

# Årsredovisning

---

## Stendörren Stockholm 1 AB

556942-1679

Styrelsen för Stendörren Stockholm 1 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 - 23
- Underskrifter	23

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Stockholm 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/6-2022*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm



**Erik Ranje**

# Årsredovisning

---

## *Stendörren Stockholm 1 AB*

556942-1679

Styrelsen för Stendörren Stockholm 1 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).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 23
- Underskrifter	23

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Stockholm 1 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### 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).

Bolaget har under innevarande år förvärvat bolaget Stendörren Vattnet 7 AB, 556841-5649, och Stendörren Vattnet 6 AB, 556971-1475, genom interna aktieöverlåtelser från Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741.

#### 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.

ank=20220712;2022071305966

## 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	32 157	43 841	117 143	94 091
Avkastning på eget kapital %	5	7	21	22
Balansomslutning	5 116 825	4 900 003	4 628 979	4 621 877
Soliditet %	12	12	12	9

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	546 269 264	39 116 165	585 435 429
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		39 116 165	-39 116 165	0
Årets resultat			33 282 421	33 282 421
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>585 385 429</b>	<b>33 282 421</b>	<b>618 717 850</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	585 385 429
Årets resultat	33 282 421
<b>Summa</b>	<b>618 667 850</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	618 667 850
<b>Summa</b>	<b>618 667 850</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>			
Övriga rörelseintäkter		50 068 464	54 140 419
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>50 068 464</b>	<b>54 140 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-47 711 632	-52 191 363
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-47 711 632</b>	<b>-52 191 363</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5, 6</b>	<b>2 356 832</b>	<b>1 949 056</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	9 631 484	10 451 611
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	152 207 809	154 845 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-132 039 553	-123 405 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>29 799 740</b>	<b>41 892 411</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 156 572</b>	<b>43 841 467</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	10	191 266	-4 982 561
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>191 266</b>	<b>-4 982 561</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 347 838</b>	<b>38 858 906</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	934 583	257 259
<b>Årets resultat</b>		<b>33 282 421</b>	<b>39 116 165</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	1 265 522 768	1 151 014 137
Fordringar hos koncernföretag		3 736 647 414	3 619 146 925
Andra långfristiga fordringar		20 216 881	2 500 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 022 387 063</i>	<i>4 772 661 062</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 022 387 063</b>	<b>4 772 661 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		30 493 471	7 400 421
Övriga fordringar		40 000	20 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 394 581	16 218 575
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>47 928 052</i>	<i>23 638 996</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		46 509 456	103 703 198
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>46 509 456</i>	<i>103 703 198</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>94 437 508</b>	<b>127 342 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 116 824 571</b>	<b>4 900 003 256</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>14</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	15	585 385 429	546 269 264
Årets resultat		33 282 421	39 116 165
<i>Summa fritt eget kapital</i>		618 667 850	585 385 429
<b>Summa eget kapital</b>		<b>618 717 850</b>	<b>585 435 429</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	16	1 777 127	2 711 710
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 777 127</b>	<b>2 711 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>17</b>		
Skulder till kreditinstitut		2 313 519 648	2 445 353 925
Skulder till koncernföretag		1 998 931 725	1 584 711 585
Övriga skulder		–	1 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 312 451 373</b>	<b>4 031 265 510</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		164 649 770	263 876 491
Leverantörsskulder		–	400 000
Skulder till koncernföretag		16 571 263	15 447 214
Övriga skulder		552 565	597 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 104 623	269 707
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>183 878 221</b>	<b>280 590 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 116 824 571</b>	<b>4 900 003 256</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 357	1 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Realisationsförlust	-2 834	-
- Andel i intressebolagets resultat	-1 625	-
Erhållen ränta	388	1 388
Erlagd ränta	-60 950	-63 536
Betald skatt	-45	257
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-62 709</i>	<i>-59 942</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	127 530	196 730
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-344 883	-67 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-280 062</b>	<b>69 214</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av aktier i dotterföretag	-49 624	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-17 717	-260 337
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-67 341</b>	<b>-260 337</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	9 823	-
Upptagna lån	413 420	248 556
Amortering av lån	-1 200	-
Förändring av checkräkningskredit	-131 834	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>290 209</b>	<b>248 556</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-57 194</b>	<b>57 433</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>103 703</b>	<b>46 270</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>46 509</b>	<b>103 703</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. Belopp i kassaflödesanalysen anges i tusentals kronor.

#### 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 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.

##### 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.

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 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 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 Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

**Not 5 Inköp mellan koncernföretag** 2021 2020

Andel årets inköp som skett från andra företag i koncernen (%)	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

**Not 6 Försäljning mellan koncernföretag** 2021 2020

Andel årets försäljning som skett till företag i koncernen (%)	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag** 2021 2020

Nedskrivningar	11 256 348	7 971 573
Resultat från andelar i HB/KB	-1 624 864	2 480 038
	<b>9 631 484</b>	<b>10 451 611</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** 2021 2020

Ränteintäkter från koncernföretag	151 819 465	153 457 490
Övriga ränteintäkter	388 344	1 388 356
	<b>152 207 809</b>	<b>154 845 846</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter** 2021 2020

Räntekostnader till koncernföretag	-71 089 972	-59 868 551
Externa räntekostnader	-54 154 681	-57 422 963
Övriga finansiella kostnader	-6 794 900	-6 113 532
	<b>-132 039 553</b>	<b>-123 405 046</b>

Not 10	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Erhållna koncernbidrag	191 266	–
	Lämnade koncernbidrag	–	-4 982 561
		<b>191 266</b>	<b>-4 982 561</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-934 583	257 259
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-934 583</b>	<b>257 259</b>

Effektiv skattesats (%)	-3	1
-------------------------	----	---

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	32 347 838	38 858 906
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-6 663 655	-8 315 806
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	934 583	543 086
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	4 769 129	7 238 569
Skatteeffekt av ej avdragsgill räntekostnad	609 315	470 635
Skatteeffekt andra bokförda intäkter	-583 955	320 775
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-934 583</b>	<b>257 259</b>

Effektiv skattesats (%)	-3	1
-------------------------	----	---

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

Ingående anskaffningsvärden	1 218 263 649	1 279 470 469
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	51 311 882	150 000
Försäljningar	–	-149 186 859
Övrigt, specificeras nedan	54 775 136	87 830 039
Utgående anskaffningsvärden	1 324 350 667	1 218 263 649
Ingående nedskrivningar	-67 249 512	-108 712 380
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Årets nedskrivningar	8 421 613	-31 022 741
Återförda nedskrivningar	–	72 485 609
Utgående nedskrivningar	-58 827 899	-67 249 512
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 265 522 768</b>	<b>1 151 014 137</b>

Övriga poster 2021

Lämnade aktieägartillskott	56 400
Årets resultat KB som bokas mot andelsvärdet	-1 625

Övriga poster 2020		
Lämnade aktieägartillskott	82 250	
Årets resultat KB som bokas mot andelsvärdet	2 480	

Övriga poster 2019		
Lämnade aktieägartillskott	61 290	
Årets resultat KB som bokas mot andelsvärdet	-4 611	

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Vattnet 6 AB	556971-1475	Stockholm

Antal andelar	750	0
Kapitalandel	100	0
Rösträttsandel	100	0
Redovisat värde	18 332 202	0

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Vattnet 7 AB	556841-5649	Stockholm

Antal andelar	500	0
Kapitalandel	100	0
Rösträttsandel	100	0
Redovisat värde	31 291 803	0

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Kalsvik 16:23 AB	559088-5850	Stockholm

Antal andelar	50 000	50 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	14 515 229	14 515 229

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stenskarven 4 KB	916618-7766	Stockholm

Årets resultat	-1 876 994	382 480
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	23 997 426	25 874 720

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
FAB Librobäck 21:3	556971-8009	Stockholm

Antal andelar	1 000	1 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100

Stendörren Stockholm 1 AB  
556942-1679

14(23)

Redovisat värde 13 398 068 13 298 068

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
FAB Husbyborg 15:1 556801-6306 Stockholm

Antal andelar 1 000 1 000  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 23 446 780 16 740 510

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
FAB Stenvreten 7:74 556971-9551 Stockholm

Antal andelar 1 000 1 000  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 8 669 749 7 106 722

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Fastighetsaktiebolaget Åkerby 8 556742-7694 Stockholm

Antal andelar 1 000 1 000  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 67 122 751 65 249 341

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Stendörren Magneten 33 AB 559066-5591 Stockholm

Antal andelar 50 000 50 000  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 28 880 627 28 880 627

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Fastighets AB Jursta 3:8 556723-7655 Stockholm

Antal andelar 1 000 1 000  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 46 956 213 46 956 213

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Stendörren Kalvsvik 16:17 AB 559002-5705 Stockholm

Antal andelar 500 500  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 36 282 117 18 162 380

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**

**Stendörren Stockholm 1 AB**  
556942-1679

15(23)

Stendörren Årsta 72:4 AB	556360-5061	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			8 000 000	8 000 000

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighet Vallentuna Bällsta 5:133 AB	559000-1219	Stockholm

Antal andelar			500	500
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			3 932 580	3 932 580

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastghets AB Täby Linjalen 63	556653-8152	Stockholm

Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			5 899 937	5 599 937

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighets AB Leverantörsvägen	556993-8318	Stockholm

Antal andelar			500	500
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			18 423 866	18 423 866

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
FAB Upplands-Bro Viby 19:27	556218-0827	Stockholm

Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			17 315 955	17 315 955

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighets AB Stensättravägen	556730-9876	Stockholm

Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			48 552 670	48 552 670

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighets AB Svista	556730-9900	Stockholm

Stendörren Stockholm 1 AB  
556942-1679

16(23)

Antal andelar	1 000	1 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	7 706 522	7 306 522

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Jakobsberg 18:30 AB	556954-4330	Stockholm

Antal andelar	50 000	50 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	4 212 805	3 412 805

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighets AB Söderbymalm 7:35	559131-6186	Stockholm

Antal andelar	500	500
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	33 889 856	33 889 856

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Mörtö AB	559129-5729	Stockholm

Antal andelar	50 000	50 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	5 920 254	5 920 254

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Båglampan 25 AB	559018-2241	Stockholm

Antal andelar	500	500
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	32 374 442	19 608 138

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Librobäck 18:1 AB	556646-8855	Stockholm

Antal andelar	1 000	1 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	24 951 623	24 951 623

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fysikern 1 AB	559005-4895	Stockholm

Antal andelar	500	500
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100

Stendörren Stockholm 1 AB  
556942-1679

17(23)

Redovisat värde 21 177 155 21 177 155

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Brunna Truck Center AB 556978-0611 Stockholm

Antal andelar 3 000 3 000  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 17 893 927 8 223 654

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Stendörren Kalvö AB 556032-3346 Stockholm

Antal andelar 200 200  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 47 796 780 47 796 780

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Stendörren Traversen 15 AB 556587-3253 Stockholm

Antal andelar 1 000 1 000  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 29 101 265 24 134 070

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Stendörren Danmarks-Säby 14:2  
AB 556967-4251 Stockholm

Antal andelar 500 500  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 7 568 217 7 068 217

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Stendörren Husbyborg AB 556839-8258 Stockholm

Antal andelar 500 500  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 10 135 325 10 135 325

**Dotterföretag** **Org.nr** **Säte**  
Stendörren Boländerna 35:4 och  
35:5 AB 556891-5267 Stockholm

Antal andelar 500 500  
Kapitalandel 100 100  
Rösträttsandel 100 100  
Redovisat värde 21 525 370 21 525 370

ank=20220712;2022071305981

Stendörren Stockholm 1 AB  
556942-1679

18(23)

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Årsta 72:5 AB	556647-0026	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			42 673 131	30 533 918

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Botkyrka Handel AB	559006-1056	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			113 996 904	81 396 904

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren FU Kilen AB	559034-8941	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			89 083 507	89 083 507

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Trä 5:an Fastighets AB	556024-1258	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			14 989 705	14 389 705

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Blickabergets Fastighets AB	556882-1101	Stockholm		
Antal andelar			500	500
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			15 779 510	15 779 510

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Bergklacken 6	556785-2644	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			15 250 000	11 050 000

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Veddesta 2:54	556843-1091	Stockholm		

Antal andelar		500	500
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		14 016 165	13 016 165

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Gräddö 2 och 4	556760-5059	Stockholm	

Antal andelar		1 000	1 000
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		39 724 926	39 624 926

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Kombinationsbygg Stockholm KB	969700-3375	Stockholm	

Årets resultat		252 131	2 097 558
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		20 784 598	20 532 467

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Lintavägen 1 m. fl.	556699-5519	Stockholm	

Antal andelar		1 000	1 000
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		48 898 917	48 898 917

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Domherrevägen	556712-7898	Stockholm	

Antal andelar		1 000	1 000
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		14 291 803	14 291 803

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Luna 1 m. fl.	556698-8423	Stockholm	

Antal andelar		100	100
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		29 529 659	29 529 659

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Fastighets AB Nygård 2:14	556708-3430	Stockholm	

Antal andelar		1 000	1 000
---------------	--	-------	-------

**Stendörren Stockholm 1 AB**  
556942-1679

20(23)

Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	52 885 233	52 885 233

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB	556860-2576	Stockholm

Antal andelar	500	500
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	8 550 000	1 618 041

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Nitton Tretton AB	556907-2639	Stockholm

Antal andelar	500	500
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	15 568 730	15 168 730

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighets AB Råbäcksvägen 1	556223-3535	Stockholm

Antal andelar	2 000	2 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	14 125 950	14 125 950

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
ME 4:1 AB	556954-4348	Stockholm

Antal andelar	50 000	50 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	8 300 545	8 300 545

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighets AB Bruttohus	556921-7796	Stockholm

Antal andelar	500	500
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	11 569 009	11 569 009

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
TB Fastighets AB Viby 19:56	556752-0795	Stockholm

Antal andelar	1 000	1 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100

Redovisat värde			10 295 499	2 095 499
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Diamantsliparen	556942-1661	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			234 785	234 785
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Industriporten Viggbyholm AB	556942-1653	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			957 996	857 996
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Industridörren Fotocellen 2 AB	556942-1646	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			1 634 785	1 134 785
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Högdalen Industrifastigheter AB	556748-6369	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			21 850 000	21 050 000
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Bberg	556829-0067	Stockholm		
Antal andelar			50 000	50 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			12 401 054	12 401 054
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Vindkraften 2	556489-3567	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			27 686 442	27 686 442

**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.

**Not 14 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 15 Resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	585 385 429
Årets resultat	33 282 421
<b>Summa</b>	<b>618 667 850</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	618 667 850
<b>Summa</b>	<b>618 667 850</b>

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld**

2021-12-31 2020-12-31

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader	1 777 127	2 711 710
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 777 127</b>	<b>2 711 710</b>

Temporära skillnader på byggnader är i sin helhet hänförliga till byggnader i kommanditbolag.

**Not 17 Förfallotid skulder**

2021-12-31 2020-12-31

*Skulder till kreditinstitut*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	2 313 519 648	2 445 353 925
--	---------------	---------------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	1 998 931 725	1 584 711 585
--	---------------	---------------

*Övriga skulder*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	0	1 200 000
--	---	-----------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna räntekostnader	2 104 621	267 438
	Övriga poster	2	2 269
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 104 623</b>	<b>269 707</b>

Not 19	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Borgensförbindelse för dotterbolag	Inga	Inga

Not 20 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.

UNDERSKRIFTER

Stockholm

27/6-22

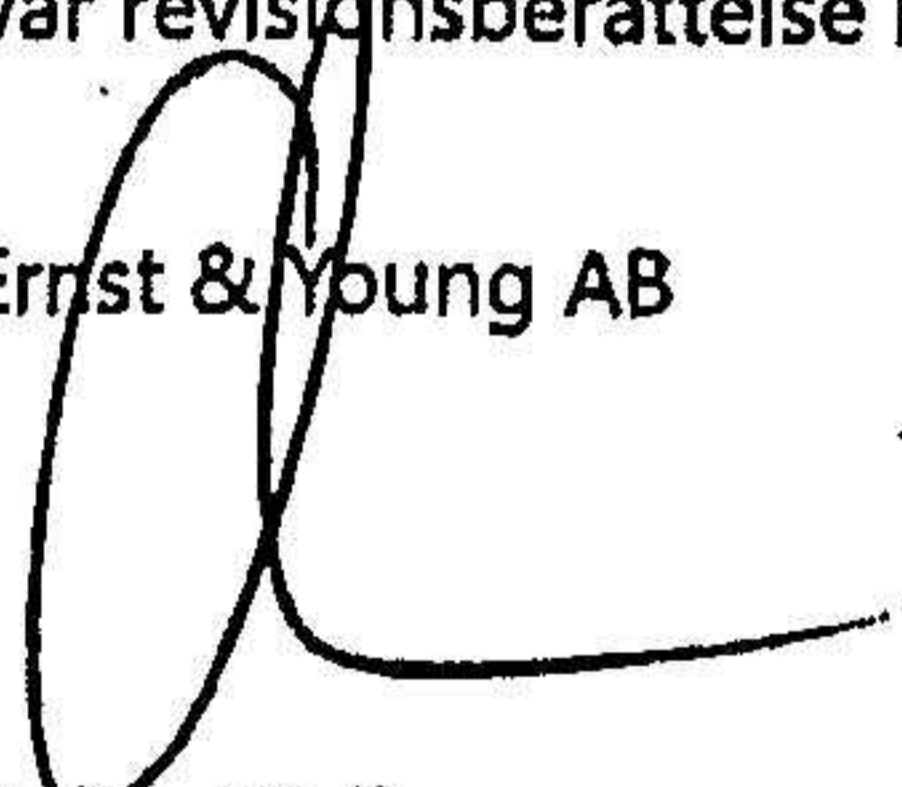


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

28/6-22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor





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 1 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 1 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 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor