

Årsredovisning

Stendörren Enholmen Fastigheter AB

556641-7605

Styrelsen för Stendörren Enholmen Fastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Enholmen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-19. 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 2024-06-19


Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Enköping. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Centrum 26:7, Sankt Ilian 23:4, och Stenvreten 8:37. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 16 640 kvm.

Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret investerat ca 25 mkr i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	10 724	8 841	8 464	14 049
Resultat efter finansiella poster	-9 309	-855	-710	39 796
Rörelsemarginal %	-30	32	29	301
Avkastning på eget kapital %	-198	-5	-3	169
Balansomslutning	169 347	148 656	143 494	143 557
Soliditet %	3	12	15	16

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	63 000	18 945 736	-2 735 593	18 273 143
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 735 593	2 735 593	0
Årets resultat				-14 084 429	-14 084 429
Belopp vid årets utgång	2 000 000	63 000	16 210 143	-14 084 429	4 188 714

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	16 210 143
Årets resultat	-14 084 429
<i>Summa</i>	<i>2 125 714</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	2 125 714
<i>Summa</i>	<i>2 125 714</i>

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

ank=20240712;2024071501640

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		10 724 024	8 840 936
Övriga rörelseintäkter		1 429 098	167 179
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 153 122	9 008 115
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-4 671 161	-4 330 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 672 071	-1 824 707
Summa rörelsekostnader	8	-15 343 232	-6 154 774
Rörelseresultat		-3 190 110	2 853 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 630 545	2 385 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 749 263	-6 092 904
Summa finansiella poster		-6 118 718	-3 707 894
Resultat efter finansiella poster		-9 308 828	-854 553
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-5 126 245	-1 889 713
Summa bokslutsdispositioner		-5 126 245	-1 889 713
Resultat före skatt		-14 435 073	-2 744 266
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	350 644	8 673
Årets resultat		-14 084 429	-2 735 593

ank=20240712:2024071501641

f

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	51 324 361	61 577 410
Inventarier, verktyg och installationer	14	59 340	79 426
Pågående nyanläggningar	15	28 836 131	3 679 210
Hysesgästanpassningar	16	2 101 551	664 725
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		82 321 383	66 000 771
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		42 117 366	45 495 226
Uppskjuten skattefordran		–	19 230
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		42 117 366	45 514 456
Summa anläggningstillgångar		124 438 749	111 515 227
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17		
Kundfordringar	18	–	21 970
Övriga fordringar		718 039	253 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	356 918	88 768
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 074 957	364 173
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		43 832 841	36 776 741
<i>Summa kassa och bank</i>		43 832 841	36 776 741
Summa omsättningstillgångar		44 907 798	37 140 914
SUMMA TILLGÅNGAR		169 346 547	148 656 141

ank=20240712-2024071501642

2

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Reservfond		63 000	63 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 063 000</i>	<i>2 063 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	21	16 210 143	18 945 736
Årets resultat		-14 084 429	-2 735 593
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 125 714</i>	<i>16 210 143</i>
Summa eget kapital		4 188 714	18 273 143
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		647 362	39 032
Summa obeskattade reserver		647 362	39 032
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	22	93 874	463 748
Summa avsättningar		93 874	463 748
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23	134 265 948	118 896 489
Övriga skulder		12 403 775	253 775
Summa långfristiga skulder		146 669 723	119 150 264
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		275 964	208 483
Skulder till koncernföretag		1 619 774	6 462 405
Aktuella skatteskulder		16 051	15 911
Övriga skulder	24	84 190	2 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15 750 895	4 040 715
Summa kortfristiga skulder		17 746 874	10 729 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 346 547	148 656 141

2

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 190 110	2 853 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	29	10 672 071	1 824 707
Erhållen ränta		13 745	1 887
Erlagd ränta		-223	-524
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		7 495 483	4 679 411
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-546 267	-736 696
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		6 852 401	-432 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 801 617	3 510 343
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-26 992 683	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-6 636 327
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 992 683	-6 636 327
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernmellanhavande		20 247 166	-
Amortering av lån		-	252 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 247 166	252 775
Årets kassaflöde		7 056 100	-2 873 209
Likvida medel vid årets början		36 776 741	39 649 950
Likvida medel vid årets slut		43 832 841	36 776 741

ank=20240712;2024071501644

J

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 4 AB, 556972-6630 med säte i Stockholm.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 19 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19 juni 2024.

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

Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år med undantag för nedanstående ändringar.

Leasing - bolaget som leasetagare

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäcksredovisning

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 intäcksredovisas 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 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.

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
Byggnader	50 år
Inventarier	2-10 år

Hyresgästpassningar 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.

7

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	10 724 024	8 840 936
	Övriga intäkter	1 429 098	167 179
		12 153 122	9 008 115

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	10 583 000	8 806 000
	Senare än ett år men innan fem år	30 003 000	29 335 000
	Senare än fem år	–	3 699 000

Kostnadsförda leasingavgifter

Ingångna väsentliga leasingavtal

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 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som 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	2023	2022
	Underhåll	-446 281	-591 601
	Fastighetsskatt	-102 963	-483 532
	Övriga driftskostnader	-2 365 631	-1 064 070
	Övriga fastighetskostnader	-611 053	-1 046 565
	El och värmekostnader	-1 145 233	-1 144 299
		-4 671 161	-4 330 067

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	57,70	24,32

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	3 617 166	2 383 123
	Övriga ränteintäkter	13 379	1 887
		3 630 545	2 385 010

ank=20240712;2024071501650

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-9 749 406	-6 092 380
	Externa räntekostnader	-223	-57
	Övriga finansiella kostnader	-	-467
	Ej avdragsgill ränta	366	-
		-9 749 263	-6 092 904

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Lämnade koncernbidrag	-4 517 915	-1 889 713
	Förändring överavskrivning	-608 330	-
		-5 126 245	-1 889 713

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Justering för tidigare år	-19 230	-2 010
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	369 874	10 683
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>350 644</i>	<i>8 673</i>

Effektiv skattesats (%)	-2,43	-0,32
-------------------------	-------	-------

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-14 435 073	-2 744 266
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	2 973 625	565 319
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 080 158	-591 647
Andra bokförda intäkter	2 691	25
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	75	-
Förlust avyttring byggnad	-1 817 175	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	350 644	8 673
Outnyttjade underskott från föregående år	165	19 395
Återläggning bokförda avskrivningar	-354 187	-354 435
Avdrag skattemässiga avskrivningar	274 964	361 509
Reduktion av outnyttjat underskott med hänsyn till koncernbidragsspärmm	-	-166
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>350 644</i>	<i>8 673</i>

Effektiv skattesats (%)	-2,43	-0,32
-------------------------	-------	-------

7

ank=20240712;2024071501651

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	85 756 506	82 234 993
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	185 116	3 521 513
	Försäljningar/utrangeringar	-12 167 263	–
	Utgående anskaffningsvärden	73 774 359	85 756 506
	Ingående avskrivningar	-24 179 096	-22 574 664
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	3 346 026	–
	Årets avskrivningar	-1 616 928	-1 604 432
	Utgående avskrivningar	-22 449 998	-24 179 096
	Redovisat värde	51 324 361	61 577 410
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	142 046	83 265
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	58 781
	Utgående anskaffningsvärden	142 046	142 046
	Ingående avskrivningar	-62 620	-51 353
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-20 086	-11 267
	Utgående avskrivningar	-82 706	-62 620
	Redovisat värde	59 340	79 426
Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 679 210	623 177
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	25 156 921	3 056 033
	Utgående anskaffningsvärden	28 836 131	3 679 210
	Redovisat värde	28 836 131	3 679 210
Not 16	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	873 733	873 733
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 650 650	–
	Utgående anskaffningsvärden	2 524 383	873 733
	Ingående avskrivningar	-209 008	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-213 824	-209 008
	Utgående avskrivningar	-422 832	-209 008
	Redovisat värde	2 101 551	664 725

Not 17 Finansiella instrument

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

Not 18 Hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	–	21 970
	–	21 970

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 491	75 046
Övriga poster	18 655	13 722
Upplupna hyresintäkter	247 772	–
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356 918	88 768

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 20 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 21 Förslag till resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat		16 210 143
Årets resultat		-14 084 429
Summa		2 125 714

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning		2 125 714
Summa		2 125 714

Not 22 Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skatt avseende:	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader på byggnader	93 874	463 748
Utgående uppskjuten skattefordran	93 874	463 748

Not 23 Förfallotid skulder

Deposition	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	12 403 775	253 775
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	134 265 948	118 896 489

J

ank=20240712;2024071501653

Not 24	Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder	84 190	2 440
	Summa övriga skulder	84 190	2 440

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förskottsbetalda hyror	2 969 603	2 259 677
	Övriga upplupna	12 781 292	1 781 038
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 750 895	4 040 715

Not 26	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i>		
	Fastighetsinteckning	76 161 342	75 779 885

Not 27 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inga eventualförpliktelser.

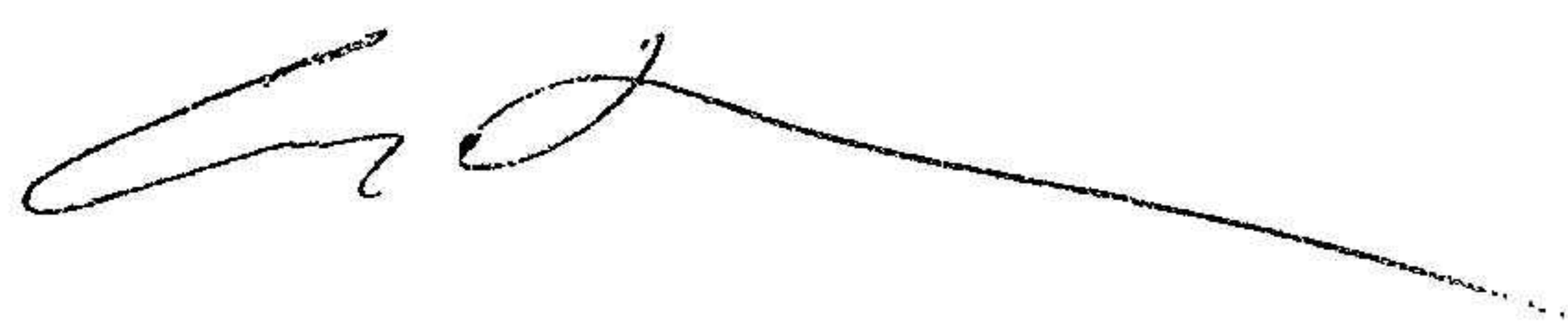
Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	10 672 071	1 824 707
		10 672 071	1 824 707

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Erik Ranje
2024-06-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Enholmen Fastigheter AB
Org.nr. 556641-7605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Enholmen Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Enholmen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Enholmen Fastigheter AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Enholmen Fastigheter 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor