

# Årsredovisning

---

## Stendörren Servitrisen 3 AB

559086-2438

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Servitrisen 3 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 15
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Servitrisen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *24/6 - 2022*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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



Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Styrelsen för Stendörren Servitrisen 3 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Västerås Servitrisen 3. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 302 kvm.

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

##### Koncernförhållanden

Bolaget förvärvades år 2021 av Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm och är numera ett helägt till Stendörren Fastigheter AB (publ). Tidigare ägare var Geidemark Fastigheter AB, 556583-5849, och bolaget hette Gfast Servitrisen AB. Under året har bolaget genomfört en namnändring till Stendörren Servitrisen 3, 559086-2438.

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

##### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

##### Väsentliga händelser

###### Bolagets påverkan av covid-19

Av bolagets hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är mer direkt drabbade. Dock påverkar detta indirekt många andra sektorer varför övriga hyresgäster kan komma att påverkas negativt. Stendörren-koncernen har stärkt den finansiella beredskapen genom att stärka bland annat likviditeten. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	4 385	3 779	3 355	770
Resultat efter finansiella poster	2 380	1 731	1 450	179
Rörelsemarginal %	63	60	55	29
Avkastning på eget kapital %	52	64	108	93
Balansomslutning	47 049	32 066	31 399	27 354
Soliditet %	10	8	4	

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	912 048	1 019 215	2 031 263
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		1 019 215	-1 019 215	0
Årets resultat			1 502 267	1 502 267
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 931 263</b>	<b>1 502 267</b>	<b>3 533 530</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 931 263
Årets resultat	1 502 267
<b>Summa</b>	<b>3 433 530</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 433 530
<b>Summa</b>	<b>3 433 530</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		4 385 264	3 779 311
Övriga rörelseintäkter		23 749	65 740
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 409 013</b>	<b>3 845 051</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 006 724	-927 993
Handelsvaror		-	-42 000
Övriga externa kostnader		-5 250	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-651 247	-618 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 663 221</b>	<b>-1 588 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 745 792</b>	<b>2 256 604</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	918	3 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-367 032	-529 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-366 114</b>	<b>-526 096</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 379 678</b>	<b>1 730 508</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>10</b>		
Förändring av periodiseringsfond		-486 205	-433 188
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-486 205</b>	<b>-433 188</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 893 473</b>	<b>1 297 320</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	-391 206	-278 105
<b>Årets resultat</b>		<b>1 502 267</b>	<b>1 019 215</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	31 174 584	31 168 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 174 584</b>	<b>31 168 999</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		14 848 293	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 848 293</b>	<b>–</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 022 877</b>	<b>31 168 999</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 088	50 669
Övriga fordringar		24 374	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 334	63 756
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 796</b>	<b>114 425</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		900 327	782 096
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>900 327</b>	<b>782 096</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 026 123</b>	<b>896 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 049 000</b>	<b>32 065 520</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>15, 16</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 931 263	912 048
Årets resultat		1 502 267	1 019 215
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 433 530	1 931 263
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 533 530</b>	<b>2 031 263</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 326 882	840 677
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 326 882</b>	<b>840 677</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>17</b>		
Övriga avsättningar		90 731	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>90 731</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>18</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		39 200 000	10 294 864
Skulder till koncernföretag		-	17 701 707
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 200 000</b>	<b>27 996 571</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	461 988
Leverantörsskulder		73 373	73 983
Skulder till koncernföretag		1 274 421	-
Aktuella skatteskulder		175 410	139 155
Övriga skulder	19	163 911	155 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	410 742	366 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 897 857</b>	<b>1 197 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 049 000</b>	<b>32 065 520</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1,2

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	2 745 792	1 730 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	651 247	618 454
Erhållen ränta	918	-
Erlagd ränta	-230 909	-
Betald inkomstskatt	-	-278 105
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 167 048</i>	<i>2 070 857</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-15 123 884	342 730
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	41 528 470	-1 326 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>29 571 634</b>	<b>1 087 176</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-656 832	-3 033 095
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-656 832</b>	<b>-3 033 095</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	2 408 337
Amortering av lån	-28 796 571	-1 867 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-28 796 571</b>	<b>540 485</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>118 231</b>	<b>-1 405 434</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>782 096</b>	<b>2 187 530</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>900 327</b>	<b>782 096</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

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

Soliditet(%)

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. Detta är en förändring från föregående räkenskapsår där Årsredovisningen upprättades enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag("K2").

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

#### IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

559086-2438

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

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

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

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

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3      Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Not 4	Intäkter	2021	2020
	Nettoomsättning	4 385 265	3 779 311
	Övriga rörelseintäkter	23 748	65 740
	<b>Summa intäkter</b>	<b>4 409 013</b>	<b>3 845 051</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2021	2020
	Inom ett år	4 258 862	–
	Senare än ett år men innan fem år	13 261 912	–
	Senare än fem år	753 664	–

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

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

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

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

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	409 335	422 439
	Driftkostnader	121 096	76 702
	El och värme	317 019	249 337
	Övriga fastighetskostnader	14 274	51 945
	Fastighetsskatt	145 000	127 570
	<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>1 006 724</b>	<b>927 993</b>

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Övriga ränteintäkter	918	3 776
	<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>918</b>	<b>3 776</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	136 123	294 136
	Externa räntekostnader	230 909	235 736
	<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>367 032</b>	<b>529 872</b>

Not 10	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	<i>Periodiseringsfond</i>		
	Avsättning till periodiseringsfond	486 205	433 188
	<i>Summa förändring av periodiseringsfond</i>	<i>486 205</i>	<i>433 188</i>
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	<i>486 205</i>	<i>433 188</i>

Not 11	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-300 475	-278 105
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-90 731	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-391 206</i>	<i>-278 105</i>

Effektiv skattesats (%)	-21	-21
-------------------------	-----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	1 893 473	1 297 320
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-390 055	-277 626
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-867	-435
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-276	-44
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-90 731	-
Återläggning bokförda avskrivningar	-134 156	-127 401
Avdrag skattemässig avskrivning	224 879	127 401
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-391 206</i>	<i>-278 105</i>

Effektiv skattesats (%)	-21	-21
-------------------------	-----	-----

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	32 376 501	26 315 034
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	656 832	6 061 467
Utgående anskaffningsvärden	33 033 333	32 376 501
Ingående avskrivningar	-1 207 502	-589 048
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-651 247	-618 454

Utgående avskrivningar	-1 858 749	-1 207 502
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 174 584</b>	<b>31 168 999</b>
Marknadsvärde	66 000 000	–

**Not 13 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremie	21 588	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 746	63 756
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>35 334</b>	<b>63 756</b>

**Not 15 Resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	1 931 263
Årets resultat	1 502 267
<b>Summa</b>	<b>3 433 530</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	3 433 530
<b>Summa</b>	<b>3 433 530</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

<b>Not 17 Avsättningar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	90 731	–
<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	<i>90 731</i>	<i>–</i>

ank=20220712;2022071312457

Not		2021-12-31	2020-12-31
18	<b>Förfallotid skulder</b>		
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	-	17 701 707
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	39 200 000	10 294 864
19	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	163 911	155 529
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>163 911</b>	<b>155 529</b>
20	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förskottsbetalda hyror	-	339 755
	Upplupna räntekostnader	18 944	626
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 798	25 973
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>410 742</b>	<b>366 354</b>

**Not 21**    **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

Not		2021-12-31	2020-12-31
22	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
23	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	26 148 618
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	<i>40 000 000</i>	<i>26 148 618</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 000 000</b>	<b>26 148 618</b>

UNDERSKRIFTER

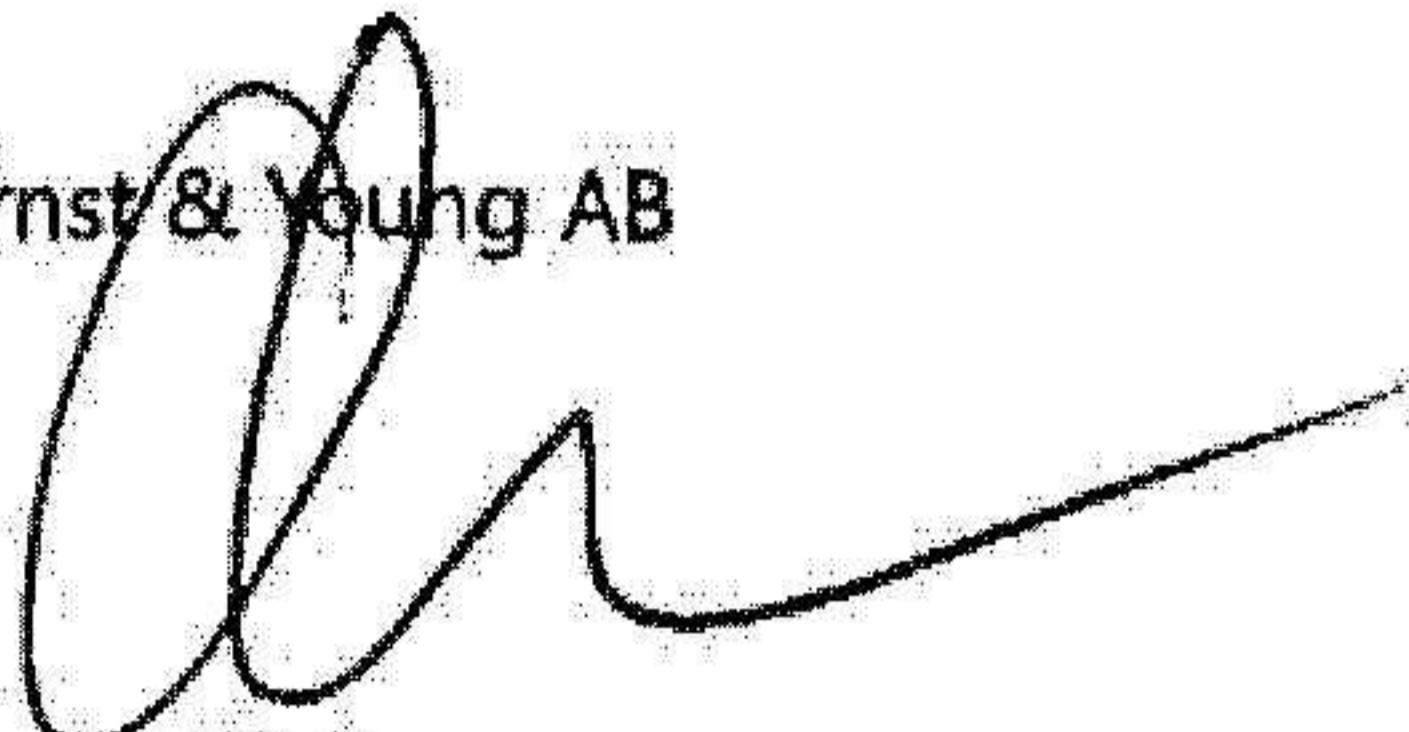


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

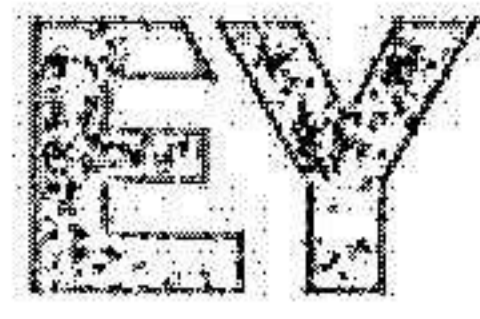
28/6-22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20220712;2022071312459

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Servitrisen 3 AB, org.nr 559086-2438

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Servitrisen 3 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Servitrisen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

△



Building a better  
working world

ank=20220712;2022071312460

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stendörren Servitrisen 3 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Servitrisen 3 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor