

# Årsredovisning

---

## Stendörren Skonerten 2 AB

559309-2645

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Skonerten 2 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 Skonerten 2 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 Skonerten 2 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Förvaltningsberättelse

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Skonerten 2. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrbars ytan vid periodens slut uppgick till 4 689 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 Stockholm 2, 556409-2434. Tidigare ägare var Djuphamnens Fastighets AB, 556546-2958 och bolaget hette då Sodbjo Fastighets AB.

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.

### 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 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2201-2212</b>	<b>2103-2112</b>
Nettoomsättning	3 778	1 020
Resultat efter finansiella poster	-25	221
Rörelsemarginal %	34	37
Avkastning på eget kapital %	-28	100
Balansomslutning	32 094	30 998
Soliditet %		1

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga ökade hyresintäkter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	0	132 573	<b>182 573</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		132 573	-132 573	<b>0</b>
Aktieägartillskott		780 000		<b>780 000</b>
Årets resultat			-909 354	<b>-909 354</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>912 573</b>	<b>-909 354</b>	<b>53 219</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	912 573
Årets resultat	-909 354
<i>Summa</i>	<i>3 219</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 219
<i>Summa</i>	<i>3 219</i>

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

# RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		3 777 867	1 020 057
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 777 867</b>	<b>1 020 057</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 254 751	-581 065
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 432	-60 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 495 183</b>	<b>-641 173</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 282 684</b>	<b>378 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	187 038	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 495 018	-157 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 307 980</b>	<b>-157 802</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-25 296</b>	<b>221 082</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfond		–	-47 340
Lämnade koncernbidrag		-836 410	–
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>11</b>	<b>-836 410</b>	<b>-47 340</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-861 706</b>	<b>173 742</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-47 648	-41 168
<b>Årets resultat</b>		<b>-909 354</b>	<b>132 574</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2022-12-31 2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	11 355 823	11 596 255
Pågående nyanläggningar	14	427 535	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 783 358</i>	<i>11 596 255</i>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		3 806 119	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 806 119</i>	<i>–</i>

**Summa anläggningstillgångar** 15 589 477 11 596 255

### Omsättningstillgångar

15

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		47 934	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	–	41 691
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>47 934</i>	<i>41 691</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		16 456 587	19 359 997
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>16 456 587</i>	<i>19 359 997</i>

**Summa omsättningstillgångar** 16 504 521 19 401 688

## SUMMA TILLGÅNGAR

32 093 998 30 997 943

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17, 18</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		912 573	–
Årets resultat		-909 354	132 573
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 219	132 573
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 219</b>	<b>182 573</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>19</b>		
Periodiseringsfonder		47 340	47 340
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>47 340</b>	<b>47 340</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>20</b>		
Övriga avsättningar		59 560	11 912
<b>Summa avsättningar</b>		<b>59 560</b>	<b>11 912</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		30 643 203	29 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 643 203</b>	<b>29 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		412 431	111 843
Skulder till koncernföretag		386 026	359 005
Aktuella skatteskulder		124 286	29 256
Övriga skulder	22	1 056	118 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	366 877	437 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 290 676</b>	<b>1 056 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 093 998</b>	<b>30 997 943</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 282 684	378 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	240 432	60 108
Erhållen ränta		1 140	-
Erlagd ränta		-704	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 523 552</i>	<i>438 992</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 531 434	-41 691
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-467 993	30 619 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 475 875</b>	<b>31 016 360</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-427 535	-11 656 363
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-427 535</b>	<b>-11 656 363</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 903 410</b>	<b>19 359 997</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>19 359 997</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>16 456 587</b>	<b>19 359 997</b>

2023070721608

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/6 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/6 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

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.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

##### Lånekostnader

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

#### 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

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Nettoomsättning	3 777 867	1 020 057
		<b>3 777 867</b>	<b>1 020 057</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal	2022	2021
	Inom ett år	3 507 000	3 785 963
	Senare än ett år men inom fem år	2 821 000	5 556 166
		<b>6 328 000</b>	<b>9 342 129</b>

Företaget har ingått i 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, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt 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.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Driftkostnader	518 977	97 857
	Underhåll	115 530	8 821
	El och Värme	924 199	261 131
	Fastighetsskatt	95 030	23 758
	Övriga fastighetskostnader	601 015	189 498
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 254 751</b>	<b>581 065</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Inköp som skett från andra företag i koncernen (%)	26	34
		<b>26</b>	<b>34</b>

Under räkenskapsåret har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2022	2021
	Ränteintäkter koncernföretag	185 898	–
	Övriga ränteintäkter	1 140	–
	<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>187 038</b>	<b>–</b>

Not 10	Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader koncernföretag	1 494 314	157 802
	Övriga externa räntekostnader	704	–
	<b>Summa övriga räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 495 018</b>	<b>157 802</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Avsättning till periodiseringsfond	–	47 340
	Lämnade koncernbidrag	836 410	–
		<b>836 410</b>	<b>47 340</b>

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	–	-29 256
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-47 648	-11 912
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-47 648</b>	<b>-41 168</b>

Effektiv skattesats (%)	6	-24
-------------------------	---	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-861 706	173 742
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	177 511	-35 791
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-226 994	-5 377
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-47 648	-11 912
Återläggning bokförda avskrivningar	-47 649	-11 912
Avdrag skattemässiga avskrivningar	97 178	23 824
Beräknad schablonintäkt p-fond	-49	–
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-47 648</b>	<b>-41 168</b>

Effektiv skattesats (%)	6	-24
-------------------------	---	-----

2023070721615

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 656 363	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	11 656 363
	Utgående anskaffningsvärden	11 656 363	11 656 363
	Ingående avskrivningar	-60 108	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-240 432	-60 108
	Utgående avskrivningar	-300 540	-60 108
	<b>Redovisat värde</b>	<b>11 355 823</b>	<b>11 596 255</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	427 535	–
	Utgående anskaffningsvärden	427 535	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>427 535</b>	<b>–</b>

Not 15 Finansiella instrument

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

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	–	23 509
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	18 182
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>–</b>	<b>41 691</b>

Not 17 Resultatdisposition

	<i>Medel att disponera</i>		
	Balanserat resultat		962 573
	Årets resultat		-909 354
	<b>Summa</b>		<b>53 219</b>
	<i>Förslag till disposition</i>		
	Balanseras i ny räkning		53 219
	<b>Summa</b>		<b>53 219</b>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår i det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 stycken och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 19 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Periodiseringsfonder</i>		
Beskattningsår 2021	47 340	47 340
<i>Summa periodiseringsfonder</i>	47 340	47 340
<i>Summa obeskattade reserver</i>	47 340	47 340

Not 20 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt temporära skillnader	11 912	11 912
Årets avsättningar (inkl. justeringar på grund av förändringar i nuvärdet)	47 648	–
<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	59 560	11 912

Not 21 Förfallotid skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	30 643 203	29 700 000

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	1 056	118 069
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 056</b>	<b>118 069</b>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	239 275	296 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetda intäkter	127 602	141 561
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>366 877</b>	<b>437 945</b>

Not 24 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

2023070721617

Not 25	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 700 000	29 700 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	29 700 000	29 700 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 700 000</b>	<b>29 700 000</b>

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

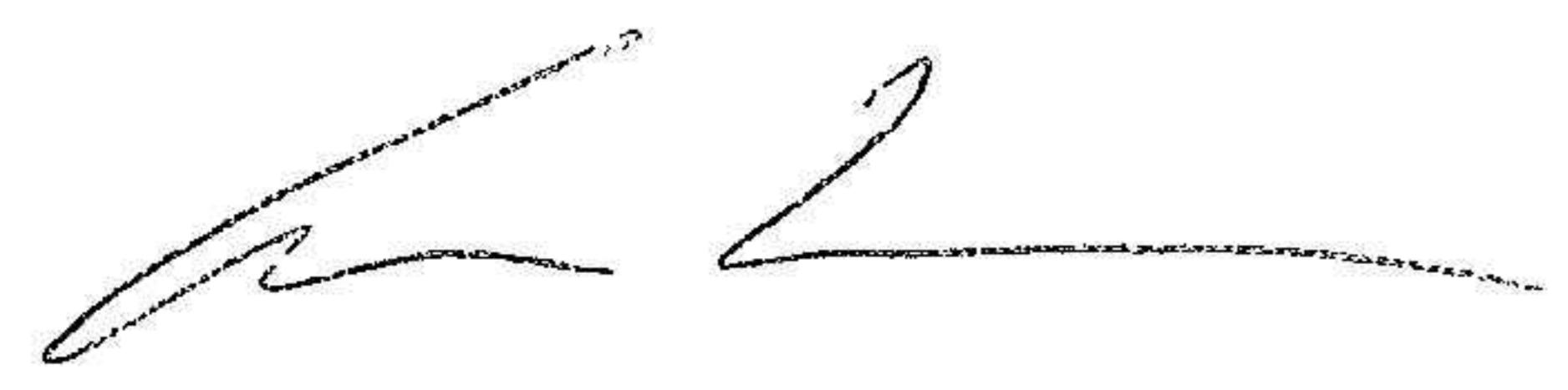
Rysslands invasion av Ukraina har skapat oror i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 2022 2021

Avskrivningar	240 432	60 108
<b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>240 432</b>	<b>60 108</b>

UNDERSKRIFTER

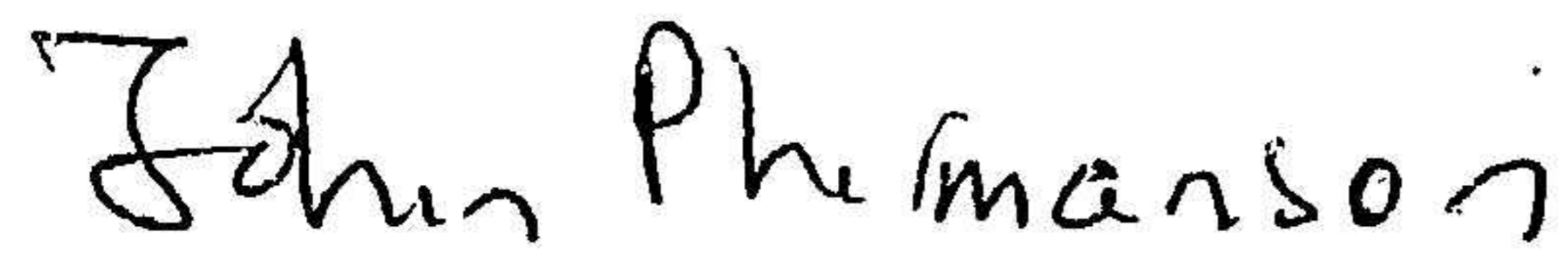
Stockholm den 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Skonerten AB  
Org.nr. 559309-2645

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Skonerten 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 Skonerten 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Skonerten 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 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 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 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 Skonerten 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 Skonerten 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, vittagna 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 Juli 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor