

Årsredovisning

Stendörren Stockholm 5 AB

556993-3012

Styrelsen för Stendörren Stockholm 5 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *30/6-2023*. 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 *30/6-2023*


Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Stockholm 5 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Inga investeringar har gjorts under 2022.

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

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

| | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 6 286 | 6 543 | | |
| Rörelsemarginal % | 4 | 5 | | |
| Resultat efter finansiella poster | -907 | -1 910 | 2 390 | -2 642 |
| Balansomslutning | 347 526 | 231 461 | 220 298 | 281 666 |
| Avkastning på eget kapital % | -13 | -309 | 48 | -1 000 |
| Soliditet % | 2 | | 2 | 0 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 8 070 684 | -7 502 562 | 618 122 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -7 502 562 | 7 502 562 | 0 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 11 880 000 | | 11 880 000 |
| Årets resultat | | | -5 319 627 | -5 319 627 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 12 448 122 | -5 319 627 | 7 178 495 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 12 488 122 |
| Årets resultat | -5 319 627 |
| <i>Summa</i> | <i>7 168 495</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 7 168 495 |
| <i>Summa</i> | <i>7 168 495</i> |

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 6 286 453 | 6 543 469 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 6 286 453 | 6 543 469 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -6 035 722 | -6 240 847 |
| Summa rörelsekostnader | 4 | -6 035 722 | -6 240 847 |
| Rörelseresultat | 5, 6 | 250 731 | 302 622 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 7 | 2 825 894 | -1 342 713 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 | 4 295 457 | 5 514 335 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 4 184 729 | 3 184 957 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -12 463 840 | -9 569 355 |
| Summa finansiella poster | | -1 157 760 | -2 212 776 |
| Resultat efter finansiella poster | | -907 029 | -1 910 154 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -4 319 715 | -5 592 408 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -4 319 715 | -5 592 408 |
| Resultat före skatt | | -5 226 744 | -7 502 562 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | -92 883 | - |
| Årets resultat | | -5 319 627 | -7 502 562 |

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 | 169 744 707 | 159 623 356 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 164 574 981 | 69 030 017 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 334 319 688 | 228 653 373 |
| Summa anläggningstillgångar | | | |
| 334 319 688 | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 11 240 381 | 339 394 |
| Övriga fordringar | | 23 | — |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 1 425 358 | 2 214 411 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 12 665 762 | 2 553 805 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 540 837 | 253 719 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 540 837 | 253 719 |
| Summa omsättningstillgångar | | | |
| 13 206 599 | | | |
| 2 807 524 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 347 526 287 | 231 460 897 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 16, 17 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 50 000 | 50 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>50 000</i> | <i>50 000</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 12 448 122 | 8 070 684 |
| Årets resultat | -5 319 627 | -7 502 562 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>7 128 495</i> | <i>568 122</i> |
| Summa eget kapital | 7 178 495 | 618 122 |
| Avsättningar | | |
| Avsättningar för skatter | 185 590 | 92 707 |
| Summa avsättningar | 185 590 | 92 707 |
| Långfristiga skulder | 18 | |
| Skulder till koncernföretag | 338 785 231 | 228 627 899 |
| Summa långfristiga skulder | 338 785 231 | 228 627 899 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | 1 358 439 | 2 109 916 |
| Övriga skulder | 18 533 | 12 254 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 376 971 | 2 122 169 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 347 526 287 | 231 460 897 |

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 250 731 | 302 622 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 250 731 | 302 622 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -86 697 674 | -8 796 537 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 96 855 412 | 25 692 587 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 408 469 | 17 198 672 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Andelar i intresseföretag | -4 295 456 | - |
| Förvärv av dotterbolag | -5 825 895 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -10 121 351 | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Erhållna aktieägartillskott | - | 3 100 000 |
| Lämnade koncernbidrag | - | -5 592 408 |
| Upptagna lån | - | -15 525 057 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | -18 017 465 |
| Årets kassaflöde | 287 118 | -818 793 |
| Likvida medel vid årets början | 253 719 | 1 072 512 |
| Likvida medel vid årets slut | 540 837 | 253 719 |

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/6 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/6 2023.

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 BENAR 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 med undantag för nedanstående ändringar.
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.

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

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 55685-4741.

Not 5. Inköp mellan koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|---|----|-----|
| Andel av årets totala inköp från andra företag i koncernen, i % | 99 | 100 |
| | 99 | 100 |

Not 6. Försäljning mellan koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|---|-----|-----|
| Andel av årets totala försäljning till företag koncernen, i % | 100 | 100 |
| | 100 | 100 |

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|----------------|-----------|------------|
| Nedskrivningar | 2 825 894 | -1 342 713 |
| | 2 825 894 | -1 342 713 |

Not 8. Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Resultat från andelar i HB/KB | 4 295 457 | 5 514 335 |
| | 4 295 457 | 5 514 335 |

Not 9. Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 4 184 722 | 3 184 957 |
| Övriga ränteintäkter | 7 | - |
| | 4 184 729 | 3 184 957 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 2022 2021

| | | |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -12 463 840 | -9 569 355 |
| | -12 463 840 | -9 569 355 |

Not 11 Bokslutsdispositioner 2022 2021

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 99 864 358 | – |
| Lämnade koncernbidrag | -104 184 073 | -5 592 408 |
| | -4 319 715 | -5 592 408 |

Not 12 Inkomstskatt 2022 2021

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

| | | |
|-----------------------|---------|---|
| Aktuell skatt | -92 883 | – |
| Summa redovisad skatt | -92 883 | – |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Effektiv skattesats (%) | 2 | – |
|-------------------------|---|---|

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Resultat före skatt | -5 226 744 | -7 502 562 |
|---------------------|------------|------------|

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | 1 076 709 | 1 545 528 |
|--|-----------|-----------|

| | | |
|---|------------|------------|
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -1 705 498 | -1 315 186 |
|---|------------|------------|

| | | |
|--|---------|---|
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader, Rymdhunden KB | -92 883 | – |
|--|---------|---|

| | | |
|--|---------|----------|
| Skatteeffekt av nedskrivning av finansiella tillgångar | 582 136 | -276 599 |
|--|---------|----------|

| | | |
|--|---------|-----------|
| Bokförd vinst i dotterbolag, Rymdhunden KB | 884 864 | 1 135 953 |
|--|---------|-----------|

| | | |
|--|----------|------------|
| Skatteeffekt av vinst i dotterbolag, Rymdhunden KB | -838 211 | -1 089 696 |
|--|----------|------------|

| | | |
|-----------------------|---------|---|
| Summa redovisad skatt | -92 883 | 0 |
|-----------------------|---------|---|

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Effektiv skattesats (%) | 2 | – |
|-------------------------|---|---|

2023070721837

| Not 13 Andelar i koncernföretag | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | 163 695 676 | 146 813 602 |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | | |
| Inköp | | 3 000 000 | – |
| Resultat från HB/KB som bokats mot anskaffningsvärdet | | 4 295 456 | 14 682 073 |
| Lämnade aktieägartillskott | | – | 2 200 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | | 170 991 132 | 163 695 675 |
| | | | |
| Ingående nedskrivningar | | -4 072 319 | -2 729 605 |
| <i>Förändringar av nedskrivningar</i> | | | |
| Årets nedskrivningar | | – | -1 342 714 |
| Återförda nedskrivningar | | 2 825 894 | – |
| Utgående nedskrivningar | | -1 246 425 | -4 072 319 |
| | | | |
| Redovisat värde | | 169 744 707 | 159 623 356 |
| | | | |
| Dotterföretag | Org.nr | Säte | |
| Fastighets Kommanditbolag Rymdhunden 1 | 969602-0727 | Stockholm | |
| | | | |
| Antal andelar | | 99 | 99 |
| Årets resultat | | 4 295 456 | 5 514 335 |
| Kapitalandel | | 99 | 99 |
| Rösträttsandel | | 99 | 99 |
| Redovisat värde | | 35 720 795 | 28 425 338 |
| | | | |
| Dotterföretag | Org.nr | Säte | |
| Fastighets AB Romfast 23:52 | 559010-3528 | Stockholm | |
| | | | |
| Antal andelar | | 500 | 500 |
| Kapitalandel | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | 8 563 719 | 8 563 719 |
| | | | |
| Dotterföretag | Org.nr | Säte | |
| Stendörren Vakten 15 AB | 559133-6648 | Stockholm | |
| | | | |
| Antal andelar | | 500 | 500 |
| Kapitalandel | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | 31 649 644 | 31 649 644 |
| | | | |
| Dotterföretag | Org.nr | Säte | |
| Fastighets AB Taljavägen 6 | 556822-6749 | Stockholm | |
| | | | |
| Antal andelar | | 500 | 500 |
| Kapitalandel | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | 23 188 632 | 23 188 632 |

Stendörren Stockholm 5 AB
556993-3012

14(16)

| Dotterföretag | Org.nr | Säte | | |
|-----------------------------|---------------|-------------|------------|------------|
| Fastighets AB Öjavägen m fl | 556471-9150 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 9 900 | 9 990 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 27 704 598 | 27 704 598 |

| Dotterföretag | Org.nr | Säte | | |
|-----------------------------|---------------|-------------|-----------|-----------|
| Fastighets AB Mätarvägen 23 | 556989-0477 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 1 000 | 1 000 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 4 397 838 | 4 397 838 |

| Dotterföretag | Org.nr | Säte | | |
|---------------------------|---------------|-------------|-----------|-----------|
| Fastighets AB Armaturen 5 | 556621-6387 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 1 000 | 1 000 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 9 402 915 | 9 402 915 |

| Dotterföretag | Org.nr | Säte | | |
|------------------------------|---------------|-------------|-----------|-----------|
| Fastighets AB Flen Sägaren 2 | 556966-7164 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 1 000 | 1 000 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 2 960 642 | 2 960 642 |

| Dotterföretag | Org.nr | Säte | | |
|----------------------|---------------|-------------|------------|------------|
| Järna Företagsby AB | 556692-3719 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 20 000 | 20 000 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 22 880 649 | 22 880 649 |

| Dotterföretag | Org.nr | Säte | | |
|------------------------|---------------|-------------|-----------|---------|
| Stendörren Romberga AB | 559101-2173 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 50 000 | 50 000 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Rösträttsandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 3 275 275 | 449 382 |

2023070721838

Not 14 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 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen mgm fee | 1 425 358 | 2 214 411 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 425 358 | 2 214 411 |

Not 16 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 17 Resultatdisposition

| | | |
|---------------------------------|--|------------------|
| <i>Medel att disponera</i> | | |
| Balanserat resultat | | 12 448 122 |
| Årets resultat | | -5 319 627 |
| Summa | | 7 128 495 |
| <i>Förslag till disposition</i> | | |
| Balanseras i ny räkning | | 7 128 495 |
| Summa | | 7 128 495 |

Not 18 Förfallotid skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Skulder till koncernföretag</i> | | |
| Förfaller senare än 5 år | 338 785 231 | 228 627 899 |

Not 19 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Borgensförbindelse för dotterbolag | 269 168 375 | 292 530 000 |

202307071840

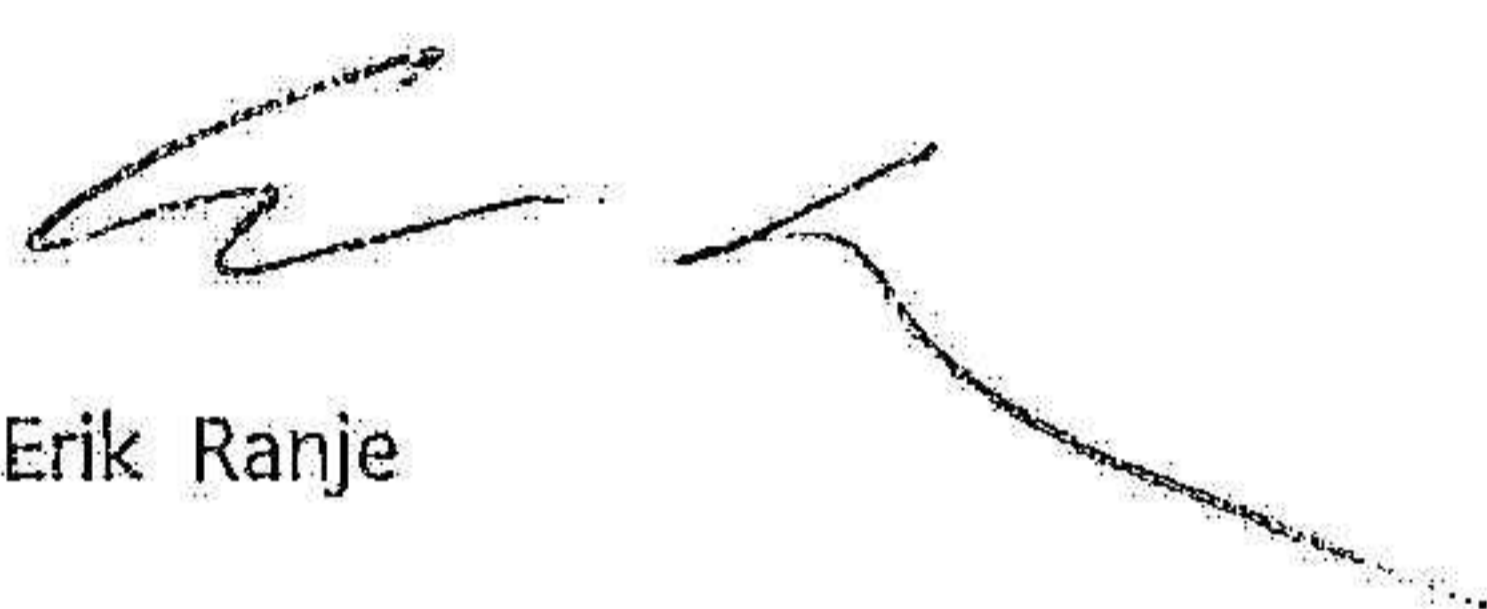
| Not 20 | Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | För skulder till kreditinstitut | 130 748 637 | 130 929 824 |
| | Pantsatta aktier i dotterföretag | 130 748 637 | 130 929 824 |
| | Summa ställda säkerheter | 130 748 637 | 130 929 824 |

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

UNDERSKRIFTER

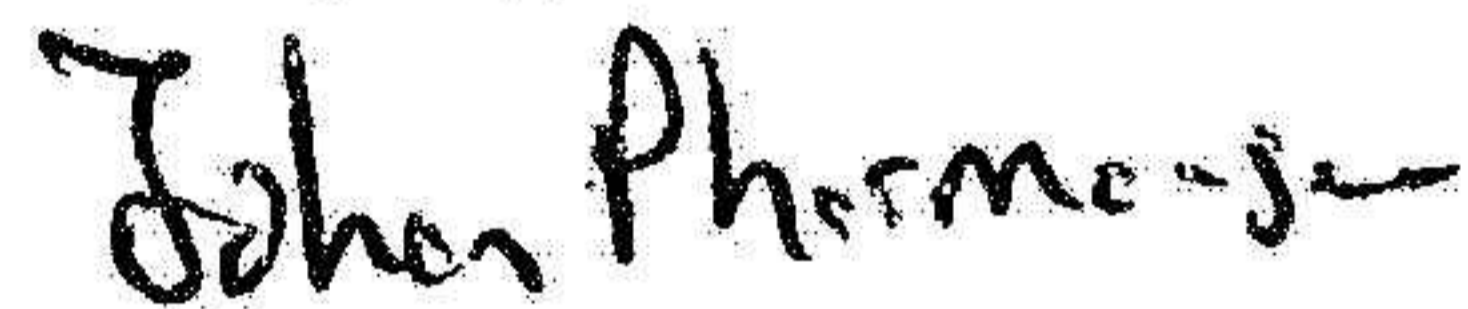
Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Stockholm 5 AB
Org.nr. 556993-3012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Stockholm 5 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Stockholm 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 5 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Stockholm 5 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 5 AB enligt god revisors sed 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 tryggt sätt.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 20 januari 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor