

# Årsredovisning

---

## Stendörren Stockholm 3 AB

559320-6112

Styrelsen för Stendörren Stockholm 3 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Stockholm 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>30/6-25</sup>. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Stendörren Stockholm 3 AB*

559320-6112

Styrelsen för Stendörren Stockholm 3 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>SIDA</b>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger rörelsedrivande fastighetsbolag med fastighetsförvaltning. Fastigheterna utgörs i väsentlighet av industrilokaler.

### Investeringar

Under räkenskapsåret har det inte skett några investeringar i bolaget.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2106-2112
Resultat efter finansiella poster	7 839	4 176	238 293	-5
Balansomslutning	1 078 331	1 119 039	1 280 020	26
Avkastning på eget kapital %	6	2	100	-24
Soliditet %	13	21	19	81

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	237 229 236	2 280 065	239 534 301
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Utdelning		-110 000 000		-110 000 000
Balanseras i ny räkning		2 280 065	-2 280 065	0
Årets resultat			6 601 033	6 601 033
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>129 509 301</b>	<b>6 601 033</b>	<b>136 135 334</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	129 509 301
Årets resultat	6 601 033
<i>Summa</i>	<i>136 110 334</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	136 110 334
<i>Summa</i>	<i>136 110 334</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 637 727	8 099 649
Övriga rörelseintäkter		—	55 098
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 637 727</b>	<b>8 154 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5	-8 234 302	-7 787 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 234 302</b>	<b>-7 787 516</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>403 425</b>	<b>367 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 192 236	301 473
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		994 294	793 486
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	74 501 410	74 160 443
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-9 919 045	-11 591 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-56 948 552	-59 855 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 435 871</b>	<b>3 808 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 839 296</b>	<b>4 175 580</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 238 263	-1 884 950
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 238 263</b>	<b>-1 884 950</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 601 033</b>	<b>2 290 630</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	8	—	-10 565
<b>Årets resultat</b>		<b>6 601 033</b>	<b>2 280 065</b>

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9	304 796 412	274 139 163
Fordringar hos koncernföretag		766 559 547	842 777 519
Andra långfristiga fordringar		2 393 947	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 073 749 906</b>	<b>1 116 916 682</b>

### Summa anläggningstillgångar

**1 073 749 906**

**1 116 916 682**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		369 123	459 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 868 812	1 662 755
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 237 935</b>	<b>2 122 481</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		2 342 885	-
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 342 885</b>	<b>-</b>

### Summa omsättningstillgångar

**4 580 820**

**2 122 481**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**1 078 330 726**

**1 119 039 163**

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>12</b>		
Balanserat resultat		129 509 301	237 229 236
Årets resultat		6 601 033	2 280 065
<i>Summa fritt eget kapital</i>		136 110 334	239 509 301
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 135 334</b>	<b>239 534 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>13</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		682 419 527	663 420 458
Skulder till koncernföretag		234 836 174	189 901 861
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>917 255 701</b>	<b>853 322 319</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		16 244 441	16 268 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>14</b>	8 695 250	9 914 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 939 691</b>	<b>26 182 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 078 330 726</b>	<b>1 119 039 163</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	403 425	367 231
Erhållen ränta	9 539 118	10 270
Erlagd ränta	-40 306 195	-39 901 627
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-30 363 652</i>	<i>-39 524 126</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	137 432 600	205 628 503
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	6 466 173	-256 547 760
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>113 535 121</b>	<b>-90 443 383</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av aktier i dotterföretag	-1 192 236	301 472
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 192 236</b>	<b>301 472</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-110 000 000	-
Amortering av lån	-	-16 220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 000 000</b>	<b>-16 220 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 342 885</b>	<b>-106 361 911</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>106 361 911</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 342 885</b>	<b>-</b>

ank=20250710;202507114264

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juli 2025.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal %

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 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 resultaträkningen.

#### 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 management arvode och finansiella intäkter.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt

#### Aktuell inkomstskatt

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

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

#### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

#### Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

<b>Not 4</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Inköp från andra koncernföretag	100	99
	Försäljning till andra koncernföretag	100	99

**Not 5**      **Ersättning till revisorer**

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

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

<b>Not 6</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	64 962 292	74 150 173
	Övriga ränteintäkter	9 539 118	10 270
		<b>74 501 410</b>	<b>74 160 443</b>

<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Räntekostnader till koncernföretag	-16 642 357	-19 953 456
	Externa räntekostnader	-40 324 796	-38 046 360
	Övriga finansiella kostnader	18 601	-1 855 266
		<b>-56 948 552</b>	<b>-59 855 082</b>

**Not 8** **Inkomstskatt** **2024** **2023**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	0	-10 565
<i>Summa redovisad skatt</i>	0	-10 565
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	6 601 033	2 290 630
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-1 359 813	-471 870
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 771	1 138
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-245 601	0
Skatteeffekt av andra ej bokförda kostnader	3 614 118	2 945 767
Nedskrivning andelar i dotterbolag	-2 043 323	-2 387 946
Uppskjuten skatt	0	-10 565
resultat avyttrade andelar	0	62 103
Bokförd vinst i dotterbolag, Kombinationsbygg Stockholm KB	-171 977	163 458
Skatteeffekt av vinst i dotterbolag, Kombinationsbygg Stockholm KB	204 825	-313 403
Outnyttjande underskott	0	753
<i>Summa redovisad skatt</i>	0	-10 565

**Not 9** **Andelar i koncernföretag** **2024-12-31** **2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	286 954 877	196 618 591
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	40 576 294	90 336 286
Utgående anskaffningsvärden	327 531 171	286 954 877
Ingående nedskrivningar	-12 815 714	-1 223 743
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Årets nedskrivningar	-9 919 045	-11 591 971
Utgående nedskrivningar	-22 734 759	-12 815 714
<b>Redovisat värde</b>	<b>304 796 412</b>	<b>274 139 163</b>

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighets AB Grönsta 2:65	559277-6180	

Antal andelar	500	—
Kapitalandel	100	—
Rösträttsandel	100	—
Redovisat värde	25 832 000	—

Stendörren Stockholm 3 AB  
559320-6112

13(16)

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
SPV Åkerby 8 AB	559384-4193	Stockholm		
Antal andelar			25 000	25 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			29 209	27 048

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl.	556701-7594	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			45 757 462	45 757 462

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Diamantsliparen	556942-1661	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			8 414 275	6 854 275

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Industriporten Viggbyholm AB	556942-1653	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			8 500 912	8 100 913

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Skytt 15	556873-2209	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			20 607 825	15 227 825

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27	556218-0827	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			15 019 097	13 225 190

ank=20250710;2025071114267

**Stendörren Stockholm 3 AB**  
559320-6112

14(16)

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Dubbelkärra AB	559129-7071	Stockholm		
Antal andelar			500	500
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			11 155 926	16 594 542

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Servitrisen 3 AB	559086-2438	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			37 881 711	38 758 209

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Mörtö AB	559129-5729	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			5 920 254	5 920 254

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stenvreten 5:68 AB	556988-0478	Stockholm		
Antal andelar			500	500
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			11 912 678	11 912 678

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Okvistavägen 15	556913-5816	Stockholm		
Antal andelar			500	500
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			5 778 443	5 778 443

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Flygeleven 2 AB	556694-6983	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			7 510 000	6 500 000

ank=20250710;2025071114268

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Kombinationsbygg Stockholm KB	969700-3375	Stockholm		
Årets resultat			994 294	793 486
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			23 124 818	22 130 524
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Lintavägen 1	556699-5519	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			48 898 917	48 898 917
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Brandthovdagatan 26 AB	556738-0067	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			28 452 884	28 452 884

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Management fee Q4	1 767 749	1 662 755
	Ränta	101 063	
		<b>1 868 812</b>	<b>1 662 755</b>

**Not 11 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärde uppgår till 1 krona.

**Not 12 Resultatdisposition**

<b>Medel att disponera</b>	
Balanserat resultat	129 509 301
Årets resultat	6 601 033
<b>Summa</b>	<b>136 110 334</b>
<b>Förslag till disposition</b>	
Utdelning	-110 000 000
Balanseras i ny räkning	246 110 334
<b>Summa</b>	<b>136 110 334</b>

Not 13	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	682 419 527	663 420 458
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	234 836 174	189 901 861

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Management fee Q4	1 684 761	1 583 576
	Upplupna räntekostnader	7 010 489	8 330 780
		<b>8 695 250</b>	<b>9 914 356</b>

Not 15	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Pantsatta aktier i dotterföretag	304 796 412	274 139 163

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Stockholm 3 AB  
Org.nr. 559320-6112

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Stockholm 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Stockholm 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 3 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Stockholm 3 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 provar 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 30/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor