

Årsredovisning

Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB

556860-2576

Styrelsen för Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 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 - 17 |
| - Underskrifter | 17 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 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 Fastigheter Skälby 2:2 AB

556860-2576

Styrelsen för Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 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 - 17 |
| - Underskrifter | 17 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Skälby 2:2 i Upplands Väsby. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 5 306 kvm.

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 Stockholm 1 AB, 556942-1679, med säte i Stockholm.

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

Investeringar

Under räkenskapsåret har inga större investeringar gjorts.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

Väsentliga händelser

Bolagets påverkan av covid-19

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

| | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 | 1801-1812 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|
| Nettoomsättning | 8 412 | 6 211 | | 1 989 |
| Resultat efter finansiella poster | 15 699 | -13 940 | -21 744 | -102 |
| Rörelsemarginal % | 245 | -148 | 1 041 015 850 | 34 |
| Avkastning på eget kapital % | 120 | -900 | -1 943 | -4 |
| Balansomslutning | 127 831 | 120 114 | 114 963 | 53 777 |
| Soliditet % | 10 | 1 | 1 | 5 |

Under räkenskapsåret har ett nytt hyresavtal börjat gälla

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 17 934 569 | -16 490 526 | 1 494 043 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -16 490 526 | 16 490 526 | 0 |
| Årets resultat | | | 11 568 275 | 11 568 275 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 1 444 043 | 11 568 275 | 13 062 318 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 1 444 043 |
| Årets resultat | 11 568 275 |
| Summa | 13 012 318 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 13 012 318 |
| Summa | 13 012 318 |

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 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | 4, 5 | | |
| Nettoomsättning | | 8 411 756 | 6 211 474 |
| Övriga rörelseintäkter | | 806 959 | 5 970 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 9 218 715 | 6 217 444 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Direkta fastighetskostnader | 6, 7 | -1 681 344 | -2 005 931 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | 13 051 121 | -13 414 762 |
| Summa rörelsekostnader | | 11 369 777 | -15 420 693 |
| Rörelseresultat | 8 | 20 588 492 | -9 203 249 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 819 | 981 613 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -4 890 489 | -5 718 003 |
| Summa finansiella poster | | -4 889 670 | -4 736 390 |
| Resultat efter finansiella poster | | 15 698 822 | -13 939 639 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -4 141 294 | -2 432 845 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -4 141 294 | -2 432 845 |
| Resultat före skatt | | 11 557 528 | -16 372 484 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | 10 747 | -118 042 |
| Årets resultat | | 11 568 275 | -16 490 526 |

ank=20220712;2022071316410

BALANSRÄKNING

1

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 125 447 666 | 112 344 381 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | 1 421 129 | 818 709 |
| Hysesgästanpassningar | 15 | 378 205 | 430 369 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>127 247 000</i> | <i>113 593 459</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 127 247 000 | 113 593 459 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 4 086 | – |
| Fordringar hos koncernföretag | | 57 058 | – |
| Aktuella skattefordringar | | – | 39 668 |
| Övriga fordringar | | 70 125 | 269 027 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 402 329 | 6 211 476 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>533 598</i> | <i>6 520 171</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 50 311 | 500 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>50 311</i> | <i>500</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 583 909 | 6 520 671 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 127 830 909 | 120 114 130 |

ank=20220712;2022071316411

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18, 19 | | |
| <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 | | 1 444 043 | 17 934 569 |
| Årets resultat | | 11 568 275 | -16 490 526 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 13 012 318 | 1 444 043 |
| Summa eget kapital | | 13 062 318 | 1 494 043 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Akkumulerade överavskrivningar | | - | 69 118 |
| Summa obeskattade reserver | | - | 69 118 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | 20 | 213 282 | 224 029 |
| Summa avsättningar | | 213 282 | 224 029 |
| Långfristiga skulder | 21 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 106 654 647 | 116 418 301 |
| Övriga skulder | | 4 100 000 | 725 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 110 754 647 | 117 143 301 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 10 961 | 494 255 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 134 489 | 604 404 |
| Aktuella skatteskulder | | 422 427 | 2 510 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 2 232 784 | 82 471 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 800 662 | 1 183 639 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 127 830 909 | 120 114 130 |

KASSAFLÖDESANALYS

1

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 20 588 492 | -9 203 249 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Av- och nedskrivningar | 23 | -13 051 121 |
| Erhållen ränta | 518 | - |
| Erlagd ränta | -18 | -169 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>7 537 871</i> | <i>4 211 344</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 1 845 580 | -20 404 555 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -8 731 220 | 15 805 852 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 652 231 | -387 359 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -602 420 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -602 420 | - |
| Årets kassaflöde | 49 811 | -387 359 |
| Likvida medel vid årets början | 500 | 387 859 |
| Likvida medel vid årets slut | 50 311 | 500 |

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 BFAR 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 hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera 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 hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

| | Antal år |
|------------------|----------|
| Inventarier | 5 år |
| Markanläggningar | 10 år |
| Byggnader | 50 år |

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

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

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

Leasing

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

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

Finansiella instrument

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

eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Obeskattade reserver

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

| Not 4 | Intäkter | 2021 | 2020 |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
| | Hysesintäkter | 8 411 756 | 6 211 474 |
| | Övriga rörelseintäkter | 81 959 | 5 970 |
| | | 8 493 715 | 6 217 444 |

| Not 5 | Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd | 2021 | 2020 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Inom ett år | 7 214 869 | 6 931 411 |
| | Senare än ett år men inom fem år | 22 466 793 | 21 584 115 |
| | Senare än fem år | 32 835 390 | 34 920 422 |
| | | 62 517 052 | 63 435 948 |

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 | 2021 | 2020 |
|-------|---------------------------|------|------|
|-------|---------------------------|------|------|

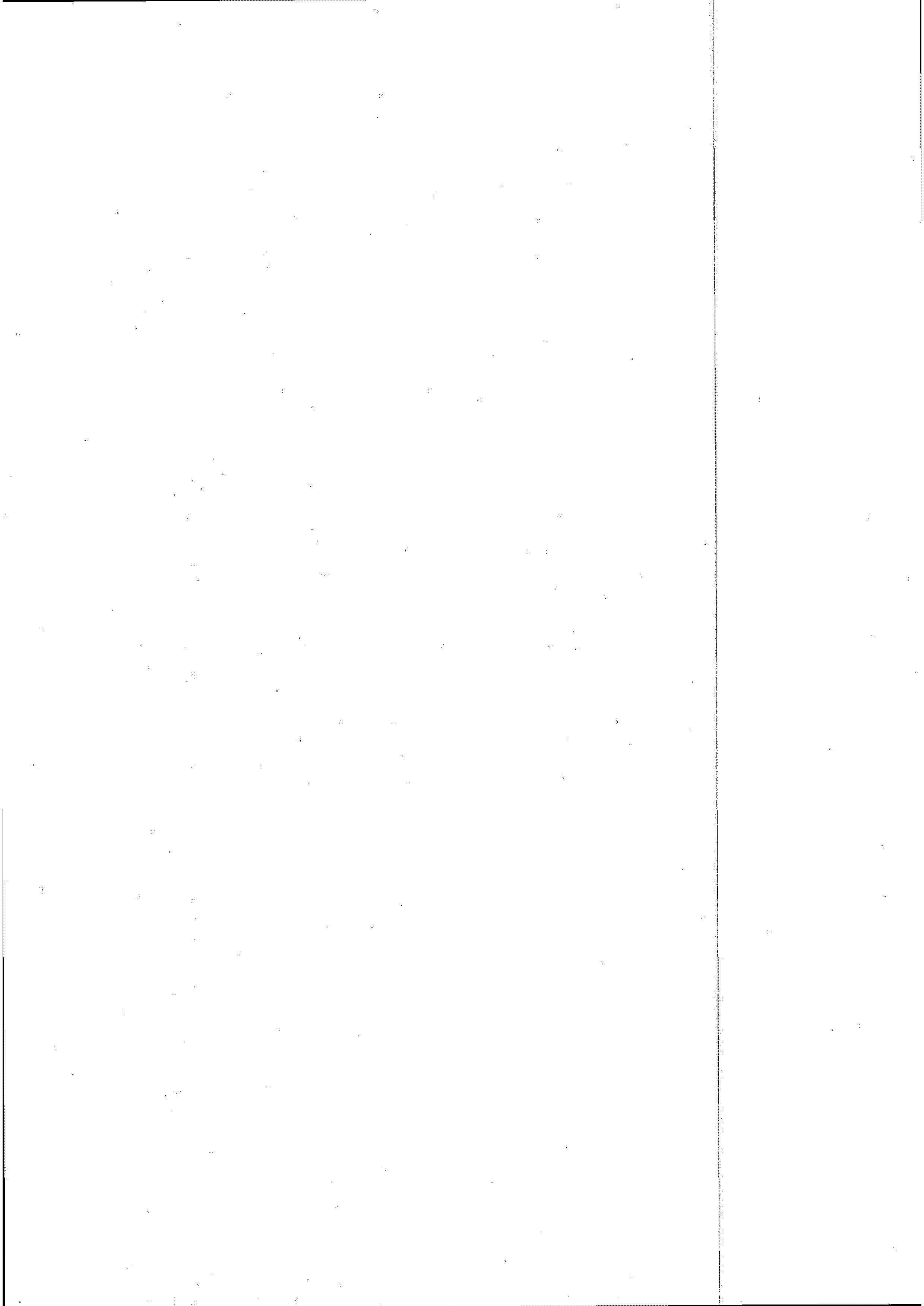
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

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 7 | Direkta fastighetskostnader | 2021 | 2020 |
|-------|-----------------------------|------------------|------------------|
| | Driftkostnader | 225 962 | 250 978 |
| | Underhåll | 3 963 | 38 874 |
| | Fastighetsskatt | 534 000 | 71 905 |
| | El och Värme | 243 305 | 868 908 |
| | Övriga fastighetskostnader | 674 114 | 775 266 |
| | | 1 681 344 | 2 005 931 |

| Not 8 | Inköp och försäljning mellan koncernföretag | 2021 | 2020 |
|-------|---|-------|-------|
| | Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag | 42,38 | 41,83 |

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.



| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2021 | 2020 |
|-------|--|------------|----------------|
| | Ränteintäkter från koncernföretag | 302 | 981 613 |
| | Övriga ränteintäkter | 517 | - |
| | | 819 | 981 613 |

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2021 | 2020 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | Räntekostnader till koncernföretag | -4 890 471 | -5 717 835 |
| | Externa räntekostnader | -18 | -168 |
| | | -4 890 489 | -5 718 003 |

| Not 11 | Bokslutsdispositioner | 2021 | 2020 |
|--------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Lämnade koncernbidrag | -4 210 412 | -2 497 345 |
| | Förändring överavskrivning | 69 118 | 64 500 |
| | | -4 141 294 | -2 432 845 |

| Not 12 | Inkomstskatt | 2021 | 2020 |
|--------|--------------|------|------|
|--------|--------------|------|------|

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| Justering för tidigare år | - | -2 510 |
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -10 747 | -115 532 |
| Summa redovisad skatt | -10 747 | -118 042 |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Effektiv skattesats (%) | 1 | 1 |
|-------------------------|---|---|

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| Resultat före skatt | 11 557 528 | -16 372 484 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) % | -2 380 851 | 3 503 712 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | - | -2 642 800 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 3 265 074 | - |
| Justering för skatter avseende föregående år | - | -2 510 |
| Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader | -10 747 | -115 532 |
| Återläggning bokförda avskrivningar | -565 048 | -214 155 |
| Avdrag skattemässiga avskrivningar | 482 491 | 256 781 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta | -801 666 | -903 538 |
| Summa redovisad skatt | -10 747 | -118 042 |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Effektiv skattesats (%) | 1 | 1 |
|-------------------------|---|---|

| Not 13 | Förvaltningsfastigheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 149 333 284 | 23 643 774 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp och fusionsövervärde | - | 9 540 662 |
| | Omklassificeringar m.m. | - | 116 148 848 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 149 333 284 | 149 333 284 |
| | Ingående avskrivningar | -5 596 681 | -4 583 621 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -2 746 589 | -1 013 060 |
| | Utgående avskrivningar | -8 343 270 | -5 596 681 |
| | Ingående nedskrivningar | -31 392 222 | -19 042 685 |
| | <i>Förändringar av nedskrivningar</i> | | |
| | Återförda nedskrivningar | 15 849 874 | - |
| | Årets nedskrivningar | - | -12 349 537 |
| | Utgående nedskrivningar | -15 542 348 | -31 392 222 |
| | Redovisat värde | 125 447 666 | 112 344 381 |
| | Verkligt värde | 127 247 116 | 113 593 458 |

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

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

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån

ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

| Not 14 | Pågående nyanläggningar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|------------------------------------|------------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 818 709 | 111 617 043 |
| | Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| | Inköp | 602 420 | 5 338 663 |
| | Omklassificeringar m.m. | - | -116 136 997 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 1 421 129 | 818 709 |
| | Redovisat värde | 1 421 129 | 818 709 |

| Not 15 | Hyrsgäst Anpassningar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|-------------------------------|----------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 521 658 | 521 658 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 521 658 | 521 658 |
| | Ingående avskrivningar | -91 289 | -39 125 |
| | Förändringar av avskrivningar | | |
| | Årets avskrivningar | -52 164 | -52 164 |
| | Utgående avskrivningar | -143 453 | -91 289 |
| | Redovisat värde | 378 205 | 430 369 |

Not 16 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 17 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|---|----------------|------------------|
| | Förutbetalda försäkringspremier | 24 605 | - |
| | Övriga poster | 377 724 | 6 211 476 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 402 329 | 6 211 476 |

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Förslag till resultatdisposition

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| <i>Medel att disponera</i> | |
| Balanserat resultat | 1 444 043 |
| Årets resultat | 11 568 275 |
| Summa | 13 012 318 |
| <i>Förslag till disposition</i> | |
| Balanseras i ny räkning | 13 012 318 |
| Summa | 13 012 318 |

Not 20 Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31 2020-12-31

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Uppskjuten skatt avseende: | | |
| Temporära skillnader på byggnader | 213 282 | 224 029 |
| Utgående uppskjuten skatteskuld | 213 282 | 224 029 |

Not 21 Förfallotid skulder 2021-12-31 2020-12-31

| | | |
|--|-------------|-------------|
| <i>Skulder till koncernföretag</i> | | |
| Förfaller senare än 5 år | 110 754 646 | 116 418 301 |
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Förfaller senare än ett år men inom 5 år | 4 100 000 | 725 000 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2021-12-31 2020-12-31

| | | |
|---|------------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 226 811 | - |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 973 | 82 471 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 232 784 | 82 471 |

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 2021 2020

| | | |
|----------------|--------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 2 798 753 | 1 065 225 |
| Nedskrivningar | -15 849 874 | 12 349 537 |
| | -13 051 121 | 13 414 762 |

Not 24 Eventualförpliktelser 2021-12-31 2020-12-31

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser Inga Inga

Not 25 Ställda säkerheter 2021-12-31 2020-12-31

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag | 68 310 000 | 68 310 000 |
| Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag | 68 310 000 | 68 310 000 |
| Summa ställda säkerheter | 68 310 000 | 68 310 000 |

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

ank=20220712;2022071316424

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB, org.nr 556860-2576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 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 Fastigheter Skälby 2:2 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB enligt god revisorsred 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

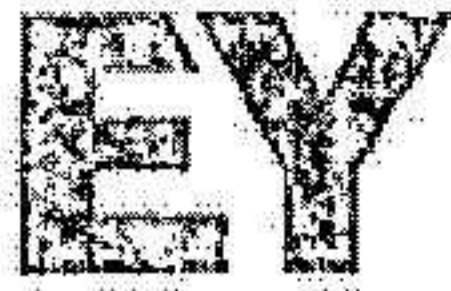
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

C



Building a better
working world

ank=20220712:2022071316425

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 Fastigheter Skälby 2:2 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 Fastigheter Skälby 2:2 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.

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 25 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor