

# Årsredovisning

---

## Stendörren Stockholm 4 AB

556972-6630

Styrelsen för Stendörren Stockholm 4 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 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Stockholm 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>28/6-2022</sup> Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## Stendörren Stockholm 4 AB

556972-6630

Styrelsen för Stendörren Stockholm 4 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 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Stockholm 4 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

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

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

##### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm.

Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är också Stendörren Fastigheter AB (publ).

##### Investeringar

Under året har bolaget inte gjort några investeringar.

##### Avyttringar

Bolaget har inte avyttrat något under året.

##### 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

###### Avseende covid-19

Bolaget har hittills sett endast begränsade konsekvenser till följd av Covid-19 men följer utvecklingen noggrant.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Resultat efter finansiella poster	21 692	6 732	11 673	-3 896
Avkastning på eget kapital %	37	18	37	-19
Balansomslutning	1 298 003	1 246 766	1 235 267	1 032 506
Soliditet %	5	3	3	2

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	31 209 818	6 550 004	37 809 822
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		6 550 004	-6 550 004	0
Årets resultat			21 236 600	21 236 600
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>37 759 822</b>	<b>21 236 600</b>	<b>59 046 422</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	37 759 822
Årets resultat	21 236 600
<b>Summa</b>	<b>58 996 422</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	58 996 422
<b>Summa</b>	<b>58 996 422</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>			
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		-11 143	-
Övriga rörelseintäkter		9 598 806	11 318 257
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 587 663</b>	<b>11 318 257</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-9 131 900	-10 781 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 131 900</b>	<b>-10 781 861</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5</b>	<b>455 763</b>	<b>536 396</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	14 229 083	-4 560 475
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	42 490 608	44 632 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-35 483 092	-33 876 067
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>21 236 599</b>	<b>6 195 794</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 692 362</b>	<b>6 732 190</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	9	-455 762	-161 395
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-455 762</b>	<b>-161 395</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 236 600</b>	<b>6 570 795</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	10	-	-20 791
<b>Årets resultat</b>		<b>21 236 600</b>	<b>6 550 004</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	248 214 814	205 435 667
Fordringar hos koncernföretag		1 037 056 642	1 033 460 237
Andra långfristiga värdepappersinnehav		663 187	1 328 525
Uppskjuten skattefordran		535 369	535 369
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 286 470 012</i>	<i>1 240 759 798</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 286 470 012</b>	<b>1 240 759 798</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	12	8 310 086	2 828 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 223 373	3 177 208
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>11 533 459</i>	<i>6 005 820</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 533 459</b>	<b>6 005 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 298 003 471</b>	<b>1 246 765 618</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>13</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>			
Balanserat resultat		37 759 822	31 209 818
Årets resultat	14	21 236 600	6 550 004
<i>Summa fritt eget kapital</i>		58 996 422	37 759 822
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 046 422</b>	<b>37 809 822</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>15</b>		
Skulder till kreditinstitut		174 910 852	655 710 214
Skulder till koncernföretag		518 013 141	492 483 501
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>692 923 993</b>	<b>1 148 193 715</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		465 309 393	2 883 691
Skulder till koncernföretag		3 613 212	3 025 914
Övriga skulder		75 194 990	52 692 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 915 460	2 159 874
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>546 033 055</b>	<b>60 762 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 298 003 470</b>	<b>1 246 765 618</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		455 763	536 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	20	-	-
- Realisationsresultat		-	-6 216 288
- Kursvinst/-förlust		-	-1
- Erhållen ränta		-	-4 185 475
Erlagd finansieringskostnad		-665 338	-
Erlagd ränta		-13 979 998	-15 419 493
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-14 189 573</i>	<i>-25 284 861</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		36 962 970	48 095 329
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-21 161 113	-19 038 196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20</b>	<b>1 612 284</b>	<b>3 772 272</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av aktier i dotterföretag		-	11 249 358
Avyttring av finansiella tillgångar		-	375 000
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		14 229 083	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>14 229 083</b>	<b>11 624 358</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av koncernmellanhavande		-19 515 237	-
Lämnade koncernbidrag		-455 762	-
Amortering av lån		-18 373 660	-20 369 382
Förändring av checkräkningskredit		-	-5 064 769
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-38 344 659</b>	<b>-25 434 151</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-22 503 292</b>	<b>-10 037 521</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-52 673 753</b>	<b>-42 636 232</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-75 177 045</b>	<b>-52 673 753</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 management arvode och finansiella intäkter.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna 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.

##### Lånekostnader

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

##### Nedskrivning

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

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

##### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att

leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är andelar i koncernföretag och underskott.

**Not 4 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 föranleds 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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

**Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2021 2020**

Inköp från andra koncernföretag, i %	100	100
Försäljning till andra koncernföretag	100	100

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag 2021 2020**

Transaktionskostnader	-64	-508 340
Resultat avyttrade andelar i dotterbolag	-	6 215 888
Nedskrivning andelar i dotterbolag	-	-10 268 023
Utgående anskaffningsvärden	-64	-4 560 475
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Återförda nedskrivningar	14 229 147	-
Utgående nedskrivningar	14 229 147	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 229 083</b>	<b>-4 560 475</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter 2021 2020**

Ränteintäkter från koncernföretag	42 490 608	44 632 336
	<b>42 490 608</b>	<b>44 632 336</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	-21 503 094	-18 831 574
	Externa räntekostnader	-11 475 354	-13 207 200
	Marknadsvärdering derivat	-791 222	68 837
	Övriga finansiella kostnader	-1 713 422	-1 906 130
		<b>-35 483 092</b>	<b>-33 876 067</b>

Not 9	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Lämnade koncernbidrag	-455 762	-161 395
		<b>-455 762</b>	<b>-161 395</b>

Not 10	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt på underskott	-	-20 791
<i>Summa redovisad skatt</i>	-	-20 791
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	21 236 600	6 570 795
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-4 374 740	-1 406 150
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	116 221	-
Skatteeffekt av vinst avyttrande av delägarätter	-	-1 301 665
Årets utnyttjande av tidigare års underskott som ej redovisats som tillg.	2 598 878	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till underskott	-	-20 791
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	-	435 436
Skatteeffekt av övertaget räntenetto	1 722 748	2 287 110
Skatteeffekt av andra bokförda intäkter	-63 107	-14 731
<i>Summa redovisad skatt</i>	0	-20 791

Not 11	Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	219 664 814	178 898 574
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Försäljningar/utrangeringar	-	-5 033 760
Lämnade aktieägartillskott	28 550 000	45 800 000
Utgående anskaffningsvärden	248 214 814	219 664 814
Ingående nedskrivningar	-14 229 147	-3 961 124
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Årets nedskrivningar	-	-14 229 147
Aterförda nedskrivningar	14 229 147	3 961 124
Utgående nedskrivningar	0	-14 229 147
<b>Redovisat värde</b>	<b>248 214 814</b>	<b>205 435 667</b>

Stendörren Stockholm 4 AB  
556972-6630

13(16)

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Fastighets AB Vitgröet	556905-8687	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			22 722 955	10 300 660

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Stendörren Magneten 30 AB	556870-5288	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			11 289 427	9 989 427

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Stendörren Magneten 18 AB	556700-5466	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			25 906 929	16 806 929

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Stendörren Magneten 12 AB	556870-5296	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			14 279 610	8 679 610

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Fastighets AB Elementet 1	556812-4233	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			15 090 476	5 933 624

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
Stendörren Brandthovdagatan 26 AB	556738-0067	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			28 452 884	28 452 884

Dotterföretag	Org.nr	Säte		
---------------	--------	------	--	--



Antal andelar	500	500
Kapitalandel (%)	100	100
Rösträttsandel (%)	100	100
Redovisat värde	11 912 678	11 912 678

**Not 12 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 13 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärde uppgår till 1 krona.

**Not 14 Resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	37 759 822
Årets resultat	21 236 600
<b>Summa</b>	<b>58 996 422</b>
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	58 996 422
<b>Summa</b>	<b>58 996 422</b>

**Not 15 Förfallotid skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	174 910 852	655 710 214
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	518 013 141	492 483 501

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 915 460	2 114 874
Övriga poster	-	45 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 915 460</b>	<b>2 159 874</b>

ank=20220712:2022071316545

Not 17	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
		Inga.	Inga.

Not 18	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Pantsatta aktier i dotterföretag	785 034 492	785 034 492

Not 19 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 med har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Not 20	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
	Erhållen ränta	-	-4 185 475
	Realisationsresultat	-	-6 216 288
	Kursvinst/-förlust	-	-1
		-	-10 401 764

UNDERSKRIFTER

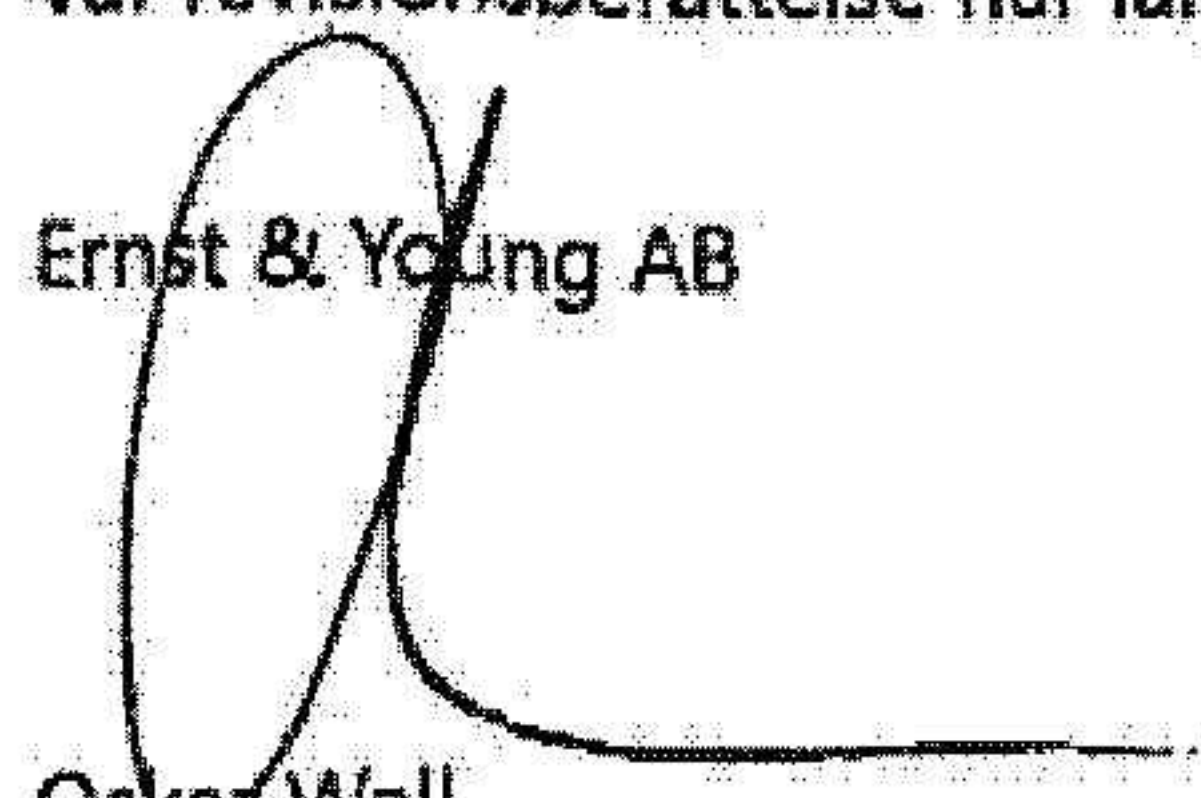
Stockholm 27/6-2022



Erik Ranje

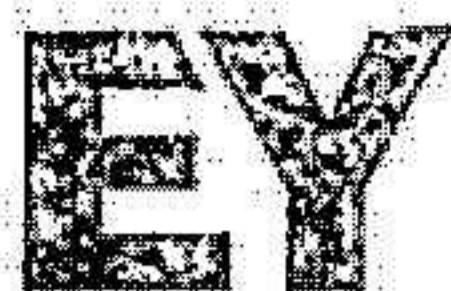
Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6-22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20220712;2022071316546

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Stockholm 4 AB, org.nr 556972-6630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Stockholm 4 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 Stockholm 4 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 Stockholm 4 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 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.

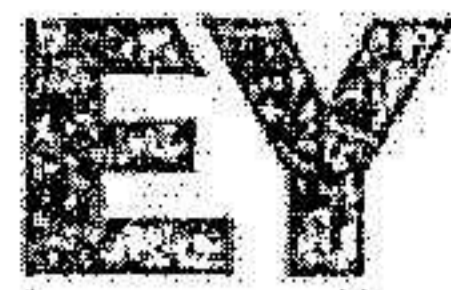
#### Revisorns ansvar

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

## 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 Stockholm 4 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 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 24 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor