20220713503358

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Rapport över koncernens totalresultat	5
Rapport över koncernens finansiella ställning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Rapport över koncernens kassaflöde	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/6 2022

Douglas Martinsson

20220713150359

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Rapport över koncernens totalresultat	5
Rapport över koncernens finansiella ställning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Rapport över koncernens kassaflöde	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15

20220713503G0

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Rapport över koncernens totalresultat	5
Rapport över koncernens finansiella ställning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Rapport över koncernens kassaflöde	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15

20220713503611

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 substanstillväxt 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

I bolaget har inga väsentliga händelser inträffat under året eller efter dess slut.
Effekter av Covid-19 pandemin har inte haft, och förväntas inte ha, någon betydande påverkan på bolagets verksamhet och dess resultat.

Väsentliga händelser i koncernen under året:
- Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 653 mkr (631) och driftnettot ökade till 488 mkr (480).
- Förvaltningsresultatet ökade till 263 mkr (252).
- Årets resultat ökade till 1 205 mkr (255).
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt ca 40 mkr (exkluderas Exploria ABs konkurs uppgick årets nettouthyrning till ca 57 mkr) och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om ca 79 mkr.
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 22 procent i viktat genomsnitt.
- Under året förvärvades och tillträddes fastigheter med ett totalt värde om ca 670 mkr. Under det fjärde kvartalet har koncernen etablerat sig i Köpenhamnsregionen genom tre förvärv och i Osloregionen genom ett förvärv, med ett fastighetsvärde om totalt till cirka 260 mkr.

20220713503562

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Väsentliga händelser i koncernen efter räkenskapsårets slut:
- Den 4 januari 2022 genomfördes koncernens fjärde förvärv i Köpenhamnsregionen när industrifastigheten Kirstinehøj 3 i Kastrup förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 42 mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 4 772 m2. Fastigheten är fullt uthyrd.
- Den 20 januari 2022 erhölls ett lagakraftvunnet bygglov inom logistik i Almnäs, Södertälje.
- Den 24 januari 2022 tecknades ett 10-årigt hyresavtal i fastigheten Viby 19:13 i Brunna i Upplands-Bro kommun. Hyresgästen flyttar in i maj 2022 i lokaler om ca 2 700 m2 och markytor på ca 11 500 m2.
- Den 9 mars 2022 erhölls koncernens första bygglov för bostäder, två bostadskvarter om totalt 326 lägenheter samt ett parkeringsgarage i Botkyrka.
- Den 25 mars 2022 genomfördes koncernens andra förvärv i Osloregionen när lagerfastigheten Björnerudveien 24 i Oslo förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 109 mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 4 819 m2.
- Den 11 april 2022 genomfördes koncernens femte förvärv i Köpenhemnsregionen då lagerfastigheten Rönnevangsalle 8 i Hilleröd förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 31 mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 3 089 m2.
- 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 den har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

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

20220713150363

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2021	2020	2018-2019
Resultaträkning i mkr			
Hyresintäkter	653	631	592
Förvaltningsresultat	263	252	86
Balansräkning i mkr			
Eget kapital	5 228	4 069	3 864
Balansomslutning	12 866	10 812	10 193
Soliditet	40,6%	37,6%	37,9%

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 koncenens 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 regelefterlevnadkaraktär 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).

20220713130364

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Framtida utveckling

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

Trots ökad osäkerhet i omvärlden ser koncernen goda förutsättningar att fortsätta på den inslagna vägen under 2022. Koncernen har den ökade osäkerheten till trots goda möjligheter att fortsätta på inslagen väg med ökad aktivitet inom uthyrning, förvärv och inte minst fastighetsutveckling. Tack vare de senaste två årens metodiska genomgång av fastighetsportföljen har koncernen identifierat många värdeskapande projekt och investeringsmöjligheter inom den befintliga portföljen. För ytterligare information om framtida utveckling för koncernen hänvisas till årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ).

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 154 109 720
Årets resultat	-4 042 699
	1 150 067 021

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	1 150 067 021
	1 150 067 021

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

20220713503365

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter	3, 4	653	631
Övriga intäkter		3	20
Drift- och underhållskostnader	5	-168	-171
Driftnetto		**488**	**480**
Central administration	6, 7	-80	-87
Finansiella intäkter	8	1	2
Finansiella kostnader	9	-137	-134
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld		-9	-9
Förvaltningsresultat		**263**	**252**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		1 235	98
Värdeförändring finansiella instrument		20	-10
Resultat före skatt		**1 518**	**340**
Aktuell skatt	10	-2	-1
Uppskjuten skatt	10	-311	-84
ÅRETS RESULTAT		**1 205**	**255**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		486	103
Innehav utan bestämmande inflytande		719	152

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		1 205	255
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**0**	**0**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**1 205**	**255**

20220713503566

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i mkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	12	575	575	575
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	3	4	4
Förvaltningsfastigheter	14	11 693	9 533	9 147
Nyttjanderättstillgångar		238	225	225
Inventarier	15	3	6	7
Långfristiga fordringar		2	3	3
Räntederivat		45	6	17
Summa anläggningstillgångar		**12 559**	**10 352**	**9 978**
Omsättningstillgångar				
Hyresfordringar	16	19	10	10
Skattefordran		1	1	-
Övriga kortfristiga fordringar	17	85	40	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	41	45	37
Likvida medel		161	364	148
Summa omsättningstillgångar		**307**	**460**	**215**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 866**	**10 812**	**10 193**

20220713303367

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i mkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	19	0	0	0
Övrigt tillskjutet kapital		1 463	1 487	1 501
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		665	176	77
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		**2 128**	**1 663**	**1 578**
Innehav utan bestämmande inflytande		3 100	2 406	2 286
Summa eget kapital		**5 228**	**4 069**	**3 864**
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	20	4 868	4 081	3 535
Övriga långfristiga skulder		22	12	14
Leasingskulder		238	225	225
Uppskjuten skatteskuld	22	1 483	1 171	1 077
Övriga avsättningar	23	4	4	4
Summa långfristiga skulder		**6 615**	**5 493**	**4 855**
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	20	755	1 018	1 281
Leverantörsskulder		22	47	15
Skatteskulder		-	-	4
Övriga kortfristiga skulder		8	25	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	238	160	155
Summa kortfristiga skulder		**1 023**	**1 250**	**1 474**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 866**	**10 812**	**10 193**

20220713503568

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
Ingående eget kapital 2020-01-01	**0**	**1 190**	**69**	**319**	**1 578**	**2 286**	**3 864**
Årets resultat			103	0	**103**	**152**	**255**
Övrigt totalresultat					***0***		***0***
Årets totalresultat			**103**	**0**	**103**	**152**	**255**
Återköp personaloptioner		-3			**-3**	-5	**-8**
Personaloptionsprogram		7			**7**	11	**18**
Ränta/utdelning hybridobligation				-22	**-22**	-32	**-54**
Transaktioner med minoritet					**0**	-6	**-6**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**0**	**1 194**	**172**	**297**	**1 663**	**2 406**	**4 069**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**0**	**1 194**	**172**	**297**	**1 663**	**2 406**	**4 069**
Årets resultat			486	0	**486**	**719**	**1 205**
Övrigt totalresultat					**0**		**0**
Årets totalresultat			**486**	**0**	**486**	**719**	**1 205**
Personaloptionsprogram		2			**2**	4	**6**
Ränta/utdelning hybridobligation				-21	**-21**	-31	**-52**
Transaktioner med minoritet			-2		**-2**	2	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**0**	**1 196**	**656**	**276**	**2 128**	**3 100**	**5 228**

20220713503369

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		263	252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	20	2
Betald inkomstskatt		-1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**282**	**252**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-52	-9
Förändring av rörelseskulder		-9	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**221**	**274**
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-256	-200
Förvärv av fastigheter		-668	-150
Försäljning av fastigheter		-	62
Övriga investeringar och avyttringar		2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-922**	**-289**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		6	10
Utdelning hybridobligation		-52	-54
Upptagna räntebärande skulder		1 635	1 793
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 101	-1 509
Depositioner		10	-2
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**498**	**231**
Årets kassaflöde		**-203**	**216**
Likvida medel vid årets början		**364**	**148**
Likvida medel vid årets slut		**161**	**364**

20220713503703

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning		-	-
Bruttoresultat		**0**	**0**
Övriga externa kostnader	6, 7	-3	-1
Rörelseresultat		**-3**	**-1**
Finansiella intäkter	8	-	0
Finansiella kostnader	9	-1	0
Resultat efter finansiella poster		**-4**	**-1**
Skatt på årets resultat	10	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-4**	**-1**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-4	-1
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-4**	**-1**

20220713150371

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	1 155	1 155
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 155**	**1 155**
Summa anläggningstillgångar		**1 155**	**1 155**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		**1**	**3**
Summa omsättningstillgångar		**1**	**3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 156**	**1 158**

20220713150372

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	0	0
Summa bundet eget kapital		**0**	**0**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 154	1 155
Årets resultat		-4	-1
Summa fritt eget kapital		**1 150**	**1 154**
Summa eget kapital		**1 150**	**1 154**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5	3
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Summa kortfristiga skulder		**6**	**4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 156**	**1 158**

20220713150373

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 2020-01-01	**0**	**1 155**	**1 155**
Årets resultat		-1	**-1**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**0**	**1 154**	**1 154**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**0**	**1 154**	**1 154**
Årets resultat		-4	**-4**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**0**	**1 150**	**1 150**

20220713503374

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-3**	**-1**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelseskulder		1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2**	**0**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-7**
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**0**
Årets kassaflöde		**-2**	**-7**
Likvida medel vid årets början		**3**	**10**
Likvida medel vid årets slut		**1**	**3**

20220713503375

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 2022 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

Inga standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft bedöms få någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga kommande standarder har förtidstillämpats.

20220713503376

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.

20220713150377

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 neskrivningstestet. 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.

20220713305378

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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar 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 överförts 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 utsläckts.

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.

20220713050379

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 kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

För koncernens kundfordringar, avtalstillgångar 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.

20220713503380

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.

20220713150381

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 tomträttens nyttjanderättstillgång kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden 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.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbara och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

20220713503B2

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 realiseras 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 hänför sig 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 nettobetalningar.

20220713503B3

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Intäktsredovisning

Hyresintäkter
Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter 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 nettoredovisas 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.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts. Utdelning från joint ventures redovisas som en minskning av andelar i joint ventures.

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.

20220713130384

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.

Moderföretaget tillämpade tidigare år BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2), men har 2021 övergått till RFR 2 med anledning av att upprätta denna koncernredovisning. Övergången från K2 till RFR 2 har ej haft några effekter på moderföretagets räkenskaper.

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.

Andelar i koncernföretag

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

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.

20220713050385

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.

Not 3 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2021	**2020**
Hyresintäkter lokaler	740	713
Hyresintäkter övrigt	13	11
Uteblivna hyresintäkter lokaler	-91	-79
Hyresrabatter lokaler	-9	-14
Summa	**653**	**631**

20220713503386

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

	Koncernen 2021	2020
Avtalade hyresintäkter år 1	669	593
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	1 297	1 107
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	778	700
Summa	**2 744**	**2 400**

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnader	Koncernen 2021	2020
El- och värmekostnader	-55	-49
Driftskostnader	-47	-52
Reparation och underhåll	-27	-36
Fastighetsskatt	-18	-21
Övriga fastighetskostnader	-21	-12
Summa	**-168**	**-170**

Avtalade framtida tomträttsavgälder

	Koncernen 2021	2020
Avtalade tomträttsavgälder år 1	8	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	31	32
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	199	185
Summa	**238**	**225**

20220713130387

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen 2021	2020
Medelantal anställda	54	54
varav män	34	33
Könsfördelning ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	4	4
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 bolaget Stendörren Fastigheter AB (publ) 7 (7) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång fanns 8 ledande befattningshavare anställda (7), varav 3 (3) kvinnor och det totala antalet anställda i koncernen Stendörren Fastigheter AB (publ) var 55 (54), varav 17 kvinnor (21). Genomsnittligt antal anställda under 2022 var 54, varav 37 män. Detta antal inkluderar 4 personer (1 kvinna och 3 män) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2021 till styrelse med 1 590 tusen kronor (1 736). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 5 103 tusen kronor (8 138). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 11 349 tusen kronor (10 459) och till övriga anställda 18 788 tusen kronor (19 788). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 21 817 tusen kronor (18 789) varav 8 088 pensionsavsättningar inkl löneskatt (5 984). 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.

20220713050388

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 7 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-2	-2	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
KPMG AB				
revisionsuppdrag	0	0	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
	-2	**-2**	**0**	**0**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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.

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ränteintäkter, övriga	1	2	0	0
Summa	**1**	**2**	**0**	**0**

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnad obligation	-30	-29	-	-
Räntekostnader	-86	-92	-	-
Andra finansiella kostnader	-21	-13	-1	-
Summa	**-137**	**-134**	**-1**	**0**

20220713150389

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-2	-1	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	0	0	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende förvaltningsfastigheter	-300	-73	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-1	-15	-	-
- avseende miljösaneringsreserv	-	1	-	-
- avseende derivat	-4	3	-	-
- avseende obeskattade reserver	-6	0	0	0
Summa	**-313**	**-85**	**0**	**0**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	1 518	340	-4	-1
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6/21,4%)	-313	-73	1	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-5	0	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	2	-21	-	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	0	0	-1	-
Övriga skattemässiga justeringar	3	9	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-313**	**-85**	**0**	**0**

Totala underskottsavdrag uppgår till 27 mkr (fg år 28 mkr) varav ej aktiverade underskottsavdrag 10 mkr (fg år 7 mkr).

Not 11 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	486	103
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier i miljontal	28,39	28,28
Antal utestående aktier på balansdagen i miljontal	28,43	28,30
Resultat per aktie före utspädningseffekter	40,75	7,17
Resultat per aktie efter utspädningseffekter	40,67	7,17

20220713050390

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 12 Goodwill

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Utgående redovisat värde	**575**	**575**

Nedskrivningstest av goodwill utförs årligen. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	8	7
Investeringar	-	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	8
Ingående avskrivningar enligt plan	-4	-3
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5	-4
Utgående planenligt restvärde	**3**	**4**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående balans	9 533	9 147
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	668	150
Investeringar i befintliga fastigheter	257	200
Försäljningar	-	-62
Värdeförändringar	1 235	98
Summa	**11 693**	**9 533**

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2021 och 2020.
Alla koncernens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan. På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 11 693 mkr baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. Samtliga fastigheter har även värderats externt under tredje eller fjärde kvartalen 2021. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Nordier Property Advisors, Newsec Sweden och CBRE.
Realiserade och realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2021 uppgick till 1 235 mkr (98). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 0 mkr (30) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar.
Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav

Värderingsmetodik
Koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) 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: Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

20220713150391

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

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 (hyresgästanpassningar 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 hyresgästanpassningar). 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 hyresgästanpassningar 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.

20220713150392

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 2021-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Direktavkastningskrav	4,8%	8,0%	5,7%
Kalkylränta kassaflöde	6,0%	10,2%	7,6%
Kalkylränta restvärde	6,8%	10,2%	7,7%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	30,0%	6,1%

Värderingsparametrar per 2020-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Direktavkastningskrav	4,8%	13,5%	6,0%
Kalkylränta kassaflöde	4,8%	15,2%	8,1%
Kalkylränta restvärde	7,1%	15,8%	8,2%
Långsiktigt vakansantagande	4,0%	30,0%	6,4%

Byggrätter
Koncernen hade per 31 december 2021 totalt 28 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt 651 702 m2, huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är koncentrerade till expansiva kommuner och områden i Storstockholm samt tillväxtorter i Mälardalen. För vissa fastigheter pågår även arbete med att skapa ytterligare byggrätter inom befintligt användningsområde eller genom omvandling av användningsområden till exempel för bostadsändamål. Marknadsvärdet av byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till ca 1 634 (1 363) mkr.

Känslighetsanalys
Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2021 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca 585 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca –1 129 mkr uppåt och 1 399 mkr nedåt.

20220713050393

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 15 Inventarier

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	13	12
Investeringar	6	1
Omklassificeringar	-9	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10	13
Ingående avskrivningar enligt plan	-7	-5
Omklassificeringar	2	-
Årets avskrivningar	-2	-2
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7	-7
Utgående planenligt restvärde	**3**	**6**

Not 16 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Hyres- och kundfordringar	64	51
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-45	-41
Summa	**19**	**10**

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	7	5
Förfallet 30-89 dgr	1	6
Förfallet 90 dgr	56	40
Värdeförändringar	-45	-41
Summa	**19**	**10**

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Avräkning skatter och avgifter	3	2
Mervärdeskattefordran	9	36
Övriga poster	73	2
Summa	**85**	**40**

20220713S0394

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4	-
Förutbetalda hyresrabatter	28	31
Övriga poster	9	14
Summa	**41**	**45**

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.

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	1 300	650
Lån från banker och övriga kreditinstitut	3 584	3 437
Övriga räntebärande skulder	10	10
Periodiserade låneutgifter	-25	-16
Summa långfristiga räntebärande skulder	**4 869**	**4 081**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	755	1 018
Summa kortfristiga räntebärande skulder	**755**	**1 018**
Summa räntebärande skulder	**5 624**	**5 099**
Kreditfacilitet		
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	510	210

20220713050395

Koncernens räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 5 624 mkr (5 099), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till –25 mkr kronor (–16). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 5 649 mkr (5 115), motsvarande en belåningsgrad om 46 procent (50). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 4 339 miljoner kronor (4 455), obligationslån om 1 300 miljoner kronor (650) samt säljarreverser om 10 mkr (10). Räntebärande lån utgör därmed koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av koncernens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Stendörren Fastigheter AB (publ) har vid årets utgång två utestående obligationslån. Det ena obligationslånet (2021-2024) uppgår till 700 mkr och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,65 procent och det andra obligationslån (2021- 2025) uppgår till 600 mkr kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, Nordea, Sörmlands Sparbank samt samt Sparbanken i Enköping. Per 31 december fanns outnyttjade kreditramar om totalt 510 mkr. Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2021 till 4 868 miljoner kronor (4 081) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om –25 mkr (–16). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 755 miljoner kronor (1 018). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i koncernens 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. Koncernen strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Koncernen hade per 31 december 2021 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,4 år (3,0), enligt tabellen nedan.

Ränte- och kapitalbindning per 2021-12-31

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

Förfallodagar	MKR	Andel	MKR	Andel
2022	565	18%	659	12%
2023	434	4%	1 494	26%
2024	1 050	16%	1 375	24%
2025	900	62%	1 889	33%
2026	2 700	0%	222	4%
>2026	0	0%	10	0%
Summa	**5 649**	**100%**	**5 649**	**100%**
Genomsnittlig ränta		**2,28%**		

Räntederivat, per 2021-12-31

Typ	Motpart	Nominellt	Värde	Taknivå	Andel
Räntetak	Danske Bank	300	2,8	2,00%	4,68
Räntetak	Danske Bank	600	5,9	1,00%	3,77
Räntetak	Danske Bank	300	2,9	1,00%	3,77
Räntetak	Swedbank	1 100	10,0	2,00%	4,96
Räntetak	Swedbank	750	6,9	2,00%	4,98
Räntetak	Swedbank	250	0,0	2,25%	1,74
Räntetak	Swedbank	250	0,3	2,25%	2,75
Räntetak	Swedbank	550	4,3	2,00%	4,68
Räntetak	Nordea	184	0,1	1,50%	1,96
Summa		**4 284**	**33,3**	**1,80%**	**4,21**

Räntederivat, per 2021-12-31

Typ	Motpart	Nominellt	Värde	Ränta	Andel
Ränteswap	Swedbank	800	11,3	-0,0875%	2,72
Summa		**800**	**11,3**	**-0,0875%**	**2,72**

20220713130396

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Ingående redovisat värde	3 437	2 890	0	-
Kassaflödespåverkande förändringar	147	547	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder till kreditinstitut	**3 584**	**3 437**	**0**	**0**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Ingående redovisat värde	1 018	1 281	0	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-263	-263	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder till kreditinstitut	**755**	**1 018**	**0**	**0**
Derivat				
Ingående redovisat värde	-6	-17	0	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-19	0	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Verkligt värdeförändringar	-20	11	-	-
Utgående redovisat värde derivat	**-45**	**-6**	**0**	**0**
Övriga långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	650	662	0	-
Kassaflödespåverkande förändringar	660	-12	-	-
Utgående redovisat värde övriga långfristiga räntebärande skulder	**1 310**	**650**	**0**	**0**

20220713S0397

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 21 Finansiella risker

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2021-12-31		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde**
Tillgångar			
Hyresfordringar	19	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	85	-	-
Likvida medel	161	-	-
Summa	**265**	**0**	**0**
Skulder			
Räntebärande skulder	-	-	-5 623
Övriga långfristiga skulder	-	-	-22
Räntederivat	-	45	-
Leverantörsskulder	-	-	-22
Övriga skulder	-	-	-8
Summa	**0**	**45**	**-5 675**

	2020-12-31		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde**
Tillgångar			
Hyresfordringar	10	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	40	-	-
Likvida medel	364	-	-
Summa	**414**	**0**	**0**
Skulder			
Räntebärande skulder	-	-	-5 323
Räntederivat	-	6	-
Leverantörsskulder	-	-	-47
Övriga skulder	-	-	-25
Summa	**0**	**6**	**-5 395**

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.

20220713150398

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Finansiering
Koncernens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör koncernens 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 långivare. Ffinansieringsrisken definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på koncernens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långivarna kommer förlänga koncernens 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 koncernen efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

Kreditrisk
Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken koncernen har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i koncernen reducerad då det aktivt arbetas med att, där så är möjligt, tillse att koncrnens 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 (9) av koncernens totala årshyror per 31 december 2021. 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 koncernens största enskilda kostnadspost. Baserat på kapitalstrukturen per 31 december 2021 uppgår räntekostnaden till ca 129 mkr på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom två mindre reverslån om 10 mkr (10). 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 ca 90 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2021 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 procent medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 22 mkr. Räntekänsligheten påverkas dels av att ungefär 99 procent av alla lån med STIBOR-bas löper med ett golv där STIBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll (medan övriga låneavtal saknar sådant golv) och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för
mer information. En sammanställning av räntederivaten återfinns i tabellen i not 20.

Förändring STIBOR	Utfall (+)	Utfall (-)
+ / - 0,5%	22	2
+ / - 1,0%	43	5
+ / - 1,5%	60	7
+ / - 2,5%	74	10

20220713050399

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	Låneförfall *	Årlig amortering till förfall *	Räntekostnad/år	Snittränta	Total likviditetseffekt till förvall
2022	547	112	130	2,3%	789
2023	1 416	79	107	2,1%	1 601
2024	1 318	57	77	2,2%	1 452
2025	1 873	16	30	1,4%	1 918
2026	218	4	4	1,9%	226
> 2026	10	0	0	2,0%	10
	5 381	**268**	**347**	**1,9%**	**5 996**

* Utgör sammantaget den räntebärande skulden.

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-3	-4	0	0
- avseende temporära skillnader på fastigheter	1 463	1 164	0	0
- avseende derivat	5	1	0	0
- avseende miljösaneringsreserv	-	-1	0	0
- avseende obeskattade reserver	18	11	0	0
Summa	**1 483**	**1 171**	**0**	**0**

Förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen 2021	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	1 163	-	300	1 463
Underskottsavdrag	-4	-	1	-3
Derivat	1	-	4	5
Miljösaneringsreserv	0	-	0	0
Obeskattade reserver	11	1	6	18
Summa	**1 171**	**1**	**311**	**1 483**

Koncernen 2020	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	1 080	10	73	1 163
Underskottsavdrag	-19	-	15	-4
Derivat	4	-	-3	1
Miljösaneringsreserv	1	-	-1	0
Obeskattade reserver	11	-	-	11
Summa	**1 077**	**10**	**84**	**1 171**

20220713504400

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 23 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Miljösaneringsreserv	4	4
Summa	**4**	**4**

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående saldo	4	-
Nya avsättningar	-	4
Summa	**4**	**4**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Upplupna lönerelaterade kostnader	8	7	-	-
Upplupna räntor	14	6	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	138	119	-	-
Övriga poster	78	28	-	-
Summa	**238**	**160**	**0**	**0**

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 155	1 148
Förvärv	-	7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 155	1 155
Utgående redovisat värde	**1 155**	**1 155**

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

	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
Företagets namn	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Stendörren Fastigheter AB (publ)	40,57%	40,65%	1 155	1 155
Summa redovisat värde			**1 155**	**1 155**

* Röstandel uppgår till 58,0% (58,1%)

20220713504403

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	5 397	5 135	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	4 986	4 852	-	-
Summa	**10 383**	**9 987**	**0**	**0**

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	0	0	-	-
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 28 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöden				
Erhållna räntor	1	2	-	-
Erlagda räntor	-108	-123	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	4	-	-
Upplupen ej betald ränta	17	-2		
Summa	**20**	**2**	**0**	**0**

Not 29 Närstående

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Moderföretag		
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Sålda tjänster	-	-
Köpta tjänster	-2	-1
Fordringar	-	-
Skulder	-5	-3

20220713504102

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 30 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Från och med den 31 december 2021 upprättar Stendörren Real Estate AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2020. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2019 inte upprättat någon koncernredovisning.

Moderföretaget har i samband med att koncernårsredovisning upprättas övergått till att redovisa enligt RFR2. Bolaget redovisade tidigare enligt BFNAR 2016:10 (K2). Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på moderbolagets redovisning förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".
I och med att ingen koncernredovisning har upprättats tidigare redovisas ingen jämförelse mellan tidigare koncernredovisning och koncernredovisning enligt IFRS.

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat i bolaget efter balansdagen.
Väsentliga händelser i koncernen efter räkenskapsårets slut:
- Den 4 januari 2022 genomfördes koncernens fjärde förvärv i Köpenhamnsregionen när industrifastigheten Kirstinehøj 3 i Kastrup förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 42 mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 4 772 m2. Fastigheten är fullt uthyrd.
- Den 20 januari 2022 erhölls ett lagakraftvunnet bygglov inom logistik i Almnäs, Södertälje.
- Den 24 januari 2022 tecknades ett 10-årigt hyresavtal i fastigheten Viby 19:13 i Brunna i Upplands-Bro kommun. Hyresgästen flyttar in i maj 2022 i lokaler om ca 2 700 m2 och markytor på ca 11 500 m2.
- Den 9 mars 2022 erhölls koncernens första bygglov för bostäder, två bostadskvarter om totalt 326 lägenheter samt ett parkeringsgarage i Botkyrka.
- Den 25 mars 2022 genomfördes koncernens andra förvärv i Osloregionen när lagerfastigheten Björnerudveien 24 i Oslo förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 109 mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 4 819 m2.
- Den 11 april 2022 genomfördes koncernens femte förvärv i Köpenhemnsregionen då lagerfastigheten Rönnevangsalle 8 i Hilleröd förvärvades. Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 31 mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 3 089 m2.
- 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 den har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

20220713504O3

Stendörren Real Estate AB
559179-2972

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 154 109 720
Årets resultat	-4 042 699
	1 150 067 021

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	1 150 067 021
	1 150 067 021

Stockholm den 26/6 -2022

Henrik Orrbeck
Styrelseordförande

Douglas Martinsson

Elien Poelmans

Nisha Raghavan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/6 - 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

20220713304404

Building a better working world

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 räkenskapsåret 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 moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de 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 koncernen.

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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 april 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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 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 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 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 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 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. 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 och koncernredovisningen. 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 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 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 för 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.

20220713130405

Building a better working world

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 av Stendörren Real Estate AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 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 moderbolagets 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.

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 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 29/6 -2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited