

STENDÖRREN

ÅRSREDOVISNING 2014



Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri

NYCKELTAL

Driftnetto

12,8 mkr

Resultat efter skatt

28,7 mkr

Hysesintäkter

22,2 mkr

Uthyrningsbar yta

275 000 m²

Fastighetsvärde

2186 mkr

Soliditet

35,8 %

Året i korthet

Januari–december 2014*

- Hysesintäkterna uppgick till 22,2 (–) miljoner kronor och är i sin helhet hänförliga till perioden november till december 2014.
- Driftnettot uppgick till 12,8 miljoner kronor (–).
- Förvaltningsresultatet uppgick till –2,8 miljoner kronor (–0,8). Justerat för kostnader hänförliga till tidigare verksamhet samt pantbrevskostnader av engångskaraktär uppgick förvaltningsresultatet till 5,7 miljoner kronor (–0,8).
- Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamhet uppgick till 24,7 miljoner kronor (0,8). Resultatet efter skatt uppgick till 28,7 miljoner kronor (1,7).
- Resultat per aktie för kvarvarande verksamhet före och efter utspädning uppgick till 7,92 kronor (–0,93). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 9,21 kronor (1,97).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2014.

Väsentliga händelser under perioden

- Bolagets verksamhet förändrades under året när extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutade om förvärv av Stendörren Fastigheter AB samt utdelning av Effnet-plattformen AB (publ) till Bolagets aktieägare.
- Totalt förvärvades fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 2,1 miljarder kronor under 2014 och härutöver avtalades om ytterligare fastighetsförvärv om cirka 2,8 miljarder kronor, vilka tillträds löpande under första kvartalet 2015.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång har Bolaget tillträtt ytterligare fastigheter om totalt cirka 254 000 kvadratmeter, vilket avser större delen av tidigare aviserade och villkorade förvärv. I enlighet med det bemyndigande som gavs vid bolagsstämman den 5 november 2014 har i dessa transaktioner totalt 9,2 miljoner B-aktier emitterats som delbetalning. Härmed har per den 31 mars 2015 serien av tidigare aviserade förvärv där nyemitterade B-aktier använts som delbetalning, avslutats. Totalt antal utestående aktier av serie A och B uppgår härmed till 27,6 miljoner.
- I februari emitterade Bolaget ett treårigt, icke säkerställt, obligationslån om 575 miljoner kronor.
- Den 21 januari 2015 godkände First North, Nasdaq Stockholm formellt Stendörren Fastigheters verksamhetsbyte till fastighetsbolag.

* Samtliga intäkter och kostnader förknippade med den nuvarande fastighetsrörelsen är hänförliga till perioden november till december 2014. Tidigare bedrev Bolaget annan verksamhet, vilken i denna årsredovisning redovisas i jämförelsetal för 2013 och som avyttrad verksamhet för 2014.

Innehåll

Stendörren Fastigheter i korthet	2
Vd har ordet	4
VERKSAMHETEN	6
Affärsidé, mål och strategier	6
Marknadsöversikt	7
Fastighetsbeståndet	10
Fastigheter tillträdde efter periodens utgång	13
Byggrätter och projektfastigheter.....	16
Fastighetsvärden.....	17
Organisation och miljö.....	20
Finansiering.....	22
Bedömd intjäningsförmåga	24
Aktiekapital och ägarförhållanden	25
Risker och riskhantering.....	27
FINANSIELLA RAPPORTER.....	31
Förvaltningsberättelse	32
Rapport över koncernens totalresultat.....	36
Rapport över koncernens finansiella ställning	38
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	40
Rapport över koncernens kassaflöde.....	41
Moderbolagets resultaträkning	42
Moderbolagets rapport över totalresultatet.....	42
Moderbolagets balansräkning.....	43
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	44
Rapport över kassaflöde, moderbolaget.....	45
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER	46
Noter	46
Förslag till vinstdisposition	68
Årsredovisningens undertecknande	68
REVISIONSBERÄTTELSE	69
ÖVRIGT	70
Bolagsordning	70
Styrelse	72
Ledning och revisorer.....	74
Definitioner.....	75
Övrig information.....	76

Stendörren Fastigheter i korthet

Bakgrund

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "Bolaget") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterade av Kvalitena via en så kallad baklängesnotering. I samband med en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattades beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Fastigheter AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) ("Effnetplattformen") delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter. B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbestånd

Per den 31 december 2014 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 2 186 miljoner kronor fördelat på 31 fastigheter. Därtill fanns villkorade avtal skrivna om ytterligare fastighetsförvärv. Under första kvartalet 2015 har tillkommande förvärv om cirka 1,9 miljarder i marknadsvärde tillträtts omfattande 36 fastigheter och tomt-rätter med en total uthyrbar yta om cirka 251 000 kvadratmeter.

Hyresgäster

Stendörren Fastigheters fem största hyresgäster svarade per 31 december 2014 för 47,1 procent av de totala hyresintäkterna på årsbasis. Största hyresgästen var Coop Fastigheter Sverige som hyr en lager- och logistikfastighet i Upplands-Bro om totalt 130 000 kvadratmeter. Fastigheten är Coops svenska huvudlager för kolonialvaror och fungerar som ett nav i Coops logistiknät.

Finansiering

Per den 31 december 2014 uppgick koncernens egna kapital till 819,4 miljoner kronor och soliditeten till 35,8 procent. Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 264,9 miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder uppgick till 79,9 miljoner kronor och avsåg säljarreverser. Koncernens totala räntebärande skulder uppgick därmed till 1 344,8 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 58,7 procent.

Per balansdagen löpte i princip samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut med rörlig ränta. Bolaget har beslutat att via derivatavtal räntesäkra minst 40 och högst 75 procent av lånen med en genomsnittlig räntebindning om cirka 5 år. Den genomsnittliga räntemarginalen på koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, justerat för en förvärvskredit om 125 miljoner kronor, uppgick till 1,97 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 2,9 år. Bolagets första derivatavtal om sammanlagt 600 miljoner kronor tecknades i januari 2015 med en genomsnittlig löptid om 5 år.

*Nacka Sicklaön 107:3***Stendörrens aktie**

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per den 31 december 2014 till 11 414 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 16 524 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter 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 balansdagen till 4 345 st. Stendörren Fastigheters B-aktie är noterad på First North, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB.

Vd har ordet



BÄSTA AKTIEÄGARE,

Stendörren Fastigheters första börsår är historiskt kort. Extra bolagsstämman den 5 november 2014 beslutade om ny verksamhetsinriktning för Header Compression Holding AB (publ) till fastighetsbolag och förvärv av, samt namnändring till, Stendörren Fastigheter AB (publ). HCS Holdings dotterbolag Effnet avyttrades samtidigt. Kvalitena AB (publ) blev genom en riktad nyemission Bolagets nya huvudägare. Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North, Nasdaq Stockholm sedan den 6 november 2014. För att uppnå en bra ägarspridning beslutade extra bolagsstämman även att ge styreslen rätt att utge nyemitterade B-aktier som betalning för ett stort antal villkorade fastighetsförvärv, vilka hittills mer än fördubblat Bolagets balansräkning till att omfatta drygt 4 miljarder i fastighetsvärde. Bolaget har genomfört dessa förvärv under perioden december 2014 till mars 2015, varigenom aktiekapitalet utökats med 50 procent och bemyndigandet från den extra bolagsstämman är avslutat.

Med hänvisning till den för Bolaget ändrade verksamhetsinriktningen, expansionen av balansräkningen genom fastighetsförvärv samt det förändrade antalet aktier i Bolaget bör aktieägare och övriga intressenter vara uppmärksamma på komplexiteten i Stendörren Fastigheters årsredovisning för 2014. Årsredovisningen omfattar Header Compression för perioden januari till oktober för att efter verksamhets- och namnbyte omfatta fastighetsrörelsen under årets två sista månader. För att ge en bättre bild av dagens Stendörren Fastigheter redogör vi på sidorna 13–14 för fastigheter tillträdde efter periodens utgång och på sidan 24 kommenterar vi den löpande intjäningsförmågan baserat på Bolagets innehav per 31 mars 2015.

Stendörren Fastigheters verksamhet

Stendörren Fastigheter investerar i fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen, en marknad som vi som arbetar inom Bolaget varit verksamma på sedan 1995. Vår långa erfarenhet i branschen har resulterat i goda hyresgäst- och affärsrelationer, vilket skapar mycket goda förutsättningar för Bolagets fortsatt stabila tillväxt. Stockholmsregionen är en av EUs starkast växande storstadsregioner. Tillväxten förväntas fortsätta vara mycket stark de närmaste 15 åren, avseende såväl befolkningsökning som ekonomisk

tillväxt. Tillväxten skapar ökad efterfrågan på bostäder och lokaler inom regionen. Vi ser en utveckling där regionens centrala delar får ett högre markvärde genom att centralt belägna industriområden planläggs för bostäder, handel och kontor. Lager- och industrifastigheter förläggs längre från centrala Stockholm i anslutning till större infartsleder och järnvägar. Denna utveckling är gynnsam för Stendörren Fastigheter som äger fastigheter såväl centralt som mer perifert inom regionen. De centrala områden som blir kvar får stigande hyror med följderna att starka etablerade hyresgäster flyttar in, ofta med inslag av sällanköpshandel. Industriområden i stadens ytterområden växer. Utifrån denna dynamik har vi alltid varit noga med att välja områden med goda kommunikationer, vilket skapar goda förutsättningar för våra hyresgäster och deras personal.

Kategorin fastigheter för lager och lätt industri nyttjas av regionens snabbt växande servicesektor. Servicesektorn är väl diversifierad och relativt okänslig för konjunktursvängningar och omvärldsfaktorer, vilket gör att fastigheterna får en hög riskjusterad avkastning. I kombination med historiskt låga räntor, såväl med kort som lång bindningstid, ger detta en hög avkastning på Bolagets egna kapital.

Stendörren Fastigheters huvudstrategi är att äga fastigheter med stabila kassaflöden och långa hyresavtal med ett mycket långsiktigt förvaltnings- och ägarperspektiv. Hyresavtalen är standardiserade och följer branschpraxis, innebärande att hyresgästerna står för merparten av driftskostnaden. Hyresavtalen indexeras normalt med KPI som bas. Stendörren Fastigheters fastighetsinnehav kompletteras med projektfastigheter och byggrätter. Denna kategori fastigheter utgör mindre än 10 procent av fastighetsportföljen, vilket ligger i linje med Bolagets målsättning. Bolagets projektfastigheter och byggrätter har låg eller ingen belåningsgrad.

Finansiellt starkt och rustat för expansion

Vi ser fortsatt mycket goda möjligheter för Bolagets fortsatta expansion inom regionen. I februari tecknade vi ett treårigt obligationslån om 575 miljoner kronor vilket har stärkt Bolagets kassa och även utgjort betalning för de fastighetsförvärv om knappt 2 miljarder som Bolaget genomfört under perioden december 2014 till mars 2015.

Direktavkastningen på Bolagets fastighetsportfölj är cirka 7 procent och finansieringen löper med STIBOR 3 månader som bas. Ränteläget är för närvarande historiskt lågt varför styrelsen för Stendörren Fastigheter via derivatavtal beslutat att räntesäkra minst 50 procent och högst 70 procent av Bolagets hypotekslån med en genomsnittlig räntebindning om tre till fem år för den totala lånestocken. Kombinationen av en hög direktavkastning och nytecknade derivatpositioner medför att Stendörren Fastigheter har en mycket god räntetäckningsgrad som för närvarande uppgår till drygt 3 gånger.

Stockholm den 24 april 2015

Fredrik Brodin
Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

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

Mål

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

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 procent och aldrig understiga 20 procent.

Strategi

Stendörren Fastigheter ska uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom att:

Förvärv

- förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri som bedöms kunna generera en hög riskjusterad avkastning
- förvärva fastigheter i industriområden i Stockholmsregionen och närliggande städer med stark tillväxt
- förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.

Förvaltning och utveckling

- kontinuerligt utveckla och förvalta fastighetsportföljen, företrädesvis i egen regi
- arbeta med långsiktig och effektiv förvaltning
- teckna långa hyresavtal med välrenommerade hyresgäster
- fokusera på fastigheter i Storstockholm som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar men även exploatering i form av nybyggnation.

Ekonomi och finans

- bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden
- arbeta nära nuvarande och presumtiva kunder i syfte att säkerställa kundnöjdhet, lojalitet och i slutändan en hög riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare
- agera proaktivt med Bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerat för nya förvärv.

Utdelningspolicy

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 procent av Bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.

Marknadsöversikt

Fastighetsmarknaden i Stockholm tillhör de regioner i Europa som har bäst förutsättning för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar denna region är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning såsom bostäder, kontor och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga lager- och industrilokaler har minskat det senaste decenniet är nyproduktionen begränsad, vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat eller minskat trots regionens tillväxt. Tillväxten medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark, hyresnivåerna stabila och uthyrningsgraden hög.

Omvärldsfaktorer

Som en relativt liten och öppen ekonomi med stort beroende av export till omvärlden påverkas Sveriges ekonomi av den ekonomiska utvecklingen i de länder med vilka vi bedriver handel. Liksom åren dessförinnan präglades 2014 av mycket långsam prisutveckling i Sverige och övriga EU och den svenska inflationen för helåret 2014 blev -0,2 procent (mätt som KPI där effekten av sänkta räntor medräknas). Mått som KPIF (utan ränteeffekter) stannade på blygsamma 0,5 procent för 2014 vilket var väsentligt lägre än vad Riksbanken och andra bedömare prognosticerade under 2013 och början av 2014 och även lägre än utfallet för 2013. Det är även långt från Riksbankens långsiktiga penningpolitiska mål om 2 procents årlig inflationstakt. Som en effekt av att både inflationsutfallet och inflationsförväntningarna blev lägre än tidigare prognosticerat sänktes Riksbanken, trots oro för hushållens snabba skuldökning, i flera steg reporäntan till historiskt låga nivåer (för första gången någonsin sänktes reporäntan under noll i oktober 2014). Den ekonomiska aktiviteten i landet visade en viss återhämtning under 2014 med en BNP tillväxt på 2,1 procent vilket var något högre än året innan. Inflationsförväntningarna är dock fortsatt låga, delvis drivet av fortsatt låga olje- och energipriser. Av detta skäl är penningpolitiken fortsatt extremt expansiv och Riksbankens förväntan är att den ekonomiska återhämtningen ska fortsätta under 2015 och 2016 varvid även inflationen förväntas nå det långsiktiga målet om 2 procent någon gång under 2016.

För Stendörren Fastigheter innebär detta att man kan förvänta sig att det rådande mycket låga ränteläget kommer fortsätta under en tid framöver. Därtill är den ekonomiska återhämtningen positiv då Bolagets kunder (dess hyresgäster) därmed kan förväntas ha en positiv utveckling ur ett makroekonomiskt perspektiv.

Stockholmsregionen

Stockholms kommun har de senaste tio åren uppvisat en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på 1,7 procent medan hela landets befolkning i genomsnitt ökade med cirka 0,7 procent under samma period (källa SCB). För Stockholmsregionen motsvarar detta cirka 35 000–40 000 nya invånare varje år. Denna starka tillväxttakt ser ut att fortsätta under de kommande åren, vilket sätter stora krav på stadens försörjning av bostäder och infrastruktur. Sedan många år har inte produktionstakten av bostäder motsvarat den starka inflyttningen vilket lett till ökade bostadsköer och trångboddhet men även brant stigande priser på bostäder. En ökande befolkning medför även en starkt ökande efterfrågan på varor och tjänster i den regionala ekonomin vilket även det tydligt syns i statistiken. Den privata sektorn i Stockholms län uppvisar mellan



Antal
fastigheter

31

Våra
segment

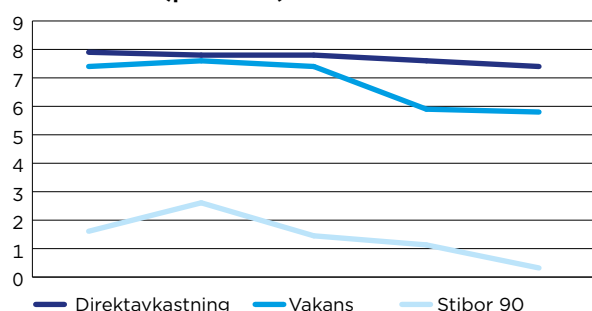
■ LAGER

■ LÄTT INDUSTRI

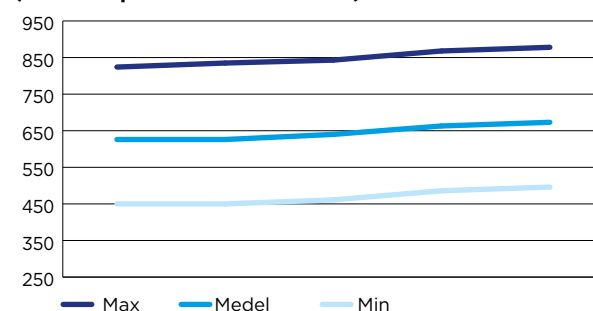
2005 och 2014 en genomsnittlig årlig tillväxt på cirka 4,5 procent (källa SCB), vilket väsentligen överstiger riksgenomsnittet.

De delmarknader som Stendörren Fastigheter investerar i är fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen. Dessa delmarknader har över tid uppvisat en stabil utveckling med svagt stigande hyror och fallande vakanser i alla delmarknader, vilket väl återspeglar den ekonomiska utvecklingen i regionen. Ett ökande investerarintresse återspeglas i ett svagt, men ändå tydligt fallande avkastningskrav. Det kan konstateras att avkastningskravet inom andra fastighetssegment såsom bostadsfastigheter och kontorsfastigheter, fallit betydligt mer under motsvarande period. Dock har inte marknadens avkastningskrav för att investera i detta segment fallit lika mycket som räntan gjort under samma period vilket innebär att nettoavkastningen ("yield gap") är historiskt hög för närvarande (se figurerna nedan).

Direktavkastningskrav och vakansutveckling, lätt industri-fastigheter, Stockholm (procent)



Hyresutveckling för lätt industri-fastigheter i Stockholmsregionen, (kronor per kvadratmeter)



Ovanstående figurer illustrerar utvecklingen för fastigheter avsedda för lätt industri i Stockholms- och Mälardalenregionen, men även delsegmentet logistikfastigheter uppvisar motsvarande utveckling i regionen.

Konkurrenter

Fastighetsmarknaden karaktäriseras av ett betydande antal investerare som alla i varierande utsträckning konkurrerar med Stendörren Fastigheter. Konkurrens kommer från såväl internationella fastighetsfonder som från privata fastighetsbolag.

Marknadssegmentet där Stendörren Fastigheter verkar, lager och lätt industri, präglas av ett förhållandevis spritt ägande där en stor del utgörs av brukare av fastigheter, en grupp som generellt inte konkurrerar med Stendörren Fastigheter. Någon dominerande investerare finns inte på marknaden.

Flera av Stendörren Fastigheters mest betydande konkurrenter finns bland de börsnoterade svenska fastighetsbolagen. Nedan beskrivs kortfattat ett antal konkurrerande börsnoterade fastighetsbolag som i varierande utsträckning investerar inom segmentet lager och lätt industri.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag vars bestånd utgörs av kommersiella lokaler. Bolaget verkar i fem tillväxtregioner i södra Sverige och Danmark. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 486 000 kvadratmeter och utgör cirka 31 procent av Castellums totala uthyrningsbara area.

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige. Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager och industrifastigheter omfattar 688 000 kvadratmeter och utgör 70 procent av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen (81 procent av uthyrbara ytan). Produktions- och lagerfastigheter omfattar 647 000 kvadratmeter och utgör 54 procent av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klövern

Klövern är ett fastighetsbolag vars bestånd utgörs av kommersiella fastigheter. Verksamheten delas in i fyra regioner: Stockholm, Öst, Mellan/Norr och Syd. Lager- och industrifastigheter, omfattar 773 000 kvadratmeter och utgör 31 procent av Klöverns totala uthyrningsbara area.*

Kungsleden

Kungsleden är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter. Verksamheten är indelad i fyra regioner; Stockholm, Mälardalen/Norr, Göteborg och Malmö. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 257 000 kvadratmeter och utgör 48 procent av Kungsledens totala uthyrningsbara area.

Sagax

Sagax är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastigheterna återfinns huvudsakligen i Sverige (63 procent av uthyrbara ytan) och Finland (32 procent). Lager- och industrilokaler omfattar 1 409 000 kvadratmeter och utgör 86 procent av Sagax totala uthyrningsbara area.

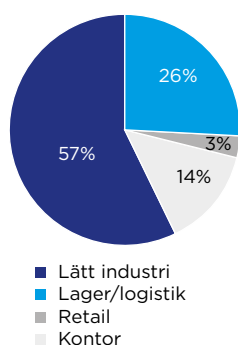
* Avser förvaltningsfastigheter.



Stockholm Flygeleven 2

Fastighetsbeståndet

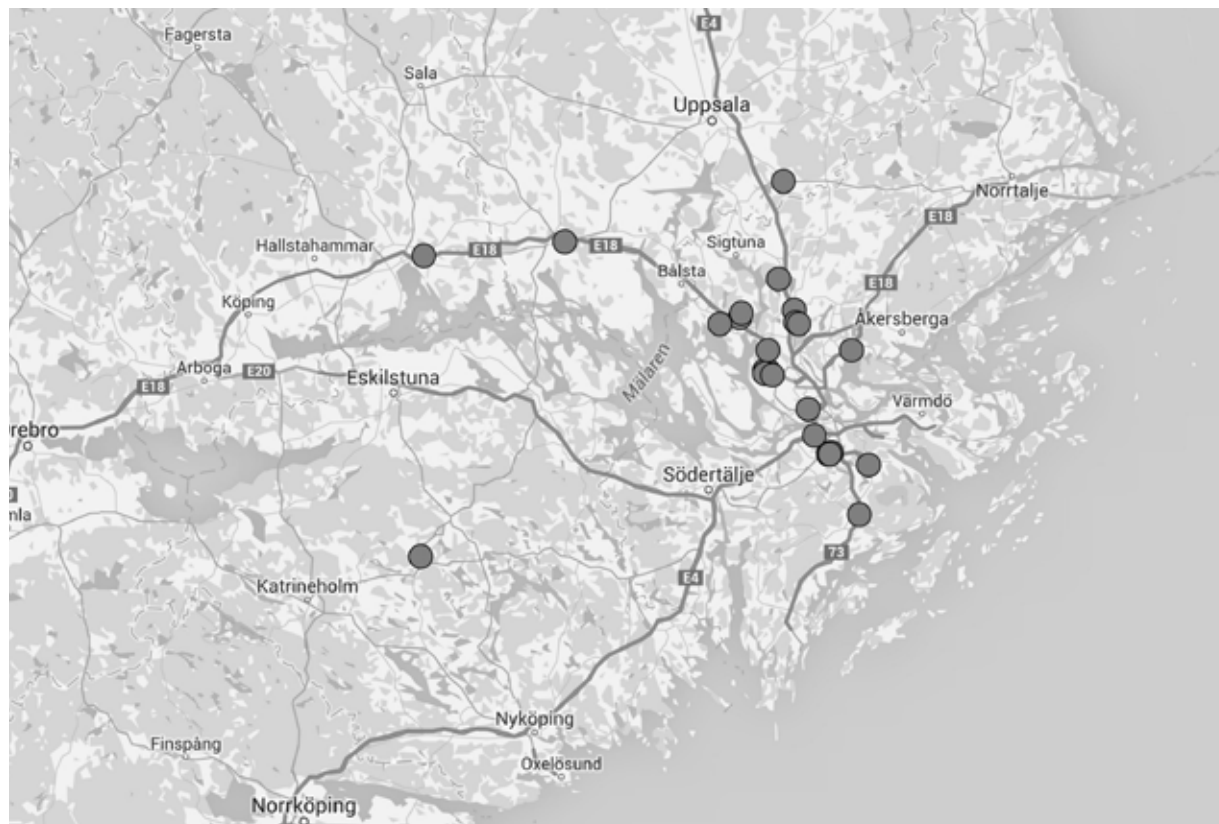
Fastighetstyp



Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2014 av 31 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen med ett sammanlagt marknadsvärde om 2 186,0 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Nordier, DTZ, Newsec, Savills, Forum och CBRE.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 275 000 kvadratmeter. Segmenten lager och lätt industri svarade för 57 procent av Bolagets årliga hyresintäkt och Bolagets logistik-kunder svarade för ytterligare 26 procent. Motsvarande fördelning av uthyrbar yta ger en lågt lägre andel logistik och högre andel Lätt industri och lager. Bolagets utbud av kontorsytor (14 procent av hyresintäkterna) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri.

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet per 31 december 2014



Förvaltning och fastighetsutveckling

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren.

Hyresgäster och hyresavtal

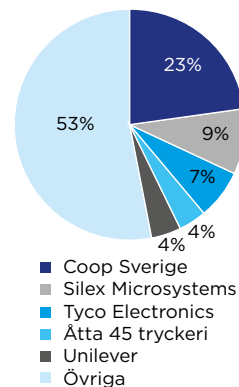
Per 31 december 2014 hade Stendörren Fastigheter 91 hyresgäster. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,1 år per den 31 december 2014.

Stendörren Fastigheter tecknar antingen kallhyresavtal, innebärandes att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran, eller så kallade triple-netavtal, vilket innebär att hyresgästen står för alla löpande fastighetskostnader samt hanterar underhåll och drift med undantag av underhåll av yttertak och ytterväggar. Detta ger en kostnadseffektiv förvaltning med låg operativ risk.

Stendörren Fastigheters avtalsstrategi innefattar vidare att Bolaget ska arbeta aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och anpassningskostnader.

Samtliga hyresavtal var per 31 december 2014 kopplade till konsumentprisindex (KPI).

Största hyresgästerna



De fem största hyresgästerna svarade för 47,1 procent av kontrakterade hyror per 31 december 2014

Coop Sverige Fastigheter AB	Silex Microsystems AB	Tyco Electronics Svenska AB	Åtta.45 tryckeri AB	Unilever AB
Coop Sverige Fastigheter stödjer moderbolaget i lokal- och fastighetsfrågor till dagligverksamheten inom Coop samt den övriga kooperativa handeln i Sverige. Coop hyr en lager- och logistikfastighet i Upplands-Bro om totalt 128 632 kvadratmeter. Fastigheten är Coops svenska huvudlager för kolonialvaror och fungerar som ett nav i Coops logistiknät.	Silex Microsystems AB är ett internationellt teknikföretag specialiserat på tillverkning och utveckling av komplexa mekaniska och elektriska system i mikro-skala byggda på ett enda chip (MEMS). Silex hyr en industrifastighet i Veddesta (Järfälla) om totalt 9 169 kvadratmeter. I fastigheten bedrivs den huvudsakliga tillverkningen av ovanstående mikrosystem.	Tyco Electronics Svenska AB är den svenska filialen av det internationella företaget Tyco Electronics Connectivity som är ledande inom design och tillverkning av elektriska kontakter, komponenter och system. Tyco Electronics hyr en kontors- och industrifastighet i Veddesta (Järfälla) om totalt 5 320 kvadratmeter. I fastigheten bedrivs tillverkning av delar av produktportföljen.	Åtta.45 tryckeri AB är ett tryckeri som sedan starten 1999 vuxit stadigt till att idag vara ett av landets största tryckerier. Åtta.45 hyr en kontors- och industrifastighet i Veddesta (Järfälla) om totalt 8 963 kvadratmeter som är under färdigställande (pågående projekt med inflytt under andra kvartalet 2015). Fastigheten huserar en del av maskinparken för tryckeriet samt kontorsyta för administrativt arbete.	Unilever AB är ett handels- och livsmedelsföretag som tillverkar och säljer produkter under 400 olika varumärken runt om i världen. Ett urval av de främsta varumärkena inkluderar Lipton, GB Glace, Via, Axe, Ben & Jerry's, och Dove m.fl. Unilever hyr en kontors- och lagerfastighet i Flen om totalt 13 121 kvadratmeter. I fastigheten rymms frys- och varmlager samt kontor.

Vakans

Fastigheterna har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Stendörren Fastigheters ekonomiska uthyrningsgrad uppgick per 31 december 2014 till 89 procent.

Stendörren Fastigheter fokuserar på att ha en aktiv förvaltning och hitta fastigheter med utvecklingspotential. Det kan betyda att fastigheterna har potential för hyreshöjning, viss vakans som kan fyllas, befintliga och möjliga byggrätter som kan utvecklas eller andra förhållanden som kan leda till ett förbättrat driftnetto och ett ökat fastighetsvärde.

Fastighetsförteckning per 31 december 2014

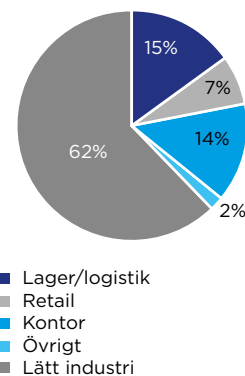
Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)
Stenvreten 6:17	Enköping	0
Stenvreten 7:70	Enköping	1 877
Talja 1:36	Flen	13 281
Årsta 1:73, 1:87, 1:89	Haninge	0
Veddesta 2:43	Järfälla	20 190
Veddesta 2:76	Järfälla	18 502
Veddesta 2:53	Järfälla	11 287
Jakobsberg 18:16	Järfälla	2 070
Jakobsberg 18:30	Järfälla	1 296
Säby 4:1	Järfälla	143
Östhamra 4:33	Knivsta	5 000
Rosersberg 11:101	Sigtuna	2 000
Rosersberg 11:92	Sigtuna	4 550
Diamantsliparen 2	Stockholm	1 405
Brånberget 2	Stockholm	2 535
Vindkraften 2	Stockholm	6 711
Fotocellen 2	Stockholm	4 358
Filmremsan 1	Stockholm	3 545
Filmremsan 2	Stockholm	3 846
Filmremsan 9	Stockholm	7 622
Fotocellen 5	Stockholm	3 150
Blixtlampan 1	Stockholm	5 841
Stillbilden 6	Stockholm	3 620
Hangaren 1	Täby	3 245
Nygård 2:14	Upplands Bro	129 772
Viby 19:66	Upplands Bro	960
Viby 19:13	Upplands Bro	2 700
Skälby 2:2	Upplands Väsby	4 852
Grimsta 60:2	Upplands Väsby	2 955
Grimsta 51:12	Upplands Väsby	0
Rapsbaggen 3	Västerås	7 512
Totalt		274 929

Fastigheter tillträdde efter periodens utgång

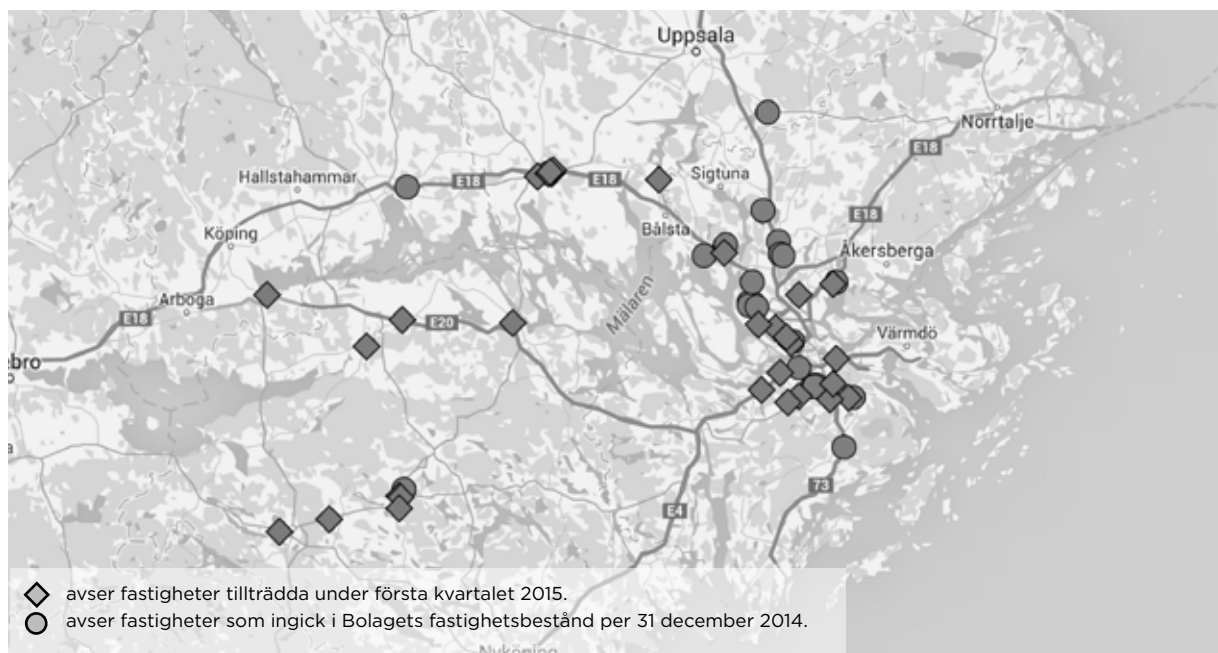
Vid utgången av 2014 hade Bolaget avtalat om villkorade förvärv av ett antal ytterligare fastigheter som därefter har tillträtts under det första kvartalet 2015. Per 31 mars 2015 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 67 fastigheter och tomträtter med ett sammanlagt anskaffningsvärde om 4 078 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars 2015 totalt drygt 528 000 kvadratmeter. Segmenten lager och lätt industri svarade för 77 procent av den totala årshyran (se diagram till höger) vilket motsvarar cirka 82 procent av den uthyrbara arean.

Fastighetstyp



Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet per 31 mars 2015



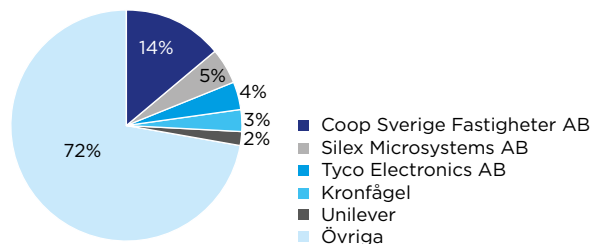
Hyresgäster per 31 mars 2015

Per 31 mars 2015 hade Stendörren Fastigheters drygt 470 hyresgäster varav de fem största hyresavtalen svarar för cirka 28 procent av årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst representerar cirka 14 procent av den samlade årshyran (se diagram till höger).

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 31 mars 2015 till 4,7 år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 91 procent.

Största hyresgästerna



Fastighetsförteckning över fastigheter tillträdde efter periodens utgång

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)
Varvet 1	Botkyrka	13 148
Strängnäs 2:34	Enköping	4 289
Stenvreten 7:68	Enköping	1 576
Stenvreten 7:87	Enköping	5 920
Stenvreten 7:94	Enköping	1 080
Sankt Ilia 23:4	Enköping	1 720
Centrum 26:7	Enköping	5 407
Stenvreten 7:51	Enköping	1 500
Stenvreten 8:37	Enköping	480
Stenvreten 6:1	Enköping	14 129
Grönsta 2:55	Eskilstuna	20 626
Kälby 1:55	Eskilstuna	19 607
Sågaren 2	Flen	2 192
Öja 1:65	Flen	1 852
Bolmängen 1	Flen	4 848
Opalen 40	Huddinge	770
Luna 1	Huddinge	3 730
Rölunda 1:6	Håbo	11 645
Valla 16:1	Katrineholm	16 000
Karossen 7	Katrineholm	10 800
Armaturen 5	Kungsör	7 897
Sicklaön 107:3	Nacka	14 919
Sjöhjälten 2	Sollentuna	3 397
Båglampan 35	Stockholm	7 855
Bergklacken 6	Stockholm	10 137
Korsräven 1	Stockholm	6 253
Stenkärven 5	Stockholm	2 435
Gräddö 2	Stockholm	8 179
Gräddö 4	Stockholm	5 627
Skrubba 1:2	Stockholm	3 360
Stenkärven 4	Stockholm	8 438
Flygeleven 2	Stockholm	10 597
Hällsättra 1	Stockholm	9 362
Sotaren 1	Täby	9 785
Viby 19:30	Upplands Bro	2 123
Olhamra 1:60	Vallentuna	1 950
Totalt		253 633



Byggrätter och projektfastigheter

Stendörren Fastigheter innehade per årsskiftet potentiella byggrätter om totalt drygt 70 000 kvadratmeter. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda, Västerhaninge söder om Stockholm och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter. Bolagets största pågående projekt är fastigheten Veddesta 2:76 med en projektbudget om drygt 100 miljoner kronor.

Stendörren Fastigheter har pågående eller planerade projekt i följande fastigheter

Fotocellen 2, Stockholm	- Nybyggnation av 3 100 kvadratmeter för hyresgästen Stockholm Vatten - Total investering cirka 48 miljoner kronor - Återstående investeringsbehov per 31 december 2014 uppgår till cirka 12,5 miljoner kronor 15 årigt hyresavtal till cirka 1 100 kr/kvm - Fastigheten marknadsvärderad till cirka 71 miljoner kronor vid färdigställande - Inflytt planerad till andra kvartalet 2015
Veddesta 2:76, Järfälla	- Renovering och tillbyggnad av befintlig fastighet. Hyresavtal tecknat med tryckeri "Åtta.45" för 9 000 kvadratmeter samt Bosystem Nordic för 2 300 kvadratmeter - Total investering cirka 105 miljoner kronor - Återstående investeringsbehov per 31 december 2014 uppgår till cirka 24 miljoner kronor 15-åriga hyresavtal till cirka 1 000 kr/kvm - Fastigheten marknadsvärderad till cirka 159 miljoner kronor vid färdigställande - Inflytt planerad till tredje kvartalet 2015
Veddesta 2:53, Järfälla	- Vakant fastighet om 18 000 kvadratmeter med uthyrbara ytor för kontor, lätt industri och laboratorieverksamhet, s k "renrum" - Pågående uthyrningsarbete till en eller ett fåtal hyresgäster med behov för renrum i gott skick - Bedömd marknadshyra cirka 1 300 k/kvm - Marknadsvärderiad i vakant skick till cirka 146 miljoner kronor
Årsta 1:73 m fl, Haninge	- Byggrätt om cirka 27 000 kvadratmeter vid "Fors trafikplats" i Haninge - Byggrätten omfattar lätt industri eller lager/logistik - Marknadsvärderad till cirka 54 miljoner kronor - Pågående uthyrningsarbete
Rosersberg 11:92 och 11:101, Sigtuna	- Stendörren äger två grannfastigheter som delvis är bebyggda med cirka 6 500 kvadratmeter lageryta. Därtill finns en outnyttjad byggrätt om knappt 9 000 kvadratmeter vilken marknadsvärderats till cirka 21 miljoner kronor. - Pågående uthyrningsarbete
Stenvreten 6:17, Enköping	- Byggrätt om cirka 21 000 kvadratmeter för lätt industri, handel och/ eller kontor - Fastigheten är obebyggd och belägen i Stenvretens arbetsområde i Enköping, intill E18 - Marknadsvärderad till cirka 19 miljoner kronor - Pågående uthyrningsarbete
Grimsta 51:12, Upplands Väsby	- Byggrätt om cirka 3 200 kvadratmeter för handel och lätt industri - Fastigheten är obebyggd och belägen intill Breddens arbetsområde i Upplands Väsby - Marknadsvärderad till cirka 7,2 miljoner kronor - Pågående uthyrningsarbete.

Fastighetsvärden

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, vilka även kompletteras av orsprisanalyser. 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.

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 2 186 miljoner kronor har huvuddelen värderats externt per 30 september 2014 till ett bedömt marknadsvärde om 1 994 miljoner kronor. De fastigheter som förvärvades i december 2014 är externvärderade per 31 december 2014 till totalt 192 miljoner kronor. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Nordier, Forum, Newsec, Savills, CBRE och DTZ. Orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter under 2014 uppgick till netto 34,6 miljoner kronor.

Värderingsmetodik

Stendörren Fastigheters 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 5-20 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

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 hyresgäst Anpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan be-



Botkyrka Varvet 1

siktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Värderingsparametrar

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

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

Det långsiktiga inflationsantagandet motsvarar Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent i årstakt under kalkylperioden. 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 kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

Stendörren Fastigheters samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 (se not 1, Redovisningsprinciper). 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.

Sammanfattning av Stendörrens fastighetsvärderingar

Samtliga fastigheter är externvärderade per 30 september 2014 eller per 31 december 2014. Två av fastigheterna som är värderade per 30 september är fastigheter med pågående projekt varför värdet per 31 december är justerat nedåt med ett belopp som motsvarar återstående investeringsbehov per detta datum. En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

Värdetidpunkt:	30 september eller 31 december 2014
Externt värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighets-ekonomi, DTZ Sweden, Savills Sweden, Newsec Sweden
Kalkylperiod	5-20 år, genomsnitt 9,4 år
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för 2015
Långsiktiga vakansantaganden	3-10 procent, viktat genomsnitt 5,9 procent
Direktavkastningskrav	6,0-9,3 procent, viktat genomsnitt 7,65 procent
Kalkylränta kassaflöde	8,1-11,4 procent, viktat genomsnitt 9,6 procent

Det viktade direktavkastningskravet i värderingsföretagens värderingar uppgår till 7,6 procent vilket väl motsvaras av Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga som uppgår till cirka 7,3 procent. Skillnaden förklaras av att värderingsföretagens direktavkastningskrav avser ett normaliserat långsiktigt kassaflöde vid

en långsiktigt normaliserad vakansnivå. Samma värderingsmetodik har använts för samtliga fastigheter förutom för byggrätter (se nedan).

Byggrätter

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2014 5 stycken fastigheter som inte var hyresbärande (endast byggrätter). Dessa är redovisade till det av värderingsföretag bedömda marknadsvärdet om 79,2 miljoner kronor utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2014 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 109 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procent skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 180 mkr uppåt och 154 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas vara oförändrade) enligt nedan.

Känslighetsanalys, värdepåverkan (belopp i mkr)

		Förändring driftnetto, %		
		-5%	-	+5%
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	-0,5	70,2	179,5	288,8
	-	-109,3	0,0	109,3
	+0,5	-263,5	-154,2	-44,9

Förändring redovisat värde fastigheter (mkr)

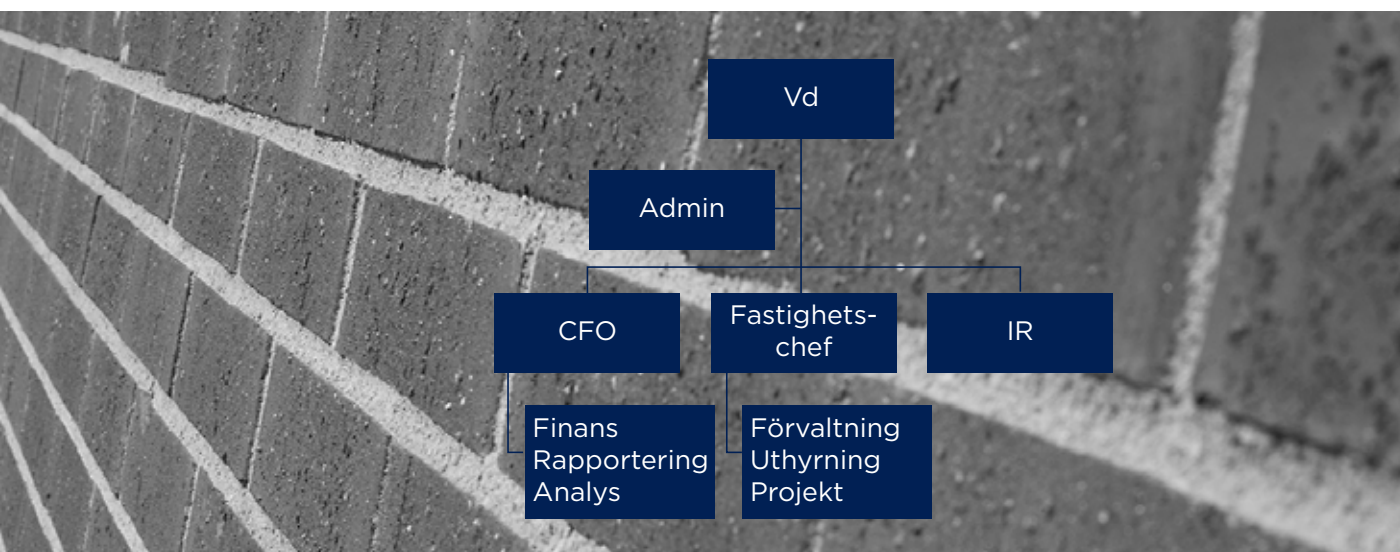
Fastighetsbestånd vid periodens början	-
Nya förvärv av fastigheter	2 125,1
Investeringar i befintliga fastigheter	26,3
Avyttringar	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	34,6
Fastighetsbestånd vid periodens slut	2 186,0

Organisation och miljö

Personal och organisation

Bolaget har en ledning med lång erfarenhet av transaktioner, finansiering och utveckling av fastigheter. Den löpande förvaltningen av Bolagets fastigheter köps från Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena. Slottsfabriken har ett 20-tal anställda som bland annat förvaltar Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd. Slottsfabrikens förvaltningsuppdrag innefattar dels den tekniska förvaltningen men även löpande kontakter med hyresgäster inkluderande om- och nyuthyrningar av lokaler. Fastighetsskötsel köps in av externa leverantörer. Slottsfabriken debiterar Stendörren Fastigheter för levererade förvaltningstjänster på marknadsmässiga villkor.

Organisatoriskt är Stendörren Fastigheter inne i en tillväxtfas genom vilken man bygger upp en egen förvaltningsorganisation där alla strategiskt viktiga funktioner, som exempelvis uthyrning, projektledning och hyresgästnära fastighetsförvaltning ska skötas med egen personal. Detta organisationsarbete pågår och Bolagets ambition är att ha en egen organisation på plats under 2015. Nedanstående organisationsskiss visar de huvudfunktioner som kommer lyda direkt under Bolagets ledning och som ska vara bemannade med egen anställd personal. Per 31 december 2014 var 2 personer anställda i Bolaget med fördelningen 2 män och 0 kvinnor.



Bolagets ambition är att hålla både personalomsättning och sjukfrånvaro på en låg nivå. Människor tillbringar en stor del av sin tid på arbetsplatsen och det är därför viktigt för Bolaget att skapa en arbetsmiljö som gör att personalen trivs, mår bra och känner sig motiverad. Stendörren Fastigheter som arbetsplats karaktäriseras idag som kreativ med högt i tak med en stark entreprenörsanda.

Delaktighet och engagemang är ledord för Stendörren Fastigheter. Det är av största vikt att medarbetarna är stimulerade och att de ges möjlighet till utveckling. Kompetensutveckling är således ett naturligt inslag och det ska kontinuerligt erbjudas möjligheter till fördjupning och vidareutbildning. Målsättningen är att skraddarsy en kompetensutvecklingsplan för varje anställd som följs upp årligen.

Stendörren Fastigheter sätter stort värde på medarbetarnas hälsa och uppmuntrar ett sunt och friskt leverne samt en god balans mellan arbete och fritid. I takt med att organisationen växer kommer gemensamma friskvårdsaktiviteter att genomföras. Möjlighet ges även till regelbundna hälsokontroller.

Stendörren Fastigheter ska vara en trygg och jämställd arbetsplats. Arbetsmiljön ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Målsättningen är att skapa en arbetsmiljö där risk för arbetsskador förebyggs.

Socialt ansvar

Bolaget lägger stort vikt vid socialt ansvar. Stendörren Fastigheter tror på ungdomar och deras möjlighet till utveckling, därför är Bolaget engagerat i flera olika individer och verksamheter.

- Base23 Stockholm Dance Academy
- Campus Manilla Skola
- Viktoria Helgesson Konstakning
- Joshi Helgesson Konstakning
- Oscar Ahlin Boxning
- Operation Smile

Miljö och miljöarbete

Stendörren Fastigheters övergripande miljömål är att minska fastighetersnas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan som verksamheten orsakar. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Stendörren Fastigheter bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken men har ändå ett miljöansvar vilket består i att genomföra kontroller och rapportera till myndigheter. Bolaget bevarar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

Miljöarbetet inom Stendörren Fastigheter är inte begränsat till att uppfylla ansvaret enligt miljöbalken. Bolaget tycker att ett hållbart miljöarbete är viktigt och att därtill finns det finansiella fördelar med ett aktivt miljöarbete.

Genom att minska fastigheternas energiförbrukning via investeringar i exempelvis effektiva uppvärmningskällor, optimerad ventilation och energiåtervinning reduceras driftkostnaderna. Återbetalningstiden på dessa investeringar är ofta förhållandevis kort. Detta gör investeringsbeslutet rationellt redan på finansiella grunder samtidigt som det bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

En stor del av fastigheternas energiförbrukning är dock svår för Stendörren Fastigheter att direkt påverka. Bolaget arbetar därför tillsammans med de hyresgäster som står för sin egen förbrukning i syfte att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder. Genom att vara en hyresvärd som verkar för långsiktig hållbarhet kan Stendörren Fastigheter inte bara hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete utan även bidra till att skapa tydliga finansiella fördelar för hyresgästerna och stärka deras relativa konkurrenskraft.



Joshi Helgesson

Finansiering

Bakgrund och sammanfattning

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev Bolaget annan verksamhet, vilken redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull och jämförande siffror redovisas därför inte nedan.

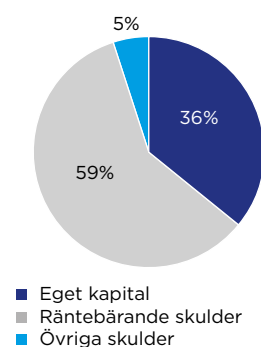
Stendörren Fastigheters tillgångar uppgick till 2 289,1 miljoner kronor vid årsskiftet. Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per balansdagen för 35,8 procent respektive 58,7 procent av Bolagets finansiering.

Stendörren Fastigheters finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden från verksamheten och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som kapitalbindningen minskar refinansieringsrisken. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut till 2,8 år. Per samma datum löpte samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut med rörlig ränta förutom ett lån om 125 miljoner kronor som löpte med fast ränta till sista november 2017. Styrelsen har beslutat att via derivatavtal räntesäkra minst 40 och högst 75 procent av lånen med en genomsnittlig räntebindning om minst 5 år, ett arbete som startades i januari 2015.

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

Kapitalstruktur



Eget kapital

Per den 31 december 2014 uppgick koncernens egna kapital till 819,4 miljoner kronor och soliditeten till 35,8 procent.

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2014 på 2 500 000 aktier av serie A och 16 524 986 aktier av serie B. Härtill har Stendörren Fastigheter möjlighet att enligt sin bolagsordning ge ut preferensaktier som ett kompletterande sätt att finansiera verksamheten via eget kapital.

Eget kapital per aktie, före och efter utspädning, uppgick vid årsskiftet till 43,07 kronor.

Räntebärande skulder

Stendörren fastigheters räntebärande skulder består huvudsakligen av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Härtill fanns vid årsskiftet mindre räntebärande skulder i form av en förvärvskredit samt säljarreverser. Banklånen tillhandahålls av Swedbank, Danske Bank, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping.

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 264,9 miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder uppgick till 79,9 miljoner kronor och avsåg säljarreverser. Koncernens totala räntebärande skulder uppgick till därmed till 1 344,8 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 58,7 procent.

Kapitalbindning

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 1 167,2 miljoner kronor, motsvarande 92,3 procent av de totala räntebärande skulderna till kreditinstitut. Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 97,7 miljoner kronor.

Kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker koncernens finansieringsbehov på kort sikt och påverkar Bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom Bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Stendörren Fastigheters strävar efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera refinansieringsrisken.

Per 31 december 2014 uppgick den genomsnittliga kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,8 år, enligt tabellen till vänster.

Räntebindning

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas.

En rörlig ränta medför att Bolaget är utsatt för fluktuationer i det allmänna ränteläget, vilket försvårar förutsägbarheten för Bolagets intjäning och ökar ränterisken.

Per 31 december 2014 löpte samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut med rörlig ränta. Bolaget har dock beslutat att, med start i januari 2015, via derivatavtal räntesäkra minst 40 och högst 75 procent av lånen med en genomsnittlig räntebindning om cirka 5 år i syfte att minska ränterisken och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet. En längre räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning.

Den genomsnittliga räntemarginalen på Bolagets bottenfinansiering uppgick vid periodens slut till 1,97 procent.

Säkerheter

Som säkerhet för Bolagets räntebärande skulder hade pantbrev om sammanlagt 1 351,1 miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Härutöver lämnas pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen.

Övriga skulder

Stendörren Fastigheters övriga skulder uppgick per 31 december 2014 till 124,9 miljoner kronor och består av nedanstående poster.

Nettoskuld av uppskjuten skattefordran om 2,7 miljoner kronor, och uppskjuten skatteskuld om 10,5 miljoner kronor uppgick till 7,8 miljoner kronor.

Uppskjuten skattefordran avser skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjutna skatteskulder avser till största delen skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, 9,3 miljoner kronor, resterande del uppskjuten skatteskuld 1,2 miljoner kronor på obeskattade reserver.

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 115,6 miljoner kronor och bestod huvudsakligen av leverantörsskulder (27,3 miljoner kronor) samt upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter (54,0 miljoner kronor).

Rörelsekapital

Bolagets uppfattning är att befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här Stendörren Fastigheters möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Stendörren Fastigheter hade vid årsskiftet likvida medel om 31,5 miljoner kronor.

Förfalloår	Mkr	Andel, (%)
2015	169,6	13
2016	328,8	26
2017	424,0	34
2018	-	0
2019	342,6	27
Summa	1 264,9	100



Stockholm Flygeleven 2

Bedömd intjäningsförmåga

Som beskrivits under avsnittet om fastigheter tillträdde efter räkenskapsårets utgång har Stendörren Fastigheter under det första kvartalet 2015 tillträtt totalt 36 stycken fastigheter och tomträtter, omfattande cirka 254 000 kvadratmeter uthyrbar yta och med ett samlat förvärvsvärde om cirka 1 877 miljoner kronor. Efter dessa tillträden omfattade fastighetsportföljen per 31 mars 2015 totalt 67 fastigheter och tomträtter med en total uthyrbar yta om drygt 528 000 kvadratmeter. Det totala bedömda hyresvärdet vid full uthyrning uppgår per detta datum till cirka 414 miljoner kronor och den ekonomiska vakansen till cirka 41 miljoner kronor (uttryckt i årshyra). Den bedömda årliga driftkostnaden uppgår till drygt 100 miljoner kronor (exklusive central administration) och driftnettot bedöms således till cirka 270 miljoner kronor på årsbasis.*

* Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 mars 2015



Upplands-Bro Nygård 2:14

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per årsskiftet till 11 414 991,60 kronor fördelat på 2 500 000 aktier av serie A och 16 524 986 aktier av serie B.* A-aktier i Stendörren Fastigheter 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 Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

Bemyndiganden

Vid extra bolagsstämma i Stendörren Fastigheter den 5 november 2014 beslutades om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att Bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av Bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2014. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen efter offentliggörandet av Bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018. I syfte att täcka Bolagets åtagande att leverera aktier av serie B till deltagarna i programmet beslutade den extra bolagsstämman att emittera teckningsoptioner, vilka under förutsättning av fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som emitteras i anledning av personaloptionsprogrammet kommer att öka Bolagets aktiekapital med 582 450 kronor, motsvarande en utspädning om cirka 3,8 procent av aktierna och cirka 2,0 procent av rösterna Baserat på antalet utestående aktier per 31 mars 2015.

Aktieägaravtal

Det finns inga aktieägaravtal.

* Under första kvartalet 2015 har ytterligare B-aktier emitterats som dellikvid för fastigheter som löpande tillträtts under kvartalet. Dessa emissioner har skett i enlighet med det bemyndigande som gavs styrelsen i Stendörren Fastigheter vid extra bolagsstämma per 5 november 2014. Per den 31 mars 2015 fanns totalt 24 599 986 aktier i Bolaget, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A samt 22 099 986 aktier av serie B.

Handelsplats

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North, Nasdaq Stockholm. För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat ska utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Aktieägare per 31 mars 2015*

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt innehav	Andel kapital, %	Andel röster, %
Kvalitena AB	2 500 000	8 203 824	10 703 824	43,5	70,5
Länsförsäkringar Fastighetsfond		2 070 000	2 070 000	8,4	4,4
Altira AB		1 300 000	1 300 000	5,3	2,8
Dagon (Klöver)		1 000 000	1 000 000	4,1	2,1
Sofieberg Invest		942 722	942 722	3,8	2,0
Sädesärlan Fastighets AB (Kilenkrysset)		600 000	600 000	2,4	1,3
Staffan Rasjö		580 000	580 000	2,4	1,2
JN Marketing AB		544 794	544 794	2,2	1,2
Fredrik Brodin		514 615	514 615	2,1	1,1
Hans Lycketorp		514 615	514 615	2,1	1,1
Övriga aktieägare, (4 326 st)	-	5 829 416	5 829 416	23,7	12,4
Totalt utestående aktier	2 500 000	22 099 986	24 599 986	100,0	100,0

* Baserat på uppgifter från Euroclear Sweden AB. Mot slutet av första kvartalet tillträdde i tre olika transaktioner totalt 14 fastigheter för vilka totalt 3 020 000 B-aktier emitterades som delbetalning. Dessa aktier inregistrerades i Euroclear-systemet efter utgången av mars månad och ingår inte i sammanställningen ovan. Efter inregistrering av dessa är det totala antalet utestående aktier 27 619 986 stycken.

Risker och riskhantering

Stendörren Fastigheter utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Hyresintäkter och driftskostnader

Hyresintäkter utgör Stendörren Fastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Stendörren Fastigheters ekonomiska vakansgrad uppgick per den 31 december 2014 till cirka 11 procent. Vakansrisker hanteras inom Stendörren Fastigheter genom att eftersträva långa hyresavtal och genom att bibehålla en god relation till hyresgästerna. I detta sammanhang är det dessutom av avgörande vikt att koncernens fastigheter är väl underhållna och belägna på attraktiva adresser. Vid nytecknande av hyresavtal görs även en bedömning av hyresgästens kreditvärdighet och betalningsförmåga. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av t ex depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

I vissa fall ansvarar Stendörren Fastigheter för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt. För att minimera driftskostnadsrisker tecknar Stendörren Fastigheter ofta hyresavtal i vilka hyresgästen står för all eller stora delar av de löpande driftskostnaderna. Detta kan ske antingen genom att hyresgästen tecknar egna abonnemang avseende el och uppvärmning, eller genom vidaredebitering från fastighetsägaren.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Stendörren Fastigheters löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Stendörren Fastigheter bedömer att Bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och även att integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetstransaktioner lämnar säljaren normalt garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid bolagsaffärer garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana

åtaganden är korrekt utformade och det är Stendörren Fastigheters uppfattning att Bolaget har rätt kompetens och bra rådgivare för att bedöma och utforma dessa.

Fastighetsutveckling

Stendörren Fastigheter bedriver förutom fastighetsförvaltning även fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter medför innebär risker som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, vilket kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana inte redan finns. Dessa tillstånd beviljas inte alltid, vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra hela projekt. Något som kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Organisatoriska risker

Stendörren Fastigheter har en liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan Bolaget påverkas negativt. I takt med att organisationen växer bedöms denna risk minska och anställningsavtalen är upprättade utifrån vad som Bolaget anser är marknadsmässiga villkor.

Finansiering

Stendörren Fastigheters verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörren Fastigheters enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörren Fastigheters kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långgivarna kommer att förlänga Stendörren Fastigheters 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 uppfylls av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller Bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren Fastigheter efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

Räntor

Räntekostnader utgör Stendörren Fastigheters största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2014 uppgår räntekostnaden till cirka 37 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom ett fasträntelån om 125 miljoner kronor. 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 för avsikt att efter räkenskapsårets utgång ingå derivatavtal med syfte att räntesäkra mellan 40 procent och 75 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider.

Fastigheternas värdeförändring

Stendörren Fastigheter redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det

bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas. Stendörren Fastigheters möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde gör, anlitar Stendörren Fastigheter externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årsbasis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.

Skatter

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för Bolaget. Företagsskattekommitténs utredning om framtida företagsbeskattning föreslår stora begränsningar avseende ränteavdragsmöjligheter. Förslaget har dock kritiserats starkt i remissvaren, som nästan alla är avvisande. Stendörren Fastigheter erlägger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i merparten av hyreskontrakten inskrivet att denna skatt vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg, vilket medför att eventuella förändringar i denna skatt på kort sikt endast får begränsad effekt på Stendörren Fastigheter. För närvarande finns inga, nuvarande eller historiska, kända skatterättsliga tvister som påverkar något av bolagen inom koncernen.

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhets utövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren Fastigheter för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. För att minimera denna potentiella miljörisk gör Stendörren Fastigheter undersökningar (sk. Due Diligence) av de fastigheter man överväger att förvärva. För närvarande finns inga kända, nuvarande eller historiska, miljökrav av något slag riktat mot något av koncernbolagen.

Aktierelaterade risker

Kvalitena har via sitt innehav av aktier möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som kräver godkännande av aktieägarna på bolagsstämma, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till förvärv eller försäljning av tillgångar samt andra företagstransaktioner. Detta inflytande kan vara till nackdel för aktieägare vars intressen skiljer sig från nämnda ägares intressen. Förutsättningarna för en fungerande handel i Stendörren Fastigheters aktie är goda då Bolaget har en aktieägarbas om cirka 4 400 aktieägare och därtill anlitar Remium Nordic AB som likviditetsgarant. Det finns dock ingen garanti för att en aktiv och likvid handel kommer att utvecklas i aktien, något som kan komma att medföra svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en kortare period utan att påverka priset för aktien. Kursen i Stendörren Fastigheters aktie kan komma att fluktuera över tiden och det finns inga garantier för att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Aktiemarknadens generella utveckling samt utvecklingen för Stendörren Fastigheters aktie är beroende av en rad faktorer som ligger utanför Bolagets kontroll. Även om Bolagets verksamhet utvecklas positivt finns det en risk att en investerare drabbas av en förlust vid avyttringen av sitt innehav.



Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	32
Rapport över koncernens totalresultat	36
Rapport över koncernens finansiella ställning	38
Förändringar av eget kapital, koncernen.....	40
Rapport över koncernens kassaflöde.....	41
Moderbolagets resultaträkning	42
Moderbolagets rapport över totalresultatet.....	42
Moderbolagets balansräkning.....	43
Förändringar av eget kapital, moderbolaget.....	44
Rapport över kassaflöde, moderbolaget.....	45
Noter	46
Not 1. Redovisningsprinciper	46
Not 2. Hyresintäkter	50
Not 3. Fastighetskostnader	50
Not 4. Anställda och personal- kostnader	51
Not 5. Ersättningar till revisorer	51
Not 6. Resultat från andelar i koncernföretag	52
Not 7. Finansiella intäkter/ränteintäkter och liknande resultatposter.....	52
Not 8. Finansiella kostnader/ränte- kostnader och liknande resultatposter.....	52
Not 9. Bokslutsdispositioner.....	52
Not 10. Skattkostnader	52
Not 11. Årets resultat för avyttrad verksamhet.....	54
Not 12. Förvaltningsfastigheter	54
Not 13. Balanserade utvecklings- kostnader.....	55
Not 14. Materiella anläggningstillgångar.....	56
Not 15. Andra långfristiga fordringar	56
Not 16. Kundfordringar	56
Not 17. Övriga kortfristiga fordringar	56
Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57
Not 19. Eget kapital.....	57
Not 20. Obeskattade reserver	58
Not 21. Räntebärande skulder	58
Not 22. Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran	59
Not 23. Övriga långfristiga skulder.....	59
Not 24. Fordringar hos koncernföretag ...	60
Not 25. Skulder till koncernföretag.....	60
Not 26. Övriga kortfristiga skulder	60
Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61
Not 28. Andelar i koncernföretag.....	61
Not 29. Ställda säkerhet.....	62
Not 30. Eventualförpliktelser/ ansvarsförbindelser.....	62
Not 31. Kassaflödesanalys	62
Not 32. Transaktioner med närstående....	63
Not 33. Verksamhetsrisker	64
Not 34. Finansiella tillgångar och skulder	66
Not 35. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång.....	66
Not 36. Förklaringar avseende övergång till IFRS	67
Förslag till vinstdisposition	68
Årsredovisningens undertecknande	68
Revisionsberättelse	69
Bolagsordning	70
Styrelse	72
Ledning och revisorer.....	74
Definitioner.....	75
Övrig information.....	76

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2014.

Allmänt om verksamheten

Stendörren Fastigheter är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Bolagets verksamhet förändrades under året när extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutade om förvärv av Stendörren Fastigheter AB samt utdelning Effnetplattformen AB (publ) till Bolagets aktieägare.

Affärsidé

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

Mål

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolagets initiala målsättning är att via förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter genomföra en kraftfull expansion av verksamheten.

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent
- att räntetäckningsgrad långsiktigt ska uppgå till 2,0 ggr och aldrig understiga 1,5 ggr
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 procent och aldrig understiga 20 procent.

För 2014 är de två förstnämnda målen uppfyllda medan det sistnämnda målet inte meningsfullt kan beräknas då fastighetsrörelsen för 2014 endast omfattar årets två sista månader.

Utdelningspolicy

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av Bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt. För räkenskapsåret 2014 föreslås inte någon utdelning.

Aktieinformation

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgick per den 31 december 2014 till 11 414 991,60 kronor fördelat på 2 500 000 aktier av serie A och 16 524 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter 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.

Antalet aktieägare uppgick per balansdagen till 4 345 st. Stendörren Fastigheters B-aktie är noterad på First North, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Certified Adviser är Remium Nordic AB.

Fastighetsbeståndet

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2014 av 31 fastigheter inom segmenten lager och lätt industri. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen med ett sammanlagt marknadsvärde om 2 186,0 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 264 000 kvadratmeter. Totalt förvärvades fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 2,1 miljarder kronor under 2014 och härutöver avtalades om ytterligare fastighetsförvärv om cirka 2,8 miljarder kronor, vilka tillträds löpande under första kvartalet 2015.

Stendörren Fastigheter fokuserar på att ha en aktiv förvaltning och hitta fastigheter med utvecklingspotential. Det kan betyda att fastigheterna har potential för hyreshöjning, viss vakans som kan fyllas, befintliga och möjliga byggrätter som kan utvecklas eller andra förhållanden som kan leda till ett förbättrat driftnetto och ett ökat fastighetsvärde.

Fastigheterna har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförluster-na i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastig-

heter har varit marginella de senaste åren. Många av hyresavtalen är så kallade triple-netavtal, vilket innebär att hyresgästen står för alla fastighetskostnader exklusive yttre underhåll av tak och ytterväggar. Detta ger en kostnadseffektiv förvaltning med låg operativ risk. Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 5,2 år per den 31 december 2014 och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 89 procent.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2014 av 35 stycken aktiebolag (2) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

Finansiering

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 35,8 procent respektive 58,7 procent av Bolagets finansiering. Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som kapitalbindningen minskar refinansieringsrisken. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut till 2,8 år. Per samma datum löpte samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut med rörligt ränta förutom ett lån om 125 miljoner kronor som löpte med fast ränta till sista november 2017. Styrelsen har beslutat att via derivatavtal räntesäkra minst 50 procent av lånen med en genomsnittlig räntebindning om cirka fem år, ett arbete som startades i januari 2015.

Organisation

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2014 2 anställda med fördelningen 2 män och 0 kvinnor. Bolagets ledning har lång erfarenhet av utveckling och finansiering av fastigheter. Den löpande fastighetsförvaltningen köps från Slottsfabrikens Egendomsförvaltning, ett dotterbolag till Kvalitena AB (publ). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning

och på affärsmässiga villkor. På sikt avser Bolaget att bygga upp en egen förvaltningsorganisation där inte bara de strategiskt viktiga funktionerna för uthyrning och projektledning sker med egen personal utan även delar av den hyresgästnära fastighetsförvaltningen.

Miljö

Stendörren Fastigheters övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Miljöarbetet inom Stendörren Fastigheter är inte begränsat till att uppfylla ansvaret enligt miljöbalken. Bolaget tror på ett hållbart miljöarbete och därtill finns det finansiella fördelar med ett aktivt miljöarbete. Genom att minska fastigheternas energiförbrukning via investeringar i exempelvis effektiva uppvärmningskällor, optimerad ventilation och energiåtervinning reduceras driftkostnaderna. Återbetalningstiden på dessa investeringar är vanligen förhållandevis kort. Detta gör investeringsbeslutet rationellt redan på strikt finansiella grunder samtidigt som det bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Bolaget arbetar aktivt tillsammans med de hyresgäster som står för sin egen förbrukning i syfte att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder. Genom att vara en hyresvärd som verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle kan Stendörren Fastigheter hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete.

Revisorer

Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och auktoriserade revisorn Mikael Ikonen, invalda vid extra bolagsstämma den 5 november 2014. Båda är verksamma på Ernst & Young och medlemmar av FAR. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 22 maj 2015.

Bolagsstyrning

Stendörren Fastigheter är noterat på First North, Nasdaq Stockholm och omfattas således inte av Svensk kod för bolagsstyrning.

Moderbolaget

Moderbolag är Stendörren Fastigheter AB (publ). Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 0,0 miljoner kronor (0,1). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -4,9 miljoner kronor (0). Moderbolagets totala tillgångar uppgick per 31 december 2014 till 834,0 miljoner kronor (3,7). Likvida medel uppgick till 5,0 miljoner kronor (0,1). Eget kapital uppgick till 792,6 miljoner kronor (2,9).

Väsentliga händelser under perioden

Nedan redovisas väsentliga händelser under perioden. Endast händelser relaterade till den fastighetsverksamhet som förvärvades vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 redovisas. Innan verksamhetsbytet bedrev Koncernen verksamhet inom området digital kommunikation under namnet Effnet. För ytterligare information om Effnetplattformen hänvisas till www.effnetplattformen.se. För information om händelser relaterade till den numera avyttrade teknikrörelsen hänvisas till www.effnetplattformen.se.

Den 22 september 2014 offentliggjordes en överenskommelse om förvärv av samtliga aktier i det privatägda bolaget Stendörren Fastigheter AB samt utdelning av teknikrörelsen till aktieägarna och ansökan om separat notering på First North, Nasdaq Stockholm.

Den 7 oktober 2014 kallas till extra bolagsstämma den 5 november 2014 att besluta om utdelning av teknikrörelse till aktieägarna, förvärv av Stendörren Fastigheter AB samt namnändring av moderbolaget till Stendörren Fastigheter AB (publ).

Den 22 oktober 2014 offentliggjordes informationsmaterial inför extra bolagsstämman och avstämningsdag för utdelningen av samtliga aktier i dotterbolaget Effnetplattformen AB (teknikrörelsen) fastställdes till den 7 november 2014.

Den 24 oktober 2014 pressmeddelades att avtal ingåtts om ytterligare fastighetsförvärv om drygt 2 miljarder kronor, villkorat av att den extra bolagsstämman godkänner verksamhetsförändringen och därmed tillhörande förslag.

Den 5 november 2014 beslutade en extra bolagsstämma om förvärv av Stendörren Fastigheter AB, utdelning av Effnetplattformen AB samt namnändring till Stendörren Fastigheter AB (publ).

Den 6 november 2014 meddelade Bolaget avtalade fastighetsförvärv om ytterligare 900 miljoner kronor.

Den 2 december 2014 meddelade Stendörren Fastigheter att Bolaget den 1 december via dotterbolag tillträtt en lager- och logistikfastighet i Upplands-Bro om totalt 130 000 kvadratmeter.

Den 15 december 2014 pressmeddelades avstämningsdag för sammanläggning av aktier.

Den 29 december 2014 pressmeddelades att Stendörren Fastigheter genom en bolagsaffär, förvärvat fastigheten Enköping, Stenvreten 6:17.*

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 7 januari 2015 offentliggjordes information om att Stendörren Fastigheter fullbordat fastighetsförvärv genom nyemission av totalt 425 000 B-aktier.*

Den 8 januari 2015 meddelades att Stendörren Fastigheter genom bolagsaffär förvärvat fastigheten Rapsbaggen 3 i Västerås och som delikvid emitterat 155 000 B-aktier.*

Den 21 januari 2015 meddelades att Bolaget upprättat en bolagsbeskrivning som godkänts av First North, Nasdaq Stockholm.

Den 27 januari 2015 offentliggjorde Bolaget bedömning om löpande intjäningsförmåga och ytterligare information bl a angående avtalade ännu icke tillträdna fastighetsförvärv.

Den 12 februari 2015 offentliggjordes att Bolaget har emitterat ett icke säkerställt treårigt obligationslån om 575 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 5,00 procentenheter. Investerarintresset var mycket starkt och emissionen övertäcknades trots en utökning av indikerad volym.

Den 20 februari 2015 fullbordades, genom bolagsaffärer, fem fastighetsförvärv om totalt 51 809 kvadratmeter. Affärerna finansierades med kontanta medel samt via nyemission av totalt 1 200 000 B-aktier.*

Den 2 mars 2015 fullbordades ytterligare sju fastighetsförvärv genom nyemission av totalt 960 000 B-aktier. Dessa fastigheter omfattar sammantaget en uthyrningsbar yta om cirka 33 445 kvadratmeter lätt industri- och kontorslokaler.*

Den 9 mars 2015 pressmeddelades att Bolaget samma dag fullbordat tre fastighetsförvärv om en total uthyrningsbar area om cirka 23 200 kvadratmeter via nyemission av totalt 1 300 000 B-aktier.*

Den 19 mars 2015 fullbordades, i två separata transaktioner, förvärv av tre fastigheter och en tomträtt via nyemission av totalt 515 000 B-aktier. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 50 600 kvadratmeter.*

Den 27 mars 2015 fullbordades, via nyemission av totalt 1 600 000 B-aktier, förvärv av en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 16 000 kvadratmeter lokaler för lätt industri.*

Den 31 mars 2015 fullbordades, via nyemission av totalt 1 350 000 B-aktier, förvärv av tomrätter och fastighet med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 200 miljoner kronor och en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 31 000 kvadratmeter lokaler för kontor och lätt industri.*

* Samtliga dessa affärer ingick i de förvärv som annonserades den 24 oktober och 6 november och emission av B-aktier har skett i enlighet med det bemyndigande som gavs styrelsen i Stendörren Fastigheter vid extra bolagsstämma per 5 november 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev Bolaget annan verksamhet, vilken i denna finansiella rapport redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull. För definitioner, se sidan 75.

	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Fastighetsrelaterade				
Uthyrningsbar area, tusental kvm	275	-	-	-
Antal fastigheter	31	-	-	-
Areamässig uthyrningsgrad, %	93,5	-	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,9	-	-	-
Hyresduration, år	5,2	-	-	-
Snitthyra, kr/kvm	724			
Finansiella				
Nettoomsättning/hyresintäkter kvarvarande verksamhet, mkr	22,2	-	-	-
Nettoomsättning avyttrad verksamhet, mkr	7,0	6,0	5,2	3,4
Resultat efter finansiella poster kvarvarande verksamhet, mkr	31,8	-	-	-
Resultat efter finansiella poster avyttrad verksamhet, mkr	4,8	2,1	1,4	-0,3
Balansomslutning, mkr	2 289,1	7,5	5,9	3,8
Genomsnittligt antal anställda	3,6	4,0	4,0	4,0
Genomsnittlig ränta, %	2,72	-	-	-
Räntebindning, år	<1	-	-	-
Kapitalbindning, år	2,8	-	-	-
Soliditet, %	35,8	75,0	66,0	76,0
Belåningsgrad, %	58,7	-	-	-
Räntetäckningsgrad, ggr	1,10	-	-	-
Räntetäckningsgrad rensad för poster av engångskaraktär, ggr *	2,11	-	-	-
Aktierelaterade**				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr *	43,5	95,0	13,6	12,9
Eget kapital per aktie, kr	43,07	6,50	4,52	3,42
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	9,21	1,98	1,12	-0,24
Antal aktier vid periodens utgång, före och efter utspädning **	19 024 986	860 766	860 766	860 766
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	3 116 883	860 766	860 766	860 766
Börsvärde, mkr	827,6	81,8	11,7	11,1

* Förvaltningsresultat justerat för poster relaterade till avyttrad verksamhet i relation till finansiella kostnader justerade för kostnadsförda pantbrevskostnader.

** Justerat för split 1:2 under 2014 och omvänd split 4:1 under 2014.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	1, 32 2	22,2	-
Driftskostnader	3	-6,8	-
Underhållskostnader	3	-1,3	-
Tomträttsavgäld	3	-0,5	-
Fastighetsskatt	3	-0,7	-
Driftnetto		12,8	0,0
Central administration	4, 5	-3,2	-0,8
Finansiella intäkter	7	0,0	0,0
Finansiella kostnader	8	-12,4	0,0
Förvaltningsresultat		-2,8	-0,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		34,6	-
Resultat före skatt		31,8	-0,8
Uppskjuten skatt	10	-9,3	-
Aktuell skatt	10	2,2	-
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		24,7	-0,8
Årets resultat för avyttrad verksamhet (netto)	11	4,0	2,5
Årets resultat		28,7	1,7
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		28,7	1,7
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		28,7	1,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat för året		28,7	1,7
Resultat per aktie, kronor		9,21	1,97
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, kronor		7,92	-0,93
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		3,12	0,86

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev Bolaget annan verksamhet, vilken under 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Samtliga intäkter och kostnader förknippade med den nuvarande fastighetsrörelsen är hänförliga till perioden november till december 2014. Siffrorna avseende 2013 avser dåvarande HCS Holding koncernen som bestod av moderbolaget HCS Holding (numera Stendörren Fastigheter) samt det rörelsedrivande dotterbolaget EffNet AB. EffNet AB ägs numera av det från Stendörren Fastigheter utdelade bolaget Effnetplattformen AB. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

Resultat

Driftnettot uppgick till 12,8 miljoner kronor (-).

Förvaltningsresultatet uppgick till -2,8 miljoner kronor (-0,8). Förvaltningsresultatet påverkades av poster av engångskaraktär om netto -8,5 miljoner kronor. Dessa avsåg dels pantbrevskostnader om 7,4 miljoner kronor, dels kostnader hänförliga till tidigare verksamhet i moderbolaget om 1,1 miljoner kronor. Justerat för dessa poster uppgick förvaltningsresultatet till 5,7 miljoner kronor (-0,8). Årets skatt om 7,1 miljoner kronor exkluderar 0,8 miljoner kronor vilket ingår i periodens resultat för avyttrad verksamhet.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 22,2 miljoner kronor (-).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 9,3 miljoner kronor (-).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 3,2 miljoner kronor (0,8), varav cirka 1,1 miljoner kronor är hänförligt till tidigare verksamhet i moderbolaget.

Finansnetto

Finansiella kostnader uppgick till -12,4 miljoner kronor (0), varav 7,4 miljoner kronor avsåg kostnadsförda pantbrevskostnader i samband med tillträde av fastigheter.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheterna redovisas baserat på externa marknadsvärderingar, vilket medförde att fastighetsbeståndet under perioden omvärderades med en total ökning om 34,6 miljoner kronor främst hänförlig till förändring i marknadsmässiga avkastningskrav.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 2,2 miljoner kronor (-) och uppskjuten skatt om -9,3 miljoner kronor (-). Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent.

Årets resultat för avyttrad verksamhet

Resultat för avyttrad verksamhet avser resultat i det avyttrade dotterbolaget EffNet AB. Nettoresultatet uppgår till 4,0 miljoner kronor (2,5).

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner kronor	Not	2014-12-31	2013-12-31	2013-01-01
TILLGÅNGAR	1, 32, 34, 36			
Anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader	13	-	1,1	1,1
Förvaltningsfastigheter	12	2 186,0	-	-
Maskiner och inventarier	14	1,4	0,0	0,0
Långfristiga fordringar	15	0,5	-	-
Summa anläggningstillgångar		2 187,9	1,1	1,1
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	16	27,4	0,2	0,0
Fordringar hos koncernföretag	24	11,1	-	-
Skattefordran		0,2	-	-
Övriga kortfristig fordringar	17	23,4	0,1	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7,6	0,1	0,0
Kassa och bank		31,5	6,0	4,6
Summa omsättningstillgångar		101,1	6,4	4,8
SUMMA TILLGÅNGAR		2 289,1	7,5	5,9
Belopp i miljoner kronor	Not	2014-12-31	2013-12-31	2013-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	19			
Aktiekapital		11,4	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		784,3	0,7	0,1
Balanserad vinst inkl årets resultat		23,7	4,4	3,3
Summa eget kapital		819,4	5,6	3,9
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	21	1 188,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld	22	7,8	-	-
Övriga långfristiga skulder	23	1,5	-	-
Summa långfristiga skulder		1 197,6	0,0	0,0
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	21	156,4	-	-
Förskott från kunder		-	-	0,7
Leverantörsskulder		27,3	0,1	0,1
Skulder till koncernföretag	25	14,4	-	-
Skatteskulder		8,0	-	-
Övriga kortfristiga skulder	26	12,0	0,6	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	54,0	1,2	0,7
Summa kortfristiga skulder		272,0	1,9	2,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 289,1	7,5	5,9
Ställda säkerheter	29	1 950,7	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	30	Inga	Inga	Inga

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev Bolaget annan verksamhet, vilken i denna finansiella rapport redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

Anläggningstillgångar

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2014 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 2 186,0 miljoner kronor (–). Totala anläggningstillgångar uppgick till 2 187,9 miljoner kronor (1,1). Samtliga fastigheter förvärvades under 2014, varav cirka 2 miljoner kronor är hänförliga till förvärvet av Stendörren Fastigheter AB som beslutades på extra bolagsstämma 5 november 2014.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar om 101,1 miljoner kronor består huvudsakligen av hyresfordringar (27,3 miljoner kronor) och momsfordran för pågående projektfastigheter (20 miljoner kronor) samt likvida medel (31,5 miljoner kronor).

Eget kapital

Per den 31 december 2014 uppgick koncernens egna kapital till 819,4 miljoner kronor och soliditeten till 35,8 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 264,9 miljoner kronor (–). Övriga räntebärande skulder uppgick till 79,9 miljoner kronor (–) och avsåg säljarreverser. Koncernens totala räntebärande skulder uppgick till därmed till 1 344,8 miljoner kronor (–) motsvarande en belåningsgrad om 58,7 procent (–).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld per 31 december 2014 består av uppskjuten skatteskuld om 10,4 miljoner kronor (–) och en uppskjuten skattefordran om 2,6 miljoner kronor (–) och avser huvudsakligen skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 115,6 miljoner kronor (1,9) och bestod huvudsakligen av leverantörs-skulder (27,3 miljoner kronor) samt upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter (54,0 miljoner kronor).

Förändringar av eget kapital, koncernen

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital *
Ingående eget kapital per 2013-01-01	0,5	0,1	3,3	3,9	3,9
Totalresultat januari-december 2013			1,7	1,7	1,7
Övrigt tillskjutet kapital		0,6	-0,6	0,0	0,0
Utgående eget kapital per 2013-12-31	0,5	0,7	4,4	5,6	5,6
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0,5	0,7	4,4	5,6	5,6
Totalresultat januari-december 2014			28,7	28,7	28,7
Övrigt tillskjutet kapital		-0,6	0,6		0,0
Nyemission	10,9	788,7		799,6	799,6
Noteringsutgifter		-5,7		-5,7	-5,7
Skatt på noteringsutgifter		1,3		1,3	1,3
Utdelning			-10,0	-10,0	-10,0
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	10,9	783,6	48,0	842,5	842,5
Utgående eget kapital 2014-12-31	11,4	784,3	71,0	866,8	866,8

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KOMMENTARER TILL RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2014 till 819,4 miljoner kronor (5,6). Under perioden har eget kapital tillskjutits genom nyemissioner och kvittningsemissioner.

I samband med förvärvet av Stendörren Fastigheter AB den 5 november 2014 samt vid ytterligare fastighetsförvärv genomfördes kvittningsemissioner som totalt uppgick till 778,1 miljoner kronor. Härutöver har nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare om 21,5 miljoner kronor genomförts under första kvartalet 2014 när koncernen bedrev annan verksamhet.

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i miljoner kronor	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1		
Förvaltningsresultat		-2,8	-0,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	0,6	0,0
Betald inkomstskatt		0,2	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-2,0	-0,8
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-22,0	-0,1
Förändring av rörelseskulder		-8,6	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-32,5	-1,1
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-26,3	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	31	4,7	-
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-0,1	-
Förvärv av andelar i dotterföretag		-0,5	-
Utdelning av andelar i dotterföretag		-10,5	-
Handpenning, förskott förvärv andelar i dotterföretag		-0,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33,3	0,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		71,6	-
Amortering av lån		-5,0	-
Nyemission		20,7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		87,3	0,0
Årets kassaflöde för kvarvarande verksamhet		21,5	-1,1
Årets kassaflöde för avyttrad verksamhet		4,0	2,5
Likvida medel vid årets ingång		6,0	4,6
Likvida medel vid årets utgång		31,5	6,0

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter	1, 32		
Nettoomsättning		-	0,1
Övriga rörelseintäkter		0,0	0,0
		0,0	0,1
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-1,5	-0,4
Personalkostnader	4	-1,0	-0,3
		-2,5	-0,7
Rörelseresultat		-2,5	-0,7
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-3,0	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-0,3	0,0
		-3,3	0,0
Resultat efter finansiella poster		-5,8	-0,7
Bokslutsdispositioner	9	0,3	0,7
Resultat före skatt		-5,5	0,0
Skatt på årets resultat	10	0,5	0,0
Årets resultat		-4,9	0,0

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årets resultat	-4,9	0,0
Övrigt totalresultat	0	0,0
Summa övrig totalresultat	-4,9	0,0

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	815,4	2,1
Uppskjuten skattefordran	22	1,8	-
Andra långfristiga fordringar	15	0,5	-
Summa anläggningstillgångar		817,6	2,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	24	10,5	1,4
Skattefordran		0,2	-
Övriga kortfristiga fordringar	17	0,5	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	0,1	0,0
Kassa och bank		5,0	0,1
Summa omsättningstillgångar		16,4	1,6
SUMMA TILLGÅNGAR		834,0	3,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		11,4	0,5
Summa bundet eget kapital		11,4	0,5
Fritt eget kapital			
Överkursfond		784,3	0,1
Balanserat resultat		1,8	2,3
Årets resultat		-4,9	0,0
Summa fritt eget kapital		781,1	2,4
Summa eget kapital		792,6	2,9
Obeskattade reserver	20	0,0	0,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	21,6	-
Leverantörsskulder		0,9	0,1
Skulder till koncernföretag	25	11,1	-
Skatteskulder		-	0,2
Övriga kortfristiga skulder	26	2,0	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	5,8	0,2
Summa kortfristiga skulder		41,4	0,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		834,0	3,7
Ställda säkerheter	29	51,7	Inga
Ansvarsförbindelser	30	490,0	Inga

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Övriga bundna reserver	Överkurs- fond	Balansera- de vinst- medel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	0,5	-	0,1	3,4	-1,1	2,9
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma				-1,1	1,1	0,0
Årets resultat					0,0	0,0
Belopp vid årets utgång 2013-12-31	0,5	0,0	0,1	2,3	0,0	2,9
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma				0,0	0,0	0,0
Nyemission	10,9		788,7			799,6
Noteringsutgifter			-5,7			-5,7
Skatt på noteringsutgifter			1,3			1,3
Utdelning				-0,5		-0,5
Årets resultat					-4,9	-4,9
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	11,4	0,0	784,3	1,8	-4,9	792,6

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i miljoner kronor	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2,5	-0,7
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		-	-
Erhållna räntor		0,0	0,0
Betalda räntor		-0,2	0,0
Betald inkomstskatt		-0,5	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-3,2	-0,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-10,4	0,5
Förändring av rörelseskulder		10,2	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3,3	-0,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-11,8	-
Handpenning, förskott förvärv andelar i dotterföretag		-0,5	-
Försäljning övriga andelar kortfristiga placeringar		-0,1	-
Lämnade/erhållna aktieägartillskott/koncernbidrag		-	0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12,4	0,7
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		20,7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20,7	0,0
Årets kassaflöde		4,9	0,0
Likvida medel vid årets ingång		0,1	0,1
Likvida medel vid årets utgång		5,0	0,1

Noter

NOT
1

Redovisningsprinciper

Allmänt om Bolaget

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på First North, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2014 består av moderbolaget och dess Dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 24 april 2015. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 22 maj 2015.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting 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 förorsakas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

IFRS tillämpas första gången

Räkenskapsåret 2014 är det första år som Stendörren Fastigheter AB i sin officiella årsredovisning och koncernredovisning tillämpar IFRS. Övergången till IFRS sker med bestämmelserna i IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas", vilket innebär att övergången sker med retroaktiv verkan. Övergången sker med utgångspunkt enligt de standarder vilka var godkända vid utgången av räkenskapsåret 2014. Öppningsbalans vid övergång var 2013 01 01. De effekter vilka uppstod vid övergången beskrivs i not 36.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med

IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och Dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Klassificering

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

Indata för värdering till verkligt värde

Finansiella instrument i nivå 1:

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäkare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2:

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Finansiella instrument i nivå 3:

Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Stendörren Fastigheter. 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. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsatts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjutenskatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla tillbetalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.

När förvärv av Dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2014. Har samtliga övriga förvärv har redovisats som tillgångsförvärv.

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.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

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 ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren Fastigheter bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren Fastigheter är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på sina 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 uttill uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Stendörren Fastigheter 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.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

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, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. 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 enhet i koncernen och samma skattemyndighet. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning. 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 finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt lån och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. 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 föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar Bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid utgången av 2014 fanns inga derivatinstrument i koncernen men efter bokslutsdatum har ränteswapavtal med ett principalvärde om 600 miljoner kronor ingåtts. Säkringsredovisning förekommer ej.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Likvida medel

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

Långfristiga fordringar 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 som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. 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. Leverantörskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Goodwill

Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parterna i en transaktion. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden.

Prövning av goodwillvärdet sker löpande genom att den redovisade goodwillen jämförs med kvarvarande temporära skillnader från förvärvet. Nedskrivning av goodwillen sker när dessa temporära skillnader inte längre föreligger främst beroende på att fastigheter sålts eller att redovisat värde understiger förvärvsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden 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 materiella anläggningstillgångar 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.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den 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.

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet

av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 12. Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Inventarier

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden.

Utdelningar

Lämnad utdelning

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

Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Lön, bonus mm

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensioner

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Sten-

dörren Fastigheters åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

Avsättningar

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

Utländsk valuta

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

Eventualförpliktelser

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation rfr 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporteringsuttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. 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.

Fakturerad förvaltning till Dotterbolag

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

Dotterbolag

Andelar i Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметодet. I moderbolaget intäktsredovisas alltid erhållna utdelningar från dotterbolag när rätten till utdelning har fastställts. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde. Värdet på andelarna i Dotterbolag provas kontinuerligt. Om det Bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs. 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/IAS 18 Intäkter, 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.

Ansvarsförbindelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag.

NOT 2	Hyresintäkter
----------	---------------

Mkr	Koncern 2014	Koncern 2013
Hyresintäkter lokaler	22,5	-
Hyresintäkter övrigt	0,1	-
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-0,1	-
Hyresrabatter lokaler	-0,3	-
Summa	22,2	0,0

För perioden november – december 2014 uppgick koncernens hyresintäkter till 22,2 miljoner kronor (–) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkten ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknings av grundhyran. Koncernens största hyresgäst, Coop Sverige Fastigheter AB svarade för 20 procent av årets totala 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 2014 till 5,2 år i genomsnitt.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, Mkr	Andel, %
2015	8	7 665	7,8	4
2016	19	19 362	27,3	15
2017	22	18 884	34,3	19
2018	10	18 684	15,2	8
2019	6	3 507	3,4	2
>2019	19	186 865	96,4	52
Summa	84	254 967	184,5	100

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

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	184,5
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	155,1
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	310,8
Summa	650,3

NOT 3	Fastighetskostnader
----------	---------------------

Fastighetskostnaderna uppgick 2014 till 9,3 miljoner kronor (–). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av Stendörren Fastigheters hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren Fastigheter har även i vissa fall tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Mkr	Koncern 2014	Koncern 2013
El- och värmekostnader	-2,9	-
Övriga driftskostnader	-2,7	-
Reparation och underhåll	-1,3	-
Tomträttsavgäld	-0,5	-
Fastighetsskatt	-0,7	-
Övriga fastighetskostnader	-1,2	-
Summa	-9,3	0,0

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Stendörren Fastigheter tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2014 till 6,8 miljoner kronor (–) och underhållskostnaderna uppgick till 1,3 miljoner kronor (–).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren Fastigheter betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 10 stycken (–). Tomträttsavgälder uppgick under år 2014 till 0,5 miljoner kronor (–) och avser i huvudsak Stendörren Fastigheters tomträtter i Stockholms stad. För 2014 uppgår tomträttsavgälden enligt gällande tomträttsavtal till 3,1 miljoner kronor årligen. Samtliga tomträttsavtal har en återstående löptid om i genomsnitt 38 år och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 118 miljoner kronor.

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren Fastigheter 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 2014 totalt till 0,7 miljoner kronor (–).

NOT 4 Anställda och personalkostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Antalet anställda				
Medelantal anställda	2,0	4,0	2,0	-
varav män	2,0	4,0	2,0	-
Summa	2,0	4,0	2,0	0,0
Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Löner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter, 2 personer	0,1	0,1	0,1	0,1
VD och övriga ledande befattningshavare	0,5	0,8	0,5	-
varav <i>tantem och bonus</i>	-	-	-	-
Övriga anställda	-	1,3	-	-
	0,7	2,3	0,7	0,2
Sociala kostnader				
Styrelse, VD, och övriga ledande befattningshavare	0,3	0,4	0,3	0,1
varav <i>pensionskostnader</i>	0,0	0,1	0,0	-
Övriga anställda	0,0	0,4	0,0	-
varav <i>pensionskostnader</i>	-	0,1	-	-
	0,3	0,8	0,3	0,1

I redovisningen för koncernen år 2014 ingår inte det avyttrade dotterbolaget EffNet AB.

Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (3) styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor. Inklusive VD fanns det i koncernen vid räkenskapsårets utgång 2 ledande befattningshavare anställda (4). Ersättning utgick under 2014 till styrelse med 0,2 miljoner kronor (0,2). Till VD utgick kontant ersättning och pensionsavsättning om 0,35 miljoner kronor (0,9). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 0,2 miljoner kronor och till övriga anställda 0 kronor (1,4). Sociala kostnader om 0,3 miljoner kronor (0,6) har betalats under räkenskapsåret.

Principer för ersättning och förmåner till VD, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen i enlighet med Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att Bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersättning och att i övrigt

öka intressegemenskapen mellan koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av Bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2014. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen efter offentliggörandet av Bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018. I syfte att täcka Bolagets åtagande att leverera aktier av serie B till deltagarna i programmet beslutade den extra bolagsstämman att emittera teckningsoptioner, vilka under förutsättning av fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som emitteras i anledning av personaloptionsprogrammet kommer att öka Bolagets aktiekapital med 582 450 kronor, motsvarande en utspädning om cirka 3,8 procent av aktierna och cirka 2,0 procent av rösterna (beräknat på totalt antal utestående aktier per 31 mars 2015 vilket var 24 599 986 stycken).

NOT 5 Ersättningar till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,5	-	0,5	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,2	-	0,2	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	0,7	0,0	0,7	0,0
Luleå Revisionskontor HB				
Revisionsuppdrag	-	0,1	-	0,1
Summa	0,0	0,1	0,0	0,1
Mazars Set Revision AB				
Revisionsuppdrag	0,2	-	-	-
Summa	0,2	0,0	-	-
Summa	0,9	0,1	0,7	0,1

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

På extra bolagsstämma den 5 november 2014 utsågs EY till revisorer i moderbolaget. Under 2014 har Mazars SET Revision AB varit revisorer i de flesta av dotterbolagen. Det redovisade revisionsarvodel till Mazars avser 2/12 av hela årsarvodel.

Vid kommande ordinarie årsstämma i dotterbolagen avses EY utses till revisorer i samtliga dotterbolag.

NOT 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-3,0	-
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-
Summa	-3,0	0,0

Moderbolaget har under 2014 avyttrat dotterbolaget EffNet AB till det nystartade dotterbolaget Effnetplattformen AB till en aktielikvid om 1 krona varvid en förlust om 3,0 miljoner kronor realiserats.

NOT 7 Finansiella intäkter/ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella intäkter				
Realisationsresultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-0,1	-	-0,1	-
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,0	0,1	0,0
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8 Finansiella kostnader/räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella kostnader				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-	-
Räntekostnader till intresseföretag	-	-	-	-
Räntekostnader	-4,9	0,0	-0,1	0,0
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-7,6	-	-0,2	-
Övrigt	0,0	-	-	-
Summa	-12,4	0,0	-0,3	0,0

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 4,9 miljoner kronor ingår dels direkta räntekostnader om 4,8 miljoner kronor samt 0,1 miljoner kronor i periodiserade upplåningskostnader. I moderbolaget har kostnadsförts 0,2 miljoner kronor avseende upplåningskostnad för kortfristig reverssskuld. I dotterbolaget Fastighets AB Nygård 2:14 AB har kostnadsförts 7,4 miljoner kronor avseende uttag av pantbrev i samband med nyupplåning.

NOT 9 Bokslutsdispositioner

Mkr	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Erhållet koncernbidrag	-	0,7
Återföring från periodiseringsfond	0,3	-
Summa	0,3	0,7

NOT 10 Skattekostnader

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer 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. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	2,2	-	-	-
Summa aktuell skatt	2,2	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-0,9	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	2,1	-	1,8	-
Uppskjuten skatt redovisad direkt mot eget kapital	-1,3	-	-1,3	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-9,3	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	-9,3	0,0	0,5	0,0
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-7,1	0,0	0,5	0,0
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	31,8	-0,8	-5,5	0,0
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-7,0	0,2	1,2	0,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,1	0,0	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0	-	0,0	-
Skatteeffekt av ej tidigare uppbokade underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag	-	-	-0,7	-
Övriga poster	0,1	-0,2	-	-
Redovisad skatt	-7,1	0,0	0,5	0,0
Total skattekostnad ingående i resultat avyttrad verksamhet	-0,8	-0,3	-	-

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2014

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt	Totalt skatteunderlag
Förvaltningsresultat	-2,8	-	-2,8
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-7,5	7,5	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	0,6	-	0,6
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	-	0,0
Avdragsgilla kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-9,9	9,9	0,0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-19,6	17,4	-2,2
Värdeförändringar, fastigheter	-	34,6	34,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-19,6	52,0	32,4
Underskottsavdrag, ingående balans	-	-	0,0
Förvärvade skattemässiga underskott	-2,5	2,5	0,0
Sålda skattemässiga underskott	-	-	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	12,1	-12,1	0,0
Skattepliktigt resultat	-10,0	42,4	32,4
22% skatt	2,2	-9,3	-7,1

NOT
11

Årets resultat för avyttrad verksamhet

Mkr	Koncern 2014	Koncern 2013
Nettoomsättning	7,0	6,0
Aktiverade utgifter för utvecklingsarbeten	0,6	0,8
Externa kostnader	-0,1	-0,4
Personalkostnader	-2,1	-2,9
Avskrivning utvecklingsarbeten	-0,6	-0,8
Finansiella intäkter	0,0	0,1
Skatt	-0,8	-0,3
Summa	4,0	2,5

Under år 2014 avyttrades dotterbolaget EffNet AB. I tabellen ovan redovisas detta bolags resultaträkning som i koncernredovisningen ingår i posten årets resultat för avyttrad verksamhet.

NOT
12

Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncern 2014	Koncern 2013
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	-	-
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	2 125,1	-
Investeringar i befintliga fastigheter	26,3	-
Försäljningar	-	-
Värdeförändring	34,6	-
Utgående redovisat värde	2 186,0	0

Alla Stendörren Fastigheters fastigheter värderas av extern värderingsman var tolfte månad och internvärderas kvartalsvis där emellan.

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 2 186 miljoner kronor har huvuddelen värderats externt per 30 september 2014 till ett bedömt marknadsvärde om 1 994 miljoner kronor. De fastigheter som förvärvades i december 2014 är externvärderade per 31 december 2014 till totalt 192 miljoner kronor. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Nordier, Forum, Newsec, Savills och DTZ. Orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter under 2014 uppgick till netto 34,6 miljoner kronor.

Värderingsmetodik

Stendörren Fastigheters 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 5–20 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

$$\begin{aligned}
 &+ \text{Hyresinbetalningar} \\
 &- \text{Betalda driftkostnader} \\
 &- \text{Underhållskostnader} \\
 &= \text{Driftnetto} \\
 &- \text{Investeringar} \\
 &= \text{Kassaflöde}
 \end{aligned}$$

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

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 hyresgäst Anpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

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

Värderingsparametrar

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

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

Det långsiktiga inflationsantagandet motsvarar Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent i årstakt under kalkylperioden. 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 kostnadsnivå, dels på erfarenheter

och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

Sammanfattning av Stendörrens fastighetsvärderingar

Samtliga fastigheter är externvärderade per 30 september 2014 eller per 31 december 2014. Två av fastigheterna som är värderade per 30 september är fastigheter med pågående projekt varför det bokförda värdet per 31 december är justerat nedåt med ett belopp som motsvarar återstående investeringsbehov per detta datum. En sammanställning av värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan

Värdetidpunkt: 30 september eller 31 december 2014	
Verkligt värde	2 186 miljoner kronor
Extern värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi, DTZ Sweden, Savills Sweden, Newsec Sweden
Kalkylperiod	5-20 år, genomsnitt 9,4 år
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för 2015
Långsiktiga vakansantaganden	3-10 procent, viktat genomsnitt 5,9 procent
Direktavkastningskrav	6,0-9,3 procent, viktat genomsnitt 7,65 procent
Kalkylränta kassaflöde	8,1-11,4 procent, viktat genomsnitt 9,6 procent

Det viktade direktavkastningskravet i värderingsföretagens värderingar uppgår till 7,6 procent vilket väl motsvaras av Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga som uppgår till cirka 7,3 procent. Skillnaden förklaras av att värderingsföretagens direktavkastningskrav avser ett normaliserat långsiktigt kassaflöde vid en långsiktigt normaliserad vakansnivå. Samma värderingsmetodik har använts för samtliga fastigheter förutom för byggrätter (se nedan).

Byggrätter

Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2014 5 stycken fastigheter som inte var hyresbärande (endast byggrätter). Dessa är redovisade till det av värderingsföretag bedömda marknadsvärdet om 79,2 miljoner kronor utifrån analyser av jämförelseobjekt och ortsprisanalyser.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörren Fastigheters bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2014 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 109 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 180 mkr uppåt och 154 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas vara oförändrade) enligt nedan (belopp i mkr):

		Förändring driftnetto, %		
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter		-5%	-	+5%
	-0,5	70,2	179,5	288,8
	-	-109,3	0,0	109,3
	+0,5	-263,5	-154,2	-44,9

NOT
13

Balanserade utvecklingskostnader

Mkr	Koncern 2014-12-31	Koncern 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,4	2,4
Årets aktiveringar	-	0,8
Avyttring/utdelning av dotterbolag	-2,4	-
Försäljningar och uttrangeringar	-	-0,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	2,4
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1,3	-1,3
Försäljningar och uttrangeringar	-	0,8
Avyttring/utdelning av dotterbolag	1,3	-
Årets avskrivningar	-	-0,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	0,0	-1,3
Utgående redovisat värde	0,0	1,1

Balanserade utvecklingskostnader uppgick till 1,1 miljoner kronor per 31 december 2013 och avsåg i sin helhet balanserade utgifter för forskning och produktutveckling i koncernen och ingår i utdelningen av Effnetplattformen AB.

NOT 14 Materiella anläggningstillgångar

Mkr	Koncern 2014-12-31	Koncern 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0,1	0,1
Investeringar	0,2	-
Förvärv dotterbolag	2,1	-
Avyttring dotterbolag	-0,1	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2,4	0,1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0,1	-0,1
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Avyttring av dotterbolag	0,1	-
Förvärv dotterbolag	-0,8	-
Årets avskrivningar	-0,1	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,9	-0,1
Utgående redovisat värde	1,4	0,0

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Lämnat förskott/handpenning förvärv dotterbolag	0,5	-	0,5	-
Utgående redovisat värde	0,5	0,0	0,5	0,0

NOT 16 Kundfordringar

Mkr	Koncern 2014-12-31	Koncern 2013-12-31
Hyres- och kundfordringar	28,0	0,2
Reserv osäkra hyresfordringar	-0,6	-
Utgående redovisat värde	27,4	0,2

Mkr	Koncern 2014-12-31	Koncern 2013-12-31
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	26,7	0,2
Förfallet 30-89 dgr	0,4	-
Förfallet 90- dgr	0,8	-
Reserv osäkra hyresfordringar	-0,6	-
Summa	27,4	0,2

NOT 17 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Fordran skattekonto	0,1	0,0	0,0	0,0
Förutbetalda räntor	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordran redovisning mervärdesskatt	6,9	0,1	0,4	0,1
Fordran mervärdesskatt uppförandeskede byggprojekt	14,1	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	2,3	0,0	0,1	-
Utgående redovisat värde	23,4	0,1	0,5	0,1

Redovisad fordran avseende mervärdesskatt i pågående byggprojekt uppgående till 14,1 miljoner kronor per 31 december 2014 avser de pågående projekten i fastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53. Denna momsfordran kommer i sin helhet återbetalas från skatteverket i samband med hyresgästernas inflyttning vilket kommer ske under kvartal två och tre år 2015.

NOT
18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda försäkringspremier	0,9	0,0	0,1	0,0
Förutbetalda tomträttsavgifter	0,8	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	0,6	0,1	-	0,0
Förutbetalda hyresrabatter	2,9	-	-	-
Upplupna hyresintäkter	2,3	-	-	-
Övriga upplupna intäkter	0,1	-	-	-
Utgående redovisat värde	7,6	0,1	0,1	0,0

NOT
19

Eget kapital

Aktiekapital

I mars 2014 genomfördes en nyemission vilket tillförde Bolaget en utökning av det egna kapitalet med 21,5 miljoner kronor, varav 258 tusen kronor avsåg utökning av aktiekapitalet. Den 5 november 2014 beslutades på extra bolagstämma om en nyemission genom kvittning vilket innebär att det egna kapitalet utökades med 753,7 miljoner kronor varav 10,3 miljoner kronor avsåg utökning av aktiekapitalet. Denna nyemission fördelades på 2,5 miljoner A-aktier med ett röstetal om 10 röster per aktie samt 14,7 miljoner B-aktier med ett röstetal om 1 röst per aktie. Vid bolagstämman den 5 november 2014 beslutades även att bemyndiga Bolagets ledning att fullborda ett antal fastighetsförvärv vilka tecknats med köparvillkor under oktober och november samma år. Som ett led i ambitionen att sprida ägandet av Bolagets aktie finansierades dessa affärer delvis med emission av nya B-aktier (se vidare beskrivning på sidan 13). Dessa nyemissioner fördelade sig på totalt 0,58 miljoner B-aktier. Vid årets utgång var det totala antalet utestående aktier 19,0 miljoner aktier motsvarande ett aktiekapital om 11,4 miljoner kronor. Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som emitteras i anledning av personaloptionsprogrammet kommer Bolagets aktiekapital att öka med 582 450 kronor, motsvarande en utspädning om cirka 3,8 procent av aktierna och cirka 2,0 procent av rösterna (beräknat på totalt antal utestående aktier per 31 mars 2015 vilket var 24 599 986 stycken).

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A aktier	Antal B aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kronor ¹
Nybildning	2010-11-15		83 333		50 000
Nyemission B-aktier	2010-12-14		750 000		500 000
Nyemission B-aktier	2010-12-14		27 433		516 460
Nyemission B-aktier	2014-03-31		430 383		774 689
Kvittningsemission	2014-11-20	2 500 000	14 653 837		11 066 991
Nyemission B-aktier	2014-12-02		0,5		11 066 992
Nyemission B-aktier	2014-12-22		155 000		11 159 992
Nyemission B-aktier	2014-12-30		55 000		11 192 992
Nyemission B-aktier	2014-12-30		250 000		11 342 992
Nyemission B-aktier	2014-12-30		68 880		11 384 320
Nyemission B-aktier	2014-12-30		51 120		11 414 992
Utgående redovisat värde		2 500 000	16 524 986	19 024 986	11 414 992

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	2 500 000	10	25 000 000	60%	13%
B-aktier	16 524 986	1	16 524 986	40%	87%
Summa	19 024 986		41 524 986	100%	100%

Koncernens egna kapital

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

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.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art,

Utdelning

I enlighet med beslut på extra bolagstämma den 5 november 2014 utdelades samtliga 5 164 596 aktier i dotterbolaget Effnetplattform AB till Bolagets aktieägare. Avstämningsdag för utdelningen var den 7 november 2014. Därtill upptogs aktien i Stendörren Fastigheter AB till handel på First North, Nasdaq Stockholm från

och med den 6 november utan rätt till utdelningen av aktierna i Effnetplattformen AB.

Styrelsen i Stendörren Fastigheter AB föreslår årsstämman att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2014.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

NOT 20 Obeskattade reserver

Mkr	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Periodiseringsfond tax 2013	-	0,3
Summa	0,0	0,3

NOT 21 Räntebärande skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	-	-	-	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 167,2	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	23,0	-	-	-
Periodiserade låneutgifter	-1,8	-	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	1 188,4	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	-	-	-	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	25,1	-	-	-
Byggnadskreditiv	71,0	-	-	-
Checkräkningskredit	1,6	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	55,3	-	21,6	-
Periodiserade låneutgifter	-0,7	-	-	-
Periodiserade ränteutgifter	4,2	-	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	156,4	0,0	21,6	0,0
Ej räntebärande skulder				
Summa kortfristig upplåning	156,4	0,0	21,6	0,0
Kreditfacilitet				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	89,0	-	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	1,7	-	-	-

De räntebärande skulderna uppgår per 31 december 2014 till 1 344,8 miljoner kronor och består till övervägande del av lån från kreditinstitut (banklån). Därtill finns även ett fåtal reverslån som i förekommande fall tagits i samband med fastighetsförvärv där säljaren vanligtvis ligger kvar med ett lån under kortare perioder (mindre än 12 månader). De räntebärande lånen utgjorde 58,7 procent av Bolagets finansiering per 31 december 2014 och utgör därmed Stendörren Fastigheters huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som ingåtts av Stendörren Fastigheters fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Efter räkenskapsårets utgång har moderbolaget även upptagit ett icke säkerställt obligationslån om 575 miljoner kronor med en räntesats om Stibor 90 dagar + 5,00 procent. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping och är samtliga tagna i svenska kronor.

I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka har periodiserats över lånet löptid. Per

årsskiftet har sådana periodiserade upplåningskostnader reducerat räntebärande skulder i balansräkningen med 2,6 miljoner kronor.

Stendörren Fastigheters långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2014 till 1 188,4 miljoner kronor efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om 1,8 miljoner kronor. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 156,4 miljoner kronor efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om 0,7 miljoner kronor.

Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörren Fastigheters balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12 månaders perioden 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 där exempelvis kortfristiga byggnadskreditiv läggs om till bottenlån med längre löptid eller via nyupplåning.

Stendörren Fastigheter strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansie-

ringsrisken. Stendörren Fastigheter hade per 31 december 2014 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,8 år, enligt tabellen nedan.

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2015	169,6	13
2016	328,8	26
2017	424,0	34
2018	-	0
2019	342,6	27
Summa	1 264,9	100

Per balansdatum 31 december 2014 hade Stendörren Fastigheter inga räntederivat och alla lån löpte med rörlig ränta förutom ett lån om 125 miljoner kronor som löpte med fast ränta till sista november 2017. Efter bokslutsdatum har dock Bolagets strategi om att räntesäkra mellan 50 procent och 75 procent av sina räntebärande skulder inletts och den 5 januari 2015 ingick Stendörren Fastigheter ränteswapavtal med Swedbank varvid motsvarande 600 mkr räntesäkrats på löptider uppgående till 5,1 år i genomsnitt.

NOT 22 Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 22 procent. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 12,1 (-) miljoner kronor. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2014 till 81,3 (0) miljoner kronor. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 8,1 (-) miljoner kronor. I rapport över koncernens finansiella ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	2,7	0,0	1,8	-
Uppskjuten skattefordran	2,7	0,0	1,8	0,0
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	-9,3	-		
Obeskattade reserver	-1,2	-		
Uppskjuten skatteskuld	-10,4	-		
Uppskjuten skatteskuld, netto redovisat värde	-7,8	0,0		

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 1 388,4 (-) miljoner kronor.

NOT 23 Övriga långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Depositioner från hyresgäster	1,5	-	-	-
Utgående redovisat värde	1,5	0,0	0,0	0,0

NOT 24 Fordringar hos koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kvalitena AB (publ)	11,1	-	-	-
Fastighets AB Vindkraften 2	-	-	4,0	-
Fastighets AB Nygård 2:14	-	-	0,5	-
Fastighets AB Annelundsgatan 18	-	-	6,0	-
EffNet AB	-	-	-	1,4
Utgående redovisat värde	11,1	0,0	10,5	1,4

NOT 25 Skulder till koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kvalitena AB (publ)	12,3	-	0,3	-
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	2,1	-	-	-
Stendörren Stockholm 1 AB	-	-	9,8	-
Fastighets AB Taljavägen 6	-	-	1,0	-
Utgående redovisat värde	14,4	0,0	11,1	0,0

NOT 26 Övriga kortfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skuld skattekonto	0,0	-	-	-
Skuld redovisning mervärdesskatt	3,0	0,0	-	-
Skuld redovisning personalens källskatt och arbetsgivaravgifter	0,3	0,0	0,3	-
Skuld tidigare ägare dotterbolag och skuld förvärv dotterbolag	7,5	0,0	1,7	-
Övriga kortfristiga skulder	1,1	0,6	-	-
Utgående redovisat värde	12,0	0,6	2,0	0,0

NOT 27 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna löne- relaterade kost- nader	0,1	-	0,1	-
Upplupna räntor	0,0	-	0,1	-
Upplupna note- ringsutgifter och rådgivnings- tjänster koncern	8,8	-	4,9	-
Upplupna fastig- hetskostnader	2,8	-	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	39,7	-	-	-
Övriga poster	2,6	1,2	0,8	0,2
Utgående redo- visat värde	54,0	1,2	5,8	0,2

NOT 28 **Andelar i koncernföretag**

Mkr	Moderbolag 2014	Moderbolag 2013
Ingående redovisat värde	2,1	2,1
Förvärv och tillskott	816,7	-
Avyttring	-3,0	-
Utdelning	-0,5	-
Utgående redovisat värde	815,4	2,1

Moderbolaget har under räkenskapsåret bildat dotterbolaget Effnetplattformen AB, 556981-7660. Enligt beslut på extra bolagsstämma 2014-11-05 utdelades moderbolagets aktier i Effnetplattformen AB till aktieägarna.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Stendörren Fastigheter AB direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Andel (%)	Bokfört värde		
				2014-12-31	2013-12-31	
EffNet AB	556546-4566	Stockholm	1 000	100	-	2,1
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100	753,7	-
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100	0,1	-
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100	0,1	-
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100	0,1	-
Kvalitena Jakobsberg 18:27 AB	556949-0666	Stockholm	50 000	100	0,1	-
Stendörren Brandthovdagatan 26 AB	556738-0067	Stockholm	1 000	100	28,5	-
Fastighets AB Kvartsgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100	4,7	-
Fastighets AB Taljavägen 6	556822-6749	Stockholm	500	100	23,2	-
Fastighets AB Annelundsgatan 18	556849-3547	Stockholm	500	100	5,0	-
Utgående redovisat värde					815,4	2,1

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	
Industridörren Fotocellen 2 AB	556942-1646	Stockholm
Industriporten Viggbyholm AB	556942-1653	Stockholm
Fastighets AB Diamantsliparen	556942-1661	Stockholm
Kvalitena Veddesta 2:76 AB	556942-1760	Stockholm
Fastighets AB Bberg	556829-0067	Stockholm
Kvalitena Veddesta 2:43 AB	556811-6072	Stockholm
Kvalitena Säby 4:1 AB	556954-4256	Stockholm
ME 4:1 AB	556954-4348	Stockholm
Kvalitena Jakobsberg 18:30 AB	556954-4330	Stockholm
ME 18:30 AB	556954-4314	Stockholm
Schneiders Trading Aktiebolag	556223-3535	Stockholm
Nitton Tretton AB	556907-2639	Stockholm
Stendörren Skälby 2:2 AB	556974-0268	Stockholm
Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB	556860-2576	Stockholm
SF Nygård 2:14 AB	556980-3272	Stockholm
Fastighets AB Nygård 2:14	556708-3430	Stockholm
Fastighets AB Vindkraften 2	556489-3567	Stockholm

NOT
29 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 353,1	-	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	597,5	-	51,6	-
Kassa och bank	0,1	-	0,1	-
	1 950,7	0,0	51,7	0,0

NOT
30 Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	-	-	490,0	-
	0,0	0,0	490,0	0,0

NOT
31 Kassaflödesanalys

	Koncern		Moderbolag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlagd ränta	4,9	0,0	0,1	0,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-	-	-	-
Upplupen ej betald ränta	0,6	0,0	-	-
Kostnad vid förvärv koncernföretag	0,0	0,0	-	-
	0,6	0,0	0,0	0,0

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

	Koncern	
	2014-12-31	2013-12-31
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	2 126,5	-
Uppskjuten skattefordran	0,5	-
Rörelsefordringar	109,5	-
Likvida medel	20,3	-
Minoritetsintresse	0,0	-
Uppskjutna skatteskulder	-0,2	-
Långfristiga skulder	-1 144,8	-
Kortfristiga rörelseskulder	-296,5	-
Summa nettotillgångar	815,3	0,0
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	21,6	-
Avgår: Kvittningsemission	778,1	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	20,3	-
Påverkan på likvida medel	4,7	0,0

**NOT
32****Transaktioner med närstående**

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Följande transaktioner har skett med närstående:

Mkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	-	-	9,6	-
Intresseföretag	0,1	-	24,5	-
Summa	0,1	-	34,0	-
Moderbolaget				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	-	0,1	4,9	-
Summa	-	0,1	4,9	-
Mkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	11,1	-	23,1	-
Intresseföretag	11,7	-	14,3	-
Summa	22,8	-	37,4	-
Moderbolaget				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	10,5	1,4	16,0	-
Summa	10,5	1,4	16,0	-

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Under räkenskapsåret har koncernen förvärvat rådgivningstjänster och förvaltningstjänster från Slottsfabriken Egendomsförvaltning

AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB (publ) för 9,6 miljoner kronor. Från Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, har koncernen förvärvat byggtjänster uppgående till 24,5 miljoner kronor i de pågående projekten på fastigheterna Fotocellen 2 och Veddesta 2:53.

NOT 33

Verksamhetsrisker

Stendörren Fastigheter utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Hyresintäkter och driftskostnader

Hyresintäkter utgör Stendörren Fastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunktur nedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Stendörren Fastigheters ekonomiska vakansgrad uppgick per den 31 december 2014 till cirka 11 procent. Vakansrisker hanteras inom Stendörren Fastigheter genom att eftersträva långa hyresavtal och genom att bibehålla en god relation till hyresgästerna. I detta sammanhang är det dessutom av avgörande vikt att koncernens fastigheter är väl underhållna och belägna på attraktiva adresser. Vid nytecknande av hyresavtal görs även en bedömning av hyresgästens kreditvärdighet och betalningsförmåga. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av t ex depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

I vissa fall ansvarar Stendörren Fastigheter för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt. För att minimera driftskostnadsrisker tecknar Stendörren Fastigheter ofta hyresavtal i vilka hyresgästen står för all eller stora delar av de löpande driftskostnaderna. Detta kan ske antingen genom att hyresgästen tecknar egna abonnemang avseende el och uppvärmning, eller genom vidaredebitering från fastighetsägaren.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Stendörren Fastigheters löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Stendörren Fastigheter bedömer att Bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och även att integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetstransaktioner lämnar säljaren normalt garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid bolagsaffä-

rer garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Stendörren Fastigheters uppfattning att Bolaget har rätt kompetens och bra rådgivare för att bedöma och utforma dessa.

Fastighetsutveckling

Stendörren Fastigheter bedriver förutom fastighetsförvaltning även fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter medför innebär risker som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, vilket kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana inte redan finns. Dessa tillstånd beviljas inte alltid, vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra hela projekt. Något som kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Organisatoriska risker

Stendörren Fastigheter har en liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan Bolaget påverkas negativt. I takt med att organisationen växer bedöms denna risk minska och anställningsavtalen är upprättade utifrån vad som Bolaget anser är marknadsmässiga villkor.

Finansiering

Stendörren Fastigheters verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållt kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörren Fastigheters enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörren Fastigheters kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller Bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren Fastigheter efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

Kreditrisk

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren Fastigheter har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren Fastigheter 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 enskilt största hyresgäst (Coop Sverige) svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 5% av Koncernens totala årshyror per 31 mars 2015.

Räntor

Räntekostnader utgör Stendörren Fastigheters största enskilda kostnadspost. Baserat på Bolagets kapitalstruktur per 31 december 2014 uppgår räntekostnaden till cirka 37 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom ett fasträntelån om 125 miljoner kronor. 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 för avsikt att efter räkenskapsårets utgång ingå derivatavtal med syfte att räntesäkra mellan 40 procent och 75 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2014 att en förändring av räntebasen (Stibor 90) med 0,5% motsvarar en förändring på årsbasis av räntekostnaden med 6,7 miljoner kronor. I början av januari 2015 ingick Koncernen räntederivatavtal innebärande att 600 miljoner kronor av Koncernens räntebärande skulder räntesäkrades på drygt 5 år. Detta innebär att räntekänsligheten för en förändring av Stibor 90 med 0,5% reduceras till motsvarande 3,7 miljoner kronor på årsbasis (beräknat på totala räntebärande skulder per 31 december 2014).

Fastigheternas värdeförändring

Stendörren Fastigheter redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmäsiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas. Stendörren Fastigheters möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyres- tillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde gör, anlitar Stendörren Fastigheter externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årsbasis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.

Skatter

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för Bolaget. Företagsskatteskommitténs utredning om framtida företagsbeskattning föreslår stora begränsningar avseende ränteavdragsmöjligheter. Förslaget har dock kritiserats starkt i remissvaren, som nästan alla är avvisande. Stendörren Fastigheter erlägger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i merparten av hyreskontrakten inskrivet att denna skatt vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg, vilket medför att eventuella förändringar i denna skatt på kort sikt endast får begränsad effekt på Stendörren Fastigheter. För närvaran-

de finns inga, nuvarande eller historiska, kända skatterättsliga tvister som påverkar något av bolagen inom koncernen.

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljö- påverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhets utövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren Fastigheter för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. För att minimera denna potentiella miljörisk gör Stendörren Fastigheter undersökningar (sk. Due Diligence) av de fastigheter man överväger att förvärva. För närvarande finns inga kända, nuvarande eller historiska, miljökrav av något slag riktat mot något av koncernbolagen.

Känslighetsanalys

För känslighetsanalys avseende variationer i Bolagets redovisade driftnetto och marknadens avkastningskrav, se not 12.

NOT
34

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fordringar hos intresseföretag	-	-				
Fordringar hos koncernföretag	-	-				
Andra långfristiga fordringar	-	-				
Kundfordringar	27,4	0,2				
Fordringar hos koncernföretag	11,1	-				
Övriga kortfristiga fordringar	23,4	0,1				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,6	0,1				
Likvida medel	31,5	6,0				
Räntebärande skulder					-1 344,8	-
Övriga långfristiga skulder					-1,5	-
Räntederivat			-	-		
Leverantörsskulder					-27,3	-0,1
Skulder till koncernföretag					-14,4	-
Övriga skulder					-12,0	-0,6
Upplupna kostnader					-14,3	-1,2
Summa	101,0	6,4	0,0	0,0	-1 414,2	-1,9

Moderbolaget	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen	
Mkr	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	-	-		
Fordringar hos koncernföretag	10,5	1,4		
Övriga kortfristiga fordringar	0,5	0,1		
Upplupna intäkter	0,1	0,0		
Kassa och bank	5,0	0,1		
Räntebärande skulder			-21,6	-
Leverantörsskulder			-0,9	-0,1
Skulder till koncernföretag			-11,1	-
Övriga kortfristiga skulder			-2,0	-
Upplupna kostnader			-5,8	-0,2
Summa	16,1	1,6	-41,4	-0,3

Verkliga värden

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

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

NOT
35Viktiga händelser efter räkenskaps-
årets utgång

Den 21 januari 2015 meddelades att Bolaget upprättat en bolagsbeskrivning som godkänts av Nasdaq Stockholm AB.

Den 12 februari 2015 offentliggjordes att Bolaget har emitterat ett icke säkerställt treårigt obligationslån om 575 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 5,00

procentenheter. Investerarintresset var mycket starkt och emissionen övertecknades trots en utökning av indikerad volym.

Den 20 februari 2015 fullbordades, genom bolagsaffärer, fem fastighetsförvärv om totalt 51 809 kvadratmeter. Affärerna finansierades med kontanta medel samt via nyemission av totalt 1 200 000 B-aktier.*

Den 2 mars 2015 fullbordades ytterligare sju fastighetsförvärv genom nyemission av totalt 960 000 B-aktier. Dessa fastigheter

omfattar sammantaget en uthyrningsbar yta om cirka 33 445 kvadratmeter lätt industri- och kontorslokaler.*

Den 9 mars 2015 pressmeddelades att Bolaget samma dag fullbordat tre fastighetsförvärv om en total uthyrningsbar area om cirka 23 200 kvadratmeter via nyemission av totalt 1 300 000 B-aktier.*

Den 19 mars 2015 fullbordades, i två separata transaktioner, förvärv av tre fastigheter och en tomträtt via nyemission av totalt 515 000 B-aktier. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar yta om cirka 50 600 kvadratmeter.*

Den 27 mars 2015 fullbordades förvärv via nyemission av totalt 1 600 000 B-aktier, en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 16 000 kvadratmeter lokaler för lätt industri.*

Den 31 mars 2015 fullbordades, via nyemission av totalt 1 350 000 B-aktier, förvärv av tomrätter och fastighet med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 200 miljoner kronor och en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 31 000 kvadratmeter lokaler för kontor och lätt industri.*

* Samtliga dessa affärer ingick i de förvärv som annonserades den 24 oktober och 6 november och emission av B-aktier har skett i enlighet med det bemyndigande som gavs styrelsen i Stendörren Fastigheter vid extra bolagstämma per 5 november 2014.

NOT 36

Förklaringar avseende övergång till IFRS

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, vilket framgår av Redovisningsprinciper. De redovisningsprinciper som där anges har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för jämförelseåret 2013 samt koncernens öppningsbalans den 1 januari 2013. Vid upprättandet av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt IFRS. Ingen resultaträkningspost för 2013 ger upphov till IFRS justering. Endast poster inom eget kapital gav upphov till omklassificering vid övergång till IFRS.

Mkr	2013-01-01			2013-12-31		
	Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS	Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS
Tillgångar						
Balanserade utvecklingskostnader	1,1		1,1	1,1		1,1
Materiella anläggningstillgångar	0,0		0,0	0,0		0,0
Summa anläggningstillgångar	1,1	0,0	1,1	1,1	0,0	1,1
Kundfordringar	0,0		0,0	0,2		0,2
Övriga fordringar	0,2		0,2	0,1		0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0		0,0	0,1		0,1
Likvida medel	4,6		4,6	6,0		6,0
Summa omsättningstillgångar	4,8	0,0	4,8	6,4	0,0	6,4
Summa tillgångar	5,9	0,0	5,9	7,5	0,0	7,5
Eget kapital						
Aktiekapital	0,5		0,5	0,5		0,5
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	0,1	0,1	0,0	0,7	0,7
Bundna reserver	0,0		0,0	0,6	-0,6	0,0
Överkursfond	0,1	-0,1	0,0	0,1	-0,1	0,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat	3,3		3,3	4,4		4,4
Totalt eget kapital	3,9	0,0	3,9	5,6	0,0	5,6
Skulder						
Förskott från kunder	0,7		0,7	0,0		0,0
Leverantörsskulder	0,1		0,1	0,1		0,1
Övriga skulder	0,5		0,5	0,6		0,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,7		0,7	1,2		1,2
Kortfristiga skulder	2,0	0,0	2,0	1,9	0,0	1,9
Summa skulder	2,0	0,0	2,0	1,9	0,0	1,9
Summa eget kapital och skulder	5,9	0,0	5,9	7,5	0,0	7,5

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det tillgängliga fria egna kapitalet i sin helhet balanseras i ny räkning och att ingen utdelning lämnas.

kronor	
Balanserat resultat från föregående år	1 767 520
Överkursfond	784 317 057
Årets resultat	-4 936 237
Fritt eget kapital till årsstämmans förfogande	781 148 341
Föreslås balanseras i ny räkning	781 148 341

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2015

Seth Lieberman
Styrelsens ordförande

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ.) för räkenskapsåret 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32-68.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är

förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ.) för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24 april 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Bolagsordning

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

§ 1

Bolagets firma är Stendörren Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 10 950 000 kronor och högst 43 800 000 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 18 250 000 och högst 73 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.

Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för Bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen

utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplägget Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägar-

na företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 350 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen ska bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter. Bolaget ska ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på Bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 8

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) om dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - (c) om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Kalenderåret ska vara Bolagets räkenskapsår.

§ 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelse



Seth Lieberman

Styrelseordförande sedan 2014.

Född 1961.

Medlem av Investment Advisory Committee på Wainbridge Limited's Greater London fund och rådgivare till Wainbridge Special Situations Fund. Seth är också strategiskt- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth Special Advisor till Urban Land Institute Europe och medlem av dess globala finanskommitté.

B.A. in Economics från Tufts University, USA. Seth har 30 års internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling och finansiering från ett stort antal branscher. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital.

Innehav: –.



Mikael Andersson

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1971.

Grundare av Kvalitena.

Produktionsingenjör från Högskolan i Gävle. Mikael har en lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har under de senaste 25 åren byggt upp ett flertal fastighetsbolag. Han har framgångsrikt byggt upp partnerskap med stora internationella fastighetsinvestorer såsom GE Capital, Lehman Brothers och UBS. Mikael har även som entreprenör byggt upp bl a entreprenadbolag och byggmaterialbolaget Bosystem Nordic AB.

Innehav: Kvalitena, ett till Mikael närstående bolag, äger 2 500 000 A-aktier och 8 203 824 B-aktier.



Mikael Nicander

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Verkställande direktör i Lantmännen Fastigheter AB sedan 2007.

Bygg & Fastighetsingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan. Mikael har över 20 års erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen. Tidigare har Mikael bland annat varit fastighetschef på Drott AB och DHL Express AB. Mikael är styrelseledamot i Lantmännen Fastigheter AB, Lantmännen Agrovärme AB och Kajan 18 Fastigheter i Luleå AB.

Innehav: –.



Knut Pousette

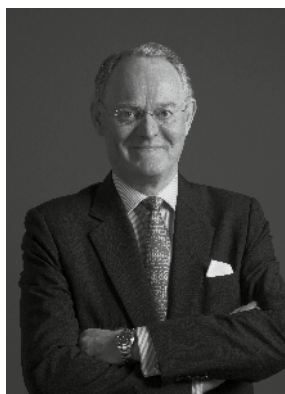
Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1972.

Verkställande direktör i Kvalitena sedan 2003, styrelseordförande i D. Carnegie & Co sedan 2013 och styrelseordförande i Campus Manilla sedan 2013.

Civilekonom från Lunds universitet. Knut har en bred erfarenhet från fastighets- och finansbranschen. De senaste 11 åren har Knut varit verkställande direktör i Kvalitenakoncernen. Tidigare var Knut managementkonsult inom corporate finance och transaktioner på Klaraberg Business Advisors. Knut har också erfarenhet av fastighetsförvaltning internationellt, framförallt i Tyskland.

Innehav: 514 615 B-aktier.



Hans Runesten

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1956.

Styrelseordförande i Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseordförande i HCS Holding 2010–2014. Styrelseledamot i tidigare moderbolag till Effnet 2002–2011. Medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Koncernchef i Effnet- och Factumkoncernerna 2003–2009.

Civilekonom från Stockholms universitet. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland. Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited.

Innehav: –. Tidigare innehav om 114 567 aktier har under året sålts till kapitalförsäkring med Hans Runesten som förmånstagare.



Erik Selin

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1967.

Verkställande direktör i Fastighets AB Balder sedan 2005.

Gymnasieekonom. Erik är grundare av Fastighets AB Balder och har en bred erfarenhet av fastighetsbranschen. Erik är en framgångsrik fastighetsentreprenör och har genom sitt arbete i börsnoterade företag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning. Erik är vice styrelseordförande i Collector AB samt styrelseledamot i Skandrenting AB, SveaReal AS och Västsvenska Handelskammaren.

Innehav: –.

Ledning och revisorer



Fredrik Brodin

Verkställande direktör i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan. Fredrik har bred erfarenhet från fastighetsbranschen. Fredrik har arbetat på olika ledande positioner inom Kvalitena sedan 2008 och har tidigare varit verkställande direktör för fastighetsbolaget Cartera AB. Fredrik är även medgrundare till den Stockholmsbaserade fastighetsfonden Mengus och grundare till StayAt Hotel Apartments samt fastighetschef i D. Carnegie & Co AB.

Innehav: 514 615 B-aktier.



Magnus Sundell

Vice verkställande direktör och CFO i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967.

Civilekonom från Uppsala Universitet. Magnus har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen med tydligt fokus på finansiering och affärsutveckling. Senast var Magnus huvudansvarig för affärsutveckling inom fastighetsfinansiering på JLL Tenzing. Tidigare anställningar inkluderar Ambolt, Leimdörfer, GE Capial och PricewaterhouseCoopers.

Innehav: 70 000 B-aktier.

REVISORER

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig

Revisor i Bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: JM, Atrium Ljungberg, Corem Property Group, D Carnegie, Besqab och Vasakronan.



Mikael Ikonen

Revisor i Bolaget sedan 2014.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga väsentliga uppdrag: NCC, Corem Property Group, Tribona, D Carnegie, Norrporten och Hemsö.

Definitioner

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Genomsnittlig ränta

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

Kassaflöde per aktie

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

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt utestående antal aktier.

Räntebindning inklusive derivat

Genomsnittlig räntebindning på räntebärande skulder till kreditinstitut med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Triple-netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år. I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.

Övrig information

Kalendarium

Årsstämma 2015	22 maj 2015
Delårsrapport jan-mar 2015	22 maj 2015
Delårsrapport jan-jun 2015	21 augusti 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	23 november 2015

Årsstämma 2015

Styrelsen har kallat Bolagets aktieägare till årsstämma den 22 maj kl 14 på Armémuseum, Stockholm. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2014.

För mer information:

Fredrik Brodin, VD
fredrik.brodin@stendorren.se

Magnus Sundell, CFO
magnus.sundell@stendorren.se



Sune Jonson, 1929

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager och lätt industri. Stendörren är noterat på First North, Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B).

Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com).

För mer information om Stendörren Fastigheter AB (publ) se www.stendorren.se

STENDÖRREN

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ) 556825-4741
Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm, tel: 08-121 317 00
www.stendorren.se