

# Årsredovisning

---

## Stendörren Stockholm 4 AB

556972-6630

Styrelsen för Stendörren Stockholm 4 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 Stockholm 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6-23. 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 30/6-2023

Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Stockholm 4 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### 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

Under året har bolaget inte gjort några investeringar.

##### Avyttringar

Bolaget har inte avyttrat något under året.

##### 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

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 med har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

2023070723368

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Resultat efter finansiella poster	5 339	21 692	6 732	11 673
Avkastning på eget kapital %	8	37	18	37
Balansomslutning	1 257 404	1 298 003	1 246 766	1 235 267
Soliditet %	5	5	3	3

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	37 759 822	21 236 600	<b>59 046 422</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		21 236 600	-21 236 600	<b>0</b>
Årets resultat			6 734 584	<b>6 734 584</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>58 996 422</b>	<b>6 734 584</b>	<b>65 781 006</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	58 996 423
Årets resultat	6 734 584
<i>Summa</i>	<i>65 731 007</i>

##### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	65 731 007
<i>Summa</i>	<i>65 731 007</i>

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

# RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		–	-11 143
Övriga rörelseintäkter		7 992 939	9 598 806
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 992 939</b>	<b>9 587 663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-7 614 014	-9 131 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>5</b>	<b>-7 614 014</b>	<b>-9 131 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378 925</b>	<b>455 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-1 905 823	14 229 083
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	53 273 145	42 490 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-46 407 313	-35 483 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 960 009</b>	<b>21 236 599</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 338 934</b>	<b>21 692 362</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	9	2 039 804	-455 762
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 039 804</b>	<b>-455 762</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 378 738</b>	<b>21 236 600</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	10	-644 153	–
<b>Årets resultat</b>		<b>6 734 585</b>	<b>21 236 600</b>

2023070723369

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2025070725370

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	203 935 853	248 214 814
Fordringar hos koncernföretag		1 021 158 943	1 037 056 642
Andra långfristiga värdepappersinnehav		483 038	663 187
Uppskjuten skattefordran		–	535 369
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 225 577 834</i>	<i>1 286 470 012</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 225 577 834</b>	<b>1 286 470 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	12	29 275 908	8 310 086
Övriga fordringar		18	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 550 129	3 223 373
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>31 826 055</i>	<i>11 533 459</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 826 055</b>	<b>11 533 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 257 403 889</b>	<b>1 298 003 471</b>

2025070723371

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>13</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		58 996 423	37 759 822
Årets resultat	14	6 734 584	21 236 600
Summa fritt eget kapital		65 731 007	58 996 422
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 781 007</b>	<b>59 046 422</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>15</b>		
Skulder till kreditinstitut		548 688 380	174 910 852
Skulder till koncernföretag		545 837 105	518 013 141
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 094 525 485</b>	<b>692 923 993</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		95 590 993	465 309 393
Skulder till koncernföretag		1 416 265	3 613 212
Övriga skulder		19 406	75 194 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	70 733	1 915 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>97 097 397</b>	<b>546 033 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 257 403 889</b>	<b>1 298 003 470</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		378 925	455 763
Erlagd finansieringskostnad		–	-665 338
Erlagd ränta		-18 640 551	-13 979 998
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		-18 261 626	-14 189 573
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		56 013 574	36 962 970
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-32 451 127	-21 161 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	19	<b>5 300 821</b>	<b>1 612 284</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av aktier i dotterföretag		44 278 961	–
Förvärv av finansiella tillgångar		16 613 217	–
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		–	14 229 083
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>60 892 178</b>	<b>14 229 083</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av koncernmellanhavande		–	-19 515 237
Erhållna koncernbidrag		133 980	–
Lämnade koncernbidrag		–	-455 762
Upptagna lån		570 000 000	–
Amortering av lån		-538 116 908	-18 373 660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>32 017 072</b>	<b>-38 344 659</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>98 210 071</b>	<b>-22 503 292</b>
Likvida medel vid årets början		-75 177 045	-52 673 753
Likvida medel vid årets slut		23 033 026	-75 177 045

2023070723372

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/10 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/10 2023.

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 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 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.

#### 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 med tillämpning av effektivräntemetoden.

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	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

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

Not 5	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
-------	---	------	------

Inköp från andra koncernföretag, i %	72	72
Försäljning till andra koncernföretag	100	100

Not 6	Resultat från andelar i koncernföretag	2022	2021
-------	--	------	------

Transaktionskostnader	0	-64
Nedskrivning andelar i dotterbolag	-1 905 823	-
Utgående anskaffningsvärden	-1 905 823	-64
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Återförda nedskrivningar	-	14 229 147
Utgående nedskrivningar	-	14 229 147
<b>Redovisat värde</b>	<b>-1 905 823</b>	<b>14 229 083</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
-------	--	------	------

Ränteintäkter från koncernföretag	52 210 088	42 490 608
	<b>52 210 088</b>	<b>42 490 608</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
-------	--	------	------

Räntekostnader till koncernföretag	-28 731 026	-21 503 094
Externa räntekostnader	-16 797 122	-11 475 354
Marknadsvärdering derivat	-	-791 222
Övriga finansiella kostnader	-879 166	-1 713 422
	<b>-46 407 314</b>	<b>-35 483 092</b>

Not 9	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Erhållna koncernbidrag	2 039 804	–
	Lämnade koncernbidrag	–	-455 762
		<b>2 039 804</b>	<b>-455 762</b>

Not 10	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Justering för tidigare år	108 784	–
Förändring av uppskjuten skatt på underskott	535 369	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>644 153</i>	<i>–</i>
Effektiv skattesats (%)	9	–

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	7 378 738	21 236 600
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-1 520 020	-4 374 740
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–	116 221
Skatteeffekt av vinst avyttrande av delägarrätter	0	–
ej avdragsgill ränta	-266	–
Underskottsavdrag vars skattevärde inte längre redovisas som tillgång	-37 111	–
Årets utnyttjande av tidigare års underskott som ej redovisats som tillg.	108 784	2 598 878
Förändring av temporära skillnader hänförliga till underskott	535 369	–
Nedskrivning av finansiella tillgångar	0	–
Skatteeffekt av övertaget räntenetto	1 414 626	1 722 748
Skatteeffekt av andra bokförda intäkter	–	-63 107
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>501 382</i>	<i>0</i>
Effektiv skattesats (%)	7	–

Not 11	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	248 214 814	219 664 814
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Försäljningar/utrangeringar	-42 373 138	–
Lämnade aktieägartillskott	–	28 550 000
Utgående anskaffningsvärden	205 841 676	248 214 814
Ingående nedskrivningar	–	-14 229 147
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Årets nedskrivningar	-1 905 823	–
Återförda nedskrivningar	–	14 229 147
Utgående nedskrivningar	-1 905 823	0

<b>Redovisat värde</b>			<b>203 935 853</b>	<b>248 214 814</b>
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Vitgröet	556905-8687	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			29 442 955	22 722 955
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Magneten 30 AB	556870-5288	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			18 869 427	11 289 427
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Magneten 18 AB	556700-5466	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			30 576 929	25 906 929
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Magneten 12 AB	556870-5296	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			20 529 610	14 279 610
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Elementet 1	556812-4233	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			16 590 476	15 090 476
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Brandthovdagatan 26 AB	556738-0067	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			0	28 452 884

2023070723379

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Kvartersgatan 13	556978-3318	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			4 110 658	4 110 658
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Enholmen AB	556641-7605	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			51 348 923	51 348 923
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl	556701-7594	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			0	32 949 133
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Gnejsgatan 10 AB	556732-7555	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			16 502 698	16 502 698
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Kvittenvägen 26	556973-6241	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			17 870 000	7 870 000
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Okvistavägen 15	556913-5816	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			0	5 778 443

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Stenvreten 5:68 AB	556988-0478	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			0	11 912 678

**Not 12 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 13 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 14 Resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		58 996 423
Årets resultat		6 734 584
<b>Summa</b>		<b>65 731 007</b>
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		65 731 007
<b>Summa</b>		<b>65 731 007</b>

**Not 15 Förfallotid skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	548 688 380	174 910 852
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	545 837 105	518 013 141

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	70 733	1 915 460
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>70 733</b>	<b>1 915 460</b>

2023070723381

Not 17	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser	Inga.	Inga.
-----------------------	-------	-------

Not 18	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Övriga skulder till kreditinstitut			
Pantsatta aktier i dotterföretag	681 197 220	785 034 492	

Not 19	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
--------	---	------	------

Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-1 905 823	0
	<b>-1 905 823</b>	<b>0</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Stockholm 4 AB  
Org.nr. 556972-6630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Stockholm 4 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Stockholm 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 4 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Stockholm 4 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 4 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

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

Stockholm den 20 juni 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor