

# Årsredovisning

---

## Stendörren Flygeleven 2 AB

556694-6983

Styrelsen för Stendörren Flygeleven 2 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 - 18
- Underskrifter	18

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Flygeleven 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>28/6-2022</sup>. 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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Flygeleven 2 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Flygeleven 2 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 10 774 kvm.

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 S2 Holding AB, 556694-7445 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.

##### 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 under räkenskapsåret.

##### Bolagets påverkan av covid-19

Av bolagets hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är mer direkt drabbade. Dock påverkar detta indirekt många andra sektorer varför bolagets hyresgäster kan komma att påverkas negativt. Stendörren-koncernen har stärkt den finansiella beredskapen genom att stärka upp bland annat likviditeten. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant.

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>
Nettoomsättning	11 806	14 127	11 012	11 605
Resultat efter finansiella poster	-2 215	592	-2 629	-950
Rörelsemarginal %	6	27	4	20
Avkastning på eget kapital %	-60	9	-359	-52
Balansomslutning	106 124	107 542	85 476	86 794
Soliditet %	3	6	1	2

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	623 410	6 133 480	<b>6 856 890</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		6 133 480	-6 133 480	<b>0</b>
Årets resultat			-3 186 580	<b>-3 186 580</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>6 756 890</b>	<b>-3 186 580</b>	<b>3 670 310</b>

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	6 756 890
Årets resultat	-3 186 580
<b>Summa</b>	<b>3 570 310</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 570 310
<b>Summa</b>	<b>3 570 310</b>

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		11 805 724	14 126 839
Övriga rörelseintäkter		47 639	132 818
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 853 363</b>	<b>14 259 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-5 725 275	-6 729 503
Övriga externa kostnader		-99 107	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 364 709	-3 758 935
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 189 091</b>	<b>-10 488 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>664 272</b>	<b>3 771 219</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	942 273	669 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 821 647	-3 848 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 879 374</b>	<b>-3 178 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 215 102</b>	<b>592 482</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-1 371 758	7 660 951
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 371 758</b>	<b>7 660 951</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 586 860</b>	<b>8 253 433</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	400 280	-2 119 953
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 186 580</b>	<b>6 133 480</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	62 285 954	65 248 088
Inventarier, verktyg och installationer	14	183 041	–
Pågående nyanläggningar	15	1 683 122	768 526
Hysesgästanpassningar		8 777 397	10 735 088
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>72 929 514</i>	<i>76 751 702</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		19 250 379	22 150 379
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 250 379</i>	<i>22 150 379</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 179 893</b>	<b>98 902 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>16</b>		
Kundfordringar	17	1 425	78 274
Fordringar hos koncernföretag		201	–
Aktuella skattefordringar		331 072	–
Övriga fordringar		10	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 217 391	253 283
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 550 099</i>	<i>331 557</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 393 793	8 308 549
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>12 393 793</i>	<i>8 308 549</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 943 892</b>	<b>8 640 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 123 785</b>	<b>107 542 187</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19, 20</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>			
Balanserat resultat		6 756 890	623 410
Årets resultat		-3 186 580	6 133 480
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 570 310	6 756 890
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 670 310</b>	<b>6 856 890</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		12 024	12 024
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>12 024</b>	<b>12 024</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		1 773 209	2 173 489
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 773 209</b>	<b>2 173 489</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		93 638 220	91 438 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>93 638 220</b>	<b>91 438 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		101 955	173 173
Skulder till koncernföretag		3 266 054	3 203 606
Aktuella skatteskulder		-	70 837
Övriga skulder	23	140 776	208 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 521 237	3 405 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 030 022</b>	<b>7 061 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 123 785</b>	<b>107 542 187</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	664 272	3 771 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	28	
Av- och nedskrivningar	5 364 709	3 758 935
Erhållen ränta	881	2 070
Erlagd ränta	-	-608
Betald skatt	-70 837	-16 341
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>5 959 025</i>	<i>7 515 275</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 622 850	-21 137 876
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 954 109	17 642 623
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 627 766</b>	<b>4 020 022</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 542 522	-7 874 399
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 542 522</b>	<b>-7 874 399</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 085 244</b>	<b>-3 854 377</b>
Likvida medel vid årets början	8 308 549	12 162 926
Likvida medel vid årets slut	12 393 793	8 308 549

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 15/6 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.

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 utgörs 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 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.

#### 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 hänförbara 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
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5 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 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 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.

ank=20220712;2022071312280

**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, underskott och hyresfordringar.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Hyresintäkter	11 805 724	14 126 839
	Övriga rörelseintäkter	47 639	132 818
		<b>11 853 363</b>	<b>14 259 657</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Inom ett år	12 112 000	11 448 000
	Senare än ett år men inom fem år	25 500 000	16 987 000
	Senare än fem år	737 000	3 579 000
		<b>38 349 000</b>	<b>32 014 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetskatt samt 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 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 556825-4741.

<b>Not 7</b>	<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Underhåll	1 036 859	963 737
	Fastighetsskatt	-444 000	850 000
	Övriga driftskostnader	1 274 698	1 165 777
	Övriga fastighetskostnader	1 584 304	1 504 933
	El och värmekostnader	1 540 414	1 512 056
	Tomträttsavgäld	733 000	733 000
		<b>5 725 275</b>	<b>6 729 503</b>

<b>Not 8</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	28,36	25,13

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

<b>Not 9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	941 392	667 200
	Övriga ränteintäkter	881	2 070
		<b>942 273</b>	<b>669 270</b>

<b>Not 10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Räntekostnader till koncernföretag	-3 821 647	-3 847 399
	Externa räntekostnader	-	-608
		<b>-3 821 647</b>	<b>-3 848 007</b>

<b>Not 11</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Erhållna koncernbidrag	-	7 660 951
	Lämnade koncernbidrag	-1 371 758	-
		<b>-1 371 758</b>	<b>7 660 951</b>

Not 12 Inkomstskatt 2021 2020

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	400 280	-2 119 953
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>400 280</i>	<i>-2 119 953</i>

Effektiv skattesats (%)	-11	-26
-------------------------	-----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-3 586 860	8 253 433
---------------------	------------	-----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	738 893	-1 766 235
--	---------	------------

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-297 032	-
---	----------	---

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-765
--	---	------

Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-	-405 325
--	---	----------

Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	400 280	-2 119 953
--	---------	------------

Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-704 573	-436 173
--	----------	----------

Avgår skattemässig avskrivning	262 712	273 252
--------------------------------	---------	---------

Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-	2 335 246
--	---	-----------

<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>400 280</i>	<i>-2 119 953</i>
------------------------------	----------------	-------------------

Effektiv skattesats (%)	-11	-26
-------------------------	-----	-----

ank=20220712;2022071312282

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	82 289 295	77 876 830
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	383 396	4 412 465
	Utgående anskaffningsvärden	82 672 691	82 289 295
	Ingående avskrivningar	-22 701 063	-19 733 640
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 195 538	-2 967 423
	Utgående avskrivningar	-25 896 601	-22 701 063
	Ingående uppskrivningar	5 659 856	5 809 849
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-149 992	-149 993
	Utgående uppskrivningar	5 509 864	5 659 856
	<b>Redovisat värde</b>	<b>62 285 954</b>	<b>65 248 088</b>
	Verkligt värde	159 950 526	131 900 000

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 14 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	192 675	–
Utgående anskaffningsvärden	192 675	0
Ingående avskrivningar	0	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-9 634	–
Utgående avskrivningar	-9 634	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>183 041</b>	<b>0</b>

Not 15 Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 526	8 218 955
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	914 596	728 286
Omklassificeringar m.m.	–	-8 178 715
Utgående anskaffningsvärden	1 683 122	768 526
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 683 122</b>	<b>768 526</b>

#### Not 16 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 17 Hyresfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Förfallna 30-60 dagar	–	80 422
Förfallna sedan mer än 120 dagar	7 125	7 127
Bokat som osäker fordran	-5 700	-9 275
	<b>1 425</b>	<b>78 274</b>

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	54 332	–
	Övriga poster	1 163 059	253 283
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 217 391</b>	<b>253 283</b>

**Not 19** 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 20	Förslag till resultatdisposition	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>		
	Balanserad vinst	6 756 890	623 410
	Årets resultat	-3 186 580	6 133 480
	disponeras så att	3 570 310	6 756 890
	<b>i ny räkning överföres</b>	<b>3 570 310</b>	<b>6 756 890</b>

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	1 773 209	2 173 489
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 773 209</b>	<b>2 173 489</b>

Not 22	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	93 638 220	91 438 220

Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Mervärdesskatt	-289 327	-152 859
	Depositioner	430 103	361 103
		<b>140 776</b>	<b>208 244</b>

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	2 941 818	3 027 856
	Övriga poster	579 419	377 848
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 521 237</b>	<b>3 405 704</b>

**Not 25** Eventualförpliktelser **2021-12-31** **2020-12-31**

Inga

Inga

**Not 26** Ställda säkerheter **2021-12-31** **2020-12-31**

Fastighetsinteckningar	73 961 168	73 961 168
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	73 961 168	73 961 168
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>73 961 168</b>	<b>73 961 168</b>

**Not 27** 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.

**Not 28** Justering för poster som inte ingår i kassaflödet **2021-12-31** **2020-12-31**

Avskrivningar	5 364 710	3 758 935
	<b>5 364 710</b>	<b>3 758 935</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 27/6 - 2022

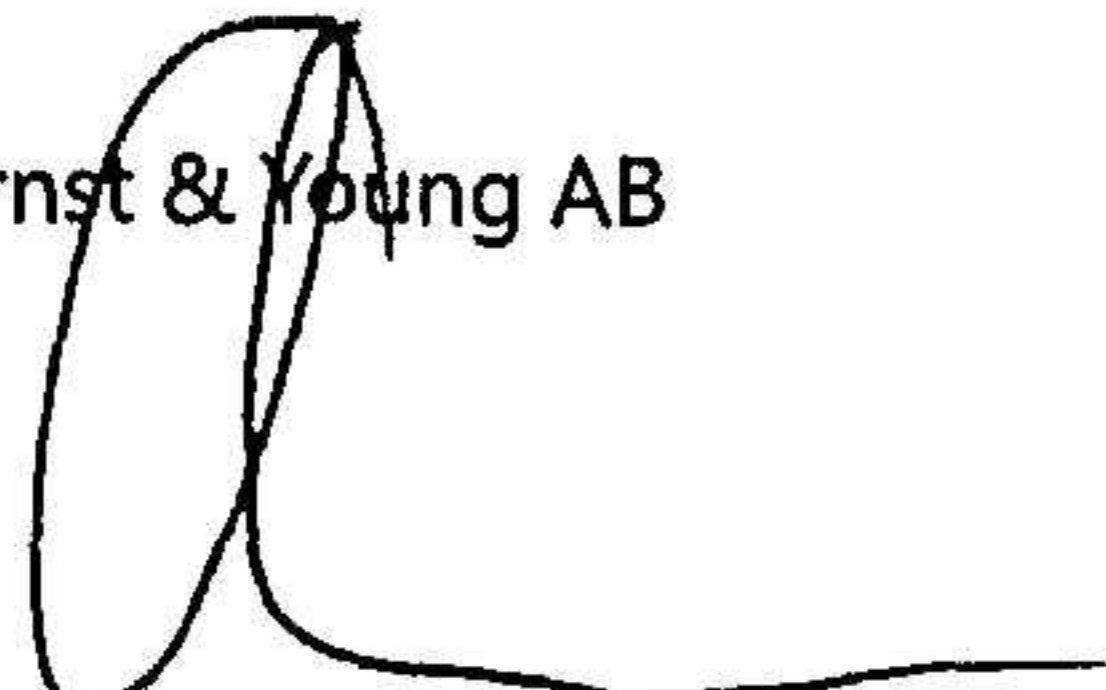


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

25/6-22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20220712;2022071312287

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Flygeleven 2 AB, org.nr 556694-6983

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Flygeleven 2 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 Flygeleven 2 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 Flygeleven 2 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

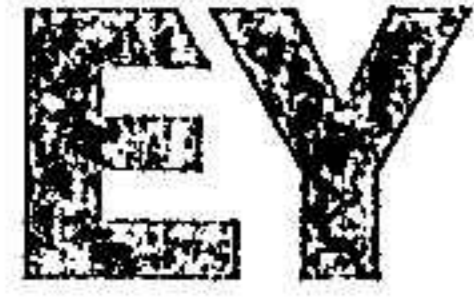
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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.

C



Building a better  
working world

ank=20220712;2022071312288

## 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 Flygeleven 2 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Flygeleven 2 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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