

Årsredovisning

Stendörren Hjulsmeden 1 AB

559163-0867

Styrelsen för Stendörren Hjulsmeden 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

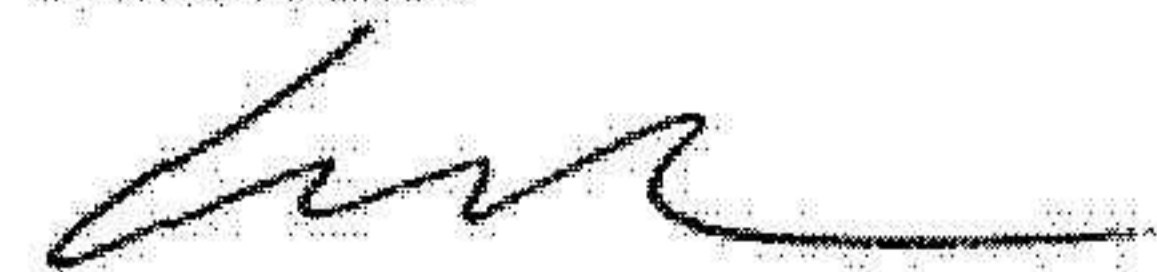
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys | 7 |
| - Noter | 8 - 16 |
| - Underskrifter | 16 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Hjulsmeden 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/6 - 2022*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm



Erik Ranje

Årsredovisning

Stendörren Hjulsmeden 1 AB

559163-0867

Styrelsen för Stendörren Hjulsmeden 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys | 7 |
| - Noter | 8 - 16 |
| - Underskrifter | 16 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Hjulmeden 1 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hjulmeden 1 i Västerås. Fastigheten utgjordes av industrilokaler, butiker och lager och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1983 kvm. I maj 2020 brann dock hela fastigheten ner till grunden.

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

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 7 AB, 556993-3038, med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har under 2021 via bolaget Byggnads AB Dörrstenen, 559145-5182, påbörjat bygget av ny fastighet.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Väsentliga händelser

Avseende covid-19

Bolaget har hittills sett endast begränsade konsekvenser till följd av Covid-19 men följer utvecklingen noggrant.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

| | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 | 1806-1812 |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | | 648 | 1 441 | 529 |
| Resultat efter finansiella poster | -301 | 4 418 | -257 | 292 |
| Rörelsemarginal % | -28 630 500 | 715 | 16 | 68 |
| Avkastning på eget kapital % | -18 | 255 | -52 | 105 |
| Balansomslutning | 11 550 | 15 733 | 14 161 | 6 687 |
| Soliditet % | 15 | 11 | 3 | 4 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------|---------------------|----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 10 395 592 | -8 759 684 | 1 685 908 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -8 759 684 | 8 759 684 | 0 |
| Årets resultat | | | 34 199 | 34 199 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 1 635 908 | 34 199 | 1 720 107 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 635 908 |
| Årets resultat | 34 199 |
| Summa | 1 670 107 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 670 107 |
| Summa | 1 670 107 |

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | 4 | | |
| Nettoomsättning | | 1 | 648 324 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 15 125 010 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 5 | 1 | 15 773 334 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Direkta fastighetskostnader | 6, 7 | -286 306 | -11 134 685 |
| Summa rörelsekostnader | | -286 306 | -11 134 685 |
| Rörelseresultat | 8 | -286 305 | 4 638 649 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 552 244 | 338 712 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -567 099 | -559 673 |
| Summa finansiella poster | | -14 855 | -220 961 |
| Resultat efter finansiella poster | | -301 160 | 4 417 688 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 11 | 335 359 | -12 849 487 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 335 359 | -12 849 487 |
| Resultat före skatt | | 34 199 | -8 431 799 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | - | -327 885 |
| Årets resultat | | 34 199 | -8 759 684 |

ank=20220712:2022071316431

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 2 558 932 | 2 558 932 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | 1 066 023 | 92 167 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 624 955 | 2 651 099 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 7 756 443 | 12 852 061 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 7 756 443 | 12 852 061 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 381 398 | 15 503 160 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 132 987 | 222 011 |
| Övriga fordringar | | 25 480 | 7 686 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 10 091 | 564 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 168 558 | 230 261 |
| Summa omsättningstillgångar | | 168 558 | 230 261 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 549 956 | 15 733 421 |

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 17, 18 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 50 000 | 50 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>50 000</i> | <i>50 000</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 635 908 | 10 395 592 |
| Årets resultat | 34 199 | -8 759 684 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>1 670 107</i> | <i>1 635 908</i> |
| Summa eget kapital | 1 720 107 | 1 685 908 |
| Obeskattade reserver | | |
| Ackumulerade överavskrivningar | - | 60 540 |
| Summa obeskattade reserver | - | 60 540 |
| Långfristiga skulder | 19 | |
| Skulder till koncernföretag | 9 196 149 | 13 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 9 196 149 | 13 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | -750 | 2 247 |
| Skulder till koncernföretag | 20 000 | 575 163 |
| Aktuella skatteskulder | 309 854 | 314 442 |
| Övriga skulder | 20 36 815 | 83 340 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 267 781 | 11 781 |
| Summa kortfristiga skulder | 633 700 | 986 973 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 11 549 956 | 15 733 421 |

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

| | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -286 305 | 4 638 649 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | 23 | | |
| - Återförda avskrivningar | | - | -214 338 |
| - Utrangeringar | | - | 10 512 084 |
| - Förändring av koncernmellanhavande | | - | -11 686 781 |
| Erhållen ränta | | - | 1 052 |
| Erlagd ränta | | - | -169 |
| Betald skatt | | - | -327 885 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | | -286 305 | 2 922 612 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 613 948 | 151 928 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | -873 846 | -481 693 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -546 203 | 2 592 847 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -973 856 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -973 856 | - |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av koncernmellanhavande | | 1 245 241 | -12 592 847 |
| Erhållna aktieägartillskott | | - | 10 000 000 |
| Erhållna koncernbidrag | | 274 819 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 520 060 | -2 592 847 |
| Årets kassaflöde | | 1 | - |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 | - |

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Arsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutningen

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Arsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 skatteskostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av

samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera 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 hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

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 | 2021 | 2020 |
|-------|--|------|------------|
| | Hysesintäkter | - | 648 324 |
| | Ersättning från försäkringsbolaget avseende branden. | - | 15 125 010 |
| | | - | 15 773 334 |

| Not 5 | Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd | 2021 | 2020 |
|-------|--|------|-----------|
| | Inom ett år | 0 | 1 280 040 |
| | Senare än ett år men inom fem år | 0 | 1 826 876 |
| | | 0 | 3 106 916 |

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

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

| Not 6 | Ersättning till revisorer | 2021 | 2020 |
|-------|---------------------------|------|------|
|-------|---------------------------|------|------|

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

| Not 7 | Direkta fastighetskostnader | 2021 | 2020 |
|-------|--------------------------------------|---------|------------|
| | Underhåll | 23 642 | 344 379 |
| | Fastighetskatt | 50 115 | 50 115 |
| | Mediakostnader | - | 113 390 |
| | Övriga driftskostnader | 27 781 | 84 173 |
| | Övriga fastighetskostnader | 178 102 | 152 714 |
| | Utrangering fastighet efter branden. | - | 10 389 914 |
| | Marknadsföring | 6 666 | - |
| | | 286 306 | 11 134 685 |

| Not 8 | Inköp och försäljning mellan koncernföretag | 2021 | 2020 |
|-------|--|------|-------|
| | Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i % | 8,73 | 32,82 |

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2021 | 2020 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Ränteintäkter från koncernföretag | 552 244 | 337 660 |
| | Övriga ränteintäkter | - | 1 052 |
| | | 552 244 | 338 712 |

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2021 | 2020 |
|--------|--|-----------------|-----------------|
| | Räntekostnader till koncernföretag | -567 099 | -559 504 |
| | Externa räntekostnader | - | -169 |
| | | -567 099 | -559 673 |

| Not 11 | Bokslutsdispositioner | 2021 | 2020 |
|--------|----------------------------|----------------|--------------------|
| | Erhållna koncernbidrag | 274 819 | - |
| | Lämnade koncernbidrag | - | -12 849 487 |
| | Förändring överavskrivning | 60 540 | - |
| | | 335 359 | -12 849 487 |

| Not 12 | Inkomstskatt | 2021 | 2020 |
|--------|--------------|------|------|
|--------|--------------|------|------|

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

| | | |
|---|---|-----------------|
| Aktuell skatt | - | -331 912 |
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | - | 4 027 |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | - | -327 885 |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Effektiv skattesats (%) | - | 4 |
|-------------------------|---|---|

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|---------------------|--------|------------|
| Resultat före skatt | 34 199 | -8 431 799 |
|---------------------|--------|------------|

| | | |
|--|---------|-----------------|
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) % | 7 045 | 1 804 405 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 3 060 | 239 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader | - | 90 212 |
| Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader | - | -4 027 |
| Avgår skattemässiga avskrivningar | -10 105 | 10 497 |
| Skatteeffekt av andra bokförda intäkter | - | -5 769 |
| Bokförd förlust vid avyttring av delägarrätter | - | -2 223 442 |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | 0 | -327 885 |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Effektiv skattesats (%) | - | 4 |
|-------------------------|---|---|

| Not 13 | Förvaltningsfastigheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 2 558 932 | 13 128 218 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| Utrangeringar | - | -10 569 286 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 558 932 | 2 558 932 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> | - | -214 338 |
| Återförda avskrivningar på utrangeringar | - | 214 338 |
| Utgående avskrivningar | - | 0 |
| Redovisat värde | 2 558 932 | 2 558 932 |
| Verkligt värde | 5 000 000 | 3 000 000 |

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastlighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

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

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (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. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

| Not 14 | Pågående nyanläggningar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|------------------------------------|------------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 92 167 | - |
| | Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| | Inköp | 973 856 | 92 167 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 1 066 023 | 92 167 |
| | Redovisat värde | 1 066 023 | 92 167 |

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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|---|---------------|------------|
| | Förutbetalda försäkringspremier | 10 091 | - |
| | Övriga poster | - | 564 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 091 | 564 |

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärde uppgår till 1 kronor.

Not 18 Resultatdisposition

| | | |
|---------------------------------|--|------------------|
| <i>Medel att disponera</i> | | |
| Balanserat resultat | | 1 635 908 |
| Årets resultat | | 34 199 |
| Summa | | 1 670 107 |
| <i>Förslag till disposition</i> | | |
| Balanseras i ny räkning | | 1 670 107 |
| Summa | | 1 670 107 |

| Not 19 | Förfallotid skulder | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|------------------------------------|------------|------------|
| | <i>Skulder till koncernföretag</i> | | |
| | Förfaller senare än 5 år | 9 196 149 | 13 000 000 |

| Not 20 | Övriga kortfristiga skulder | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|-----------------------------|---------------|---------------|
| | Depositioner | 36 815 | 83 340 |
| | | 36 815 | 83 340 |

| Not 21 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|---|----------------|---------------|
| | Övriga poster | 267 781 | 11 781 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 267 781 | 11 781 |

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

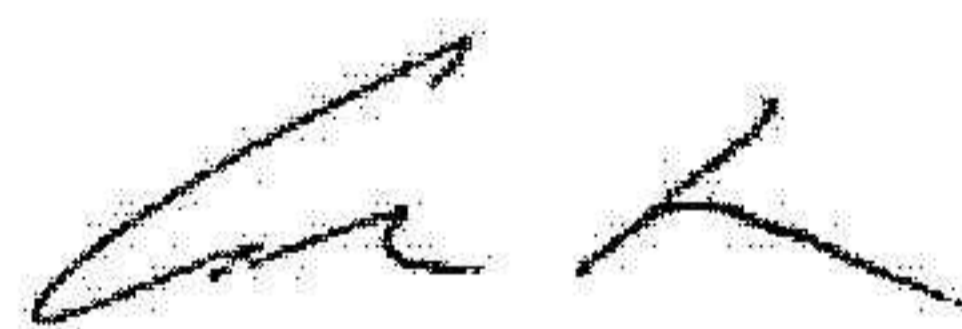
Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

| Not 23 | Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 2021 | 2020 |
|--------|---|------|-------------------|
| | Aterförda avskrivningar | - | -214 338 |
| | Utrangeringar | - | 10 512 084 |
| | Förändring koncernmellanhavande | - | -11 686 781 |
| | | - | -1 389 035 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm

27/6-2022



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

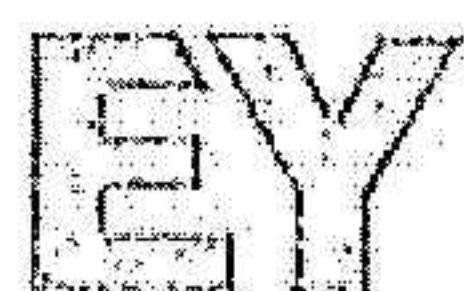
28/6 - 22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20220712;2022071316444

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Hjulmeden 1 AB, org.nr 559163-0867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Hjulmeden 1 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Hjulmeden 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Hjulmeden 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av Intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

L



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stendörren Hjulmeden 1 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Hjulmeden 1 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor