

# Årsredovisning

---

## Stendörren Servitrisen 3 AB

559086-2438

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Servitrisen 3 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Servitrisen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19/6 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

STOCKHOLM 2024-06-19



Erik Ranje

Styrelsen för Stendörren Servitrisen 3 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Västerås Servitrisen 3. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 302 kvm.

##### Investeringar

Bolaget har under 2023 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

##### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 092	4 614	4 385	3 779
Resultat efter finansiella poster	1 144	1 743	2 380	1 731
Rörelsemarginal %	59	58	63	60
Avkastning på eget kapital %	32	39	52	64
Balansomslutning	49 100	48 033	47 049	32 066
Soliditet %	7	9	10	8

7

ank=20240712:2024071501711

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	3 433 530	-124 720	<b>3 408 810</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-124 720	124 720	<b>0</b>
Årets resultat			-1 015 342	<b>-1 015 342</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 308 810</b>	<b>-1 015 342</b>	<b>2 393 468</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 308 810
Årets resultat	-1 015 342
<i>Summa</i>	<i>2 293 468</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	2 293 468
<i>Summa</i>	<i>2 293 468</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

7

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		5 092 274	4 614 064
Övriga rörelseintäkter		68 281	21 115
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 160 555</b>	<b>4 635 179</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 464 548	-1 269 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-672 018	-668 099
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 136 566</b>	<b>-1 937 525</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>3 023 989</b>	<b>2 697 654</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 333 770	762 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 213 784	-1 717 128
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 880 014</b>	<b>-954 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 143 975</b>	<b>1 742 888</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>11</b>		
Förändring av överavskrivning		-117 087	—
Lämnade koncernbidrag		-1 949 181	-1 774 875
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 066 268</b>	<b>-1 774 875</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-922 293</b>	<b>-31 987</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-93 049	-92 733
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 015 342</b>	<b>-124 720</b>

ank=20240712;2024071501712

J

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	30 032 126	30 602 062
Pågående nyanläggningar	14	154 131	102 082
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 186 257</i>	<i>30 704 144</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		17 360 019	15 013 042
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 360 019</i>	<i>15 013 042</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 546 276</b>	<b>45 717 186</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	4 918
Aktuella skattefordringar		298 982	204 169
Övriga fordringar		171 597	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	28 784	434 623
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>499 363</i>	<i>643 746</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 054 520	1 672 566
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 054 520</i>	<i>1 672 566</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 553 883</b>	<b>2 316 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 100 159</b>	<b>48 033 498</b>

ank=20240712;2024071501713

T

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>18</b>		
Balanserat resultat		3 308 810	3 433 530
Årets resultat		-1 015 342	-124 720
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 293 468	3 308 810
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 393 468</b>	<b>3 408 810</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 326 882	1 326 882
Akkumulerade överavskrivningar		117 087	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 443 969</b>	<b>1 326 882</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>19</b>		
Övriga avsättningar		281 663	188 614
<b>Summa avsättningar</b>		<b>281 663</b>	<b>188 614</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>20</b>		
Skulder till koncernföretag		44 029 320	40 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 029 320</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		137 243	160 833
Skulder till koncernföretag		92 309	1 927 807
Övriga skulder	21	62 714	9 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	659 473	1 011 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>951 739</b>	<b>3 109 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 100 159</b>	<b>48 033 498</b>

J

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansnetto		3 023 989	2 697 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	672 018	668 099
Erhållen ränta		5 363	141
Erlagd ränta		-1 034	-324 284
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>3 700 336</i>	<i>3 041 610</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 502 110	-90 738
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-9 666 361	-1 980 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-463 915</b>	<b>969 898</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-154 131	-197 659
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-154 131</b>	<b>-197 659</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-618 046</b>	<b>772 239</b>
Likvida medel vid årets början		1 672 566	900 327
Likvida medel vid årets slut		1 054 520	1 672 566

ank=20240712:2024071501715

J

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av 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.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### 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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonga genom nettobetalningar.

J

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

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 resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en 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.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3      **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

J

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Nettoomsättning	5 092 274	4 614 064
	Övriga rörelseintäkter	68 281	21 115
	<b>Summa intäkter</b>	<b>5 160 555</b>	<b>4 635 179</b>

Not 5	Operationella leasingavtal - företaget som hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	5 387 000	5 099 000
	Senare än ett år men innan fem år	6 413 000	11 616 000

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De komersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt och el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6	Ersättning till revisorer
-------	---------------------------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-17 627	-13 904
	Driftkostnader	-449 314	-292 780
	El och värme	-377 273	-351 776
	Övriga fastighetskostnader	-475 334	-465 966
	Fastighetsskatt	-145 000	-145 000
	<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>-1 464 548</b>	<b>-1 269 426</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
-------	---	------	------

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag

36

44

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

ank=20240712:2024071501721

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 328 407	762 221
	Övriga ränteintäkter	5 363	141
	<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 333 770</b>	<b>762 362</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-3 212 750	-1 392 844
	Externa räntekostnader	-1 034	-324 284
	<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 213 784</b>	<b>-1 717 128</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	<i>Överavskrivning</i>		
	Förändring av överavskrivning på maskiner och inventarier	117 087	–
	<i>Summa förändring av överavskrivning</i>	<i>117 087</i>	<i>–</i>
	<i>Koncernbidrag</i>		
	Lämnade koncernbidrag	1 949 181	1 774 875
	<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	<i>1 949 181</i>	<i>1 774 875</i>
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	<i>2 066 268</i>	<i>1 774 875</i>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Justering för tidigare år	–	5 150
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-93 049	-97 883
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-93 049</i>	<i>-92 733</i>
	Effektiv skattesats (%)	10	290
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	-922 293	-31 987
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	189 992	6 589
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 050	10
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-278 788	-97 965
	Justering för skatter avseende föregående år	–	5 150
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-93 049	-97 883
	Återläggning bokförda avskrivningar	-136 467	-136 152
	Avdrag skattemässig avskrivning	229 516	228 885
	Schablonintäkt kvarvarande periodiseringsfonder	-5 303	-1 367
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-93 049</i>	<i>-92 733</i>
	Effektiv skattesats (%)	10	290

J

ank=20240712:2024071501722

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 128 912	33 033 333
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	95 579
	Omklassificeringar m.m.	102 082	–
	Utgående anskaffningsvärden	33 230 994	33 128 912
	Ingående avskrivningar	-2 526 850	-1 858 749
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-672 018	-668 101
	Utgående avskrivningar	-3 198 868	-2 526 850
	<b>Redovisat värde</b>	<b>30 032 126</b>	<b>30 602 062</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	102 082	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	154 131	102 082
	Omklassificeringar m.m.	-102 082	–
	Utgående anskaffningsvärden	154 131	102 082
	<b>Redovisat värde</b>	<b>154 131</b>	<b>102 082</b>

Not 15 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Försäkringspremie	28 784	23 859
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	410 764
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>28 784</b>	<b>434 623</b>

2

ank=20240712:2024071501723

Not 17 Resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat

3 308 810

Årets resultat

-1 015 342

**Summa**

**2 293 468**

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning

2 293 468

**Summa**

**2 293 468**

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 19 Avsättningar

2023-12-31

2022-12-31

Uppskjuten skatt temporära skillnader

281 663

188 614

*Redovisat värde vid årets utgång*

*281 663*

*188 614*

Not 20 Förfallotid skulder

2023-12-31

2022-12-31

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år

44 029 320

40 000 000

Not 21 Övriga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Momsskuld

62 706

7 442

Övriga skulder

8

1 750

**Summa övriga skulder**

**62 714**

**9 192**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Förskottsbetalda hyror

562 472

939 860

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

97 001

71 500

**Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**659 473**

**1 011 360**

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

ank=20240712:2024071501724

Not 24	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	40 000 000	40 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	672 018	668 099
	<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>672 018</b>	<b>668 099</b>

UNDERSKRIFTER

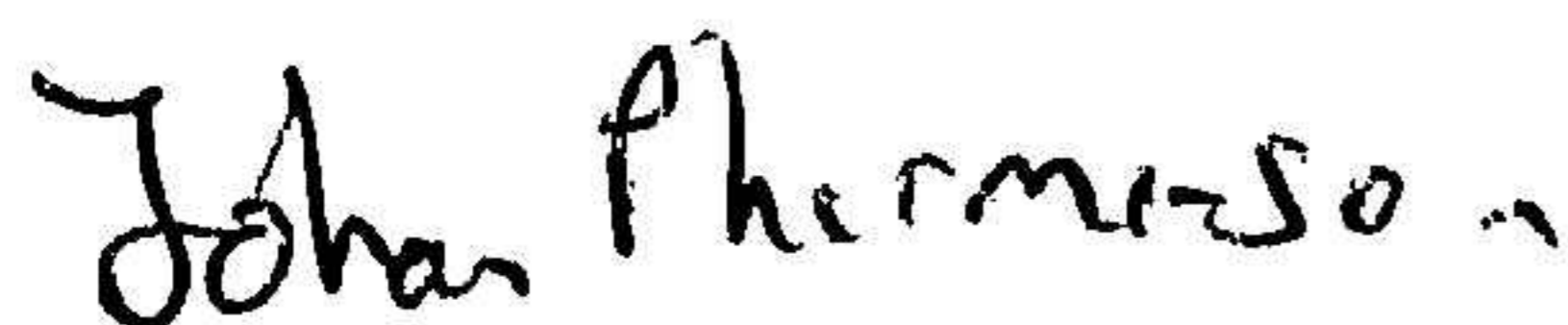
Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20240619

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Servitrisen 3 AB  
Org.nr. 559086-2438

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Servitrisen 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Servitrisen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Servitrisen 3 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopier, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Servitrisen 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Servitrisen 3 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets

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

Stockholm den 17/6 2024.

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor