

# Årsredovisning

---

## Stendörren Vattnet 7 AB

556841-5649

Styrelsen för Stendörren Vattnet 7 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 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Vattnet 7 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.



**Erik Ranje**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Styrelsen för Stendörren Vattnet 7 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vattnet 7 i Borås. Fastigheten utgörs av industrifokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 340 kvm.

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

##### Koncernförhållanden

Bolaget förvärvades år 2021 av Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm och är numera ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ). Tidigare ägare var Fastmax Holding AB, 556806-6343, och Exakta Group AB, 556015-8585, och bolaget hette då Fastmax 5 AB.

##### Investeringar

Bolaget har under 2021 inte gjort några större investeringar i fastigheten

##### 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.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	5 534	4 025	4 225	5 011
Resultat efter finansiella poster	19	-372	713	746
Soliditet %	1	5	5	5
Balansomslutning	110 671	56 734	57 754	59 621

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga fastigheten under år 2021 blev fullt uthyrd.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 977 288	-372 350	2 654 938
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-372 350	372 350	0
Årets resultat			-1 008 978	-1 008 978
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 604 938</b>	<b>-1 008 978</b>	<b>1 645 960</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 604 938
Årets resultat	-1 008 978
<i>Summa</i>	<i>1 595 960</i>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 595 960
<i>Summa</i>	<i>1 595 960</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>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		5 534 193	4 025 016
Övriga rörelseintäkter		561 207	30 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 095 400</b>	<b>4 055 016</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6	-2 078 907	-
Övriga externa kostnader	7	-393 745	-1 824 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 615 669	-1 285 344
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 088 321</b>	<b>-3 109 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>2 007 079</b>	<b>945 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	276 079	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 263 775	-1 317 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 987 696</b>	<b>-1 317 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 383</b>	<b>-372 350</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 383</b>	<b>-372 350</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	-1 028 361	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 008 978</b>	<b>-372 350</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	54 974 412	55 407 406
Inventarier, verktyg och installationer	13	25 422	171 512
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	98 774	552 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>55 098 608</i>	<i>56 130 981</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		52 243 979	—
Uppskjuten skattefordran		336 422	—
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>52 580 401</i>	<i>—</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 679 009</b>	<b>56 130 981</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	276 420
Övriga fordringar		11 342	8 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 818	64 718
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>43 160</i>	<i>349 909</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 948 337	253 123
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 948 337</i>	<i>253 123</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 991 497</b>	<b>603 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 670 506</b>	<b>56 734 013</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 604 938	2 977 288
Årets resultat		-1 008 978	-372 350
Summa fritt eget kapital		1 595 960	2 604 938
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 645 960</b>	<b>2 654 938</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>17</b>		
Övriga avsättningar		1 364 783	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 364 783</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>18</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	35 250 000
Skulder till koncernföretag		81 500 000	12 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 500 000</b>	<b>47 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	1 500 000
Leverantörsskulder		117 612	383 681
Skulder till koncernföretag		23 867 706	3 962 500
Aktuella skatteskulder		589 651	444 300
Övriga skulder	19	200 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 384 794	538 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 159 763</b>	<b>6 829 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 670 506</b>	<b>56 734 013</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 007 079	945 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	24 1 615 669	1 285 344
Erlagd ränta	-1 169 590	-1 317 920
Betald inkomstskatt	1 171 141	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 624 299</i>	<i>912 994</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	585 399	13 355
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	18 091 152	-680 445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 300 850</b>	<b>245 904</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-98 774	-552 063
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-484 522	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-583 296</b>	<b>-552 063</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-35 250 000	-
Förändring av koncernmellanhavande	17 256 021	-
Avsättning uppskjuten skatt	-1 028 361	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-19 022 340</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 695 214</b>	<b>-306 159</b>
Likvida medel vid årets början	253 123	559 282
Likvida medel vid årets slut	2 948 337	253 123

## 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 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, underskott och hyresfordringar.

### Not 3 Redovisnings- och värderingsprinciper

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. Detta är en förändring från föregående räkenskapsår där Årsredovisningen upprättades enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag ("K2").

Redovisningsprinciperna för hyresfordringarna, som tidigare redovisats vid aviseringstillfället, har ändrats och redovisningen av dessa sammanfaller nu med den period där intäkten redovisas.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 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 hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 saldona genom nettobetalingar.

#### 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	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgäst Anpassningar 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 realiseras, 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 anskaffningsvärdet.

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 anskaffningsvärdet.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 4	Intäkter	2021	2020
	Nettoomsättning	5 534 193	4 025 016
	Övriga rörelseintäkter	561 207	30 000
		<b>6 095 400</b>	<b>4 055 016</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2021	2020
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	5 882 000	–
	Senare än ett år men innan fem år	14 732 000	–
	Senare än fem år	12 361 000	–

Not 6	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	21 169	–
	Mediakostnader	639 692	–
	Fastighetsförsäkring	16 314	–
	Övriga fastighetskostnader	1 179 582	–
	Fastighetsskatt	222 150	–
		<b>2 078 907</b>	<b>–</b>

Not 7	Ersättning till revisorer	2021	2020
-------	---------------------------	------	------

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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
	Inköp från andra koncernföretag	13	10

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter koncernföretag	276 079	–
		<b>276 079</b>	<b>–</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	1 094 184	90 000
	Externa räntekostnader	1 169 591	1 227 920
	<i>Summa</i>	2 263 775	1 317 920

Not 11	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Uppskjuten skatt underskott	336 422	–
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-1 364 783	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	-1 028 361	–

Effektiv skattesats (%)	-5 305	–
-------------------------	--------	---

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	19 383	-372 350
---------------------	--------	----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-3 993	79 683
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-395 609	529
Årets utnyttjande av tidigare års underskott som ej redovisats som tillg.	–	148 609
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-1 364 783	–
Aterläggning bokförda avskrivningar	291 918	228 820
Avdrag skattemässig avskrivning	444 106	-457 641
<i>Summa redovisad skatt</i>	-1 028 361	0

Effektiv skattesats (%)	-5 305	–
-------------------------	--------	---

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	61 339 195	61 339 195
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar m.m.	1 036 585	–
Utgående anskaffningsvärden	62 375 780	61 339 195

Ingående avskrivningar	-5 931 789	-4 862 535
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Omklassificeringar m.m.	-379 592	–
Årets avskrivningar	-1 089 987	-1 069 254
Utgående avskrivningar	-7 401 368	-5 931 789

<b>Redovisat värde</b>	<b>54 974 412</b>	<b>55 407 406</b>
------------------------	-------------------	-------------------

Verkligt värde	83 300 000	–
----------------	------------	---

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som

avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

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

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

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

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 080 448	1 080 448
	Utgående anskaffningsvärden	1 080 448	1 080 448
	Ingående avskrivningar	-908 936	-692 846
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-146 090	-216 090
	Utgående avskrivningar	-1 055 026	-908 936
	<b>Redovisat värde</b>	<b>25 422</b>	<b>171 512</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	552 063	552 063
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	98 774	-
	Omklassificeringar m.m.	-552 063	-
	Utgående anskaffningsvärden	98 774	552 063
	<b>Redovisat värde</b>	<b>98 774</b>	<b>552 063</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	31 818	-
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	64 718
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>31 818</b>	<b>64 718</b>

Not 16	Resultatdisposition		
	<i>Medel att disponera</i>		
	Balanserat resultat		2 604 938
	Årets resultat		-1 008 978
	<b>Summa</b>		<b>1 595 960</b>
	<i>Förslag till disposition</i>		
	Balanseras i ny räkning		1 595 960
	<b>Summa</b>		<b>1 595 960</b>

Not 17	Avsättningar	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Avsättning uppskjuten skatt temporära skillnader</i>		
	Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret	1 364 783	-
	<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>1 364 783</b>	<b>-</b>

Not 18	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	-	35 250 000
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	81 500 000	12 000 000

Not 19	Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Övriga kortfristiga skulder	200 000	-

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen management fee	227 059	–
	Förskottsbetalda hyror	1 053 568	–
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 167	538 594
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 384 794</b>	<b>538 594</b>

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 22	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Eventualförpliktelser.	Inga	Inga

Not 23	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Företagsinteckningar	51 500 000	42 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>51 500 000</b>	<b>42 000 000</b>

Not 24	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
	Avskrivningar	1 615 669	1 285 344
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 615 669</b>	<b>1 285 344</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 27/6-2022



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

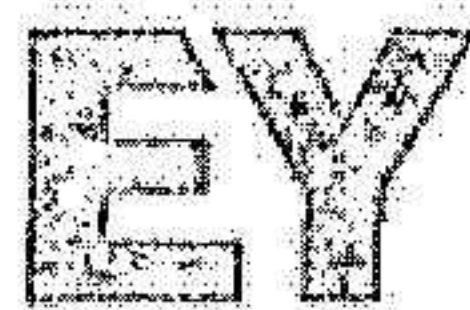
28/6-22

Ernst & Young Aktiebolag



Oskar Wall

Huvudansvarig revisor



Building a better  
working world

ank=20220712:2022071312440

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Vattnet 7 AB, org.nr 556841-5649

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Vattnet 7 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 Vattnet 7 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Vattnet 7 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 februari 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 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

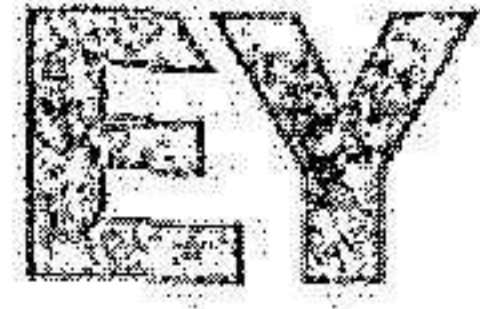
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 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.

L



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 Vattnet 7 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Vattnet 7 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 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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