för Stendörren handlar om att förstå marknaden och samhällsutvecklingen för att kunna vara strategiskt framsynta och positionera Stendörren 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 relaterad till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. För identifierade risker och hantering av dessa, se sida 74–77.



STYRNING I LEVERANTÖRSKEDJAN

Under 2022 undertecknades ytterligare tolv leverantörsavtal där Stendörrens uppförandekod varit en del. Uppförandekoden har införts som en bilaga till avtalen i upphandlingsförfarandet av större entreprenader för att säkerställa att det finns en ömsesidig syn på hur ansvarsfullt företagande bedrivs.

TJÄNSTERESOR

Antalet fordon i bolaget som är fossilbränsleoberoende uppgår idag till 50 procent av bolagets totala bilflotta. Under kommande år planeras det för en ytterligare uppdatering av fordonsflottan, då helt elektriska bilar kommer användas i driften. Övriga bilar i bilflottan kommer att fasas ut löpande i linje med de högre krav som finns i bolagets fordonspolicy. Stendörren har som ambition att undvika flygresor och har som rekommendation att resor inom Sverige ska ske med tåg. Under 2022 skedde totalt två resor med tåg och 29 resor med flyg. Av flygresorna var endast elva resor inom Sverige, medan resterande var till städer där Stendörren har fastigheter. Stendörren kommer löpande att se över antalet resor och arbeta med att minimera bolagets klimatavtryck.

ANTIKORRUPTION OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

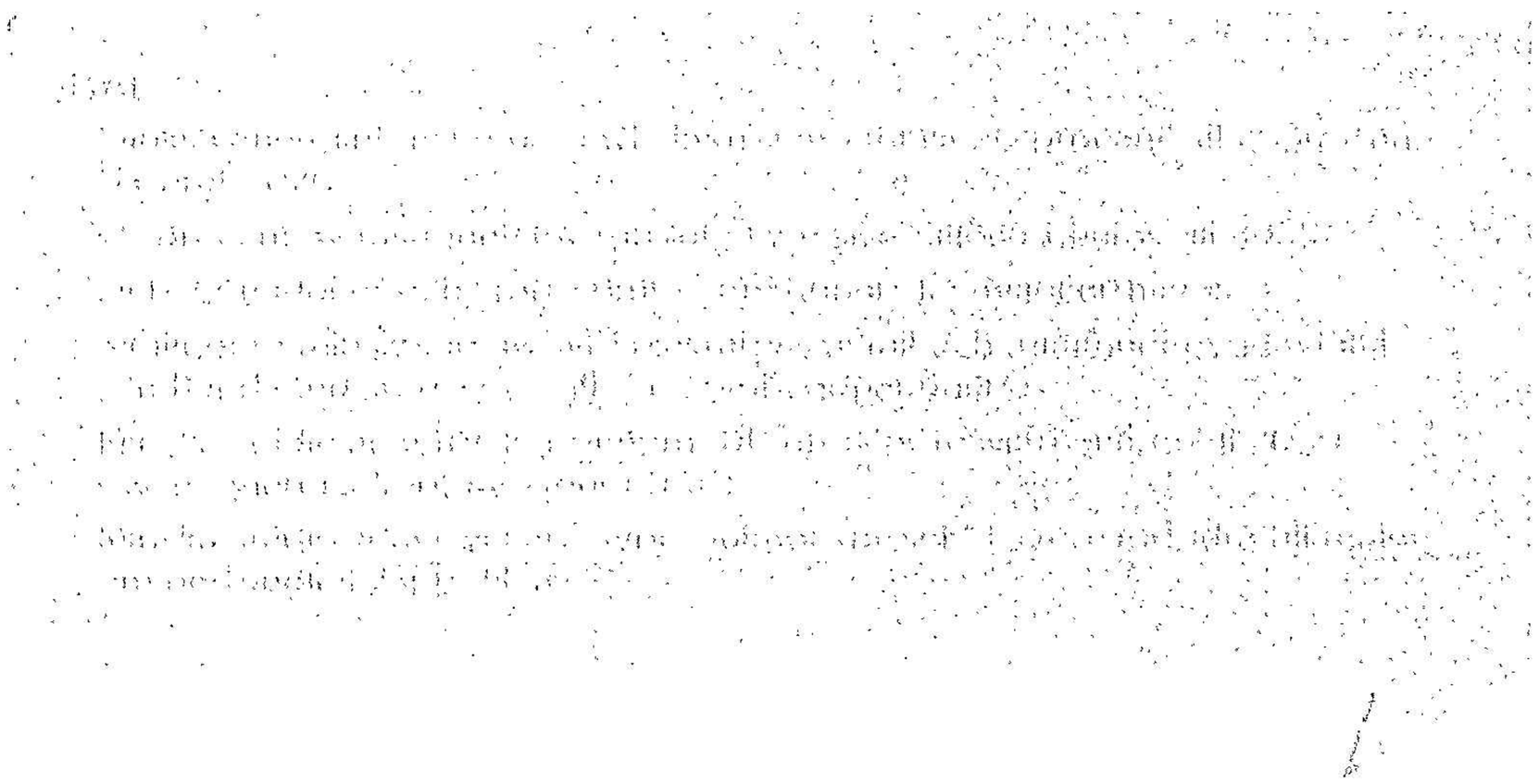
Stendörren arbetar aktivt för att minimera all form av korruption, mutor och oegentligheter, både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Bolaget har rutiner för att leverantörer ska signera uppförandekoden i samband med utförandet av entreprenad eller tjänst av ett högre värde än 1 miljon kronor. För att säkerställa korrekt hantering av transaktioner inom bolaget har processerna för uppstart av projekt stärkts. Idag godkänns projekt i flera attesteg innan ett projektnummer genereras, likt hur processen för interna utbetalningar ser ut idag.

Stendörren respekterar de universella mänskliga rättigheterna och ställer motsvarande krav mot alla samarbetspartners. Genom att leverantörer och medarbetare tar del av uppförandekoden minskar risken av att kränkningar uppstår, både i den egna verksamheten och värdekedjan. Det finns ett visselblåsarsystem på bolagets hemsida och för 2022 har inga rapporter i visselblåsarsystemet eller i övriga kanaler inkommit.

ANTAL INRAPPORTERADE INCIDENTER	2022	2021	2020
Visselblåsarsystem	0	0	0
Övriga kanaler	0	0	0

20230707281113

Resurseffektivitet är ett av de fokusområden där Stendörren har störst möjlighet att minska sin klimatpåverkan, främst genom att minimera energianvändning i befintligt bestånd men framförallt genom att minska miljöavtrycket inom bolagets fastighetsutveckling, både avseende nybyggnation och till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. Under 2022 resulterade Stendörrens proaktiva arbete i att fastigheternas energiförbrukning fortsatte reduceras och andelen fossilfri energi ökade ytterligare. Även minskad avfallshantering var i fokus.



ENERGI

Ett av Stendörrens viktigaste hållbarhetsmål är inom energiförbrukning, uttryckt som fastigheternas energiintensitet (energiförbrukning per kvm/år). Målsättningen är att minska energiintensiteten med 20 procent eller mer till år 2030. Energiförbrukning är också ett nyckeltal som följs upp i den hållbarhetslänkade finansieringen som bolaget tecknade under 2021 och 2022. Under 2022 minskade energiintensiteten till 88 kWh/kvm (112), en minskning med cirka 21 procent. Stendörrens strukturerade arbete med att minska sin energiförbrukning har därmed visat sig ge god utväxling och det långsiktiga målet bedöms redan vara inom räckhåll.

Förvaltningen har månadsvisa uppföljningar på de aktiviteter som genomförs i respektive fastighet för att minska energiförbrukningen. Uppföljningarna involverar både den tekniska och den kommersiella förvaltningen. Stendörrens egna tekniker gör löpande kontroller att alla system är injusterade så att onödig drift minimeras och det genomförs nattliga ronder för att kontrollera belysning för att minska energiförbrukningen. De två fastigheter som fortfarande har olje- och flispannor är under fortsatt utvärdering men planen är att avveckla denna typ av uppvärmning. Till Stendörrens fastigheter köps ursprungsmärkt förnybar el och de ingångna avtalen för fjärrvärme ses över löpande. Stendörren har som mål att köpa 100 procent fossilfri energi

20230707281116

till 2030. Det målet har blivit enklare att följa upp och mäta då bolaget nyttjar CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) som stöd sedan 2021. De fastigheter som nämns i kapitlet framtidssäkring kommer att bearbetas under 2023 och framåt med syftet att hitta lösningar för fossilfri energileverans till respektive fastighet. Utsikterna är goda då fjärrvärmeleverantörer arbetar alltmer aktivt med att möta fastighetsägares behov. Exempelvis får Stendörren direkt förbättrade värden i sina fastigheter när fjärrvärmeleverantören väljer att byte bränslemix till mer fossilfria energikällor.

CERTIFIERING AV BEFINTLIGA FASTIGHETER

Stendörrens aktiviteter för att miljöcertifiera beståndet följs bland annat upp i de hållbarhetslänkade finansieringarna som bolaget ingick under 2021 och 2022. Stendörren har valt att certifiera sina befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use. Under 2022 fortsatte certifieringsarbetet och bolaget har därmed certifierat totalt cirka 42 procent av ytan i portföljen och hållit en takt om cirka 20 procent yta (kvm) per år. Stendörrens långsiktiga mål är att certifiera minst 70 procent av ytan till och med 2025.

CERTIFIERING I NYBYGGNATION

Stendörren arbetar aktivt med att miljöcertifiera sin nybyggnation. För de kommersiella fastigheterna har bolaget beslutat att använda sig av miljöcertifieringssystemet BREEAM SE. Bolagets ambition är att som lägst nå certifieringsnivån"Very Good", men i flera av projekten är ambitionen att nå nivån "Excellent". I samband med bolagets relativt nya verksamhet, att uppföra bostäder, beslutade Stendörren att använda sig av miljömärkningen Svanen för dessa fastigheter då bolaget bedömt att det är det bäst lämpade systemet gentemot bostadshyresgäster. I bolagets mest framskridna bostadsprojekt har Svanen implementerats. Bolagets miljöanvisningar har kompletterats med krav för certifieringar av till- och ombyggnation. Anvisningarna benämns som Gröna kartan. Gröna kartan har krav inarbetade från EU:s taxonomi, materialkrav, energikrav, ekosystemtjänster m.m.

AVFALL

Under året har flera aktiviteter genomförts för att förbättra insamlingen av avfall hos hyresgästerna. Eftersom stora delar av avfallshanteringen sköts av respektive hyresgäst är insamling av data och mätning ofta komplicerad. Stendörren arbetar med implementering av gröna hyresavtal och ämnar därigenom kunna få tillgång till avfallsdata. Idag har Stendörren endast en del av den information som krävs för att få en helhetsbild av de mängder avfall som hanteras av hyresgästerna. Behovet av att hitta lämpliga lösningar för att minska hyresgästernas avfall och minimera byggavfall kvarstår som ett mål för 2023. Den data som Stendörren delger i årets rapport (se sida 68) är baserad på en kombination av verkliga avfallsdata och en beräkning avseende hushållsavfall av fastighetsbeståndet.

RESURSEFFEKTIVITET – UTFALL

KPI	2022	2021
Energi		
Andel inköpt fossilfri energi, %	96	98
Total energianvändning, absoluta tal MWh	44 970	54 960
– varav från förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	42 964	54 021
– varav från icke förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	2 006	936
Uppvärmning från fjärrvärme	30 165	35 429
Uppvärmning från el: värmepumpar och direktverkande el etc.	759	832
Uppvärmning från eldningsolja	58	99
Energiintensitet, kWh/kvm	89	112
Intensiteter[1)]		
Absoluta tal kWh/kvm	89	112
Absoluta tal kg CO_2/kvm	2,2	3,1
Certifiering		
Antal miljöcertifierade fastigheter	45	10
Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta, %	42	22
Antal certifierade ny- och ombyggnationer	0	0

1) Intensitet baserat på scope 1 och 2. Kommer justeras i framtida rapportering då datainsamling för scope 3 påbörjats.

20230707281117

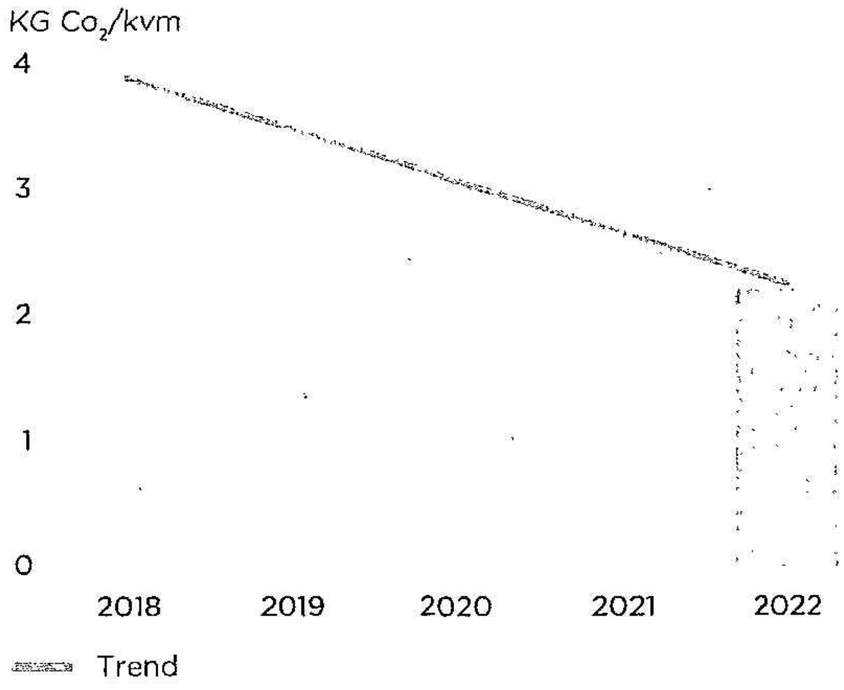
KOLDIOXIDAVTRYCK

Under 2022 trädde nya lagar i kraft med krav på att redovisa byggnaders klimatavtryck i klimatdeklarationer. Dessa deklarationer var under 2021 en del av Stendörrens Gröna Karta. Under 2022 har Stendörren arbetat fram en rapportering som visar koldioxidutsläppen inom scope 1, 2 och 3 inom väsentliga områden. Ambitionen med rapporteringen är att belysa alla utsläpp som uppstår i bolagets värdekedja och inte enbart de som är direkt knutna till bolagets förvaltning. De största utsläppen har identifierats inom Stendörrens ny-, till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. Stendörrens långsiktiga mål är att minska utsläppen till nettonoll till 2030. Detta arbete kommer kräva stora insatser av bolaget som fastighetsutvecklare och ägare av ett fastighetsbestånd där en del fastigheter är av äldre karaktär.

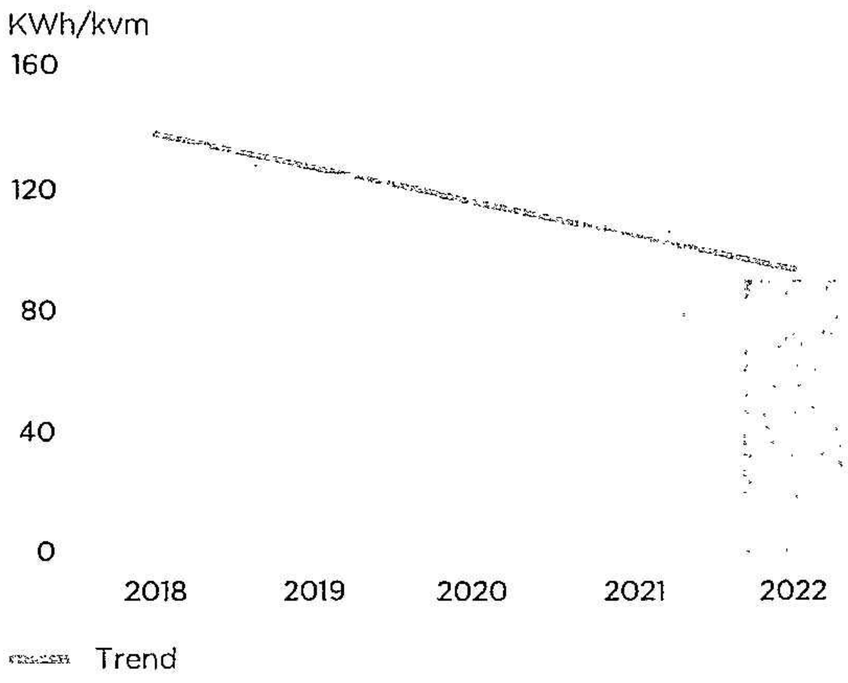
Stendörren har i sina interna projektkrav satt mål på koldioxidutsläpp per kvm i bolagets nybyggnationer. Genom löpande uppföljning kommer Stendörren över tid ha möjlighet att förbättra sin projektutveckling ur ett utsläppsperspektiv. I bolagets till- och ombyggnationer används återbruk som en åtgärd att försöka minska klimatavtrycket. I den fas som Stendörrens klimatarbete är i nu handlar det framför allt om att engagera och medvetandegöra de medarbetare som är direkt involverade i projektverksamheten avseende minskade utsläpp.

Under 2022 hade Stendörrens drift ett koldioxidavtryck motsvarande 1 425 (1 539) ton. Detta inkluderar scope 1 och 2. I 2021 års hållbarhetsredovisning inkluderades vissa scope 3-relaterade utsläpp, såsom bil- och flygresor i organisationen, i scope 2. De utsläppen utgjorde cirka 8 procent av den totala förbrukningen 2021 vilket korrigerades i 2022 års hållbarhetsrapport. Den nya rapporteringen av klimatavtryck på sida 66–67 visar fördelningen av bolagets totala utsläpp och vilka utsläpp som bolaget avser undersöka vidare.

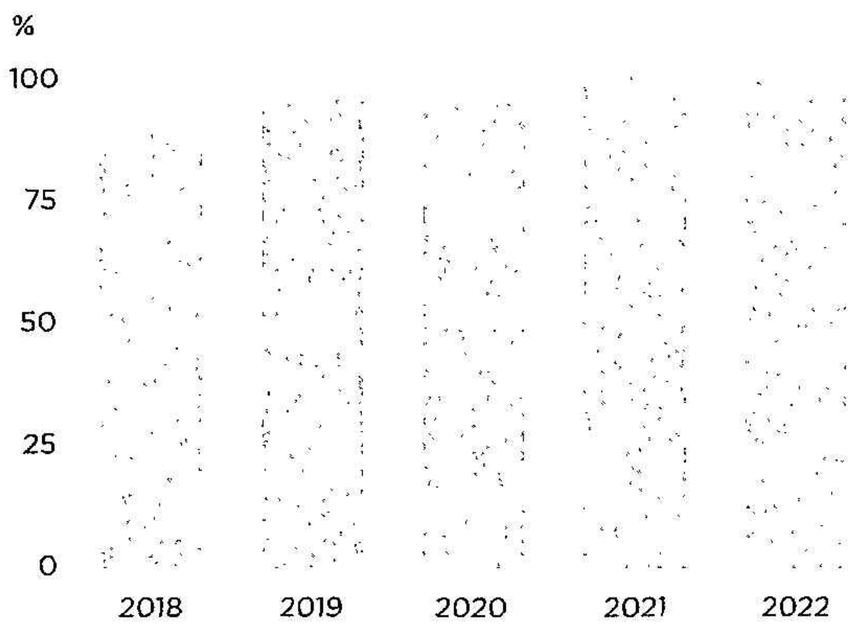
KLIMATPÅVERKAN



ENERGIINTENSITET



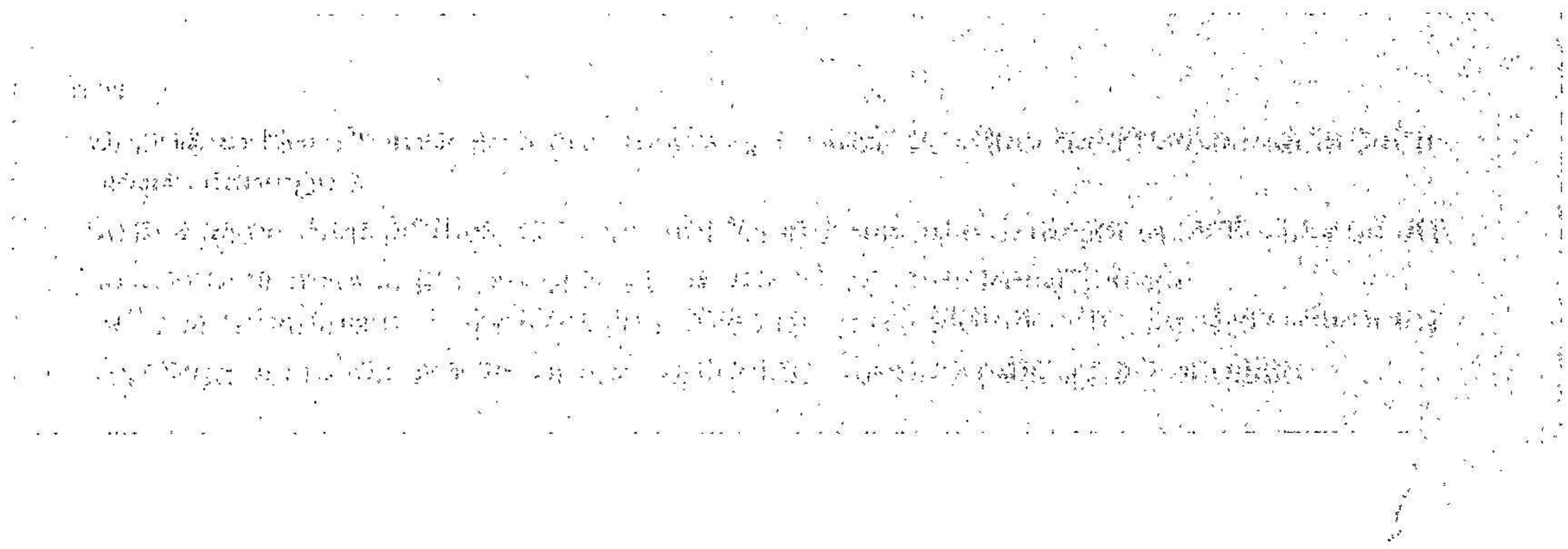
ANDEL FÖRNYELSEBARA OCH ÅTERVUNNA ENERGIKÄLLOR I VERKSAMHETEN



20230707281118

KAPITAL I MÄNSKLIGT

Såväl interna som externa intressenter är avgörande för Stendörrens framgång och tillväxt. Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare, tillsammans med leverantörer och samarbetspartners.



VÄLMÅENDE OCH HÄLSA

Stendörren genomförde ett stort antal personalaktiviteter under 2022. Efter pandemin har behovet av fysiska möten ökat, vilket också gynnar Stendörrens interna samarbetsprocesser och kreativitet. Interna evenemang och möten har arrangerats för att ytterligare stärka företagskulturen och bygga vidare på den nyorganisation som Stendörren implementerat de senaste åren. Omorganisationen har bland annat inneburit att den löpande driften av de fastigheter som tidigare skötts av externa partners, nu åter sker internt. Rationaliseringar av arbetssätt och interna processer har genomförts samt omfördelningar av arbetsuppgifter. Omorganisationen, förändringar i den tekniska förvaltningen samt det faktum att bolagets medarbetare är attraktiva på rådande marknad bidrog till att personalomsättningen under 2022 uppgick till 34 procent, vilket är något högre än föregående år då omsättningen uppgick till 33 procent.

För att mäta utfallet av medarbetarfrämjande åtgärder arbetar bolaget vidare med så kallade pulsmätningar som genomförs minst två gånger om året. Pulsmätningarna görs i enkätform där bland annat stress, arbetsbelastning och trivsel skattats. Ett moment som lagts till är att mäta medarbetarnöjdhet med hjälp av metoden Net Promotor Score (eNPS). Första mätningen genomfördes i slutet på 2021 och de mätningar som gjordes under 2022 visar en markant förbättring. Det är bland annat ett resultat av de medarbetarfrämjande åtgärder som anordnats för att skapa god sammanhållning och ökad trivsel och välmående i organisationen.

20230707281119

Målet att nå ett värde över 20 i eNPS-mätningarna kvarstår, att jämföra med värdet 11 som uppnåddes i den senaste mätningen. Bolagets arbete för ett förbättrat värde fortsätter under 2023. Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2022 var i snitt 2,4 procent, fördelat på 2,9 procent för kvinnor respektive 2,2 procent för män.

Stendörren deltog under 2022 återigen i initiativet Spring för livet. Loppet genomfördes i samarbete med Företag för Malawi och totalt samlades det in cirka 782 000 kr till UNICEF:s verksamhet vid One Stop Center i Malawi. Från Stendörren deltog fem personer. Under hösten genomfördes också en hälsotävling för samtliga medarbetare. De 30-talet personer som valde att delta delades in i grupper och tävlade tillsammans med pepp och loggning av träningspass. Den vinnande gruppen fick möjligheten att välja vilken organisation prispengen skulle doneras till och valet föll på Barncancerfonden.

Under året genomfördes en utbildning i Stendörrens uppförandekod för alla medarbetare. Därutöver genomfördes andra utbildningar, exempelvis inom hjärt- och lungräddning och andra mer branschspecifika utbildningar.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Stendörrens könsfördelning uppgick under 2022 till 38 procent kvinnor i chefsbefattningar, att jämföra med 26 procent under 2021. Bolaget har ett mål avseende såväl jämställdhet som mångfald, men i denna rapport redovisas enbart könsfördelning. Stendörrens sätt att följa upp mångfald sker internt genom att säkra upp att ingen särbehandling sker i organisationen. För detta inkluderas en fråga i bolagets pulsundersökningar som sker två gånger per år. Det finns också möjlighet att nyttja bolagets visselblåsarfunktion. Inga rapporter inkom i visselblåsarsystemet för 2022, inte heller annan rapportering såsom direkta kontakter till ansvarig chef eller till HR. Inga anmälda arbetsskador eller arbetsolyckor rapporterades under 2022.

KPI	2022	2021	2020
Könsfördelning chefsbefattningar kvinnor/män	5/8[1)]	4/11	5/9
Nyanställda under året			
– Kvinnor, antal	5	6	6
– Män, antal	8	10	7
Totalt	**13**	**16**	**13**
Personalomsättning, %	34	33	35
eNPS-värde (employee Net Promoter Score)	+11	-8	n.a.
Arbetsrelaterade skador och sjukdomar, antal			
frånvarodagar[2)]			
– Kvinnor	2,9	1,0	3,8
– Män	2,2	5,0	4,4
Totalt	**2,4**	**3,4**	**4,3**

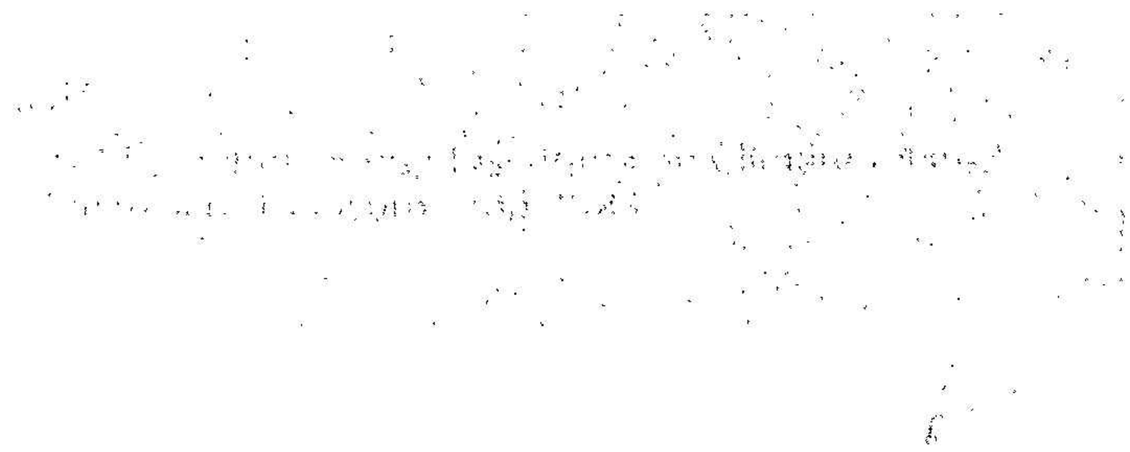
KPI	2022	2021	2020
Antal utbildningstimmar per år	166[3)]	376	119
Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling, %	100	100	100
Mångfald anställda, antal			
– Kvinnor <30 år	5	5	3
– Kvinnor 31–50 år	8	10	12
– Kvinnor >50 år	6	4	6
Totalt kvinnor	**19**	**19**	**21**
– Män <30 år	4	2	4
– Män 31–50	19	23	15
– Män >50	6	11	9
Totalt män	**29**	**36**	**28**
Totalt antal anställda	**48**	**55**	**49**

1) Baserat på chefer med personalansvar eller chef som är del av ledningsgruppen.

2) Snittantal frånvarodagar baserat på totalt antal anställda per december 2022

3) Antalet timmar är baserade på utbildning i BAM, HLR samt uppförandekod. Övrig utbildningstid har inte loggats.

För att kunna ta väl underbyggda beslut avseende fastighetsbeståndet förbereder Stendörren rapportering enligt Task Force on Climate related Financial Disclosure (TCFD). Stendörren har genomfört analyser av det svenska beståndet och kommer fortsätta dokumentera bolagets klimat- och omställningsrisker under 2023. Stendörrens riskhantering av fastighetsportföljen kommer bli lättare att mäta och följa upp när detta grundarbete och rapporteringssätt finns etablerat i bolaget.



KLIMATRISKANALYS

Bolaget har under 2022 arbetat med att sammanställa klimatrisker för den svenska portföljen genom att, med hjälp av SMHI, utföra en kartläggning av klimatrisker. Därigenom får bolaget en översikt av riskernas storlek samt hur de kan komma att förändras över tid.

Klimatförändringar kan ha både en direkt och indirekt påverkan på fastigheterna och därmed även på fastighetsägarens ekonomiska risker. Hur stora riskerna blir beror på framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären.

I analyserna används resultat från två olika möjliga framtida utvecklingsvägar för vår planet, som beskrivs med utsläppsscenarier framtagna av FN:s klimatpanel IPCC. I analysen av förändring i indikatorer jämförs perioderna 2011–2040, 2041–2070 samt 2071–2100 med referensperioden 1971–2000. Den svenska portföljens energiprestanda har använts för att förstå hur fastigheterna förhåller sig till den svenska klimatfärdplanen. Färdplanen består av de löften som Sverige gett för att minska sitt avtryck till och med 2045. Verktyget som nyttjats, visar om en fastighet strandar på den tänkta minskningskurvan och vilket år detta sker. Verktyget har hjälpt Stendörren att förstå vilka fastigheter som eventuellt har en klimatrisk och när denna kommer att infalla.

Fastigheter i Norge, Danmark och i Finland har ännu inte inkluderats i det rapporterade underlaget. De fastigheter som idag finns utanför Sverige kommer att utredas när en lämplig modell för detta tagits fram.

20230707281121

TCFD

Arbetet med TCFD-rapporteringen fortsatte under 2022 men vissa delar kvarstår att färdigställa för att kunna göra en fullständig rapportering för bolaget. Arbetet fortsätter under 2023 med ambitionen att presentera en komplett rapport under året. En stor del av grundarbetet är på plats och scenarioanalyser är påbörjade men inte slutförda. Styrning och strategier kommer förtydligas ur ett hållbarhetsperspektiv.

STYRNING

Varje år görs en översyn av riskerna i bolaget. Ledningsgruppen skattar de olika riskerna utifrån påverkan och sannolikhet. Bolaget har delat upp riskerna i följande fem kategorier: strategiska, operationella, regelefterlevnad, finansiella samt hållbarhet. Ur arbetet sorteras de risker som klassas som höga risker och så kallade svarta svanar[1]. Alla risker har en ansvarig från ledningsgruppen. Respektive ansvarig sätter en aktivitetsplan för att identifiera hur Stendörren ska arbeta för att minimera påverkan och arbeta bort risken helt. VD kontrollerar riskhanteringen två gånger per år. Arbetet rapporteras till styrelsen årsvis.

STRATEGI

Stendörren har som en del i sin hållbarhetsstrategi, att sammanställa alla klimatrisker, fysiska och omställningsrisker och sätta dem i både ett kort och ett långt perspektiv. De initiala kartläggningarna som gjorts visar att det svenska beståndet har både fysiska klimatrisker och omställningsrisker, om än i begränsad omfattning. Klimatriskernas påverkan på Stendörrens affärsmodell och finansiella styrka bedöms i det korta perspektivet som begränsad men kan komma att förändras över tid. Framförallt kommer ett varmare klimat medföra att ett flertal ytterligare faktorer kommer påverka bolagets fastigheter. Stendörren kommer arbeta vidare med dessa riskanalyser under 2023.

KLIMATRISK

Resultatet av den genomförda kartläggningen visar att fram till år 2040 har 24 fastigheter en möjlig klimatrisk. Av dessa behöver flera en djupare genomgång för att säkerställa om en risk de facto föreligger eller ej. Riskerna är kopplade till hydrologi och till kylgraddagar. Kylgraddagarna kommer att öka efter 2040 medan de hydrologiska riskerna inte ökar i samma utsträckning. Kylgraddagar är starkt knutet till den stigande temperaturen och med ett scenario för ökande klimatförändringar (RCP8,5[2]) kan antalet fastigheter som har en påtaglig risk öka från 3 till 59 stycken till 2040.

OMSTÄLLNINGSRISK

Stendörren har även gjort en genomlysning av de energidata som bolaget har tillgång till avseende den svenska portföljen. Genomlysningen har identifierat 16 fastigheter som tangerat eller kommer att tangera kurvan avseende Sveriges ambitioner om minskade utsläpp till 2045. Stendörren arbetar efter ett scenario om 1,5 graders temperaturökning avseende omställningsrisk. Fram till 2050 har antalet ökat till 39 fastigheter baserat på ovanstående scenario. Av de 16 fastigheter som Stendörren tittat på i det första skedet kommer fler att åtgärdas genom att leveransen av fjärrvärme byts till en mix med större andel förnyelsebar energi.

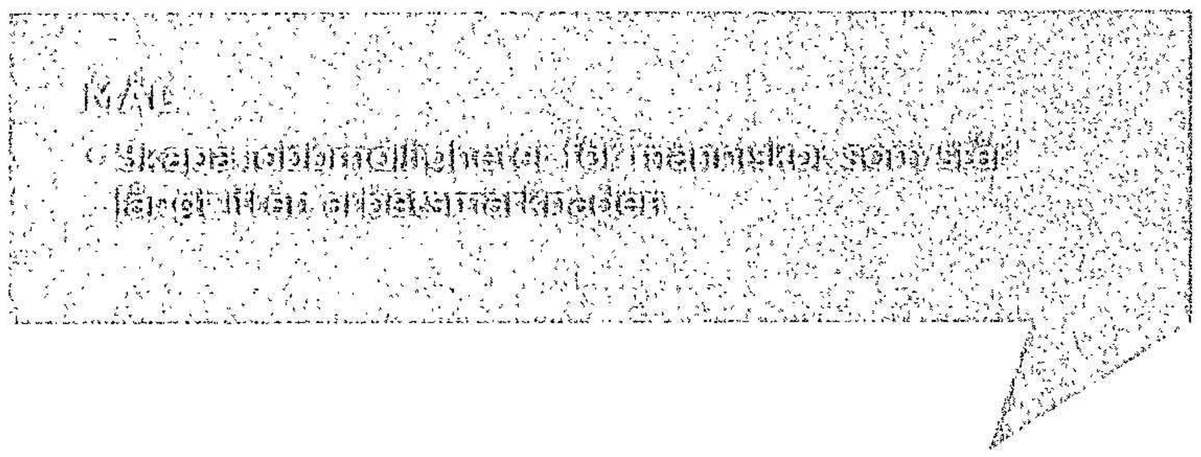
För de fastigheter i Stendörrens bestånd som inte får en ändrad fjärrvärmeleverans kommer planer tas fram för omställning av respektive fastighet. För de fastigheter som ligger i övriga Norden sker en löpande kartläggning och de inkluderas succesivt i Stendörrens miljöarbete. Energidata har hämtats in under 2022 och uppdateringar kommer kunna genomföras under 2023.

1) En svart svan är en osannolik och oförutsägbar händelse som potentiellt kan få allvarliga konsekvenser.

2) RCP8,5 avser ett klimatscenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid. Karaktäriseras bl.a. utav koldioxidutsläpp som är tre gånger högre än dagens, ökade metangasutsläpp och ett fortsatt stort beroende av fossila bränslen.

20230707281122

Stendörren ska vara en engagerad och ansvarstagande aktör i stadsutvecklingen som tillsammans med kommuner och kunder skapar lokaler som gör skillnad. Bolaget engagerar sig i lokalt företagande med syfte att skapa rätt typ av trivsamma lokaler samt kravställer projekt för att skapa trygga och gröna miljöer för bostadshyresgäster. Stendörren ser stora fördelar med att ha en nära dialog med hyresgästerna, då det ger en god förståelse för deras behov och förväntningar på bolaget som hyresvärd.



SAMHÄLLSENGAGEMANG

Inom Stendörrens verksamhet för utveckling av bostäder finns en nära koppling till hur bolaget kan bidra inom social hållbarhet. På grund av rådande ekonomiska och finansiella förutsättningar för bostadsutveckling har någon byggnation ännu inte påbörjats utan endast arbete med detaljplaner med inriktning mot att tillskapa byggrätter för bostadsändamål. Bolaget arbetar dock långsiktigt med olika nyckeltal för att mäta effekten av social hållbarhet för kommande projekt. Stendörren har fortsatt aktivt deltagit i branschinitiativet Hållbart Stockholm 2030 (HS30) för att få en bättre grund att stå på när det gäller social hållbarhet, framför allt när det gäller bostäder men även inom andra fastighetssegment.

Stendörrens mål inom detta fokusområde är att skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Stendörren har de senaste åren varit behjälplig med att tillhandahålla praktikplatser och praktiskt lärande för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under året har tre så kallade LIA-praktikanter (lärande i arbete) samt två sommaranställda arbetat inom förvaltningen. På bolagets ekonomiavdelning har en student varit anställd. I Stendörrens verksamhet för fastighetsutveckling finns krav på leverantören att de ska bistå med att skapa praktikplatser och under 2022 anställdes två praktikanter. Stendörren arbetar aktivt med att ställa detta krav på sina leverantörer i samband med upphandlingar och följer upp det på årsbasis. Då målet om att skapa jobbmöjligheter lanserades under 2021 finns ingen jämförelsedata för åren dessförinnan. Under 2022 uppgick antalet praktikanter till tio personer, varav två arbetat i Stendörrens nyproduktionsprojekt, två på ekonomiavdelningen och sex personer inom förvaltningen.

Bolaget har för avsikt att identifiera fler nyckeltal för att mäta sitt arbete inom social hållbarhet och har löpande kontakt med intressenter, däribland finansiärer, för att säkerställa att deras kravställningar inom området uppfylls.

20230707281123

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS		PLATS	KRAV UTELÄMNAT	AVSTEG SKÄL	FÖRKLARING
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1	Uppgifter om organisationen	3, 22-26, 108			
	2-2	*Enheter inkluderade i organisationens* hållbarhetsrapportering	108, 127			
	2-3	Redovisningsperiod, regelbundenhet och kontaktperson	71-73, 108			
	2-4	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	58, 108			
	2-5	Externt bestyrkande	69, 135-138			
	2-6	Verksamheten, värdekedja och övriga affärsrelationer	13			
	2-7	Anställda	72, 114-115			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	114			
	2-9	Översikt över styrning och sammansättning	83-84, 91-94			
	2-10	Nominering och val av det högsta styrande organet	83			
	2-11	Ordförande för det högsta styrande organet	84, 91			
	2-12	Roll för det högsta styrande organet i att bevaka hanteringen av påverkan	47			
	2-13	Delegering av ansvaret hanteringen av påverkan	47			
	2-14	Funktion för det högsta styrande organet i hållbarhetsrapporteringen	47			
	2-15	Intressekonflikter	83-84			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	86			
	2-17	Kollektivt kunnande inom det högsta styrande organet	86			
	2-18	Utvärdering av resultat för det högsta styrande organet	86, 89-90			
	2-19	Ersättningspolicyer	87-88, 114-116			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	87-88			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	114-115			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	47, 72			
	2-23	Policyförpliktelser	47,76			
	2-24	*Integrera policyförpliktelser*	47			
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	55			
	2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och väcka frågor	55			
	2-27	Efterlevnad av lagar och regler	55			
	2-28	Medlemskap i organisationer	47			
	2-29	Metoder för samarbeten med intressenter	51-52			
	2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	72			

20230707281124

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS		PLATS	AVSTEG KRAV UTELÄMNAT	AVSTEG SKÄL	AVSTEG FÖRKLARING
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	51			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	51			
	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	68			
	201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	87,111			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51,55			
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicyer och rutiner	60			
	205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	55			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 56-57			
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning inom organisationen	56-57			
	302-3	Energiintensitet	57-58			
	302-4	Minskad energianvändning	56-57			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 58, 66-67			
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	66			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	66			
	305-3	*Övriga indirekta utsläpp av* växthusgaser (Scope 3)	66-67			
	305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	57-58			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 57, 68			
GRI 306: Avfall 2022	306-3	Genererat avfall	57, 68			
	306-4	Avfall till återanvändning och återvinning	57, 68			
	306-5	Avfall till förbränning och deponering	57,68			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	51, 59-60			
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda	60			
	405-2	Kvinnors grundlön och ersättning i förhållande till mäns		a,b	Information ej tillgänglig	Data finns men ej sammanställd i relevant format

20230707728125

STENDÖRRENS VÄXTHUSGASUTSLÄPP

Stendörren följer årligen upp bolagets utsläpp i enlighet med ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol). Utsläppen är redovisade inom scope 1, 2 och 3. Under 2022 har beräkningarna för scope 3 justerats och inkluderar nu fler klimatposter än tidigare år.

SCOPE 1					
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	192	29	16	Olja: 0,268 $kgCO_2e/kWh$	Energiföretagen
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	386	110	84	Bensin: 2,114 $kgCO_2e/l$ Diesel: 1,958 $kgCO_2e/l$ Biodiesel (HVO 100%): 0,00 $kgCO_2e/l$ E85: 0,463 $kgCo_2e/l$ Fordonsgas: 0,358 $kgCo_2e/l$ Biogas: 0,00 $kgCo_2e/l$	Naturvårdsverket
Köldmedialäckage	-	71	151		
Summa Scope 1	**578**	**210**	**251**		
SCOPE 2					
Fjärrvärme	941	1 268	1 080	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Köpt el (platsbaserad)[1]		1 222	1 060	Nordisk elmix: 0,072 $kgCO_2e/kWh$	IVL
Köpt el (marknadsbaserad)		1	1	El vattenkraft: 0,0000383 $kgCO_2e/kWh$	EPD Vattenfall Vattenkraft
Summa Scope 2 (platsbaserad)	**941**	**2 490**	**2 140**		
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	**941**	**1 269**	**1 081**		
SCOPE 3					
Stora inköp och underhåll (3.1) [2]	-	-	0		
Nybyggnation (Avser A1-A5 i klimatdeklarationen) (3.2) [3]	-	-	5 529	Generiska representativa värden enligt Boverkets klimatdatabas EPD:er på specifika material där det finns	Byggsektorn klimat-beräkningsverktyg (BM) EPD International
Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) (3.2) [4]	-	-	2 088	Schablon byggdel 7 och 8 beroende på byggnadstyp [7] Markarbete under byggnad: 30 $kgCO_2e/kvm$ Asfalterad yta: 0,049 $kgCO_2e/kg$	Schabloner byggdel 7, 8 och markarbete: IVL Asfalt: Trafikverket BM (från BM)
ROT (värdehöjande) (3.2)	-	-	2 058	Schablon Small: 29 $kgCO_2e/kvm$ Schablon Medium: 55 $kgCo_2e/kvm$ Schablon Large: 80 $kgCo_2e/kvm$	Schablon framtagen tillsammans med IVL [8]
Uppströms: Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3.)	-	2	1	Eldningsolja till uppvärmning: 0,022 $kgCO_2e/kWh$	Värmeforsk
Uppströms: Fjärrvärme (3.3)	-	159	132	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Uppströms: Köpt el (platsbaserad) (3.3)	-	361	314	Nordisk elmix: 0,0213 $kgCO_2e/kWh$	IVL
Uppströms: Köpt el (marknadsbaserad) (3.3) [1]	-	45	40	El vattenkraft: 0,00295 $kgCO_2e/kWh$	EPD Vattenfall Vattenkraft

20230707281126

SCOPE 3, FORTS.					
Uppströms påverkan drivmedel (3.3)	–	16	20	Bensin: 0,49 $kgCO_2e/l$ Diesel: 0,46 $kgCO_2e/l$ Biodiesel (HVO 100%): 0,46 $kgCO_2e/l$ E85: 0,563 kgCo2e/l Biogas: 0,563 $kgCo_2e/l$	Naturvårdsverket
Upphandlade transporter (3.4) [5]					
Avfallshantering i den egna verksamheten (3.5) [6]					
Tjänsteresor (3.6)	–	5	10	*Flyg: cirka 0,315 $kgCO_2e/km$* Inga resor med privat bil Övriga färdmedel: 0 $kgCo_2e$	*Zeroemissions*
Pendlingsresor (3.7)	–	–	17	Bensin: 0,154 $kgCO_2e/km$: Diesel: 0,131 $kgCO_2e/km$ Diesel (100%bio): 0,00 $kgCO_2e/km$ Elbil: 0,00 $kgCO_2e/km$ Laddhybrid: 0,066 $kgCO_2e/km$ Övriga färdmedel: 0 $kgCO_2e/km$	Naturvårdsverket
Hyrda tillgångar (3.8)	–	0	0	Nordisk elmix: 0,072 $kgCO_2e/kWh$ Emissionsfaktor från fjv leverantör	
Nedströms transport och distribution (3.9)					Ej tilllämplig
Bearbetning av produkter (3.10)					Ej tilllämplig
Användning av sålda produkter (3.11)		Data saknas			
Avfallshantering av såld produkt (3.12)		Data saknas			
Uthyrda tillgångar (3.13)		Data saknas			
Franchise (3.14)					Ej tilllämplig
Investeringar (3.15)					Ej tilllämplig
Summa Scope 3 (platsbaserad)	**0**	**543**	**10 169**		
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	**0**	**227**	**9 895**		

1) Saknar relevanta data för Norge, Danmark och Finland

2) Data saknas

3) Baserat på 4 projekt och den årliga förbrukningen av material i projekten. Beräkningen visar skede A1-A5 som avser koldioxidavtrycket i byggskedet

4) Asfalterad yta uppgår till 2 2611 kvm. Resterande avser genomförda projekt

5) Transporter i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror

6) Avfall i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror

7) Byggdel 7 avser invändiga ytskikt och inredning, byggdel 8 avser tekniska installationer exkl. solceller

8) Schablonerna baseras på projektkostnad per yta som sedan multiplicerats med motsvarande schablon för koldioxid. Schablonerna avser tre olika kostnadsintervall

20230707281127

HYRESGÄSTAVFALL

ÅR	ÅTERVINNING TON	ENERGI-ÅTERVINNING TON	DESTRUKTION* TON	DEPONI TON	FARLIGT AVFALL TON
2022	75	328	0	10	31

* Datat har inte kunnat bryta ut de mängder som går på destruktion men inte energiåtervinning.

DIREKT SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE PER 2022-12-31

ÅR	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Totala intäkter	452,30	537,40	591,58	631,03	652,87	732,82
Drift	124,30	167,20	171,45	149,77	150,41	158,95
Löner och ersättning till anställda	42,33	67,49	62,35	59,42	63,80	67,80
Betalning till finansiärer	105,20	131,30	166,35	133,58	135,43	207,86
Betalningar till den offentliga sektorn	23,10	23,80	30,01	31,68	28,99	58,51
Behållet ekonomiskt värde	157,38	147,61	161,41	256,58	274,25	239,71
Utdelning	49,70	59,20	31,53	–	–	–

20230707281128

Till styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ) Org.nr. 556825-4741

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska Stendörren Fastigheter AB:s (publ) koncernhållbarhetsredovisning för år 2022.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår på sidorna 53 samt 64-65 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättande av hållbarhetsredovinsingen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) och deras dotterbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

UTTALANDEN

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen angivna kriterierna.

Stockholm den 24 april 2023

BDO Mälardalen AB

Markus Håkansson
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

20230728129

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281 30

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 733 miljoner kronor (653) och driftnettot ökade till 548 miljoner kronor (488).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 287 miljoner kronor (267).
- Årets resultat uppgick till 268 miljoner kronor (1 209) motsvarande 7,42 kronor per aktie (40,75) före utspädning och 7,41 kronor per aktie (40,67) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt cirka 40 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 84 miljoner kronor.
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 21 procent i viktat genomsnitt.
- Under året förvärvades och tillträddes fastigheter med ett totalt värde om cirka 581 miljoner kronor.

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren" eller "bolaget"), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmedårsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2022. 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. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare egen utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

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 2022 av 162 stycken bolag (140) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2022 av 148 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 418 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 21 procent och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 10 procent av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 795 000 kvm lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 68 procent av den totala uthyrbara ytan.

Bolaget hade vid årsskiftet 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa cirka 657 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart), huvudsakligen för logistik, lager och lätt industri, men också för bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 564 miljoner kronor (1 634).

FÖRVALTNINGS
BERÄTTELSE

20230707281S1

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 cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

FINANSIERING

Per 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 429 miljoner kronor (5 216) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 290 miljoner kronor (5 624) motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på de ränte-bärande skulderna uppgick till 2,9 år (2,5) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,6 år (3,7). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick till 4,0 procent (2,3) per rapportdatumet. 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. Stendörren har även en hybridobligation om 800 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

ORGANISATION

Stendörren hade per 31 december 2022 54 anställda (55) med fördelningen 31 män (37) och 23 kvinnor (18). 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. 100 procent av alla medarbetare exklusive VD omfattas av kollektivavtal.

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 väsentlighets 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.

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 avser Stendörren Fastigheter AB med dotterbolag, (se not 21 för beskrivning av dotterbolag) och återfinns på sida 45–69 i detta tryckta dokument. Hållbarhetsrapporten upprättas årligen och har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Utvärdering och

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281 32

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 sida 70–95. De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, och väsentliga områden beskrivs under avsnitt Analys av intressenter och väsentlighet se sida 51. Av hållbarhetsstrategin på sida 54 framgår hur sociala förhållanden, personalfrågor, miljö, mänskliga rättigheter samt anti-korruption relateras till Stendörrens hållbarhetsarbete.

Förutom informationen ovan, beskrivs Stendörrens hållbarhetsarbete och utfallet av detta på följande sidor, uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÅRL:

- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 55, 59–60, 63
- Miljö, se sidorna 56–58, 66–67
- Motverkande av korruption, se sida 55
- Mångfaldspolicy för styrelsen, se sida 84

För eventuella frågor, kontakta
Stendörrens hållbarhetschef:

Fredrik Holmström
fredrik.holmstrom@stendorren.se

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 125 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 21 miljoner kronor (54) och det egna kapitalet uppgick till 1 692 miljoner kronor (1 709).

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281 33

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 intern kontroll, 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 regelefterlevnadkaraktär 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 långivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281344

Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor, strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfallodatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Förfallostrukturen på bolagets räntebärande skulder per 31 december 2022 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 624 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, huvudsakligen i form av lokalanpassningar efter hyresgästernas behov och önskemål samt i form av renoveringar och förbättringar av fastigheternas tekniska funktion. Betydande belopp investeras även i om-, till- och nybyggnationer. Risker som kan identifieras i samband med projektutveckling utgörs dels av rena felkalkyleringsrisker där kostnaden för projekten kan felbedömas, oförutsedda omständigheter som medför negativa ekonomiska konsekvenser samt risk för väsentliga förseningar av projekt som kan leda till viteskostnader och andra oförutsedda kostnader. Dessa risker strävar Stendörren att minimera genom att ha tydliga projektrutiner med täta kontroller och uppföljning. Av stor vikt är även att den initiala projektplanen och kostnadsberäkningen görs noggrant och att tidsaspekter beaktas på ett realistiskt sätt vid avtalsskrivningen.

- ***Organisatoriska risker***

  Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR karaktär, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrivsel på arbetsplatsen och en ökad risk för felbeslut av personer med kort erfarenhet, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett ökat fokus på personalvård och friskvård men också genom regelbundna medarbetarsamtal och en årlig medarbetarundersökning där synpunkter och förslag från organisationen hanteras. 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 fördyringar. Stendörren är ett relativt ungt företag som under 2017–2018 och 2022 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

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281335

kommersiella fastigheter och därmed bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering.

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

REGELEFTERLEVNAD

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

Bolaget riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Förberedelser inför, bestridanden utav samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Stendörren åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan 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 policys 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 undertecknande 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. Oaktsamhet kan göra bolaget skyldigt till såväl fysiska som psykiska skador. Dessa risker hanterar 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

FÖRVALTNINGS
BERÄTTELSE

20230707281336

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 tillgångfastighet 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.

20230707028137

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2022 om 5 453 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 bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

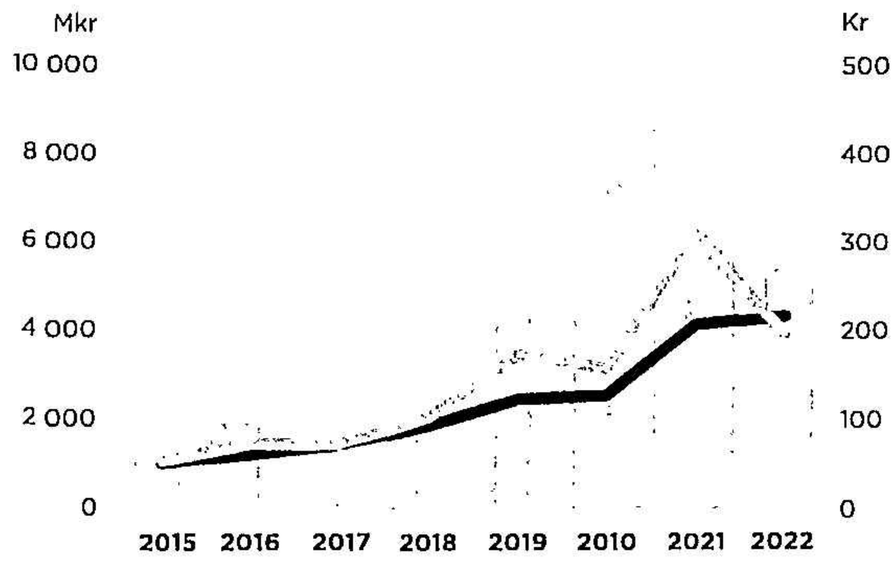
Börskursen minskade med 37 procent till 191,80 kronor, sammantaget medförde detta att börsvärdet minskade med 37 procent. Under samma period minskade fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 45 procent. Kursen på årets sista handelsdag den 30 december uppgick till 191,80 kronor. Årets lägsta betalkurs var 144,8 kronor.

HANDELSPLATS OCH OMSÄTTNING

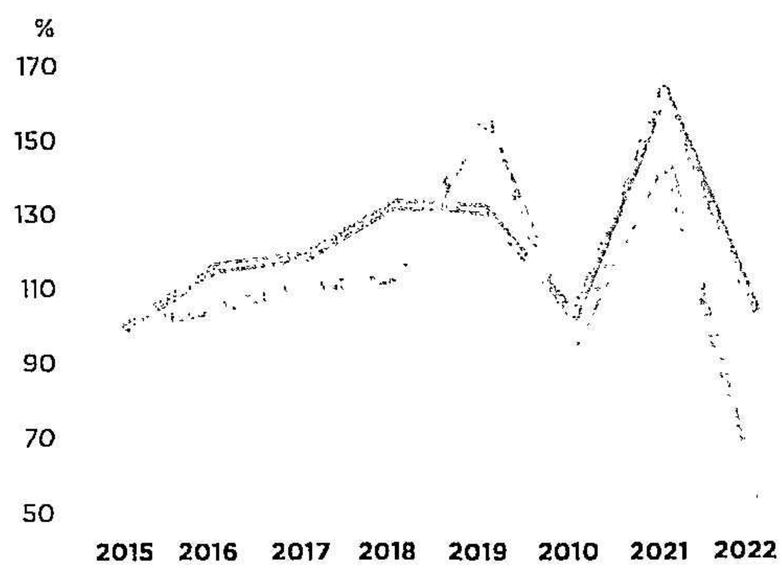
Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Under 2022 har totalt 7,2 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1 520 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen).

BÖRSKURS



INDEX



20230707281138

STENDÖRRENS AKTIEÄGARE

Årsstämman beslutade den 24 maj 2022 att bemyndiga styrelsen att, fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman.

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

AKTIEÄGARE STORLEKSKLASSER PER 31 DECEMBER 2022

INNEHAV AKTIER	ANTAL AKTIEÄGARE	ANDEL AV ANTAL	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %	MARKNADS-VÄRDE, KSEK
1 - 500	3 229	90	-	151 910	1	0	29 136
501 - 1 000	109	3	-	86 274	0	0	16 547
1 001 - 5 000	136	4	-	330 162	1	1	63 325
5 001 - 10 000	32	1	-	235 476	1	0	45 164
10 001 - 15 000	16	0	-	193 575	1	0	37 128
15 001 - 20 000	6	0	-	104 322	0	0	20 009
20 001 -	48	1	2 500 000	24 826 546	96	98	5 241 232
Total	**3 576**	**100**	**2 500 000**	**25 928 265**	**100**	**100**	**5 452 541**

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2022

AKTIEÄGARE[1)]	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	2 551 720	500 000	2 050 000	9,0	13,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 938 134	0	2 938 134	10,3	5,8
SEB Investment Management	2 593 909	0	2 593 909	9,1	5,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom	1 077 914	0	1 077 914	3,8	2,1
Tredje AP-Fonden	990 000	0	990 000	3,5	1,9
Handelsbanken Fonder	823 543	0	823 543	2,9	1,6
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	600 000	0	600 000	2,1	1,2
Carnegie Fonder	346 024	0	346 024	1,2	0,7
SEB Luxembourg Branch	310 000	0	310 000	1,1	0,6
Övriga Ägare	4 664 415	0	4 666 135	16,4	9,2
Total	**28 428 265**	**2 500 000**	**25 928 265**	**100,0**	**100,0**

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 576.

Källa: Euroclear Sweden AB

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281139

INCITAMENTSPROGRAM FÖR STENDÖRRENS MEDARBETARE

Stendörren har ett incitamentsprogram vilket beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020. Programmet var riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2025, till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 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 röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatum.

UTDELNINGSPOLICY

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

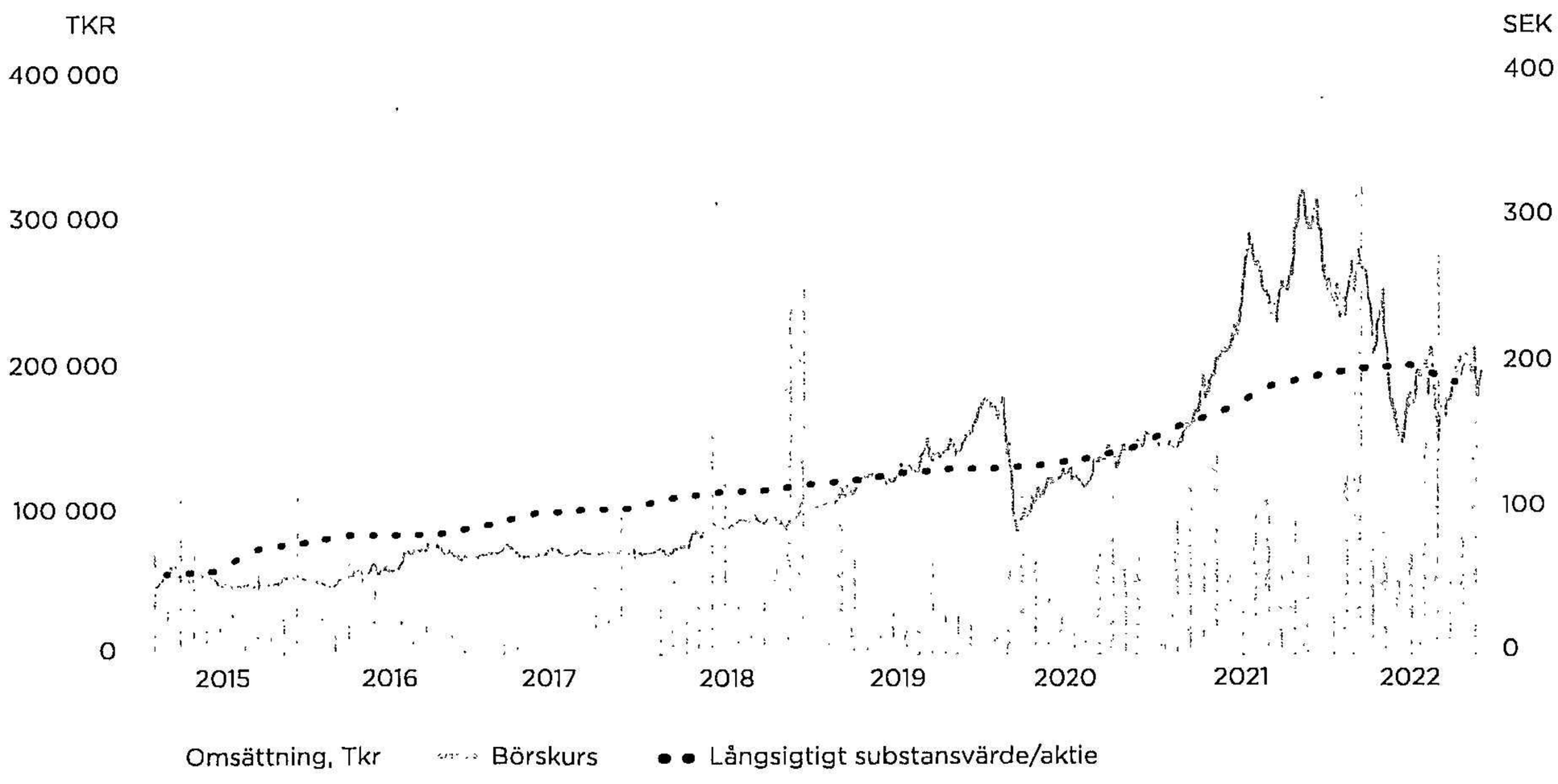
Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

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:

- Bokslutskommuniké jan – dec 2022; 22 februari 2023
- Årsredovisning 2022; 28 april 2023
- Delårsrapport jan – mars 2023; 5 maj 2023
- Delårsrapport jan – juni 2023; 20 juli 2023
- Delårsrapport jan – sep 2023; 8 november 2023
- Bokslutskommuniké jan – dec 2023; 23 februari 2024

AKTIEKURS, LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE OCH HANDLAD VOLYM



FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281400

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 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagsstyrningen i Stendörren grundar sig 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 i stället och skälen härtill. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras.

Stendörren har under 2022 avvikit från Koden i ett avseende, vilken hänför sig till att bolaget vid fastställande av rörlig ersättning till ledande befattningshavare under 2022 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 2022 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 2022 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 2022 till 3 576 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sida 76 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2022.

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

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281141

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 2022

Årsstämman 2022 hölls den 24 maj 2022 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 91,07 procent av bolagets röster och 83,99 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 apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Emissionen ska genomföras på marknadsmässiga villkor.

Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat.
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet.
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av Andreas Philipson, Seth Lieberman, Helena Levander, Carl Mörk, Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan som styrelseledamöter.
- Omval av Andreas Philipson som styrelsens ordförande.
- Nyval av BDO Mälardalen AB som bolagets revisor, med Johan Pharmanson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorerna.
- Fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Godkännande av ersättningsrapport.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA DEN 4 FEBRUARI 2022

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

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

Årsstämman 2023 kommer att hållas den 23 maj 2023.

FÖRVALTNINGS
BERÄTTELSE

20230707281142

VALBEREDNING

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styrd, strukturerad och bekantgjord process, ska varje bolag som tillämpar Koden ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämmoordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag för var och en av styrelseledamöterna, 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 24 maj 2022 om följande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2023:

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

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

Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts."

Stendörrens valberedning inför årsstämman den 23 maj 2023 består av Johannes Wingborg, ordförande i valberedningen (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (utsedd av Stendörren Real Estate AB och därtill även styrelseledamot i Stendörren), Oscar Christensson (utsedd av Altira AB) och Andreas Philipson (styrelseordförande).

STYRELSEN

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagstämman. 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. Vidare ska styrelsen 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. Styrelsen fattar även beslut om större investeringar och organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget samt identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter.

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

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.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281143

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

NAMN	BEFATTNING	STYRELSE-LEDAMOT 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 2022

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2022	STYRELSE-ARVODE SEK[1), 2)]
Andreas Philipson	Styrelseordförande (från feb 2022, tidigare styrelseledamot)	16 av 16	560 000
Seth Lieberman	Styrelseledamot	15 av 16	250 000
Helena Levander	Styrelseledamot	15 av 16	330 000
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	15 av 16	0[3)]
Carl Mörk	Styrelseledamot	15 av 16	300 000
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	13 av 16	0[3)]
Anders Tägt	Styrelseordförande (till feb 2022)	1 av 1	E/T
Totalt			**1 440 000**

1) Angivet arvode har utgått för perioden mellan årsstämman 2022 och årsstämman 2023. I angivet belopp inkluderas arvode för arbete i styrelseutskott.

2) Från och enligt beslut av årsstämman 2022.

3) Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan har avstått från styrelsearvode för perioden från årsstämman 2022 till årsstämman 2023.

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. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnittet om Styrelsen, sidorna 87–88, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda 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 ovan är samtliga sex stämmovalda ledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och ledningen. Av dessa är två ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

ARVODE TILL STYRELSEN

Årsstämman 2022 beslutade 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. Årsstämman beslu-

20230707281144

tade 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.

I tabellen på sida 81 anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla för tiden från årsstämman 2022 fram till årsstämman 2023.

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 2022 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Revisionsutskottets ordförande Helena Levander närvarade vid samtliga möten, Nisha Raghavan vid fyra möten och Carl Mörk vid fyra möten.

Vid mötena behandlades bland annat bolagets finansiella rapporter, bolagets policys, den externa revisionen och bolagets riskutvärdering och interna kontroll.

Ersättningsutskott

Stendörren har ett ersättningsutskott som består av Andreas Philipson (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 marknadsmässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar.

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

Under 2022 höll ersättningsutskottet ett protokollfört möte där bland annat frågor som ersättning till ledande befattningshavare och bolagets ersättningsrapport diskuterades. Samtliga ledamöter i utskottet närvarade vid detta möte.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2022

Under 2022 har styrelsen haft 16 styrelsemöten, varav 8 av dem var ordinarie styrelsemöten (inklusive de konstituerande styrelsemötena). 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 2022/2023. 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 affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om förvärv och försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella och organisatoriska frågor.

20230707281145

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

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

Årscykel för styrelsearbetet under 2022/2023

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.

3. Ordinarie möte i augusti
Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Internkontrollfrågor behandlas.

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 utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar bolagets revisorer deras granskning av bolagets interna kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.

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

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

8. Ordinarie möte i maj
Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.

STYRELSEUTVÄRDERING

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och VD:s arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och VD:s arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2022 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till styrelseledamöterna, som fått inkomma med svar på de i formuläret angivna frågorna. Resultatet har därefter sammanställts och presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde. Ingen från bolagsledningen närvarade när utvärderingen presenterades för och diskuterades av styrelsen. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

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

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

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281146

*Till sin hjälp har VD Erik Ranje en koncern*ledning som för närvarande består 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
- Åsa Thorell, HR-chef
- Fredrik Holmström, Hållbarhetschef

För mer information om koncernledningen, se sidorna 91–94.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (BESLUTADE PÅ ÅRSSTÄMMAN 2021)

Bolaget tillämpar nedan angivna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka fastställdes på årsstämman 2021.

Dessa riktlinjer omfattar bolagets VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

RIKTLINJERNAS FRÄMJANDE AV BOLAGETS AFFÄRSSTRATEGI, LÅNGSIKTIGA INTRESSEN OCH HÅLLBARHET

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

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

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

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

Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman. Rörlig 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

20230707281 47

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 som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

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, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

BESLUTSPROCESSEN FÖR ATT FASTSTÄLLA, SE ÖVER OCH GENOMFÖRA RIKTLINJERNA

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för 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 frångå 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.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281 48

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 24 maj 2022 valdes revisionsbolaget BDO Mälardalen AB till ny revisor för bolaget, med Johan Pharmanson som huvudansvarig för revisionen. Dessförinnan var Ernst & Young AB bolagets revisor, med Oskar Wall som huvudansvarig för revisionen.

Johan Pharmanson är medlem av FAR. Revisorns mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 23 maj 2023.

Bolaget har under 2022 inte anlitat BDO Mälardalen AB för några icke-revisionstjänster. Inte heller har bolaget under den period under 2022 då Ernst & Young AB var bolagets revisor, 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 bolagsverksamhet bedrivs effektivt och ändamålsenligt och att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig. Genom den interna kontrollen säkerställs även att bolaget efterlever tillämpliga regelverk.

KONTROLLMILJÖ

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

RISKUTVÄRDERING OCH KONTROLLAKTIVITETER

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

REVISOR

BDO MÄLARDALEN AB

JOHAN PHARMANSON

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Revisor i bolaget sedan 2022.

Övriga väsentliga uppdrag: Anoto AB, Björn Borg AB, Fingerprint Cards AB, Seafire AB, SensysGatso AB.

Aktieinnehav i Stendörren: Inget



20230707281149

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

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

UPPFÖLJNING

Det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen åligger styrelsen. Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom 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 internrevisionsfunktion har därför inte ansetts föreligga. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230728150



ANDREAS PHILIPSON
Styrelseordförande i Stendörren sedan 4 februari 2022 och ordförande i ersättningsutskottet. Andreas var även styrelseledamot i bolaget under perioden 2016 – 4 februari 2022.

Född 1958.

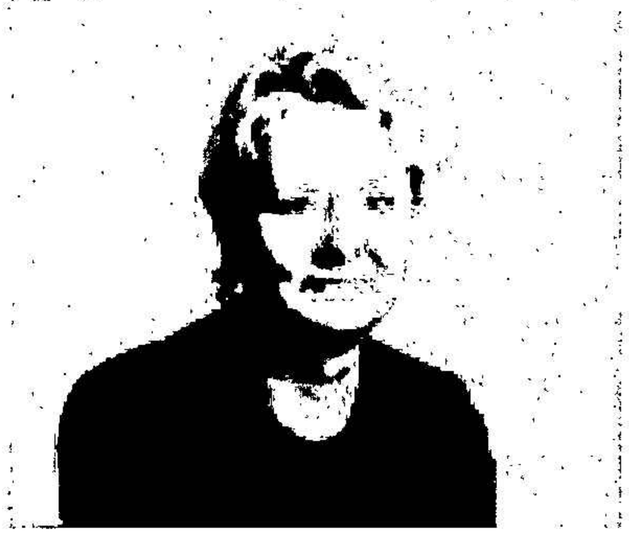
Utbildning: Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

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

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

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

Innehav[1]: 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 Factoring-gruppen AB, Caroline Svedbom AB och styrelseledamot i Rejlers AB, Occlutech AG och Cinclus Pharma AB.

Arbetslivserfarenhet: Flerårig erfarenhet från olika operativa roller inom finans- och aktiemarknad, samt styrelseerfarenhet från flera börsnoterade statliga och privata 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 och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav[1]: 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"

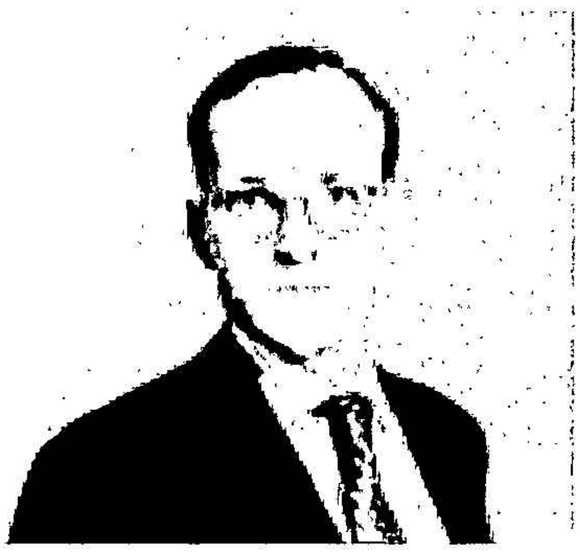
Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav[1]: 20 000 B-aktier.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget per 2023-04-20.

FÖRVALTNINGS-
BEFATTNING

20230707281S1



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 Investment AB, Hönsfodret Bygg AB och Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter med därtill hörande dotterbolag. Henrik är även styrelseledamot i Maiden Lane Holdings AB.

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

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

Innehav[1]: 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 Actic.

Arbetslivserfarenhet: Nisha har över 20 års erfarenhet från fastighetssektorn. Hon var fram tills februari 2023 global COO för EQT Exeter. Innan dess var hon direktör för Clearbell Capital LLP, en fastighetsfondsförvaltare baserad i Storbritannien, och hade dessförinnan liknande roller på Pears Global Real Estate Investors och Delancey Real Estate Asset Management.

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

Innehav[1]: 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 och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav[1]: Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 050 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). Därutöver innehar Carl Mörk, tillsammans med närstående, 20 000 B-aktier.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget per 2023-04-20.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281S2



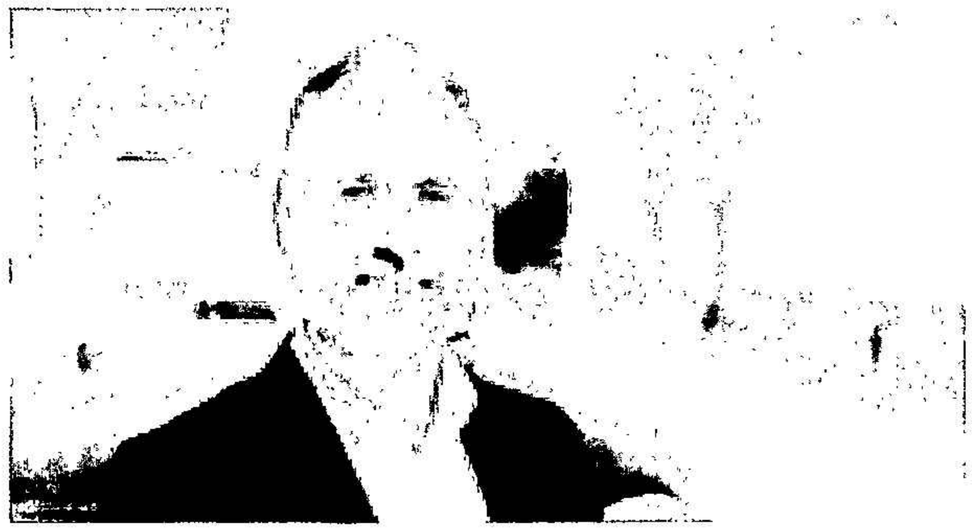
ERIK RANJE
Erik är verkställande direktör på Stendörren sedan 2020. Född 1972.

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.

Innehav[1]: 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: När Anders tillträdde sin tjänst på Stendörren kom han närmast från egen konsultverksamhet. Dessförinnan var Anders Region VD inom Castellum och medlem av dess koncernledning. Inom Castellum har Anders även innehaft rollen som VD för Fastighets AB Brostaden samt varit affärsområdeschef. Anders har drygt 25 års erfarenhet inom fastighetsbranschen och merparten av de roller Anders haft har utgjort ledande befattningar.

Innehav[1]: 95 000 teckningsoptioner.



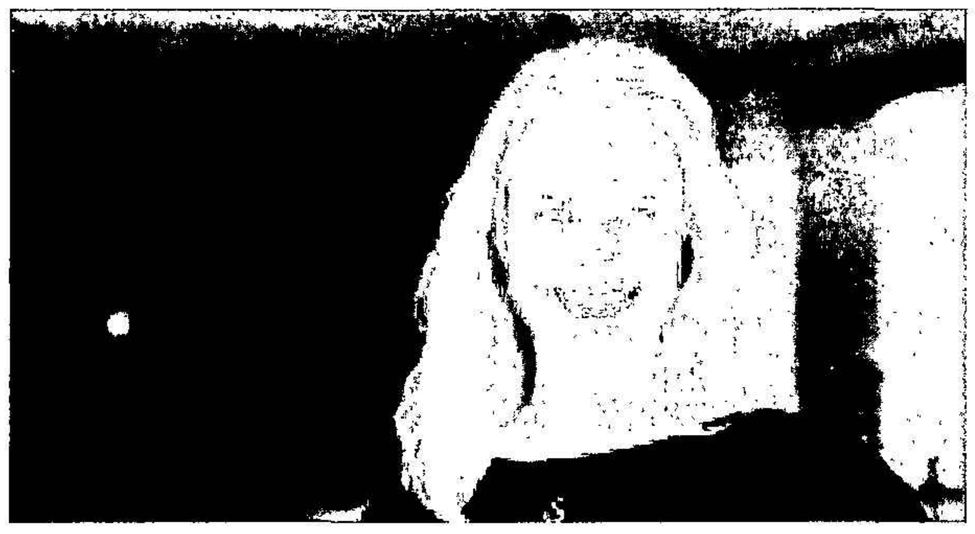
JOHAN MALMBERG
Johan är Investerings- och affärsutvecklingschef på Stendörren sedan februari 2022. Dessförinnan var Johan transaktionschef på Stendörren under perioden 2020 – februari 2022. Född 1974.

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

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: När Johan år 2020 anställdes på Stendörren kom han närmast från en position som affärsutvecklingschef på bostadsföretaget Fastighets AB Förvaltaren. Dessförinnan arbetade Johan som fristående rådgivare till de börsnoterade fastighetsbolagen Hemfosa och Diös. Johan har även varit anställd rådgivare på fastighetskonsultbolagen Tenzing och Catella samt på Swedbank Corporate Finance. Johan har medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner under mer än 20 år i marknaden.

Innehav[1]: 3 000 aktier och 10 000 teckningsoptioner.



CAROLINE GEBAUER
Bolagsjurist på 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).

Innehav[1]: 11 474 B-aktier och 30 000 teckningsoptioner.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav i bolaget per 2023-04-20.

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

20230707281S3



PER-HENRIK KARLSSON
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 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.

Innehav[1]: 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 på Castellum som projektutvecklingschef för Region Stockholm-Norr. Maria har även varit fastighetsutvecklingschef, fastighetschef, tf verksamhetsutvecklingschef och tf Region VD inom Castellum. Maria har 25 års arbetslivserfarenhet från fastighetsbranschen inom befattningar som innefattat utveckling av fastigheter och nya projekt, fastighetsförvaltning, uthyrning, fastighetsförvärv samt ledningsgruppsarbete.

Innehav[1]: 1 600 B-aktier och 9 000 teckningsoptioner.



FREDRIK HOLMSTRÖM
Fredrik är hållbarhetschef på Stendörren Fastigheter sedan 2021. Född 1975.

Utbildning: Fredrik är utbildad Ekobyggnadsingenjör vid Mittuniversitetet i Östersund.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav[1]: Fredrik innehar inga aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). Sustracon AB, ett till Fredrik Holmström närstående bolag, äger 400 B-aktier.



ÅSA THORELL
Åsa är HR-chef på Stendörren Fastigheter sedan 2023. Född 1963

Utbildning: Åsa har kandidatexamen i programmet för Personal- och arbetslivsfrågor från Uppsala Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Hon har tidigare arbetat i olika roller inom HR på Dustin AB (2015-2022) och var dessförinnan HR Business Partner på ÅF AB (2007-2015).

Innehav[1]: Åsa har inga innehav.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget per 2023-04-20.

FÖRVALTNINGS
BERÄTTELSE

20230707281S4

	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental m²	795	793	742	731	718
Antal fastigheter	148	135	123	124	121
Marknadsvärde, Mkr	12 418	11 693	9 533	9 147	8 476
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	88	87	88	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	87	88	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,5	4,7	5,2	4,5	4,9
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	3,3	16,5	6,2	7,2	9
Hyresduration, år	3,8	3,7	3,8	4,0	4,0
Snitthyra, kr/m²	1 069	992	910	904	846
Finansiella					
Hyresintäkter, Mkr	733	656	651	592	537
Driftnetto, Mkr	548	488	481	397	355
Förvaltningsresultat, Mkr	287	267	254	135	174
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	75	74	74	67	66
Balansomslutning, Mkr	13 344	12 290	10 233	9 608	8 735
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	4,0	2,3	2,2	2,2	2,4
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,6	3,7	2,5	2,4	2,0
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,9	2,5	2,6	2,3	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	3,0	2,9	1,8	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	41	43	40	41	32
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	5	26	6,5	9	16
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47	46	50	50	61
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång,%	40	37	47	46	46
Aktierelaterade					
Börsvärde, Mkr	5 453	8 656	4 32	4 758	2 816
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	191,80	304,50	152,50	169,00	100,00
Eget kapital per aktie, kr	163,35	155,84	115,16	108,91	98,74
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 377	5 310	3 875	3 556	3 195
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	189,14	186,80	136,59	126,29	113,47
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 918	4 852	3 533	3 218	2 920
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	173,01	170,67	124,53	114,30	103,71
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	7,42	40,75	7,1	9,84	15,00
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	7,41	40,67	7,17	9,80	14,923
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	13,02	7,87	9,68	5,07	5,11
Utdelning per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 371 441	28 155 641	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 385 141	28 281 230	28 155 641	27 950 184
Övriga					
Antal anställda vid periodens utgång	54	55	54	55	51

För definitioner, se sida 140.

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

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281555

20230707281S6

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2022	2021
	1, 24		
Hyresintäkter	3	733	653
Övriga intäkter		0	3
Summa intäkter		**733**	**656**
Driftskostnader	4	-137.	-123
Underhållskostnader	4	-22	-27
Fastighetsskatt	4	-26	-18
Driftnetto		**548**	**488**
Central administration	5, 6	-76	-77
Finansiella intäkter	7	32	1
Finansiella kostnader	8	-208	-135
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	4	-10	-9
Finansnetto		**-186**	**-143**
FÖRVALTNINGSRESULTAT		**287**	**267**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-143	1 235
Värdeförändring finansiella instrument		223	20
Resultat före skatt		**367**	**1 523**
Uppskjuten skatt	9	-75	-311
Aktuell skatt	9	-23	-2
Årets resultat		**268**	**1 209**
Omräkningsdifferenser		3	–
Övrigt totalresultat		3	–
Summa totalresultat för året		**271**	**1 209**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		271	1 209
Resultat per aktie, före utspädning, kr		7,42	40,75
Resultat per aktie, efter utspädning, kr		7,41	40,67
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		28,43	28,39
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		28,47	28,44

20230707281S7

RESULTAT

Jämfört med 2021 redovisar Stendörren för januari till december 2022 cirka 77 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 60 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 287 miljoner kronor (267), vilket är cirka 7 procent högre än föregående år. Årets resultat uppgår till 268 miljoner kronor (1 209), motsvarande 7,42 kronor per aktie (40,75).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under året med cirka 12 procent till 733 miljoner kronor (653). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i bestånd (cirka 6 procent ökning i jämförbart bestånd med samma period 2021) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade till 185 miljoner kronor (168). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökade med cirka 9 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 6 procent. Kostnadsökningen förklaras främst av högre energipriser, även om lägre underhållskostnader och stort fokus på energioptimeringsåtgärder begränsat kostnadsökningen. Under föregående år genomfördes retroaktiva omtaxeringar, vilket är främsta förklaringen till att fastighetsskatten i jämförbart bestånd är cirka 6 miljoner kronor högre i år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 76 miljoner kronor (77) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till -176 miljoner kronor (-134). Förändringen (31 procent) jämfört med samma period föregående år förklaras främst av ökad belåning och stigande räntenivåer. Finansiella kostnader (inklusive leasingkostnad) har ökat med 73 miljoner kronor i jämförelse med föregående år. I perioden redovisas även finansiella intäkter om 32 miljoner kronor (1), främst relaterade till valutakursvinster och räntederivat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade under rapportperioden med cirka 7 procent till 287 miljoner kronor (267), främst tack vare högre hyresintäkter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdenedgång på förvaltningsfastigheterna om -143 miljoner kronor (1 235) vilket motsvarar -1 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom nyuthyrning och omförhandlade hyresavtal men även ändrade marknadshyresantaganden, för detaljer se not 11. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 223 miljoner kronor (20). De positiva värdeförändringarna förklaras främst av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -23 miljoner kronor (-2) och uppskjuten skatt om -75 miljoner kronor (-311).

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281538

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	2	3
Förvaltningsfastigheter	11	12 418	11 693
Nyttjanderättstillgångar tomträtt		254	238
Inventarier	12	2	3
Långfristiga fordringar		2	2
Räntederivat		268	45
Summa anläggningstillgångar		**12 947**	**11 984**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	13	17	19
Skattefordringar		0	1
Övriga kortfristiga fordringar	14	23	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43	41
Likvida medel		315	160
Summa omsättningstillgångar	18	**397**	**306**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 344**	**12 290**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 796	1 855
Balanserad vinst inklusive årets resultat		3 616	3 344
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		**5 429**	**5 216**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 429**	**5 216**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	5 469	4 868
Övriga långfristiga skulder		36	22
Leasingskuld tomträtt		254	238
Uppskjuten skatteskuld	9	1 001	925
Övriga avsättningar	19	4	4
Summa långfristiga skulder	18	**6 764**	**6 058**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	821	755
Leverantörsskulder		64	22
Skatteskulder		19	-
Övriga kortfristiga skulder		15	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	232	232
Summa kortfristiga skulder	18	**1 151**	**1 016**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 344**	**12 290**

20230707281S9

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2022 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 418 miljoner kronor (11 693). Se vidare not 11.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 397 miljoner kronor (306) bestående av likvida medel om 315 miljoner kronor (160) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 83 miljoner kronor (146).

EGET KAPITAL
Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 5 429 miljoner kronor (5 216) och soliditeten till 41 procent (43).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 290 miljoner kronor (5 624) motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 018 miljoner kronor (4 339), två obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (10). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgår till -33 miljoner kronor (-25). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 821 miljoner kronor (755) 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 1 001 miljoner kronor (925) 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 330 miljoner kronor (261).

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281G0

Belopp i miljoner kronor

	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OM-RÄKNINGS-DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄN-FÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2020-01-01	**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 kapital per 2020-12-31	**17**	**1 175**	**-**	**2 075**	**786**	**4 053**
Personaloptionsprogram		6				6
Ränta/utdelning hybridobligation				-52		-52
Totalresultat januari–december 2021				1 209		1 209
Utgående eget kapital per 2021-12-31	**17**	**1 181**	**-**	**3 232**	**786**	**5 216**
Ränta/utdelning hybridobligation				-58		-58
Totalresultat januari–december 2022			3	268		271
Utgående eget kapital per 2022-12-31	**17**	**1 181**	**3**	**3 442**	**786**	**5 429**

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2022 till 5 429 miljoner kronor (5 216).
Vid årsstämman 2022 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281 61

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		287	267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-5	20
Betald inkomstskatt		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**281**	**287**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		42	-52
Förändring av rörelseskulder		47	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**370**	**223**
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-624	-256
Övriga investeringar och avyttringar		1	2
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-581	-668
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		386	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-818**	**-922**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission personaloptioner		–	6
Utdelning hybridobligation		-58	-52
Upptagna räntebärande skulder		2 566	1 635
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 919	-1 101
Depositioner		13	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**603**	**498**
Årets kassaflöde		**155**	**-201**
Likvida medel vid årets ingång		160	361
Årets kassaflöde		155	-201
Likvida medel vid årets utgång		**315**	**160**

20230707281G2

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 281 miljoner kronor (287). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 89 miljoner kronor (-64) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 370 miljoner kronor (223).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -818 miljoner kronor (-922) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -581 miljoner kronor (-668), samt investeringar i befintliga fastigheter om -624 miljoner kronor (-256). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 370 miljoner kronor (0).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 603 miljoner kronor (498) bestående av upptagande av fastighetslån om 2 566 miljoner kronor (1 635) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -1 919 miljoner kronor (-1 101).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 155 miljoner kronor (-201) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 315 miljoner kronor (160).

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281 63

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 125 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 21 miljoner kronor (54) och det egna kapitalet uppgick till 1 692 miljoner kronor (1 709).

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2022	2021
Nettoomsättning	1, 24	125	109
Rörelsens kostnader	5,6	-123	-114
Resultat före finansiella poster		**2**	**-5**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	160	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-119	-75
Resultat efter finansiella poster		**42**	**15**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		49	123
Lämnade koncernbidrag		-49	-119
Summa bokslutsdispositioner		**–**	**4**
Resultat före skatt		**42**	**19**
Uppskjuten skatt	9	-1	0
Aktuell skatt	9	0	0
Årets resultat		**41**	**19**

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2022	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen		41	19
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**41**	**19**

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281164

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	2	3
Inventarier	12	9	4
Andelar i koncernföretag	21	964	929
Fordringar hos koncernföretag		3 348	2 894
Uppskjuten skattefordran	9	0	1
Summa anläggningstillgångar		**4 323**	**3 831**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		142	124
Övriga kortfristiga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3	2
Likvida medel		21	54
Summa omsättningstillgångar	18	**168**	**182**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 492**	**4 013**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	17	17
Summa bundet eget kapital		**17**	**17**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 789	1 846
Balanserat resultat		-155	-173
Årets resultat		41	19
Summa fritt eget kapital		**1 675**	**1 691**
Summa eget kapital		**1 692**	**1 709**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 291	1 286
Skulder till koncernföretag		1 292	886
Summa långfristiga skulder	18	**2 583**	**2 173**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	2
Skulder till koncernföretag		178	97
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	33	31
Summa kortfristiga skulder		**217**	**132**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 492**	**4 013**

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281635

Belopp i miljoner kronor

	AKTIEKAPITAL	ÖVER-KURSFOND	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
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
Ingående eget kapital per 2021-01-01	**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**
Ränta/utdelning hybridobligation		-58		-58
Totalresultat januari – december 2022			41	41
Utgående eget kapital per 2022-12-31	**17**	**1 773**	**-98**	**1 692**

20230707281666

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		2	-5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	3	3
Erhållna räntor		0	0
Erlagda räntor		-55	-59
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**-50**	**-61**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		189	128
Förändring av rörelseskulder		-29	-195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**110**	**-128**
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier		-6	-2
Förvärv/avyttringar av dotterbolag		-36	49
Utlåning koncernföretag		-454	-723
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-496**	**-676**
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		–	6
Upptagna räntebärande skulder		655	1 287
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-650	-650
Utdelning hybridobligation		-58	-52
Upptagna av lån från koncernföretag		406	166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**353**	**757**
Årets kassaflöde		**-33**	**-47**
Likvida medel vid årets ingång		54	101
Årets kassaflöde		-33	-47
Likvida medel vid årets utgång		**21**	**54**

20230707281671

NOT 1

[illegible]

[illegible]

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskregistrerat 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 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 maj 2023.

[illegible]

[illegible]

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.

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och Dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

[illegible]

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.

[illegible]

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.

20230707281681

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

20230707281169

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten, med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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 beräknings-metoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2022. Säkringsredovisning förekommer ej.

KASSAFLÖDESANALYS

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.

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.

20230707281170

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara 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 cirka 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolvmånadersperiod. 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.

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 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.

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.

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

20230707281171

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

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.

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

LEASINGAVTAL
Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder 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 anskaffningsvärdemetoden. 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.

20230707281772

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

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Hyresintäkter lokaler	813	740
Hyresintäkter övrigt	17	13
Vakans hyresintäkter lokaler	-85	– 91
Hyresrabatter lokaler	-12	– 9
Summa	**733**	**653**

För räkenskapsåret 2022 uppgick koncernens hyresintäkter till 733 miljoner kronor (653) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkten ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyran. Koncernen har inga väsentliga omsättningshyror. Koncernens största hyresgäst, Coop Sverige Fastigheter AB, svarade för 10 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 2022 till 3,8 år (3,7) i genomsnitt.

FÖRFALLOÅR	ANTAL AVTAL	AREA KVM	ÅRSHYRA 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 hyrorna framgår enligt nedanstående tabell uppdelat på förfalloår.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	ÅRSHYRA 2022, TSEK	ÅRSHYRA 2021, TSEK
Avtalade hyresintäkter år 1	799 630	669 498
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 028 715	1 296 549
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	819 732	777 593
Summa	**3 648 077**	**2 743 640**

20230707281773

NOT 4

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till 185 miljoner kronor (168). 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.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
El- och värmekostnader	-60	- 55
Driftskostnader	-56	- 47
Reparation och underhåll	-22	- 27
Fastighetsskatt	-26	- 18
Övriga fastighetskostnader	-21	- 21
Summa	**-185**	**- 168**

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 2022 till 137 miljoner kronor (123) och underhållskostnaderna uppgick till 22 miljoner kronor (27).

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 26 stycken (26). Tomträttsavgälder uppgick under år 2022 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 28 år (30) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 254 miljoner kronor (238).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2022	2021
Avtalade tomträttsavgälder år 1	8	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	33	31
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	213	199
Summa	**254**	**238**

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 2022 totalt till 26 miljoner kronor (18).

NOT 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (7) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade Bolaget 8 ledande befattningshavare anställda (8), varav 3 (3) kvinnor och det totala antalet anställda var 54 (55), varav 23 kvinnor (17). Genomsnittligt antal anställda under 2022 var 54, varav 31 män. Detta antal inkluderar 5 personer (2 kvinnor 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 2022 till styrelse med 1 440 tusen kronor (1 590). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 5 374 tusen kronor (5 103). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 12 653 tusen kronor (11 349) och till övriga anställda 20 298 tusen kronor (18 788). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 23 183 tusen kronor (21 817) varav 8 071 pensionsavsättningar inkl löneskatt (8 088). 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.

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281174

	KONCERN		MODERBOLAG	
TKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Medelantal anställda	54	54	54	54
Varav män	*31*	*34*	*31*	*34*
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	6	7	6	7
Varav kvinnor	*2*	*2*	*2*	*2*
VD och ledandebefattningshavare	8	8	8	8
Varav kvinnor	*3*	*3*	*3*	*3*
Kontanta löner, förmåner och ersättningar				
Styrelsensordförande	560	500	560	500
Styrelseledamöter:				
Helena Levander	330	320	330	320
Andreas Philipson	0	240	0	240
Carl Mörk	300	290	300	290
Seth Lieberman	250	240	250	240
Henrik Orrbäck	-	-	-	-
Nisha Raghavan	-	-	-	-
	1 440	**1 590**	**1 440**	**1 590**
VD	**5 374**	**5 103**	**5 374**	**5 103**
Varav tantiem och bonus	*3 000*	*2 970*	*3 000*	*2 970*
Vice VD	**3 367**	**3 150**	**3 367**	**3 150**
Varav tantiem och bonus	*1 700*	*1 500*	*1 700*	*1 500*
Övriga ledande befattningshavare	**9 286**	**8 199**	**9 286**	**8 199**
Varav tantiem och bonus	*3 400*	*2 825*	*3 400*	*2 825*
Övriga anställda	**20 298**	**18 788**	**20 298**	**18 788**
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	15 155	12 105	15 155	12 105
Varav pensionskostnader	*6 580*	*4 244*	*6 580*	*4 244*
Övriga anställda	7 891	9 711	7 891	9 711
Varav pensionskostnader	*1 564*	*3 843*	*1 564*	*3 843*

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

INCITAMENTSPROGRAM

Stendörren har ett incitamentsprogram vilket beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020. Programmet var riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i detta program kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 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 röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatum.

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281735

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Program 2020–2025		
Utestående vid periodens början	254 000	254 000
Tilldelade under perioden	-	-
Återköpta under perioden	-1 750	-1 750
Utestående vid periodens slut	252 250	252 250
Verkligt värde		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	191,80	191,80
Program 2020–2025		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	4 238	4 238
Optionernas lösenpris	175,00	175,00
Aktierätternas löptid, år[1)]	2,9	2,9

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

NOT 6
ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
BDO Mälardalen AB				
Revisionsuppdrag	-3	–	-2	–
Övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	-3	**–**	**-2**	**–**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	–	-2		-2
Övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	**–**	**-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

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	160	95
Valutavinster	24	–	–	–
Ränteintäkter, övriga	8	1	–	–
Summa	**32**	**1**	**160**	**95**

Koncernens finansiella intäkter härrör från fordringar i utländsk valuta och koncernens likvida medel.

NOT 8
FINANSIELLA KOSTNADER

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader till koncernföretag	–	–	-54	- 35
Räntekostnad obligation	-62	- 30	-59	- 30
Räntekostnader	-128	- 86	–	–
Pantbrevskostnader och andra finansiella kostnader	-18	- 19	-6	- 10
Summa	**-208**	**- 135**	**-119**	**- 75**

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 208 miljoner kronor (135) ingår dels direkta räntekostnader om 190 miljoner kronor (116) samt 18 miljoner kronor (19) i periodiserade upplåningskostnader.

FINANSIELLA RAPPORTER

NOT 9
SKATT

20230707281776

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

	KONCERN		MODERBOLAG	
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT, MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt/-skattekostnad	-18	- 2	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	-5	0	–	–
Summa aktuell skatt	**-23**	**- 2**	–	**–**

	KONCERN		MODERBOLAG	
AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat före skatt	367	1 523	42	19
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-76	-314	-9	-4
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-11	-4	–	0
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	0	–	8	4
Skatteffekt ej skattepliktiga intäkter	3	2	–	–
Skattereduktion på inventarier	2	–	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	-5	–	–	–
Temporära skillnader fastigheter	-21	–	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	11	3	–	–
Effekt av annan skattesats	-1	–	–	–
Redovisad skatt	**-98**	**- 313**	**-1**	**0**
Effektiv skattesats, %	26,7	20,6	2,4	0,0

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och för verksamhetsåret 2022.

SKATTEBERÄKNING, MKR	**2022**	**2021**
Förvaltningsresultat	287	267
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-220	-193
Ej avdragsgilla kostnader	53	19
Ej skattepliktiga intäkter	-15	-10
Övriga skattemässiga justeringar	-23	-75
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**82**	**8**
Försäljning fastigheter	–	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**82**	**8**
Ökat/minskat underskott	–	–
Ändrade taxeringar	24	–
Skattepliktigt resultat	**106**	**8**
20,6 % skatt	**-23**	**- 2**

20230707281777

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, 20,0 procent för Finland och 22,0 procent för Danmark och Norge. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 12 miljoner kronor (17). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2022 till 0 miljoner kronor (0). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 2 miljoner kronor (6). I rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	3	4	1	1
Årets förändring	-1	–1	-1	–
Utgående redovisat värde	2	3	0	1
Summa uppskjuten skattefordran	**2**	**3**	0	**1**
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter				
Ingående redovisat värde	-906	–606	-	–
Årets förändring över resultaträkningen	-22	–301	-	–
Valutakurseffekter	-2	–	–	–
Utgående redovisat värde	-930	–907	-	–
Derivat				
Ingående redovisat värde	-5	–1	-	–
Årets förändring	-47	–4	-	–
Utgående redovisat värde	-52	–5	-	–
Temporära skillnader på miljösaneringsreserv				
Ingående redovisat värde	1	1	-	–
Årets förändring över resultaträkningen	-	–	-	–
Utgående redovisat värde	1	1	-	–
Obeskattade reserver				
Ingående redovisat värde	-17	–11	-	–
Årets förändring	-4	–6	-	–
Köp/försäljning	-1	0	-	–
Utgående redovisat värde	-22	–17	-	–
Summa uppskjuten skatteskuld	**-1 003**	**-928**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt, netto redovisat värde	**-1 001**	**-925**	**0**	**1**

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 4 676 miljoner kronor (3 948).

FINANSIELLA
RAPPORTER

20230707281178

NOT 10

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Ingående anskaffningsvärde	8	8	8	8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8**	**8**	**8**	**8**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5	-4	-5	-4
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6**	**-5**	**-6**	**-5**
Utgående redovisat värde	**2**	**3**	**2**	**3**

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

NOT 11

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	11 693	9 533
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	581	668
Försäljningar	-370	–
Investeringar i befintliga fastigheter	624	256
Valutakurseffekter	33	–
Realiserade värdeförändringar	16	–
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-160	1 235
Utgående redovisat värde	**12 418**	**11 693**

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2022 och 2021.

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

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 12 418 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Newsec Sweden och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2022 uppgick till -143 miljoner kronor (1 235). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 16 miljoner kronor (0) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom indexering, nytecknade och omförhandlade hyresavtal, samt ändrade antaganden om marknadshyror.

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5–15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

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

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

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

20230707281179

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.

Värderingsmodell

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

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

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 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.

Känslighetsanalys

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

VÄRDERINGSPARAMETRAR PER 2022-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	4,6 %	8,5 %	5,9 %
Kalkylränta kassaflöde	6,2 %	10,9 %	8,0 %
Kalkylränta restvärde	7,0 %	10,9 %	8,0 %
Långsiktigt vakansantagande	2,0 %	29,4 %	6,0 %

VÄRDERINGSPARAMETRAR 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 %

Sammanfattning

Stendörren hade per 31 december 2022 totalt 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt cirka 657 000 kvm,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 cirka 1 564 (1 634) miljoner kronor.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 621 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 cirka -1 090 miljoner kronor uppåt och 1 322 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i miljoner kronor):

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV \ FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2022	– 5,0 %	– 2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
– 0,50 %	635	978	1 322	1 665	2 009
– 0,25 %	-25	301	627	954	1 280
0,00 %	-621	-310	0	310	621
0,25 %	-1 162	-866	-570	-274	23
0,50 %	-1 656	-1 373	-1 090	-807	-523

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

20230707281800

NOT 12

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Ingående anskaffningsvärde	10	13	11	9
Investeringar	–	6	6	2
Omklassificering	–	-9	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10**	**10**	**17**	**11**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7	-7	-7	-5
Årets avskrivningar	-1	-2	-1	-2
Omklassificering	0	2	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8**	**-7**	**-8**	**-7**
Utgående redovisat värde	**2**	**3**	**9**	**4**

NOT 13

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Hyres- och kundfordringar	61	64
Reserv osäkra hyresfordringar	-44	-45
Utgående redovisat värde	**17**	**19**

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.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Förfallostruktur hyres och kundfordringar		
Förfallet 0–29 dgr	2	7
Förfallet 30–89 dgr	2	1
Förfallet 90 dgr	57	56
Reserv osäkra hyresfordringar	-44	-45
Summa	**17**	**19**

NOT 14

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Avräkning skatter och avgifter	5	3	0	0
Mervärdeskattefordran	16	9	2	1
Övriga kortfristiga fordringar	2	73	–	1
Utgående redovisat värde	**23**	**85**	**2**	**2**

NOT 15

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Förutbetalda försäkringspremier	6	4	1	–
Förutbetalda hyresrabatter	24	28	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9	2	2
Utgående redovisat värde	**43**	**41**	**3**	**2**

NOT 16

EGET KAPITAL

20230707281811

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 personal-optionsprogram som redogörs för i not 5 kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 252 250 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 151 350 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, aktieteck-ning p.g.a. teckningsoptioner	15 maj 2018	–	535 655	16 893 385
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	1 juni 2020	–	215 800	17 022 865
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	4 oktober 2021	–	56 824	17 056 959
Summering händelser		**2 500 000**	**25 928 265**	**17 056 959**

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

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 %**

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

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.

Styrelsen i Stendörren föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2022 med totalt noll kronor per aktie till förmån för återinvestering i projektportföljen.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE I MODERBOLAGET STÅR:

Balanserat resultat	1 634 000 355 kr
Årets resultat	40 811 362 kr
Summa	**1 674 811 717 kr**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Att utdelas till aktieägarna	0 kr
I ny räkning balanseras	1 674 811 717 kr
Summa	**1 674 811 717 kr**

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (28 428 265 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 28 472 433 stycken.

20230707281B2

NOT 17
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	1 300	1 300	1 300	1 300
Lån från banker och övriga kreditinstitut	4 197	3 584	–	–
Övriga räntebärande skulder	5	10	1 292	886
Periodiserade låneutgifter	-33	-25	-9	-13
Summa räntebärande långfristig upplåning	**5 469**	**4 868**	**2 583**	**2 173**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	821	755	–	–
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**821**	**755**	**0**	**0**
Summa räntebärande skulder	**6 290**	**5 624**	**2 583**	**2 173**
Kreditfacilitet				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	–	–	–	–
Checkräkningskredit beviljat belopp	560	510	–	–

Koncernens räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 6 290 miljoner kronor (5 624), varav periodiserade upplåggnings- och låneavgifter uppgår till – 33 miljoner kronor (– 25). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 6 323 miljoner kronor (5 649), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (46). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 5 018 miljoner kronor (4 339), obligationslån om 1 300 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 5 miljoner kronor (10). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget har vid årets utgång två utestående obligationslån. Det 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, SEB, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Per 31 december 2022 fanns tillgängliga och outnyttjade kreditramar om totalt 560 miljoner kronor. Stendörrens långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 5 469 miljoner kronor (4 868) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om – 33 miljoner kronor (– 25). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 821 miljoner kronor (755). 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 2022 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 3,1 år (2,4), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALL PER DECEMBER 2022

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

	RÄNTEBINDNING/ÅR[1]			KAPITALBINDNING	
FÖRFALLOÅR	MKR	RÄNTA %	ANDEL %	MKR	ANDEL %
2023	1 239		20	712	11
2024	434		7	1 364	22
2025	1 050		17	1 780	28
2026	900		14	335	5
2027	2 700		43	2 122	34
>2027	0		0	10	0
Summa/ genomsnitt	**6 323**	**4,0**	**100**	**6 323**	**100**

1) Räntebindningen för 2023 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281830

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	VÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	16,3	2,00	3,68
Danske Bank	Räntetak	600	39,8	1,00	2,77
Danske Bank	Räntetak	300	19,9	1,00	2,77
Swedbank	Räntetak	1 100	61,8	2.00	3,96
Swedbank	Räntetak	750	42,4	2,00	3,98
Swedbank	Räntetak	250	1,9	2,25	0,74
Swedbank	Räntetak	250	5,3	2,25	1,75
Swedbank	Räntetak	550	28,9	2,00	3,68
Nordea	Räntetak	184	3,3	1,50	0,96
Summa		**4 284**	**219,7**	**1,80**	**3,21**

MOTPART	TYP	NOMINELLT MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	RÄNTA %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	48,0	-0,0875	1,72
Summa		**800***	**48,0**	**-0,0875**	**1,72**

KONCERNEN, MKR	2021	NOMINELLT KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	2022
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 584	613	–	–	4 197
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	755	66	–	–	821
Derivat	-45	–	–	-223	-268
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 309	-5	–	–	1 305
Summa räntebärande skulder och derivat	**5 603**	**675**	**–**	**-223**	**6 054**

MODERBOLAGET, MKR	2021	NOMINELLT KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR	2022
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 189	403	–	–	2 592
Summa räntebärande skulder och derivat	**2 189**	**403**	**–**	**–**	**2 592**

KONCERNEN, MKR	2020	NOMINELLT 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, MKR	2020	NOMINELLT 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**

NOT 18

20230707281184

MKR	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE 2022	2021	FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGA VÄRDEN VIA RESULTATRÄKNINGEN 2022	2021	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE 2022	2021
Hyresfordringar	17	19	–	–	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	23	85	–	–	–	–
Likvida medel	315	160	–	–	–	–
Räntebärande skulder	–	–	–	–	-6 290	- 5 623
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	-36	- 22
Räntederivat	–	–	268	45	–	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	-64	- 22
Övriga skulder	–	–	–	–	-15	- 7
Summa	**355**	**264**	**268**	**45**	**-6 405**	**- 5 674**

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

[illegible] VÄRDEN

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, Not 1.

[illegible]

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. 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 långivarna kommer förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget 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.

[illegible]

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 (2) av Koncernens totala årshyror per 31 december 2022. 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.

20230707728185

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2022 uppgår räntekostnaden till cirka 251 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var stor del av upplåningen från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader). 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 cirka 80 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2022 att en höjning av räntebasen med 1 procent medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 10 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att alla lån med IBOR-bas löper med ett golv där IBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivaten återfinns i tabellen i not 17.

FÖRÄNDRING, STIBOR	(+) UTFALL MKR	(-) UTFALL MKR
+ / - 1,00 %	-10	21
+ / - 2,00 %	-21	67
+ / - 3,00 %	-31	106

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

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	TOTAL LIKVIDITETSEFFEKT TILL FÖRFALL MKR
2023	589	123	251	963
2024	1 265	99	204	1 568
2025	1 724	56	118	1 898
2026	283	52	85	420
2027	2 107	14	54	2 175
>2027	9	0	0	10
SUMMA	**5 978**	**345**	**712**	**7 035**

1) Utgör sammantaget den räntebärande skulden.

	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MODERBOLAGET, MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fordringar hos koncernföretag	3 490	3 018	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	2	2	–	–
Kassa och bank	21	54	–	–
Räntebärande skulder	–	–	-1 291	-1 286
Leverantörsskulder	–	–	-3	-2
Skulder till koncernföretag	–	–	-1 470	-983
Övriga kortfristiga skulder	–	–	-2	-2
Summa	**3 513**	**3 074**	**-2 766**	**- 2 273**

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

20230707281886

NOT 19
ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	4	4	–	–
Avsättning miljösaneringsreserv	–	–	–	–
Utgående redovisat värde	**4**	**4**	**–**	**–**

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

NOT 20
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Upplupna lönerelaterade kostnader	9	8	9	8
Upplupna räntor	23	14	11	7
Förutbetalda hyresintäkter	156	138	–	–
Övriga poster	44	72	13	16
Utgående redovisat värde	**232**	**232**	**33**	**31**

NOT 21
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAG, MKR	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	929	978
Förvärv och tillskott	36	204
Avyttring	–	-253
Nedskrivningar	-1	–
Utgående redovisat värde	**964**	**929**

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Alla dotterföretagen i underkoncernen ägs till 100 %.

					BOKFÖRT VÄRDE		ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTERFÖRETAG	
MKR	**ORG.NUMMER**	**SÄTE**	**ANTAL AKTIER/ ANDELAR**	**ÄGD ANDEL %**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Byggnads AB Dörrstenen	559145-5182	Stockholm	1 000	100	5	1	–	–
Fastighets AB Kvartsgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100	5	5	–	–
Fastighets AB Skyttbrink 15	556873-2209	Stockholm	1 000	100	–	0	–	–
Stendörren Ljusbågen 7 AB	556803-0364	Eskilstuna	2 500	100	–	0	–	–
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100	0	0	–	–
Stendörren Servitrisen 3 AB	559086-2438	Stockholm	1 000	100	0	39	–	–
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100	754	754	65	68
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100	57	57	9	11
Stendörren Stockholm 3 AB	559320-6112	Stockholm	25 000	100	0	0	21	–
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100	46	46	9	13
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100	24	13	10	10
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100	5	6	3	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100	27	6	12	12
Stendörren Stockholm 8 AB	559338-6005	Stockholm	25 000	100	13	2	9	6
Stendörren Stockholm 9 AB	559338-6336	Stockholm	25 000	100	1	0	5	3
Stendörren Stockholm 10 AB	559383-4053	Stockholm	25 000	100	2	–	4	–
Fastighets AB Grönsta 2:65	559277-6180	Stockholm	50 000	100	25	–	–	–
Summa					**964**	**929**	**147**	**126**

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281B7

NOT 22

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	5 785	5 397	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	5 485	4 986	884	903
Summa	**10 553**	**10 383**	**884**	**903**

NOT 23

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	0	0	5 018	4 339
Summa	**0**	**0**	**5 018**	**4 339**

NOT 24

MKR	KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
Kassaflöden				
Erhållna räntor	9	1	-	-
Erlagda räntor	-181	-108	-55	-59
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	3	3	3
Upplupen ej betald ränta	16	17	-	-
Valutakursvinster	-24	-	-	-
Summa	**-5**	**20**	**3**	**3**

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

KONCERN, MKR	2022	2021
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	580	668
Rörelsefordringar	5	9
Likvida medel	1	6
Långfristiga skulder	-1	-220
Kortfristiga rörelseskulder	-70	-29
Summa nettotillgångar	**515**	**434**
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-67	-240
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	1	6
Påverkan på likvida medel	**-581**	**-668**

20230707078188

NOT 25

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE 2022	2021	INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÅENDE 2022	2021
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	125	108	–	–
Summa	**125**	**108**	**–**	**–**

MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÅENDE 2022	2021	SKULDER TILL NÄRSTÅENDE 2022	2021
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	3 490	3 018	1 470	983
Summa	**3 490**	**3 018**	**1 470**	**983**

MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÅENDE 2022	2021	RÄNTOR TILL NÄRSTÅENDE 2022	2021
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	159	96	54	35
Summa	**159**	**96**	**54**	**35**

Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Beträffande styrelsen, verkställande direktör och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 5

NOT 26

- I januari 2023 meddelade Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) att Stendörren bibehåller sin rating med betyget BB-, stabila utsikter.
- I mars 2023 genomfördes ett återköp om 287,5 miljoner kronor i ett frivilligt återköpserbjudande om upp till 300 miljoner kronor av utestående hybridobligationer.
- I januari 2023 tecknades ett 5-årigt hyresavtal med möjlighet till fem års förlängning avseende en logistiklokal om 2 200 kvm i Upplands-Bro.

20230707281B9

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. 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	1 634 000 355
Årets resultat	40 811 362
Fritt eget kapital till årsstämmans förfogande	1 674 811 717
Föreslås	
Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	1 674 811 717

20230707281950

FASTIGHETSLISTA

FASTIGHETSBETECKNING	LAND	KOMMUN	TOTAL AREA EXKL. MARK	BYGGRÄTT BTA
Almnäs 5-23 (4411)	Sverige	Södertälje	7 657	30 172
Almnäs 5-24 (4412)	Sverige	Södertälje	9 881	27 906
Armaturen 5 (4131)	Sverige	Kungsör	9 829	7 000
Ateljén 1 (4961)	Sverige	Västerås	3 466	0
Avedöreholmen 51 (5196)	Danmark	Köpenhamn	2 046	0
Bergklacken 5 & 6 (4311)	Sverige	Stockholm (Traneberg)	11 493	0
Biologen 10 (4361)	Sverige	Botkyrka	4 077	0
Björnerudveien 24 (5202)	Norge	Oslo	4 821	0
Blixtlampan 1 (3461)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	5 887	0
Blixtljuset 14 (4381)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	932	0
Blästerugnen 2 (4841)	Sverige	Västerås	1 894	0
Bolmängen 1 (4111)	Sverige	Flen	7 831	0
Boländerna 35-4 (4471)	Sverige	Uppsala	1 685	0
Boländerna 35-5 (4472)	Sverige	Uppsala	994	0
Bränberget 2 (3451)	Sverige	Stockholm (Bromma)	2 464	0
Båglampan 25 (4591)	Sverige	Stockholm (Johannesfred)	0	8 000
Båglampan 35 (4031)	Sverige	Stockholm (Johannesfred)	8 088	0
Bällsta 5-133 (4351)	Sverige	Vallentuna	1 954	0
Centrum 26-7 (4051)	Sverige	Enköping	5 397	0
Danmarks-Säby 14-2 (4511)	Sverige	Uppsala	1 251	0
Degeln 1 (4901)	Sverige	Västerås	6 530	0
Diamantsliparen 2 (3491)	Sverige	Stockholm (Västberga)	1 405	0
Elementet 1 (4691)	Sverige	Stockholm (Bromma)	9 389	0
Fallhammaren 1 (4861)	Sverige	Västerås	4 507	0
Farum Gydevej 62 (5334)	Danmark	Köpenhamn	1 561	0
Farverland 7 (5335)	Danmark	Köpenhamn	2 964	0
Filmremsan 1 (3462)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	3 807	0
Filmremsan 2 (3463)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	3 846	0
Filmremsan 9 (3464)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	7 650	0
Flygeleven 2 (4261)	Sverige	Stockholm (Skarpnäck)	10 797	0
Fotocellen 2 (3471)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	4 418	0
Fotocellen 5 (3465)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	3 150	0
Fysikern 1 (4561)	Sverige	Botkyrka	2 930	1 750
Gjutjärnet 7 (4821)	Sverige	Västerås	2 617	0
Glädjen 1-56 (4801)	Sverige	Upplands Väsby	1 645	0
Grimsta 60-2 (3631)	Sverige	Upplands Väsby	2 955	0
Gräddö 2 (4181)	Sverige	Stockholm (Larsboda)	8 244	0
Gräddö 4 (4182)	Sverige	Stockholm (Larsboda)	5 672	0
Grönsta 2-55 (3781)	Sverige	Eskilstuna	19 528	5 000
Grönsta 2-65 (5351)	Sverige	Eskilstuna	4 999	0
Hangaren 1 (3481)	Sverige	Täby	3 245	0
Heiasvingen 33 (5201)	Norge	Oslo	2 850	0
Hjulsmeden 1 (4881)	Sverige	Västerås	0	3 250
Hovmästaren 2 (5111)	Sverige	Västerås	8 629	0
Husbyborg 12-5 (4501)	Sverige	Uppsala	1 223	0
Husbyborg 12-6 (4502)	Sverige	Uppsala	1 236	0
Husbyborg 15-1 (4981)	Sverige	Uppsala	4 438	1 000
Hällsätra 1 (3791)	Sverige	Stockholm (Sätra)	9 205	0

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281911

FASTIGHETSBETECKNING	LAND	KOMMUN	TOTAL AREA EXKL. MARK	BYGGRÄTT BTA
Jakobsberg 18-30 (6201)	Sverige	Järfälla	1 296	0
Jursta 3-8 (4661)	Sverige	Upplands-Bro	6 300	1 900
Kalvsvik 16-17 (4621)	Sverige	Haninge	3 804	0
Kalvsvik 16-23 (5001)	Sverige	Haninge	3 484	0
Kalvö 1-24 (4541)	Sverige	Nynäshamn	13 000	5 000
Kirstinehöj 12 (5212)	Danmark	Köpenhamn	1 716	0
Kirstinehöj 3 (5195)	Danmark	Köpenhamn	4 772	0
Kokillen 1 (4921)	Sverige	Västerås	2 871	0
Korsräven 1 (4161)	Sverige	Stockholm (Spånga)	6 077	0
Kärra 72-28 (5221)	Sverige	Göteborg (Tagene)	2 919	0
Lagersberg 1-6 (5121)	Sverige	Eskilstuna	6 298	0
Librobäck 18-1 (4581)	Sverige	Uppsala	2 300	0
Librobäck 21-3 (4991)	Sverige	Uppsala	4 175	1 300
Linjalen 63 (4341)	Sverige	Täby	2 338	0
Ljusbågen 7 (5101)	Sverige	Eskilstuna	7 925	0
Lufthammaren 1 (4931)	Sverige	Västerås	7 836	0
Luna 1 (4011)	Sverige	Huddinge	6 723	0
Magneten 12 (4711)	Sverige	Stockholm (Bromma)	6 892	0
Magneten 18 (4731)	Sverige	Stockholm (Bromma)	12 030	0
Magneten 30 (4751)	Sverige	Stockholm (Bromma)	8 285	0
Magneten 33 (4681)	Sverige	Stockholm (Bromma)	7 072	0
Mörtö 7 (4641)	Sverige	Stockholm (Bromma)	2 692	0
Nygård 2-14 (3711)	Sverige	Upplands-Bro	130 912	195 000
Nygård 2-17 (4531)	Sverige	Upplands-Bro	0	120 000
Nygård 2-19 (4631)	Sverige	Upplands-Bro	0	75 000
Olhamra 1-60 (4291)	Sverige	Vallentuna	2 050	0
Passaren 1 (4331)	Sverige	Täby	3 606	0
Paul Bergsöes Vej 8 (5198)	Danmark	Köpenhamn	2 597	0
Pedersholmparken 10 & 13 (5191 & 5192)	Danmark	Köpenhamn	9 511	5 864
Pilbågen 1 (4433)	Sverige	Södertälje	2 482	0
Pyymosantie 4 (5331)	Finland	Helsingsfors	2 849	0
Rapsbaggen 3 (3751)	Sverige	Västerås	7 739	0
Romberga 23-17 (4571)	Sverige	Enköping	0	2 700
Romberga 23-52 (5031)	Sverige	Enköping	3 048	0
Roskildevej 157A (5193)	Danmark	Köpenhamn	0	0
Rymdhunden 1 (5021)	Sverige	Södertälje	5 214	0
Rönnevangsalle 8 (5197)	Danmark	Köpenhamn	3 089	0
Sandvadsvej 7 (5194)	Danmark	Köpenhamn	3 054	0
Sankt Ilian 23-4 (4052)	Sverige	Enköping	1 720	0
Servitrisen 3 (5181)	Sverige	Västerås	4 302	0
Sicklaön 107-3 (4241)	Sverige	Nacka	14 488	0
Sjöhjälten 2 (4021)	Sverige	Sollentuna	3 867	0
Skonerten 2 (5151)	Sverige	Västerås	4 689	0
Skrubba 1-2 (4221)	Sverige	Stockholm (Tyresö)	3 521	0
Skyttbrink 15 (5061)	Sverige	Botkyrka	6 452	0
Skälby 2-2 (3681)	Sverige	Upplands Väsby	5 306	0
Sotaren 1 (4251)	Sverige	Täby	10 156	0
Stenskärven 4 (4171)	Sverige	Stockholm (Vinsta)	8 628	0
Stenskärven 5 (4172)	Sverige	Stockholm (Vinsta)	2 369	0
Stenvreten 5-68 (4371)	Sverige	Enköping	1 803	0
Stenvreten 6-1 (4061)	Sverige	Enköping	14 451	0
Stenvreten 7-51 (4071)	Sverige	Enköping	1 500	0
Stenvreten 7-60 (4791)	Sverige	Enköping	4 357	0

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707281921

FASTIGHETSBETECKNING	LAND	KOMMUN	TOTAL AREA EXKL. MARK	BYGGRÄTT BTA
Stenvreten 7-70 (3761)	Sverige	Enköping	1 815	0
Stenvreten 7-74 (4971)	Sverige	Enköping	1 764	2 000
Stenvreten 7-94 (4041)	Sverige	Enköping	1 080	0
Stenvreten 8-37 (4054)	Sverige	Enköping	480	8 000
Stillbilden 6 (3466)	Sverige	Stockholm (Högdalen)	3 761	0
Strängnäs 2-34 (4091)	Sverige	Strängnäs	4 289	0
Svalehöjvej 17 (5336)	Danmark	Köpenhamn	5 325	0
Sågaren 2 (4141)	Sverige	Flen	1 096	0
Säby 4-1 (3611)	Sverige	Järfälla	1 820	1 500
Söderbymalm 7-35 (4651)	Sverige	Haninge	4 107	0
Talja 1-36 (3771)	Sverige	Flen	13 281	55 000
Tegelbruket 1 (4421)	Sverige	Botkyrka	21 618	80 000
Tiilitie 10 (5332)	Finland	Helsingsfors	1 760	0
Tiilitie 8 (5333)	Finland	Helsingsfors	1 972	0
Traversen 14 (4522)	Sverige	Sollentuna	372	1)
Traversen 15 (4521)	Sverige	Sollentuna	1 701	5 500
Tunaängen 10 (4431)	Sverige	Södertälje	2 046	0
Tunaängen 6 (4432)	Sverige	Södertälje	291	0
Vakten 15 (4671)	Sverige	Eskilstuna	6 492	0
Varvet 1 (4231)	Sverige	Botkyrka	14 803	3 700
Vattnet 6 (5141)	Sverige	Borås	3 700	1 000
Vattnet 7 (5131)	Sverige	Borås	6 340	1 300
Veddesta 2-53 (3521)	Sverige	Järfälla	11 287	0
Veddesta 2-54 (4281)	Sverige	Järfälla	1 382	0
Viby 19-13 (3651)	Sverige	Upplands-Bro	2 700	0
Viby 19-27 (4271)	Sverige	Upplands-Bro	2 886	0
Viby 19-28 (4272)	Sverige	Upplands-Bro	2 889	0
Viby 19-30 (4121)	Sverige	Upplands-Bro	2 200	1 800
Viby 19-66 (3501)	Sverige	Upplands-Bro	0	6 782
Vindkraften 2 (3221)	Sverige	Stockholm (Tyresö)	6 715	0
Vitgröet 12 (4771)	Sverige	Stockholm (Spånga)	13 771	0
Ånghammaren 2 (4941)	Sverige	Västerås	14 250	0
Årsta 72-4 (4451)	Sverige	Uppsala	1 997	0
Årsta 72-5 (4461)	Sverige	Uppsala	1 304	0
Öja 1-65 (4112)	Sverige	Flen	8 476	0
Örnäs 1-14 (4551)	Sverige	Upplands-Bro	4 840	0
Östhamra 4-33 (3467)	Sverige	Knivsta	5 000	0
			795 261	**657 424**

1) Samvärderas med Traversen 15

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707728193

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovis-ningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltnings-berättelsen 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 2023

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 28 april 2023.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

20230707028194

FÖRSÄKRAN FRÅN STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovis-ningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltnings-berättelsen 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 2023

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 28 april 2023.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

20230707281 95

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovis-ningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltnings-berättelsen 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 2023

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 28 april 2023.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson *Auktoriserad revisor*	Carl-Johan Kjellman *Auktoriserad revisor*

20230707281961

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERSKRIFTER

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovis-ningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltnings-berättelsen 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 2023

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 28 april 2023.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

20230707281197

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovis-ningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltnings-berättelsen 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 2023

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 28 april 2023.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

20230707281198

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovis-ningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltnings-berättelsen 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 2023

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 28 april 2023.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson *Auktoriserad revisor*	Carl-Johan Kjellman *Auktoriserad revisor*

20230707281699

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 2022 med undantag för bolagstyrningsrapporten på sidorna 81-94. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70-134 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 81–94. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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

Grund för uttalandena

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/EU) 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 12 418 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 143 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 93% av de totala tillgångarna per den 31 december 2022. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Vi har identifierat detta som ett område av särskild betydelse i vår revision med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter.

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Våra granskningsåtgärder inkluderade men var inte begränsade till följande:

Inledningsvis utvärderade och granskade vi bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707728200

värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variation i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

[illegible]

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-68 och 140-141. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

[illegible]

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

[illegible]

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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

FINANSIELLA RAPPORTER

20230707078201

grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 i 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 kommunicerats 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 den frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITIONER AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2022 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.

20230707728202

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

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 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

GRUND FÖR UTTALANDE

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s 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 oegentlig heter 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning, inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

20230707728203

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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Uttalande om bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 81-94 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. 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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

BDO Mälardalen AB utsågs till Stendörren Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 24 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 28 april 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

20230707728204

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

ANDEL UTHYRBAR AREA
Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL
Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

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

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

DRIFTNETTOMARGINAL
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.

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

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

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

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

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

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

TOTAL AVKASTNING
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.

20230707282O5

- Delårsrapport jan-mar 2023, 5 maj 2023
- Årsstämma 2023, 23 maj 2023
- Delårsrapport jan-jun 2023, 20 juli 2023
- Delårsrapport jan-sep 2023, 8 november 2023
- Bokslutskommuniké 2023, 23 februari 2024

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma onsdagen den 23 maj 2023. Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelningen betalas till aktieägarna för räkenskapsåret 2022 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