

# Årsredovisning

---

## Stendörren FU Kilen AB

559034-8941

Styrelsen för Stendörren FU Kilen 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 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren FU Kilen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 30/6-23. 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 FU Kilen AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Almnäs 5:23 och 5:24 i Södertälje. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 17 538 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 i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

##### Investeringar

Under föregående år startades ett större projekt som innebär att byggnaderna på fastigheten Almnäs 5:23 rivs och byggs upp. Totala investeringsbeloppet under året har uppkommit till 148 957 tkr. Det beräknas pågå fram till 2024.

##### 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 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 det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	8 517	10 944	11 533	12 977
Resultat efter finansiella poster	-120	-6 152	4 615	440
Rörelsemarginal %	13	-48	49	13
Avkastning på eget kapital %	-12	-1 029	209	41
Balansomslutning	242 367	89 138	86 431	101 854
Soliditet %		1	3	1

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	2 069 669	-1 609 644	<b>560 025</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 609 644	1 609 644	<b>0</b>
Årets resultat			322 315	<b>322 315</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>460 025</b>	<b>322 315</b>	<b>882 340</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	460 025
Årets resultat	322 315
<i>Summa</i>	<i>782 340</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	782 340
<i>Summa</i>	<i>782 340</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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4</b>		
Nettoomsättning		8 517 482	10 944 343
Övriga rörelseintäkter		–	11 700
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5</b>	<b>8 517 482</b>	<b>10 956 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-6 810 568	-9 399 013
Övriga externa kostnader		–	-6 203 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-616 337	-600 981
<b>Summa rörelseresultat</b>		<b>-7 426 905</b>	<b>-16 203 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 090 577</b>	<b>-5 247 600</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 015 361	2 268 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 226 038	-3 172 899
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 210 677</b>	<b>-904 804</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-120 100</b>	<b>-6 152 404</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	532 744	4 488 759
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>532 744</b>	<b>4 488 759</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>412 644</b>	<b>-1 663 645</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-90 329	54 001
<b>Årets resultat</b>		<b>322 315</b>	<b>-1 609 644</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	20 849 320	20 976 744
Inventarier, verktyg och installationer		2 659 514	2 848 671
Pågående nyanläggningar	14	157 864 782	6 500 889
Hysesgästanpassningar		55 779	24 220
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>181 429 395</i>	<i>30 350 524</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		60 435 354	57 832 680
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>60 435 354</i>	<i>57 832 680</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>241 864 749</b>	<b>88 183 204</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	20 921	67 810
Fordringar hos koncernföretag		7 108	29 127
Aktuella skattefordringar		103 897	31 642
Övriga fordringar		176 283	413 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	142 846	296 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>451 055</i>	<i>838 397</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		51 167	116 181
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>51 167</i>	<i>116 181</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>502 222</b>	<b>954 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>242 366 971</b>	<b>89 137 782</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18, 19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		460 025	2 069 669
Årets resultat		322 315	-1 609 644
<i>Summa fritt eget kapital</i>		782 340	460 025
<b>Summa eget kapital</b>		<b>882 340</b>	<b>560 025</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		147 336	-
Akkumulerade överavskrivningar		47 512	47 512
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>194 848</b>	<b>47 512</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	20	351 512	292 501
<b>Summa avsättningar</b>		<b>351 512</b>	<b>292 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		85 102 000	79 002 000
Övriga skulder		325 156	345 156
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 427 156</b>	<b>79 347 156</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		537 672	40 666
Skulder till koncernföretag		1 173 338	2 312 177
Aktuella skatteskulder		2 324	-
Övriga skulder		18 525	301 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	153 779 256	6 236 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>155 511 115</b>	<b>8 890 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>242 366 971</b>	<b>89 137 782</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1,2

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 090 577	-5 247 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	26 616 337	600 981
- Realisationsförlust	-	6 203 649
Erhållen ränta	1 166	21 779
Erlagd ränta	-5 507	-25
Betald skatt	-103 573	-19 058
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 599 000</i>	<i>1 559 726</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 551 198	2 503 789
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	148 479 996	1 197 289
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>151 630 194</b>	<b>5 260 804</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-151 695 208	-6 073 305
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-151 695 208</b>	<b>-6 073 305</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-65 014</b>	<b>-812 501</b>
Likvida medel vid årets början	116 181	928 682
Likvida medel vid årets slut	51 167	116 181

## 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 BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av 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 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 hänförbara 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
Byggnadsinventarier	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 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. 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.

<b>Not 3</b>	<b>Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden</b>
--------------	--

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	2022	2021
	Hysesintäkter	8 517 482	10 944 343
	Övriga intäkter	-	11 700
		<b>8 517 482</b>	<b>10 956 043</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	3 434 000	3 118 000
	Senare än ett år men inom fem år	717 000	342 000
		<b>4 151 000</b>	<b>3 460 000</b>

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	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

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	2022	2021
	Underhåll	196 074	2 379 123
	Fastighetsskatt	200 000	206 412
	Övriga driftskostnader	773 390	1 028 463
	Övriga fastighetskostnader	3 149 502	3 414 703
	El- och värmekostnader	2 491 602	2 370 312
		<b>6 810 568</b>	<b>9 399 013</b>

<b>Not 8</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	48,92	36,54

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

<b>Not 9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	3 014 195	2 246 316
	Övriga ränteintäkter	1 166	21 779
		<b>3 015 361</b>	<b>2 268 095</b>

<b>Not 10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Räntekostnader till koncernföretag	-4 220 531	-3 172 873
	Externa räntekostnader	-5 507	-26
		<b>-4 226 038</b>	<b>-3 172 899</b>

<b>Not 11</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Avsättning till periodiseringsfond	-147 336	-
	Erhållna koncernbidrag	680 080	4 488 759
		<b>532 744</b>	<b>4 488 759</b>

<b>Not 12</b>	<b>Inkomstskatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------	---------------------	-------------	-------------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-2 324	-
Justering för tidigare år	-28 994	-
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-59 011	54 001
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-90 329</i>	<i>54 001</i>
Effektiv skattesats (%)	-22	-3

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	412 644	-1 663 645
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-85 005	342 711
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-77 027	-81 379
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	-
Justering för skatter avseende föregående år	-28 994	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-59 011	54 001
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-61 914	-105 618
Avgår skattemässiga avskrivning	132 883	-155 714
Skatteeffekt skattereduktion inventairer	88 729	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-90 329</i>	<i>54 001</i>
Effektiv skattesats (%)	-22	-3

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 671 608	29 795 116
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-	-7 123 508
	Omklassificeringar m.m.	121 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	22 792 608	22 671 608
	Ingående avskrivningar	-1 694 864	-2 312 188
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-248 424	617 324
	Utgående avskrivningar	-1 943 288	-1 694 864
	<b>Redovisat värde</b>	<b>20 849 320</b>	<b>20 976 744</b>

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 (hyresgäst Anpassningar 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 hyresgästanpassningar). 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	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 500 889	2 702 697
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	151 644 112	3 836 112
	Omklassificeringar m.m.	-280 219	-37 920
	Utgående anskaffningsvärden	157 864 782	6 500 889
	<b>Redovisat värde</b>	<b>157 864 782</b>	<b>6 500 889</b>

Not 15	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 16	Hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Förfallna 32 dagar eller mer men mindre än 93 dagar	24 458	123 013
	Förfallna 93 dagar eller mer	174 930	291 552
	Avsättning för osäkra fordringar	-250 054	-422 488
	Övriga kundfordringar	71 587	75 733
		<b>20 921</b>	<b>67 810</b>

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	142 846	296 387
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 846</b>	<b>296 387</b>

Not 18	Antal aktier och kvotvärde
--------	----------------------------

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 19	Resultatdisposition
--------	---------------------

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	460 025
Årets resultat	322 315
<b>Summa</b>	<b>782 340</b>
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	782 340
<b>Summa</b>	<b>782 340</b>

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
--------	------------------------	------------	------------

Temporära skillnader på byggnader	-351 512	-292 501
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-351 512</b>	<b>-292 501</b>

Not 21	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------------	------------	------------

<i>Skulder till koncernföretag</i>			
Förfaller senare än 5 år	85 102 000	79 002 000	
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>			
<i>Depositioner</i>			
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	325 156	345 156	

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter	881 194	2 064 264
Övriga poster	152 898 062	4 172 303
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>153 779 256</b>	<b>6 236 567</b>

ank=20230707;2023071001243

<b>Not 23</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
---------------	------------------------------	-------------------	-------------------

Inga

Inga

<b>Not 24</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	94 772 443	94 772 443
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	94 772 443	94 772 443
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>94 772 443</b>	<b>94 772 443</b>

<b>Not 25</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>
---------------	--

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.

<b>Not 26</b>	<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------	--	-------------	-------------

Avskrivningar	616 337	600 981
	<b>616 337</b>	<b>600 981</b>

UNDERSKRIFTER

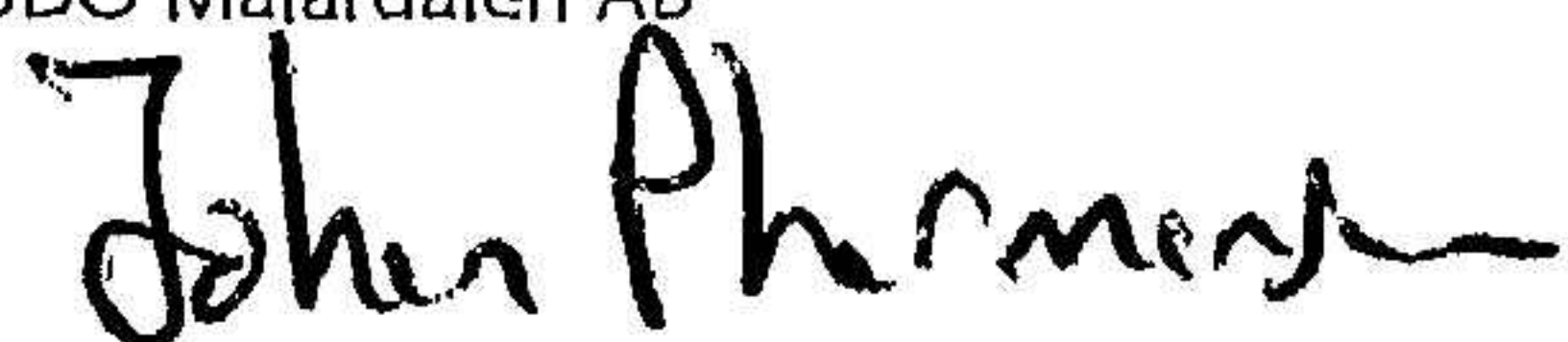
Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren FU Kilen AB  
Org.nr. 559034-8941

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren FU Kilen 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 FU Kilen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren FU Kilen 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.

#### 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 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 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 FU Kilen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren FU Kilen 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.

### 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 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 20 juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor