

# Årsredovisning

## Stendörren Uppsala Danmark-Kumla 8:23 AB

559195-1594

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Uppsala Danmark-Kumla 8:23 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Uppsala Danmark-Kumla 8:23 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Stendörren Uppsala Danmark-Kumla 8:23 AB*

559195-1594

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Uppsala Danmark-Kumla 8:23 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Danmarks-Kumla 8:23. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 15 444 kvm.

### Investeringar

Under räkenskapsåret har inga större investeringar gjorts.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades under räkenskapsåret av Stendörren Östra Fyrislund Holding AB, org nr 559496-5856, och har bytt bolagsnamn från OOF Östra Fyrislund AB till Stendörren Uppsala Danmark-Kumla 8:23 AB.

### 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.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	28 015	17 341	14 456	6 331
Resultat efter finansiella poster	-2 253	-16 257	-11 555	-12 375
Rörelsemarginal %	37	-13	-20	-63
Avkastning på eget kapital %	-132	-583	-929	-341
Balansomslutning	255 168	262 680	243 163	180 133
Soliditet %	1	1	1	2

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga ökade hyresintäkter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	10 593 424	-7 852 811	<b>2 790 613</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-7 852 811	7 852 811	<b>0</b>
Aktieägartillskott		2 000 000		<b>2 000 000</b>
Årets resultat			-3 087 388	<b>-3 087 388</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 740 613</b>	<b>-3 087 388</b>	<b>1 703 225</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 740 613
Årets resultat	-3 087 388
<i>Summa</i>	<i>1 653 225</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 653 225
<i>Summa</i>	<i>1 653 225</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		28 014 758	17 341 095
Övriga rörelseintäkter		5 386 961	42 059 613
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>33 401 719</b>	<b>59 400 708</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>6</b>		
Direkta fastighetskostnader	7	-12 226 310	–
Övriga externa kostnader		–	-10 493 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 704 260	-9 102 296
Övriga rörelsekostnader		–	-42 059 613
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 930 570</b>	<b>-61 655 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>10 471 149</b>	<b>-2 254 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 833	4 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 734 206	-14 007 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 724 373</b>	<b>-14 002 656</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 253 224</b>	<b>-16 257 126</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>11</b>		
Erhållna koncernbidrag		–	10 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>–</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 253 224</b>	<b>-6 257 126</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-834 164	-1 595 685
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 087 388</b>	<b>-7 852 811</b>

## BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	209 994 868	133 256 421
Inventarier, verktyg och installationer	14	26 283 909	10 574 063
Pågående nyanläggningar	15	–	96 698 284
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>236 278 777</b>	<b>240 528 768</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		534 764	–
Uppskjuten skattefordran	16	2 038 855	2 055 468
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 573 619</b>	<b>2 055 468</b>

**Summa anläggningstillgångar** **238 852 396** **242 584 236**

#### Omsättningstillgångar

17

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		–	3 340 509
Övriga fordringar		2 507 671	1 545 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	194 614	236 929
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 702 285</b>	<b>5 123 372</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		13 613 614	14 972 297
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 613 614</b>	<b>14 972 297</b>

**Summa omsättningstillgångar** **16 315 899** **20 095 669**

### SUMMA TILLGÅNGAR

255 168 295

262 679 905

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		4 740 613	10 593 424
Årets resultat		-3 087 388	-7 852 811
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 653 225	2 740 613
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 703 225</b>	<b>2 790 613</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Övriga avsättningar		817 551	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>817 551</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till kreditinstitut		-	110 995 178
Skulder till koncernföretag		245 553 279	22 586 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>245 553 279</b>	<b>133 581 672</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		-	69 930 553
Skulder till kreditinstitut		-	19 947 864
Leverantörsskulder		82 430	9 768 328
Skulder till koncernföretag		-	17 070 268
Aktuella skatteskulder		2 543 180	1 742 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	4 468 630	7 848 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 094 240</b>	<b>126 307 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>255 168 295</b>	<b>262 679 905</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 471 149	-2 254 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	27 10 704 260	9 102 296
Erhållen ränta	9 833	4 477
Erlagd ränta	-10 391 751	-11 760 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 793 491	-4 908 137
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 687 343	11 808 998
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	102 609 930	28 728 880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>116 090 764</b>	<b>35 629 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 454 269	-16 887 670
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 454 269</b>	<b>-16 887 670</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-110 995 178	-4 599 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 995 178</b>	<b>-4 599 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 358 683</b>	<b>14 142 075</b>
Likvida medel vid årets början	14 972 297	830 222
Likvida medel vid årets slut	13 613 614	14 972 297

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Östra Fyrislund Holding AB, 559496-5856, som ägs av Stendörren Stockholm 11 AB, 559493-7061, med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 11 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB, org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år från BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Leasing - bolaget som leasetagare

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av 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 framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

#### Lånekostnader

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier på 10 år och markanläggningar på 20 år.

#### 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 realiseras, 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.

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 och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2024	2023
	Hysesintäkter	28 014 758	17 341 095
	Övriga rörelseintäkter	5 386 961	42 059 613
		<b>33 401 719</b>	<b>59 400 708</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	29 736 000	18 007 000
	Senare än ett år men inom fem år	118 139 000	59 633 000
	Senare än fem år	77 398 000	21 744 000
		<b>225 273 000</b>	<b>99 384 000</b>

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

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

#### Not 6 Ersättning till revisorer

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

De revisionskostnader som har belastat bolagets räkenskaper under året avser period före förvärv. De revisionskostnader som tillkommit därefter och är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Övriga driftskostnader	-5 638 079	0
	Underhåll	-15 372	0
	El- och värmekostnader	-177 298	0
	Övriga fastighetskostnader	-5 016 267	0
	Fastighetsskatt	-1 341 020	0
	Övrigt	-38 274	0
		<b>-12 226 310</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	4	15
---	---	----

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	9 833	4 477
	Summa	9 833	4 477

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader externa	-10 391 752	-11 760 440
	Räntekostnader koncernföretag	-2 342 454	-2 246 693
	Summa	-12 734 206	-14 007 133

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	<i>Koncernbidrag</i>		
	Erhållna koncernbidrag	0	10 000 000
	Summa erhållna och lämnade koncernbidrag	0	10 000 000
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	0	10 000 000

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Förändring av uppskjuten skatt för underskott	-689 357	-
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-144 807	-1 595 685
	Summa redovisad skatt	-834 164	-1 595 685
	Effektiv skattesats (%)	37	26
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	-2 253 224	-6 257 126
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	464 164	1 288 968
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 026	922
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 293 963	-2 885 716
	Förändring av uppskjuten skatt för underskott	-689 357	-
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-144 807	-1 595 685
	Övrigt	-68 810	-2 054 872
	Aterföring bokföringsmässig avskrivning	-676 774	-896 314
	Avdrag skattemässig avskrivning	1 488 529	895 718
	Ouynyttjat underskott	84 828	3 651 294
	Summa redovisad skatt	-834 164	-1 595 685
	Effektiv skattesats (%)	37	26

ank=20250710;2025071113213

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	145 419 059	145 255 519
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	1 084 375	163 540
	Korrigerig	-22 583 144	0
	Omklassificeringar m.m.	102 001 678	0
	Utgående anskaffningsvärden	225 921 968	145 419 059
	Ingående avskrivningar	-12 162 638	-7 811 599
	Förändringar av avskrivningar		
	Korrigerig	-403 287	0
	Årets avskrivningar	-3 361 175	-4 351 039
	Utgående avskrivningar	-15 927 100	-12 162 638
	<b>Redovisat värde</b>	<b>209 994 868</b>	<b>133 256 421</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 408 982	24 198 982
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	66 500	210 000
	Korrigerig	-547 548	0
	Omklassificeringar m.m.	23 130 692	0
	Utgående anskaffningsvärden	47 058 626	24 408 982
	Ingående avskrivningar	-13 834 919	-9 083 661
	Förändringar av avskrivningar		
	Korrigerig	403 287	0
	Årets avskrivningar	-7 343 085	-4 751 258
	Utgående avskrivningar	-20 774 717	-13 834 919
	<b>Redovisat värde</b>	<b>26 283 909</b>	<b>10 574 063</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 698 284	80 184 154
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	28 434 086	16 514 130
	Omklassificeringar m.m.	-125 132 370	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	96 698 284
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>96 698 284</b>

Not 16	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Avsättningar	2 038 855	2 055 468
	<b>Utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>2 038 855</b>	<b>2 055 468</b>

#### Not 17 Finansiella instrument

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

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	194 614	163 578
	Upplupna intäkter	0	61 590
	Övrigt	0	11 761
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>194 614</b>	<b>236 929</b>

#### Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärde uppgår till 100 kr.

#### Not 20 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>			
	Balanserat resultat		4 740 613
	Årets resultat		-3 087 388
	<b>Summa</b>		<b>1 653 225</b>
<i>Förslag till disposition</i>			
	Balanseras i ny räkning		1 653 225
	<b>Summa</b>		<b>1 653 225</b>

Not 21	Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
	Redovisat värde vid årets ingång	0	0
	Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret	817 551	0
	Redovisat värde vid årets utgång	817 551	-

Not 22	Förfalltid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	245 553 279	22 586 494
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	110 995 178

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen management fee	365 931	0
	Förskottsbetalda hyror	4 060 699	4 189 118
	Övrigt	42 000	3 659 329
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 468 630</b>	<b>7 848 447</b>

**Not 24** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 25	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Företagsinteckningar	256 000 000	201 800 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>256 000 000</b>	<b>201 800 000</b>

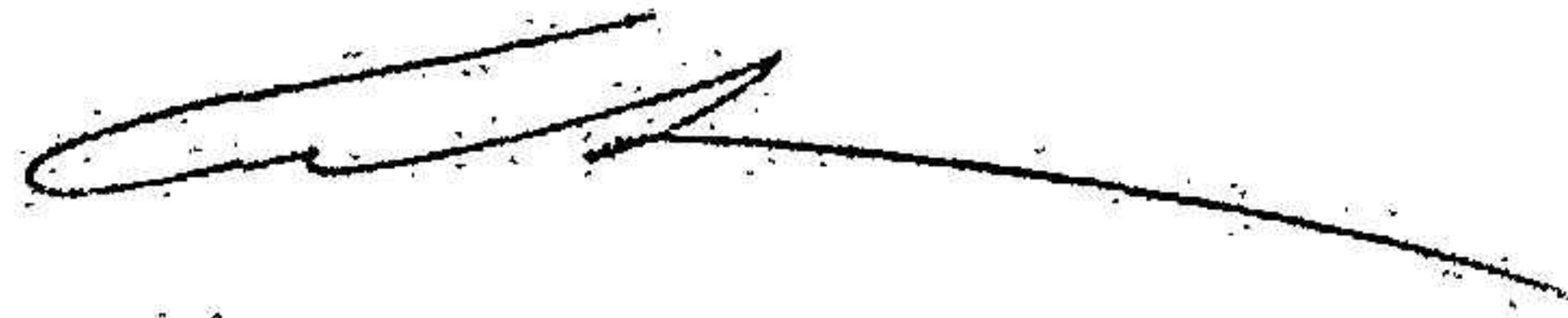
**Not 26** Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not. 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	10 704 260	9 102 296
	Summa	10 704 260	9 102 296

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Rånje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i  
Stendörren Uppsala Danmarks-Kumla 8:23 AB

Org.nr. 559195-1594

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Uppsala Danmarks-Kumla 8:23 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Uppsala Danmarks-Kumla 8:23 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Uppsala Danmarks-Kumla 8:23 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Uppsala Danmarks-Kumla 8:23 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Uppsala Danmarks-Kumla 8:23 AB enligt god revisionssed 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.

**Revisorers 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 30/6/2025

BDO Mälardalen AB

John Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor