

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Rapport över koncernens totalresultat	4
Rapport över koncernens finansiella ställning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Rapport över koncernens kassaflöde	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 30/6 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

30/6 2025

Steven Richards

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Stendörren Real Estate AB**  
**559179-2972**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Rapport över koncernens totalresultat	4
Rapport över koncernens finansiella ställning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Rapport över koncernens kassaflöde	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STENDÖRREN REAL ESTATE AB

---

Styrelsen för Stendörren Real Estate AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Stendörren Real Estate AB är moderbolag för koncernen Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741. Bolaget bildades oktober 2018 och förvärvade det bestämmande inflytandet i Stendörren Fastigheter AB (publ) i december 2018.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ) som är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig lönsam substansstillväxt genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik och lätt industri i tillväxtregioner. Därutöver förädlar bolaget verksamhets- och industrifastigheter genom att tillskapa bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning i attraktiva lägen, främst i Storstockholm och Mälardalsregionen.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Montana Luxembourg Holding S.à r.l., org nr B 229 617, med säte i Luxemburg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser i moderbolaget under året:

-Stendörren Real Estate AB tecknade aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ) till ett värde av 101 mkr, vilket ökade andelarna till 1 256 mkr.

Väsentliga händelser i koncernen under året:

-Stendörren Fastigheter AB (publ) genomförde under året en riktad nyemission som tillförde koncernen 404 mkr, före emissionskostnader.

-Koncernen genomförde elva förvärv under året med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1 190 miljoner kronor.

Väsentliga händelser i koncernen efter räkenskapsårets slut:

-Koncernen har förvärvat fyra lager- och lätt industrifastigheter i Köpenhamn för 253 miljoner svenska kronor.

För ytterligare väsentliga händelser i koncernen under året och efter dess slut hänvisas till årsredovisning, kvartalsrapport och publicerade pressreleaser för Stendörren Fastigheter AB (publ).

**Stendörren Real Estate AB**

559179-2972

**Omsättning, resultat och ställning (koncernen)**

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i mkr</i>				
Hysesintäkter	902	843	733	653
Förvaltningsresultat	304	286	283	263
<i>Balansräkning i mkr</i>				
Eget kapital	5 303	4 853	5 446	5 228
Balansomslutning	15 536	13 751	13 903	12 866
Soliditet	34,1%	35,3%	39,2%	40,6%

**Risker och riskhantering**

Koncernen utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka koncernens verksamhet både direkt och indirekt. God internkontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policyer och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll finns, utöver styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, antagna interna riktlinjer, arbetsprocesser och rutiner. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering och interna kontroller medan det operativa ansvaret delegeras till VD. För att säkerställa så långt som möjligt att rätt risker identifieras och att bolagets kontrollrutiner adresserar dessa risker på ett adekvat sätt genomförs årligen en inventering och rating av vilka risker av finansiell-, operationell-, strategisk- samt regelefterlevnadskarakter som koncernen är utsatt för. Ett av huvudsyftena med detta arbete är att identifiera risker och potentiella felkällor samt att identifiera och dokumentera befintliga kontrollrutiner och, där så funnits nödvändigt, tillsätta nya rutiner och/eller IT-baserade kontroller. Nedan anges några av de riskområden som enligt koncernens egen bedömning kan, om de inträffar, medföra betydande påverkan på framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

*Finansiella risker* avseende fastighetsvärdering, finansiering och skatt.

*Operationella risker* avseende projektutveckling, organisation och IT.

*Strategiska risker* avseende makroekonomi såväl som mikroekonomi och lokala fastighetsmarknader.

*Regelefterlevnad och risker* avseende lagar och regler.

*Hållbarhetsrisker* avseende arbetsmiljö och mänskliga rättigheter, affärsetik och anti-korruption samt miljö och klimatrisker.

För ytterligare information om risker och riskhantering hänvisas till årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ).

**Stendörren Real Estate AB**  
559179-2972

**Framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten i bolaget bedrivas med oförändrad inriktning.

Under 2024 uppvisade den svenska fastighetsmarknaden tydliga tecken på återhämtning efter ett svagt 2023. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 140 miljarder kronor, vilket är en ökning med 35 procent jämfört med 2023. Trots detta ligger volymen fortsatt 30 procent under det historiska genomsnittet för perioden 2015–2023. Geografiskt sett dominerade Stockholmsregionen transaktionsmarknaden med 45 procent av den totala volymen, vilket är något över det historiska genomsnittet.

**Förslag till vinstdisposition**

**Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 152 299 547
Årets resultat	<u>-5 381 140</u>
	<b><u>1 146 918 407</u></b>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

<u>1 146 918 407</u>
<b><u>1 146 918 407</u></b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i mkr där ej annat anges.

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS

### TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	3, 4	902	843
Övriga intäkter		9	11
Drift- och underhållskostnader	5	-192	-182
<b>Driftnetto</b>		<b>719</b>	<b>672</b>
Central administration	6, 7	-83	-79
Finansiella intäkter och kostnader	8	-322	-298
Orealiserade valutakursförändringar	9	0	1
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld		-10	-10
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>304</b>	<b>286</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		225	-355
Värdoförändring finansiella instrument		-91	-173
Nedskrivning goodwill		5	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>443</b>	<b>-242</b>
Skatt	10	-121	-5
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>322</b>	<b>-247</b>

#### Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	122	-101
Innehav utan bestämmande inflytande	200	-146

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		322	-247
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		2	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		1	0
Innehav utan bestämmande inflytande		1	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>324</b>	<b>-247</b>

#### Årets totalresultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	123	-101
Innehav utan bestämmande inflytande	201	-146

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i mkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	12	556	551
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	9	3
Förvaltningsfastigheter	14	14 311	12 566
Nyttjanderättstillgångar		274	259
Inventarier	15	0	1
Långfristiga fordringar		0	3
Räntederivat		58	148
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 208</b>	<b>13 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	16	9	8
Övriga kortfristiga fordringar	17	45	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	55	64
Likvida medel		219	141
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>328</b>	<b>220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 536</b>	<b>13 751</b>

ank=20250708;2025071017366

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i mkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	19	0	0
Övrigt tillskjutet kapital		1 199	1 082
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		803	895
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare</b>		<b>2 002</b>	<b>1 977</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		3 301	2 876
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 303</b>	<b>4 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	7 743	5 826
Övriga långfristiga skulder		66	57
Leasingskulder		274	259
Uppskjuten skatteskuld	22	1 600	1 533
Övriga avsättningar	23	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 687</b>	<b>7 679</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	153	825
Leverantörsskulder		68	124
Skatteskulder		31	13
Skulder till koncernföretag		7	8
Övriga kortfristiga skulder		26	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	261	242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>546</b>	<b>1 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 536</b>	<b>13 751</b>

ank=20250708;2025071017367

✓

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i mkr

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Hybrid- obligation	Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	0	1 204	763	252	2 219	3 227	5 446
Årets resultat			-101		-101	-146	-247
Övrigt totalresultat			0		0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-101</b>	<b>0</b>	<b>-101</b>	<b>-146</b>	<b>-247</b>
Personaloptionsprogram					0	1	1
Ränta/utdelning hybridobligation				-24	-24	-35	-59
Återköp hybridobligation				-117	-117	-171	-288
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>0</b>	<b>1 204</b>	<b>662</b>	<b>111</b>	<b>1 977</b>	<b>2 876</b>	<b>4 853</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>0</b>	<b>1 204</b>	<b>662</b>	<b>111</b>	<b>1 977</b>	<b>2 876</b>	<b>4 853</b>
Årets resultat			122		122	200	322
Övrigt totalresultat			1		1	1	2
<b>Årets totalresultat</b>			<b>123</b>	<b>0</b>	<b>123</b>	<b>201</b>	<b>324</b>
Emission aktier, netto efter emissionskostnader			-6		-6	394	388
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader				115	115	181	296
Skatteeffekt emissionskostnader			1		1	2	3
Återköp hybridobligation				-200	-200	-315	-515
Transaktioner med minoritet			10		10	-10	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>0</b>	<b>1 204</b>	<b>790</b>	<b>8</b>	<b>2 002</b>	<b>3 301</b>	<b>5 303</b>

ank=20250708;2025071017368

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS

### KASSAFLÖDE

Belopp i mkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		304	286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	29	0
Betald inkomstskatt		-1	-13
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>332</b>	<b>273</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-31	4
Förändring av rörelseskulder		-90	30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>211</b>	<b>307</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-598	-516
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-1 118	-
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		224	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 492</b>	<b>-516</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission aktier, netto efter emissionskostnader		388	-
Nyemission hybridobligation, netto efter emissionskostnader		296	-
Utdelning hybridobligation		-46	-59
Återköp hybridobligation		-514	-288
Upptagna räntebärande skulder		5 119	1 379
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-3 893	-1 026
Depositioner		9	21
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 359</b>	<b>27</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>78</b>	<b>-182</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>141</b>	<b>323</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>219</b>	<b>141</b>

ank=20250708;2025071017369

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Övriga externa kostnader	6, 7	-3	-2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3</b>	<b>-2</b>
Finansiella intäkter och kostnader	8	-2	0
Orealiserade valutakursförändringar	9	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5</b>	<b>-2</b>
Skatt	10	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5</b>	<b>-2</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-5	-2
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-5</b>	<b>-2</b>

ank=20250708;2025071017370

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i mkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	25	1 256	1 155
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 256</b>	<b>1 155</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 256</b>	<b>1 155</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa och bank		5	7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5</b>	<b>7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 261</b>	<b>1 162</b>

F

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i mkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	19	0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 153	1 155
Årets resultat		-5	-2
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 148</b>	<b>1 153</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 148</b>	<b>1 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		105	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>105</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		6	8
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8</b>	<b>9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 261</b>	<b>1 162</b>

ank=20250708;2025071017372

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i mkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	0	1 155	1 155
Årets resultat		-2	-2
Utgående eget kapital 2023-12-31	0	1 153	1 153
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	1 153	1 153
Årets resultat		-5	-5
Utgående eget kapital 2024-12-31	0	1 148	1 148

3

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## MODERBOLAGETS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-3	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>-3</u>	<u>-2</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelseskulder		-3	1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-6	-1
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-101	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-101</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		105	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>105</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-2	-1
<b>Likvida medel vid årets början</b>		7	8
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>5</u>	<u>7</u>

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Stendörren Real Estate AB, org nr 559179-2972, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 25 nedan.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Montana Luxembourg Holding S.à r.l., org nr B 229 617, med säte i Luxemburg.

Stendörren Real Estate AB:s kontor är beläget på Regeringsgatan 25, 111 53 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av årsredovisningens underskrifter och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

#### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Stendörren Real Estate-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft

Inga standarder eller tolkningar som trätt i kraft under året har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Ett antal ändringar av standarder träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Med undantag för IFRS 18 bedömer koncernen att dessa ändringar inte kommer att ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna. IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 fastställer nya krav på hur finansiella rapporter presenteras, med särskilt fokus på:

- Resultaträkningen: Krav på vissa obligatoriska delsummor införs såsom rörelseresultat. Intäkter och kostnader kommer i resultaträkningen att klassificeras i fem kategorier: rörelsen (operating), finansiering, investering, inkomstskatt och avvecklad verksamhet.
- Aggregering och uppdelning av information, inklusive införandet av övergripande principer för hur information bör aggregeras och delas upp i de finansiella rapporterna.
- Upplysningar om nyckeltal ("Management Defined Performed Measures – MPMs") ska lämnas i en enda not, med avstämningar till närmaste IFRSkompatibla delsumma.

IFRS 18 träder i kraft för redovisningsperioder som börjar den 1 januari 2027 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Företag kommer att behöva räkna om jämförelseperioder. Vad gäller IFRS 18 har koncernen ännu inte utvärderat dess effekt på koncernens finansiella rapportering. IFRS 18 kommer inte ha någon påverkan på redovisning och värdering av koncernens transaktioner utan endast påverka koncernens utformning och presentation av de finansiella rapporterna inklusive de finansiella räkningarna och noter. IFRS 18 kan även komma att påverka de nyckeltal som presenteras och hur de beräknas.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

#### Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv. Koncernens förvärv har klassificerats som rörelseförvärv.

#### Goodwill

Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärvet av Stendörren Fastigheter AB (publ) och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I koncernen är goodwill huvudsakligen hänförlig till skillnaden mellan nominell och kalkylmässig skattesats vid rörelseförvärv och därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Denna post förändras i de fall en fastighet med goodwill säljs. Vid försäljning av en fastighet, alternativt vid nedskrivningsbehov, löses goodwill hänförlig till aktuell fastighet upp och redovisas som avyttrad/nedskriven goodwill.

Koncernens goodwill nedskrivningstestas årligen och baseras på det långsiktiga substansvärdet för Stendörren Fastigheter AB (publ) samt även aktiekursen för de noterade aktierna. Vid nedskrivningstest används långsiktiga substansvärdet såväl vid bokslutsdatumet som vid utförandet av nedskrivningstestet. Detsamma gäller för aktiekursen.

#### Omräkning av utländsk valuta

##### *Funktionell valuta och rapporteringsvaluta*

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

##### *Transaktioner och balansposter*


Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar hos joint ventures och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder, upplupna räntekostnader samt derivat. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

##### *Klassificering*

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt. I denna grupp ingår derivat. 

ank=20250708;2025071017377

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

***Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen***

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt.

***Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde***

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktssenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

***Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde***

Leverantörsskulder, låneskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde .

***Redovisning och värdering***

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

***Kvittning av finansiella instrument***

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. 7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### **Nedskrivning finansiella instrument**

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämrings sedan första redovisningstillfället.

För koncernens kundfordringar, avtalsstillgångar samt leasingfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Kreditförlusterna har historiskt sett inte varit väsentliga, därav uppgår reserverna uppgår till oväsentliga belopp.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. P.g.a. kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Övriga fordringar består främst av fordringar för framtida förvärv. Dessa fordringar analyseras och förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. Kreditreserven för dessa fordringar uppgår till oväsentlig belopp.

#### **Derivatinstrument**

Koncernen använder räntederivatavtal i syfte att hantera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal koncernen hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs den period de avser.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande) samt förvaltningsfastigheter under uppförande.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.



Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

### Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal men innehar även leasingavtal avseende bilar, kontor samt kontorsmöbler. Tomträtter betraktas i enlighet med IFRS 16 som eviga hyresavtal då det är sannolikt att dessa kommer att förlängas vid utgången av leasingperioden. Leasingtillgången avseende tomträtter skrivs därför inte av medan övriga leasingtillgångar skrivs av under kontraktets löptid. Värdet på tomträtts nyttjanderättstillgång kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaden för tomträtt klassificeras som en finansiell kostnad. Kostnaden för övriga leasingavtal delas upp mellan finansiella kostnader samt avskrivningar.

Koncernens leasingavtal där koncernen är leasegivare består per årsskiftet av ett tomträttsavtal samt avtal för kontorsmöbler, bilar och kontor.

### Avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

### Intäktsredovisning

#### *Hysesintäkter*

Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljningar*

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av förvaltningsfastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste finansiella rapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapport.

### Utdelningar

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

##### *Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper*

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer (RFR 2) och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. För mer information om finansiella risker hänvisas till not 21.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

##### **Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillningar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

#### Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

#### Utdelningar

Utdelningar från intresseföretag redovisas i resultaträkningen på raden resultat från andelar i intresseföretag.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Samtliga belopp redovisas i miljontal kronor (mkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

#### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

#### Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 3 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Hyresvärde lokaler	984	900
Hyresintäkter övrigt	15	23
Vakans hyresintäkter lokaler	-81	-69
Hyresrabatter lokaler	-16	-11
<b>Summa</b>	<b>902</b>	<b>843</b>

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Avtalade hyresintäkter år 1	954	838
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 661	2 204
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 002	1 091
<b>Summa</b>	<b>4 617</b>	<b>4 133</b>

Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
<b>Fastighetskostnader</b>		
El- och värmekostnader	-57	-59
Driftskostnader	-58	-61
Reparation och underhåll	-23	-19
Fastighetskatt	-24	-24
Övriga fastighetskostnader	-29	-19
<b>Summa</b>	<b>-192</b>	<b>-182</b>

Avtalade framtida tomträttsavgälder

	Koncernen	
	2024	2023
Avtalade tomträttsavgälder år 1	9	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	36	34
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	229	217
<b>Summa</b>	<b>274</b>	<b>259</b>

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen	
	2024	2023
Medelantal anställda	55	55
varav män	28	29
<b>Könsfördelning ledande befattningshavare</b>		
Styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	2	2

#### Kontanta löner, förmåner och ersättningar

Inga ersättningar utgår till styrelseledamöter i Stendörren Real Estate AB. Bolaget har inga anställda.

#### Anställda och ersättningar till anställda i Stendörren Fastigheter AB (publ)

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget 8 ledande befattningshavare anställda (8), varav 4 (4) kvinnor och det totala antalet anställda var 52 (55), varav 26 kvinnor (26). Genomsnittligt antal anställda under 2024 var 57,5, varav 31 män. Detta antal inkluderar 7 personer (4 kvinnor och 3 män) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2024 till styrelse med 1 490 tusen kronor (1 720). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 6 413 tusen kronor (5 797). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 14 409 tusen kronor (13 349) och till övriga anställda 25 009 tusen kronor (22 173). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 26 361 tusen kronor (23 944) varav 7 179 (7 260) tusen kronor pensionsavsättningar inkl löneskatt 1 402 (1 761 tusen kronor). Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör rätt till 6 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida. Uppsägningstiden för vice verkställande direktör är 6 månader. Principer för ersättning och förmåner till verkställande direktör, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen

#### Not 7 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
BDO Mälardalen AB				
revisionsuppdrag	-4	-4	0	0
övriga tjänster	-	-	-	-
	-4	-4	0	0

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

#### Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	130	113	0	0
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnad obligation	-105	-105	-	-
Räntekostnader	-321	-278	-2	0
Andra finansiella kostnader	-26	-28	0	0
<b>Summa</b>	<b>-452</b>	<b>-411</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 9 Orealiserade valutakursförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Valutakursvinster	0	4	0	0
Valutakursförluster	0	-3	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 10 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-53	-7	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende förvaltningsfastigheter	-70	-6	-	-
- avseende derivat	12	34	-	-
- avseende obeskattade reserver	-10	-26	-	-
<b>Summa</b>	<b>-121</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	443	-242	-5	-2
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-91	50	1	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-64	-22	-	-
Skatteeffekt som redovisas som bokförda poster i eget kapital	2	0	-	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-1	1	-1	0
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	30	-30	-	-
Effekt av annan skattesats	1	-4	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	2	0	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-121</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Totala underskottsavdrag uppgår till 36 mkr (fg år 19 mkr) varav ej aktiverade underskottsavdrag 27 mkr (fg år 15 mkr).

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 11 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2024	2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	122	-101
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier i miljontal	28,89	28,43
Antal utestående aktier på balansdagen i miljontal	31,06	28,43
Resultat per aktie (kr) före utspädningseffekter	9,70	-10,54
Resultat per aktie (kr) efter utspädningseffekter	9,69	-10,54

Not 12 Goodwill

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	575	575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	575	575
Ingående nedskrivningar	-24	-
Årets nedskrivningar	5	-24
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	-19	-24
<b>Utgående redovisat värde</b>	556	551

Nedskrivningstest av goodwill utförs årligen. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10	8
Investeringar	7	2
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	17	10
Ingående avskrivningar enligt plan	-7	-6
Årets avskrivningar	-1	-1
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	-8	-7
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	9	3

7

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	12 566	12 418
Förvärv	1 129	-
Försäljningar	-224	-
Investeringar i befintliga fastigheter	598	516
Valutakurseffekter	17	-13
Realiserade värdeförändringar	29	1
Värdeförändringar	196	-356
<b>Summa</b>	<b>14 311</b>	<b>12 566</b>

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2024 och 2023. Alla Stendörrens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt 12 månader och internvärderas kvartalsvis däremellan. På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 14 311 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Newsec Sweden och CBRE.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2024 uppgick till 225 miljoner kronor (-355). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 29 miljoner kronor (1) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom indexerings, nytecknade och omförhandlade hyresavtal, samt ändrade antaganden om marknadshyror.

*Värderingsmetodik*

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa och interna värderingarna) 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:

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

J

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästpassningar 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 hyresgästpassningar). 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.

#### Värderingsparametrar

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftskostnader utifrån historiska kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgästpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent i årstakt. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå. Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Sammanfattning av fastighetsvärderingar

En sammanställning av värderingspåverkandes parametrar i samtliga fastigheter som använts vid marknadsvärderingen per balansdagen är:

Värderingsparametrar per 2024-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Direktavkastningskrav	5,2%	9,0%	6,3%
Kalkylränta kassaflöde	5,0%	11,1%	8,1%
Kalkylränta restvärde	7,2%	11,1%	8,4%
Långsiktigt vakansantagande	2,0%	25,0%	5,7%
Värderingsparametrar per 2023-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Direktavkastningskrav	5,3%	9,0%	6,2%
Kalkylränta kassaflöde	6,8%	11,2%	8,2%
Kalkylränta restvärde	7,4%	11,2%	8,3%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	15,1%	5,7%

Byggrätter

Stendörren hade per 31 december 2024 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt cirka 637 000 kvadratmeter huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Marknadsvärdet av byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 1 458 (1 370) miljoner kronor.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 1 januari 2025 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 716 miljoner kronor uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procent enheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka -1 190 miljoner kronor uppåt och 1 428 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan:

Not 15 Inventarier

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10	10
Ingående avskrivningar enligt plan	-9	-8
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10	-9
Utgående planenligt restvärde	0	1

8

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 16 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Hyses- och kundfordringar	20	25
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-11	-17
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Förfallostruktur hyres- och kundfordringar</i>		
Förfallet 0-29 dgr	3	3
Förfallet 30-89 dgr	2	0
Förfallet 90 dgr	15	22
Värdeförändringar	-11	-17
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning skatter och avgifter	5	5
Mervärdesskattefordran	17	-
Övriga poster	23	2
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>7</b>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8	7
Förutbetalda hyresrabatter	27	28
Övriga poster	20	29
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>64</b>

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet i Stendörren Real Estate AB uppgår till 50 000 kr. Antalet aktier uppgår till 50 000 med ett kvotvärde om 1 kr.

I koncernen motsvaras aktiekapitalet av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Obligationslån	1 300	1 100
Lån från banker och övriga kreditinstitut	6 484	4 756
Periodiserade låneutgifter	-41	-30
<b>Summa långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>7 743</b>	<b>5 826</b>
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	153	825
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>153</b>	<b>825</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>7 896</b>	<b>6 651</b>
<b>Kreditfacilitet</b>		
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	280	160

Koncernens räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 7 896 miljoner kronor (6 651), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till -41 miljoner kronor (-30). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 7 937 miljoner kronor (6 682), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (50). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 6 637 miljoner kronor (5 582) och gröna obligationslån om 1 300 miljoner kronor (1 100). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Banklånen är tagna i DNB, Swedbank, Danske Bank, SEB, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Per 31 december 2024 fanns tillgängliga och outnyttjade kreditramar om totalt 280 miljoner kronor. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 153 miljoner kronor (825). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörrens balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12-månadersperioden med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Därför kan de kortfristiga skulderna ses som en måttstock på bolagets likviditetsbehov på kort sikt. Detta likviditetsbehov täcks normalt av det löpande kassaflödet samt i förekommande fall av refinansieringar. Stendörren strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren hade per 31 december 2024 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 3,2 år (2,6), se nedan:

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

### Ränte- och kapitalbindning per 2024-12-31

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt nedanstående tabell

Förfalldagar	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MKR	Andel	MKR	Andel
2025	3 337	42%	0	0%
2026	0	0%	822	10%
2027	2 700	34%	2 875	36%
2028	0	0%	4 126	53%
2029	0	0%	0	0%
> 2029	1 900	24%	114	1%
<b>Summa</b>	<b>7 937</b>	<b>100%</b>	<b>7 937</b>	<b>100%</b>
<b>Genomsnittlig ränta</b>		<b>4,20%</b>		

### Räntederivat per 2024-12-31 - aktiva

Typ	Motpart	Nominellt	Värde	Taknivå	Löptid
Räntetak	Nordea	300	2,6	2,00%	1,67
Räntetak	Nordea	600	9,3	1,00%	0,77
Räntetak	Danske Bank	300	4,7	1,00%	0,77
Räntetak	SEB	600	7,1	1,00%	0,86
Räntetak	Nordea	400	5,8	1,00%	0,86
Räntetak	Swedbank	1 100	10,8	2,00%	1,95
Räntetak	SEB	750	7,4	2,00%	1,98
Räntetak	Swedbank	550	4,4	2,00%	1,67
<b>Summa</b>		<b>4 600</b>	<b>52,1</b>	<b>1,59%</b>	<b>1,44</b>

### Räntederivat per 2024-12-31 - med senarelagd starttidpunkt

Typ	Motpart	Nominellt	Värde	Ränta	Löptid
Ränteswap	Danske Bank	600	2,6	2,45%	5,77
Ränteswap	Danske Bank	300	1,1	2,39%	4,77
Ränteswap	Swedbank	400	0,6	2,49%	5,86
Ränteswap	Swedbank	600	1,2	2,41%	4,86
<b>Summa</b>		<b>1 900</b>	<b>5,5</b>	<b>2,44%</b>	<b>5,35</b>

ank=20250708;2025071017394

2

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Ingående redovisat värde	4 756	4 197	0	-
Kassaflödespåverkande förändringar	1 736	559	105	-
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>6 492</b>	<b>4 756</b>	<b>105</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Ingående redovisat värde	825	821	0	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-680	4	-	-
<b>Utgående redovisat värde kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>145</b>	<b>825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Derivat</b>				
Ingående redovisat värde	-148	-268	0	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Verkligt värdeförändringar	91	173	-	-
Förvärv	0	-54	-	-
<b>Utgående redovisat värde derivat</b>	<b>-58</b>	<b>-148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övriga långfristiga räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	1 101	1 304	0	-
Kassaflödespåverkande förändringar	199	-203	-	-
<b>Utgående redovisat värde övriga långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>1 300</b>	<b>1 101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ank=20250708;2025071017395

T

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 21 Finansiella risker

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	2024-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
<b>Tillgångar</b>			
Hysesfordringar	9	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	45	-	-
Likvida medel	219	-	-
<b>Summa</b>	<b>273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	-	-7 896
Övriga långfristiga skulder	-	-	-66
Räntederivat	-	58	-
Leverantörsskulder	-	-	-68
Övriga skulder	-	-	-26
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>-8 056</b>

Koncernen	2023-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
<b>Tillgångar</b>			
Hysesfordringar	8	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	7	-	-
Likvida medel	141	-	-
<b>Summa</b>	<b>156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	-	-6 651
Övriga långfristiga skulder	-	-	-57
Räntederivat	-	148	-
Leverantörsskulder	-	-	-124
Övriga skulder	-	-	-7
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>148</b>	<b>-6 839</b>

8

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

#### Verkliga värden

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, not 1.

#### Finansiering

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långgivarna kommer förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

#### Kreditrisk

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Koncernens största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 2 procent (2) av Koncernens totala årshyror per 31 december 2024. Koncernens likvida medel finns hos svenska större etablerade banker och omfattas av insättningsgaranti från svenska staten. Bedömningen är det inte finns någon kreditrisk i likvida medel.

#### Räntor

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2024 uppgår räntekostnaden till cirka 327 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var stor del av upplåningen från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader). Detta innebär att den betalbara räntan löpande är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång. För att minimera denna ränterisk har bolaget ingått derivatavtal med syfte att räntesäkra cirka 59 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2024 att en höjning av räntebasen med 1 procentenhet medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 28 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att alla lån med IBOR-bas löper med ett golv där IBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll och dels av ovan nämnda räntesäkring.

Förändring STIBOR	Utfall (+)	Utfall (-)
+ / - 1,0%	-28	41
+ / - 2,0%	-56	103
+ / - 3,0%	-84	143

J

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Löptidsanalys inklusive räntor

Nedanstående tabell visar summan av alla räntor, amorteringar och lösen av lån om alla lån skulle löpa till förfall (antaget att räntan är konstant under hela analysperioden).

År	Årlig amortering till förfall	Ränte- kostnad/år	Total likviditets- effekt till förfall
2025	153	344	496
2026	149	402	550
2027	111	338	449
2028	33	155	188
2029	0	47	47
> 2029	0	25	25
	446	1 310	1 756

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-1	-1	-	-
- avseende leasingskuld	-56	-53	-	-
- avseende temporära skillnader på fastigheter	1 539	1 470	-	-
- avseende derivat	6	18	-	-
- avseende miljösaneringsreserv	-1	-1	-	-
- avseende obeskattade reserver	57	47	-	-
- avseende nyttjanderättstillgångar	56	53	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 600</b>	<b>1 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen	Belopp vid	Avyttring, förvärv,	Redovisat över	Belopp vid
2024	årets ingång	valutaeffekter	resultaträkningen	årets utgång
Fastigheter	1 469	-	70	1 539
Underskottsavdrag	-1	-	0	-1
Derivat	18	-	-12	6
Miljösaneringsreserv	0	-1	0	-1
Leasingskuld	-53	-3	-	-56
Nyttjanderättstillgångar	53	3	-	56
Obeskattade reserver	47		10	57
<b>Summa</b>	<b>1 533</b>	<b>-1</b>	<b>68</b>	<b>1 600</b>
Koncernen	Belopp vid	Avyttring, förvärv,	Redovisat över	Belopp vid
2023	årets ingång	valutaeffekter	resultaträkningen	årets utgång
Fastigheter	1 462	1	6	1 469
Underskottsavdrag	-1	-	0	-1
Derivat	52	-	-34	18
Miljösaneringsreserv	0	-	0	0
Leasingskuld	-52	-1	-	-53
Nyttjanderättstillgångar	52	1	-	53
Obeskattade reserver	22	-	26	47
<b>Summa</b>	<b>1 535</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>1 533</b>

✓

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 23 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Miljösaneringsreserv	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<hr/>		
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	12	10	-	-
Upplupna räntor	39	23	1	-
Förutbetalda hyresintäkter	169	176	-	-
Övriga poster	41	33	-	-
<b>Summa</b>	<b>261</b>	<b>242</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 155	1 155
Förvärv	101	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 256</b>	<b>1 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 256</b>	<b>1 155</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741	Stockholm

Företagets namn	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Stendörren Fastigheter AB (publ)	38,82%	40,57%	1 256	1 155
<b>Summa redovisat värde</b>			<b>1 256</b>	<b>1 155</b>

\* Röstandel uppgår till 56,12% (58,0%)

ank=20250708;2025071017399

8

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

Not 26 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	6 690	5 892	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	7 535	5 402	993	-
<b>Summa</b>	<b>14 225</b>	<b>11 294</b>	<b>993</b>	<b>0</b>

Not 27 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Kassaflöden</b>				
Erhållna räntor	130	112	-	-
Erlagda räntor	-409	-382	-	-
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2	-	-
Upplupen ej betald ränta	27	-1	-	-
Valutakursvinster	0	-1	-	-
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 28 Närstående	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Sålda tjänster	-	-
Köpta tjänster	-2	-2
Fordringar	-	-
Skulder	-7	-8

#### Not 29 Händelser efter balansdagen

Väsentliga händelser i koncernen efter räkenskapsårets slut:

-Koncernen har förvärvat fyra lager- och lätt industrifastigheter i Köpenhamn för 253 miljoner svenska kronor.

J

Stendörren Real Estate AB  
559179-2972

**Not 30 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:


Balanserade vinstmedel från föregående år	1 152 299 547
Årets resultat	-5 381 140
	<u>1 146 918 407</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

	<u>1 146 918 407</u>
	<u>1 146 918 407</u>

Stockholm den 30/6 2025

  
Steven Richards  
Styrelseordförande

  
Luca Luigi Baggioli  
Styrelseledamot

  
Guillaume Barbier  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 Juni 2025

BDO Mälardalen AB

  
Johan Pharmansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Real Estate AB  
Org.nr. 559179-2972

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Real Estate AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de har antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Real Estate AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 30 juni 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmansson

Auktoriserad revisor