

# Årsredovisning

---

## Stendörren Stockholm 5 AB

556993-3012

Styrelsen för Stendörren Stockholm 5 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 - 15
- Underskrifter	15

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Stockholm 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/6-2022*. 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



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Stendörren Stockholm 5 AB*

556993-3012

Styrelsen för Stendörren Stockholm 5 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 - 15
- Underskrifter	15

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Stockholm 5 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger rörelsedrivande dotterbolag med fastighetsförvaltning. Fastigheterna utgörs i väsentlighet av industrilokaler.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

##### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm.

Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är också Stendörren Fastigheter AB (publ).

##### Investeringar

Inga investeringar har gjorts under 2021.

##### 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.

##### Väsentliga händelser

###### Avseende covid-19

Bolaget har hittills sett endast begränsade konsekvenser till följd av Covid-19 men följer utvecklingen noggrant.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 910	2 390	-2 642	-4 536
Balansomslutning	231 461	220 298	281 666	200 138
Avkastning på eget kapital %	-309	48	-1 000	-59
Soliditet %	0	2	0	4

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	7 214 125	-2 243 441	<b>5 020 684</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 243 441	2 243 441	<b>0</b>
Erhållet aktieägartillskott		3 100 000		<b>3 100 000</b>
Årets resultat			-7 502 562	<b>-7 502 562</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>8 070 684</b>	<b>-7 502 562</b>	<b>618 122</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	8 070 684
Årets resultat	-7 502 562
<i>Summa</i>	<i>568 122</i>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	568 122
<i>Summa</i>	<i>568 122</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter		6 543 469	7 007 291
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 543 469</b>	<b>7 007 291</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 240 847	-6 688 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>4</b>	<b>-6 240 847</b>	<b>-6 688 694</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5, 6</b>	<b>302 622</b>	<b>318 597</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-1 342 713	2 147 451
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	5 514 335	4 493 455
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 184 957	6 538 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 569 355	-11 107 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 212 776</b>	<b>2 071 900</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 910 154</b>	<b>2 390 497</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-5 592 408	-4 587 681
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 592 408</b>	<b>-4 587 681</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 502 562</b>	<b>-2 197 184</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-	-46 257
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 502 562</b>	<b>-2 243 441</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	159 623 356	153 251 735
Fordringar hos koncernföretag		69 030 017	63 226 139
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>228 653 373</i>	<i>216 477 874</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 653 373</b>	<b>216 477 874</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	339 394	581 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 214 411	2 166 303
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 553 805</i>	<i>2 747 810</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		253 719	1 072 512
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>253 719</i>	<i>1 072 512</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 807 524</b>	<b>3 820 322</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 460 897</b>	<b>220 298 196</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>16, 17</b>	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 070 684	7 214 125
Årets resultat	-7 502 562	-2 243 441
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>568 122</i>	<i>4 970 684</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>618 122</b>	<b>5 020 684</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar för skatter	92 707	92 707
<b>Summa avsättningar</b>	<b>92 707</b>	<b>92 707</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>18</b>	
Skulder till koncernföretag	228 627 899	213 102 842
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>228 627 899</b>	<b>213 102 842</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	2 109 916	2 064 100
Övriga skulder	12 254	17 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 122 169</b>	<b>2 081 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>231 460 897</b>	<b>220 298 196</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	302 622	318 597
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>302 622</i>	<i>318 597</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 796 537	5 737 644
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	25 692 587	52 577 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 198 672</b>	<b>58 633 910</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	3 100 000	7 000 000
Lämnade koncernbidrag	-5 592 408	-4 587 681
Upptagna lån	-15 525 057	-64 715 694
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 017 465</b>	<b>-62 303 375</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-818 793</b>	<b>-3 669 465</b>
Likvida medel vid årets början	1 072 512	4 741 977
Likvida medel vid årets slut	253 719	1 072 512

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022.

#### 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

#### Allmänna upplysningar

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 med undantag för nedanstående ändringar.  
IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 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 Rapport över totalresultat.

#### 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 management arvode och finansiella intäkter.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

#### 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 saldon genom nettobetalningar.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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 andelar i koncernföretag och underskott.

**Not 4 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 föranleds 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 55685-4741.

**Not 5 Inköp mellan koncernföretag**

**2021 2020**

Andel av årets totala inköp från andra företag i koncernen, i %

100 99  
**100 99**

**Not 6 Försäljning mellan koncernföretag**

**2021 2020**

Andel av årets totala försäljning till företag koncernen, i %

100 100  
**100 100**

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

**2021 2020**

Nedskrivningar

-1 342 713 2 147 451  
**-1 342 713 2 147 451**

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**2021 2020**

Resultat från andelar i HB/KB

5 514 335 4 493 455  
**5 514 335 4 493 455**

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

**2021 2020**

Ränteintäkter från koncernföretag

3 184 957 6 538 791  
**3 184 957 6 538 791**

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

**2021 2020**

Räntekostnader till koncernföretag

-9 569 355 -11 107 797  
**-9 569 355 -11 107 797**

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

**2021 2020**

Lämnade koncernbidrag

-5 592 408 -4 587 681  
**-5 592 408 -4 587 681**

**Not 12 Inkomstskatt 2021 2020**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader, Rymdhunden

KB	0	-46 257
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>-46 257</b>

Effektiv skattesats (%)	-	2
-------------------------	---	---

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-7 502 562	-2 197 184
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	1 545 528	470 197
--	-----------	---------

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 315 186	-
---	------------	---

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader, Rymdhunden

KB	-	-46 257
----	---	---------

Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-	-977 767
--------------------------------------	---	----------

Skatteeffekt av nedskrivning av finansiella tillgångar	-276 599	459 554
--	----------	---------

Bokförd vinst i dotterbolag, Rymdhunden KB	1 135 953	961 599
--	-----------	---------

Skatteeffekt av vinst i dotterbolag, Rymdhunden KB	-1 089 696	-913 583
--	------------	----------

<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>-46 257</b>
------------------------------	----------	----------------

Effektiv skattesats (%)	-	2
-------------------------	---	---

**Not 13 Andelar i koncernföretag 2021-12-31 2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	146 813 602	145 498 610
-----------------------------	-------------	-------------

*Förändringar av anskaffningsvärden*

Inköp	-	1 314 992
-------	---	-----------

Resultat från HB/KB som bokats mot anskaffningsvärdet	5 514 335	4 493 455
---	-----------	-----------

Lämnade aktieägartillskott	2 200 000	-
----------------------------	-----------	---

Utgående anskaffningsvärden	154 527 937	151 307 057
-----------------------------	-------------	-------------

Ingående nedskrivningar	6 438 133	-202 773
-------------------------	-----------	----------

*Förändringar av nedskrivningar*

Årets nedskrivningar	-1 342 714	-
----------------------	------------	---

Återförda nedskrivningar	-	2 147 451
--------------------------	---	-----------

Utgående nedskrivningar	5 095 419	1 944 678
-------------------------	-----------	-----------

<b>Redovisat värde</b>	<b>159 623 356</b>	<b>153 251 735</b>
------------------------	--------------------	--------------------

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Fastighets Kommanditbolag Rymdhunden 1	969602-0727	Stockholm

Antal andelar	99	99
---------------	----	----

Årets resultat	5 514 335	4 493 454
----------------	-----------	-----------

Kapitalandel	99	99
--------------	----	----

**Stendörren Stockholm 5 AB**  
556993-3012

13(15)

Rösträttsandel		99	99
Redovisat värde		28 425 338	22 911 003

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Romfast 23:52	559010-3528	Stockholm	

Antal andelar		500	500
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		8 563 719	8 563 719

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Stendörren Vakten 15 AB	559133-6648	Stockholm	

Antal andelar		500	500
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		31 649 644	31 649 644

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Taljavägen 6	556822-6749	Stockholm	

Antal andelar		500	500
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		23 188 632	23 188 632

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Öjavägen m fl	556471-9150	Stockholm	

Antal andelar		9 990	9 990
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		27 704 598	27 704 598

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Mätarvägen 23	556989-0477	Stockholm	

Antal andelar		1 000	1 000
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		4 397 838	4 397 838

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Armaturen 5	556621-6387	Stockholm	

Antal andelar		1 000	1 000
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		9 402 915	6 824 938

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Flen Sågaren 2	556966-7164	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			2 960 642	2 960 642
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Järna Företagsby AB	556692-3719	Stockholm		
Antal andelar			20 000	20 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			22 880 649	22 880 649
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Romberga AB	559101-2173	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			449 382	2 170 072

**Not 14 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.

<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupen mgm fee	2 214 411	2 166 303
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 214 411</b>	<b>2 166 303</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärde uppgår till 1 krona.

**Not 17 Resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		8 070 684
Årets resultat		-7 502 562

**Summa** 568 122

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning 568 122

**Summa** 568 122

**Not 18** Förfallotid skulder 2021-12-31 2020-12-31

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år 228 627 899 213 102 842

**Not 19** Eventualförpliktelser 2021-12-31 2020-12-31

Borgensförbindelse för dotterbolag 292 530 000 292 530 000

**Not 20** Ställda säkerheter 2021-12-31 2020-12-31

För skulder till kreditinstitut 130 929 824 130 929 824

*Pantsatta aktier i dotterföretag* 130 929 824 130 929 824

**Summa ställda säkerheter** 130 929 824 130 929 824

**Not 21** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

#### UNDERSKRIFTER

Stockholm 27/6-22

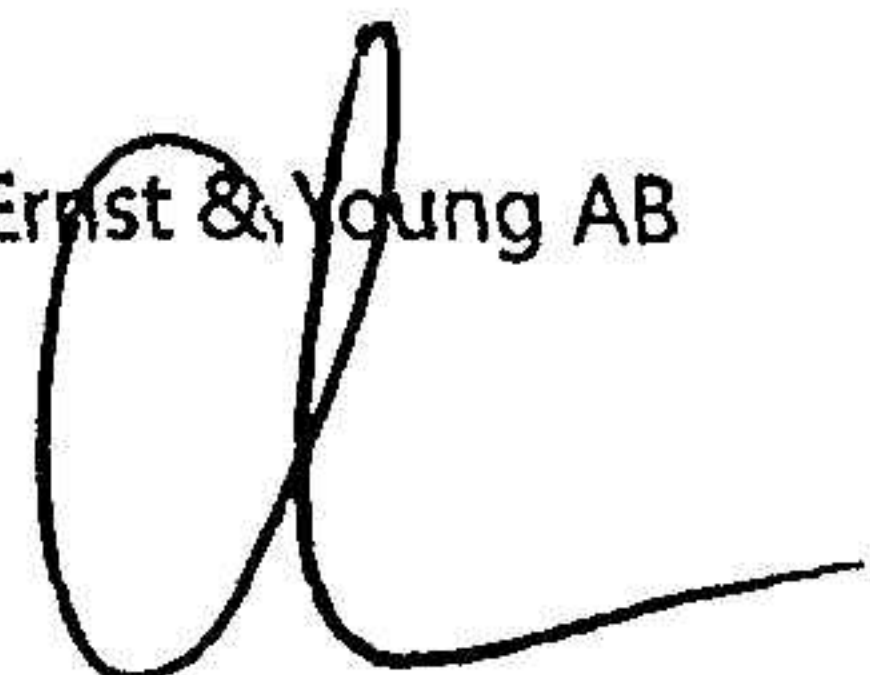


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

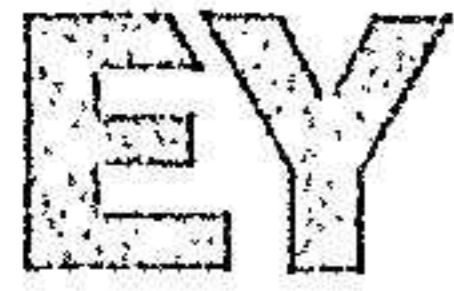
28/6-22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20220712;2022071313948

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Stockholm 5 AB, org.nr 556993-3012

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Stockholm 5 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Stockholm 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens 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 de 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.

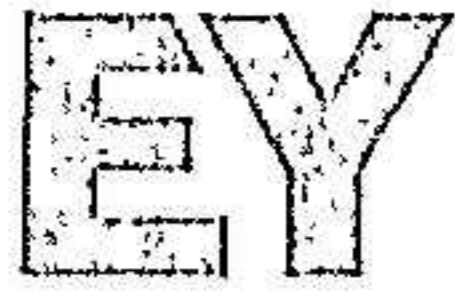
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stendörren Stockholm 5 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 5 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.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 ersättnings skyldighet 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 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor