

Årsredovisning

för

Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB

559215-7290

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Mikael Nicander, Styrelseledamot

2024-05-27

Styrelsen för Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Nödesta 13:7 i Västerhaninge.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Reverse Holdco 2 AB, org. nr. 559312-6237 med säte i Stockholm.

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507 med säte i Stockholm är moderbolaget i koncernen och upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen och ledande befattningshavare följer löpande det rådande inflation- och ränteläget för att säkerställa att det inte påverkar utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 13 387 | 13 051 | 10 431 | 6 341 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 716 | 470 | 4 395 | 1 847 |
| Soliditet (%) | 0,6 | 0,6 | 3,1 | 2,1 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 5 187 284 | -5 190 734 | 46 550 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -5 190 734 | 5 190 734 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 7 300 000 | | 7 300 000 |
| Årets resultat | | | -7 310 756 | -7 310 756 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 7 296 550 | -7 310 756 | 35 794 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 7 296 550 |
| årets förlust | -7 310 756 |
| | -14 206 |
| | |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -14 206 |
| | -14 206 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 13 387 265 | 13 050 520 |
| Övriga rörelseintäkter | | 195 777 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 13 583 042 | 13 050 520 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader fastighet | | -3 346 117 | -2 929 401 |
| Övriga externa kostnader | | -3 265 195 | -1 074 795 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 637 125 | -3 008 301 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 248 437 | -7 012 497 |
| Rörelseresultat | | 4 334 605 | 6 038 023 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter | | 19 670 | 30 999 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 2 | -8 070 458 | -5 599 173 |
| Summa finansiella poster | | -8 050 788 | -5 568 174 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 716 183 | 469 849 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -3 217 000 | -6 000 000 |
| Förändring av periodiseringsfonder | | 0 | 85 693 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -3 217 000 | -5 914 307 |
| Resultat före skatt | | -6 933 183 | -5 444 458 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -377 573 | 253 724 |
| Årets resultat | | -7 310 756 | -5 190 734 |

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 3 | 185 139 362 | 186 784 435 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | 986 589 | 543 308 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 186 125 951 | 187 327 743 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|----------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 5 | 0 | 300 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 300 000 |

Summa anläggningstillgångar

186 125 951 **187 627 743**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|-------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 1 959 155 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 14 673 973 | 0 |
| Övriga fordringar | | 188 260 | 799 628 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 882 780 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 16 821 388 | 1 682 408 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 2 345 396 | 1 851 013 |
| Summa kassa och bank | | 2 345 396 | 1 851 013 |

Summa omsättningstillgångar

19 166 784 **3 533 421**

SUMMA TILLGÅNGAR

205 292 735 **191 161 164**

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 296 550

5 187 284

Årets resultat

-7 310 756

-5 190 734

Summa fritt eget kapital

-14 206

-3 450

Summa eget kapital

35 794

46 550

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 492 234

1 492 234

Summa obeskattade reserver

1 492 234

1 492 234

Långfristiga skulder

Övriga skulder

448 000

448 000

Summa långfristiga skulder

448 000

448 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

157 999

775 723

Skulder till koncernföretag

200 829 794

186 440 485

Skatteskulder

0

957 953

Övriga skulder

243 440

58 660

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 085 474

941 559

Summa kortfristiga skulder

203 316 707

189 174 380

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

205 292 735

191 161 164

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|------------------|-------|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 30 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor, koncernföretag | -8 063 633 | -5 596 942 |
| Räntor, övriga | -6 825 | -2 231 |
| | -8 070 458 | -5 599 173 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 191 581 800 | 191 083 136 |
| Inköp | 494 870 | 498 664 |
| Omklassificeringar | 497 182 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 192 573 852 | 191 581 800 |
| Ingående avskrivningar | -4 797 365 | -1 789 064 |
| Årets avskrivningar | -2 637 125 | -3 008 301 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 434 490 | -4 797 365 |
| Utgående redovisat värde | 185 139 362 | 186 784 435 |

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------|------------|
|------------|------------|

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 543 308 | 0 |
| Inköp | 940 463 | 543 308 |
| Omklassificeringar | -497 182 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 986 589 | 543 308 |
| Utgående redovisat värde | 986 589 | 543 308 |

Not 5 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 300 000 | 1 165 457 |
| Avgående fordringar | -100 000 | -865 457 |
| Omklassificeringar | -200 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 300 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 300 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 129 734 493 | 115 027 235 |
| | 129 734 493 | 115 027 235 |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2024-05-23

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande

Mikael Nicander
Mikael Nicander

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB, org.nr 559215-7290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB.

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 Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor