

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Stenhaga Fastigheter AB**  
556769-9524

Räkenskapsåret

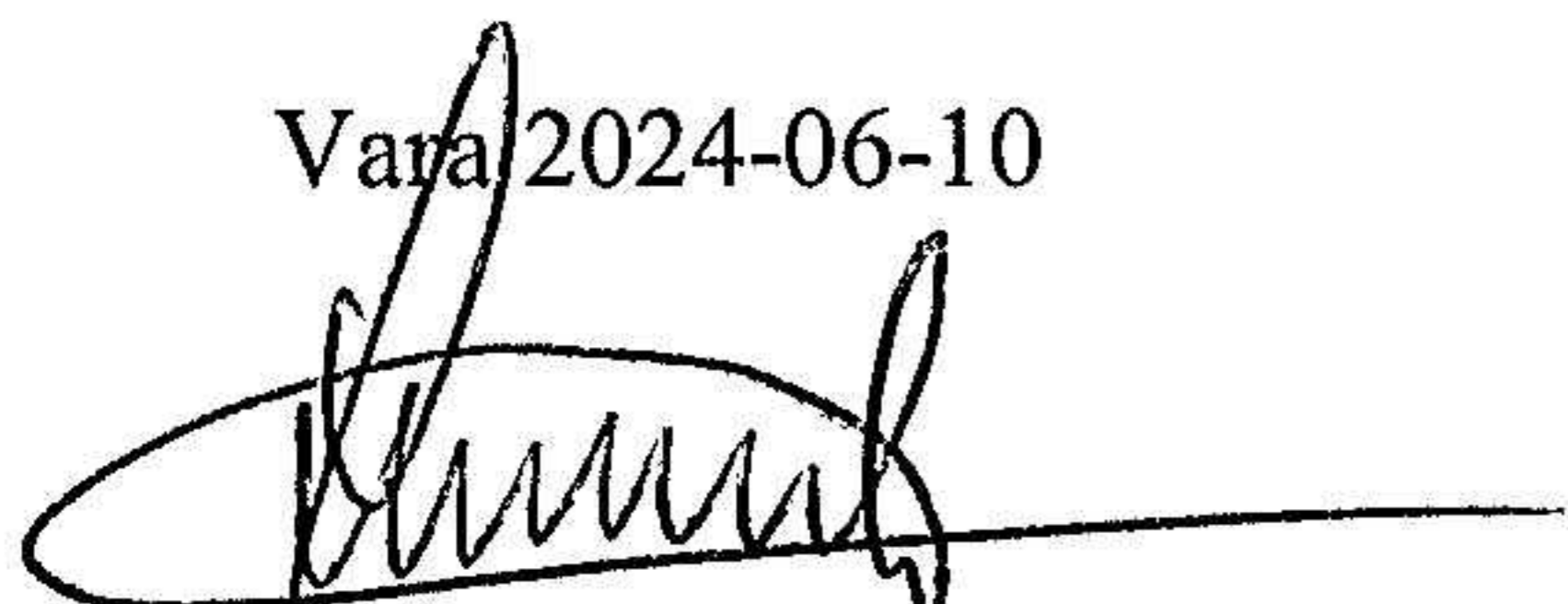
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stenhaga Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vara 2024-06-10



Svante Andersson

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Stenhaga Fastigheter AB

556769-9524

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Stenhaga Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta värdepapper, bedriva utbildnings- och konsultverksamhet inom fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet. Kärnverksamheten i bolaget är att via dotterbolag förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhaga Invest AB, org.nr 556323-6966. Säte är Vara.

Avskrivningar på fastigheter, maskiner och inventarier samt goodwill har under året belastat koncernens resultat med 10 078 tkr (9 999 tkr).

Extern värdering av koncernens fastigheter görs vid behov av Newsec. Värderingarna visar på ett sammanlagt värde av koncernens fastighetsinnehav om 510 miljoner kronor (309 miljoner kronor).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två förvärv skett. Tierp Arena AB förvärvades i mars 2023 och nybildade dotterbolaget Logistikfastigheter i Trollhättan AB förvärvade AB Trollhättan Propellern 13 i november 2023. Dessa bolag är fortsatt dotterbolag i koncernen även efter de avyttringar som skett och som resulterat i reavinster under året.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga nya förvärv eller avyttringar har skett under 2024.

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	51 838	41 519	53 088	70 972
Resultat efter finansiella poster	23 662	-2 319	76 122	7 954
Balansomslutning	585 273	357 740	380 575	680 109
Soliditet (%)	38,6	56,1	69,7	27,9
Avkastning på totalt kap. (%)	5,0	0,5	21,1	2,4
Avkastning på eget kap. (%)	10,5	neg	28,7	4,2

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	95	86	584	746
Resultat efter finansiella poster	41 246	1 351	62 645	3 580
Balansomslutning	78 728	78 792	91 027	128 042
Soliditet (%)	73,8	38,1	98,8	25,4
Avkastning på totalt kap. (%)	52,5	1,7	68,8	2,8
Avkastning på eget kap. (%)	71,0	4,5	69,6	11,0

**Förändringar i eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	101 969	88 622	<b>200 591</b>
Förändringar i koncernens sammansättning		5 281	-2 720	<b>2 561</b>
Årets resultat		30 613	-7 577	<b>23 036</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>137 863</b>	<b>78 325</b>	<b>226 188</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	19 968	51	<b>30 019</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-10 000		<b>-10 000</b>
Balanseras i ny räkning		51	-51	<b>0</b>
Årets resultat			38 046	<b>38 046</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>10 019</b>	<b>38 046</b>	<b>58 065</b>

Aktiekapitalet består av 100 000 st aktier.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 018 942
årets vinst	38 045 835
	<b>48 064 777</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	35 000 000
i ny räkning överföres	13 064 777
	<b>48 064 777</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

**Koncernens**  
**Resultaträkning**  
Tkr

Not                      2023-01-01                      2022-01-01  
                                 -2023-12-31                      -2022-12-31

Nettoomsättning		51 839	41 519
Övriga rörelseintäkter		10 296	2 838
		<b>62 135</b>	<b>44 357</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-6 845	-7 943
Handelsvaror		-3 850	-2 095
Övriga externa kostnader	3, 4	-34 905	-12 884
Personalkostnader	5	-14 433	-9 825
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-10 078	-9 999
		<b>-70 111</b>	<b>-42 746</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 976</b>	<b>1 611</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-208	-2 901
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	36 880	343
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 062	-1 404
		<b>31 637</b>	<b>-3 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 662</b>	<b>-2 319</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 662</b>	<b>-2 319</b>
Skatt på årets resultat		-914	-889
Uppskjuten skatt		288	616
<b>Årets resultat</b>		<b>23 035</b>	<b>-2 593</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		30 613	-3 677
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-7 577	1 084

2024062025918

**Koncernens** Not 2023-12-31 2022-12-31  
**Balansräkning**  
Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	165	73
		<b>165</b>	<b>73</b>

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	480 483	298 656
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	16 090	0
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13	18 297	19 154
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		3 933	0
		<b>518 803</b>	<b>317 809</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	18 892	19 206
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1 900	1 900
Andra långfristiga fordringar		20	5 020
		<b>20 812</b>	<b>26 126</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>539 780</b>	<b>344 008</b>

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		1 121	257
		<b>1 121</b>	<b>257</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		8 262	6 596
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 375	0
Övriga fordringar		6 452	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 196	1 521
		<b>17 285</b>	<b>9 142</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 087</b>	<b>4 332</b>
		<b>45 493</b>	<b>13 732</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>585 273</b>	<b>357 740</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

2024062025919

## Koncernens

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

10 000

10 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

137 863

101 969

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

147 863

111 969

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

78 325

88 622

#### Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

78 325

88 622

#### Summa eget kapital

226 188

200 591

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

16

27 457

39 616

27 457

39 616

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

17

176 212

36 396

Skulder till koncernföretag

20 173

0

Övriga skulder

95 000

430

291 385

36 826

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

3 289

10 412

Förskott från kunder

73

33

Leverantörsskulder

6 690

2 702

Skulder till koncernföretag

1 480

41 425

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

340

Aktuella skatteskulder

455

144

Övriga skulder

16 154

19 071

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 102

6 580

40 243

80 706

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

585 273

357 739

2024062025920

## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		23 662	-2 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	18	118 163	9 225
Betald skatt		-914	-889
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>140 911</b>	<b>6 016</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-864	-133
Förändring kundfordringar		-1 666	-255
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 477	25 108
Förändring leverantörsskulder		3 988	-47
Förändring av kortfristiga skulder		-37 329	39 788
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>98 563</b>	<b>70 477</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-150	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-321 751	-12 287
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 344	397
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		5 313	-2 439
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-313 244</b>	<b>-14 329</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		252 597	30 838
Amortering av lån		-5 161	-27 923
Utbetald utdelning		-10 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>237 436</b>	<b>-57 085</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22 755</b>	<b>-937</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 332	5 268
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>27 087</b>	<b>4 331</b>

2024062025921

**Moderbolagets**  
**Resultaträkning**  
Tkr

Not                      2023-01-01                      2022-01-01  
                                 -2023-12-31                      -2022-12-31

**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning		95	86
Övriga rörelseintäkter		1 113	34
		<b>1 208</b>	<b>120</b>

**Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader	4	-945	-1 301
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8	-8
		<b>-952</b>	<b>-1 308</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>255</b>	<b>-1 189</b>

**Resultat från finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag	19	4 100	2 500
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	-340
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	36 880	343
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48	-17
		<b>40 991</b>	<b>2 539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>41 246</b>	<b>1 351</b>

Bokslutsdispositioner	20	-3 200	-1 300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>38 046</b>	<b>51</b>

<b>Årets resultat</b>		<b>38 046</b>	<b>51</b>
-----------------------	--	---------------	-----------

2024062025922

**Moderbolagets  
Balansräkning**  
Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer	12	3	10
		<b>3</b>	<b>10</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	21, 22	28 537	24 650
Andelar i intresseföretag	14	3 652	3 757
Andra långfristiga fordringar		0	5 000
		<b>32 189</b>	<b>33 407</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 192</b>	<b>33 417</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		45 976	44 953
Fordringar hos intresseföretag		45	50
Övriga kortfristiga fordringar		46	285
Aktuella skattefordringar		46	46
Övriga fordringar		111	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		309	26
		<b>46 533</b>	<b>45 360</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>15</b>
		<b>46 536</b>	<b>45 375</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

	<b>78 728</b>	<b>78 792</b>
--	---------------	---------------

2024-06-10 05:25:30 UTC

**Moderbolagets**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 000

10 000

**10 000**

**10 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

10 019

19 968

Årets resultat

38 046

51

**48 065**

**20 019**

**Summa eget kapital**

**58 065**

**30 019**

**Kortfristiga skulder**

23

Skulder till kreditinstitut

0

7 000

Leverantörsskulder

99

1 301

Skulder till koncernföretag

20 513

39 925

Övriga kortfristiga skulder

0

500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

51

47

**Summa kortfristiga skulder**

**20 663**

**48 773**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**78 728**

**78 792**

2024062025924

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Tkr

Not                      2023-01-01                      2022-01-01  
                                 -2023-12-31                      -2022-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	41 246	1 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	7
Betald skatt	-8	0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**41 246                      1 358**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 173	16 348
Förändring av leverantörsskulder	-1 202	1 283
Förändring av kortfristiga skulder	-19 908	40 432
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 963</b>	<b>59 421</b>

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	1 225	-4 384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 225</b>	<b>-4 384</b>

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån	0	6 500
Amortering av lån	-7 000	-500
Utbetald utdelning	-10 000	-60 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-3 200	-1 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 200</b>	<b>-55 300</b>

**Årets kassaflöde**

**-12                      -263**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	15	278
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3</b>	<b>15</b>

2024062025925

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år, förutom att två dotterbolagen Logistikfastigheter i Jung AB och Tråvadfast AB from 2023 konsolideras enligt klyvningsmetoden då dessa ägs till 50 % och nu definieras som joint venture.

#### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. Resultat från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I koncernens resultaträkning redovisas minoritetens andel i årets resultat. Minoritetens andel i dotterbolags kapital redovisas i separat post i koncernens balansräkning. I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

#### Intäktsredovisning

Försäljning av tjänster redovisas vid leverans till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och skatt på koncernbidrag samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 2 Uppgifter om moderföretag  
Moderbolaget**

Moderföretag i den största koncern där Stenhaga Fastigheter AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas av Stenhaga Invest AB 556323-6966, Vara.

**Not 3 Inköp av varor och tjänster från närstående  
Koncernen**

Inköp och försäljning mellan koncernbolag motsvarar 0 % (0 %) av inköp.

**Not 4 Revisionsarvode mm  
Koncernen**

	2023	2022
Revisionsarvode PwC	248	117
Övriga konsultationer PwC	0	0
	<b>248</b>	<b>117</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Revisionsarvode PwC	70	45
	<b>70</b>	<b>45</b>

**Not 5 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda	27	22

**Not 6 Avskrivningar  
Koncernen**

	2023	2022
Årets avskrivningar	10 078	9 999
	<b>10 078</b>	<b>9 999</b>

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023	2022
Övrigt resultat från andelar i intresseföretag	-208	-2 901
	<b>-208</b>	<b>-2 901</b>

**Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023	2022
Reavinst vid försäljning av West Sweden Property i Vara AB	0	343
Reavinst vid försäljning av aktier i Tierp Arena AB	6 970	0
Reavinst vid försäljning av aktier i Logisikfastigheter i Trollhättan AB	29 910	0
	<b>36 880</b>	<b>343</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Reavinst West Sweden Property i Vara AB	0	343
Reavinst Tierp Arena AB	6 970	0
Reavinst Logistikfastigheter i Trollhättan AB	29 910	0
	<b>36 880</b>	<b>343</b>

**Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603	603
Inköp	150	0
Justering	-171	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>582</b>	<b>603</b>
Ingående avskrivningar	-530	-457
Justering	+172	0
Årets avskrivningar	-59	-73
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-417</b>	<b>-530</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165</b>	<b>73</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 975	104 949
Inköp	306 103	12 287
Omklassificeringar	1 243	13 739
Justering pga klyvningsmetoden	-20 282	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>418 039</b>	<b>130 975</b>
Ingående avskrivningar	-19 030	-16 024
Inköp	-8 999	0
Justering klyvningsmetoden	4 200	0
Årets avskrivningar	-6 205	-3 008
Justering	-2	2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 036</b>	<b>-19 030</b>
Ingående uppskrivningar	186 711	191 713
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets uppskrivningar		0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 002	-5 002
Justering klyvningsmetoden	-89 229	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>92 480</b>	<b>186 711</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>480 483</b>	<b>298 656</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	480 483	298 656
Verkligt värde	510 261	308 915

Inkluderar "Förbättringsarbeten på annans fastighet" 16 693.

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	16 235	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 235</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-145	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-145</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 090</b>	<b>0</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 113	9 646
Inköp	15 230	1 093
Försäljningar/utrangeringar	-3 344	-397
Omklassificeringar	-230	771
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 769</b>	<b>11 113</b>
Ingående avskrivningar	-5 884	-5 693
Försäljningar/utrangeringar	3 207	389
Inköp	-8 486	0
Årets avskrivningar	-1 233	-580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 396</b>	<b>-5 884</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 373</b>	<b>5 229</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	514	514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>514</b>	<b>514</b>
Ingående avskrivningar	-503	-495
Årets avskrivningar	-8	-8
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-511</b>	<b>-503</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3</b>	<b>11</b>

**Not 13 Byggnadsinventarier  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 274	15 274
Inköp	1 668	0
Justering klyvningsmetoden	- 7 637	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 305</b>	<b>15 274</b>
Ingående avskrivningar	-1 349	-21
Årets avskrivningar	- 1 370	-1 328
Justering klyvningsmetoden	1 339	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 1 381</b>	<b>-1 349</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 924</b>	<b>13 925</b>

2024062025931

**Not 14 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
V-Fast AB	50	2 500	723
232	47,48	2 374 006	232
VCL Fastigheter AB	43,75	3 000	17 789
Olofsbo Camping AB	34	340	97
Anbeko AB	33,33	500	51
			<b>18 892</b>

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
V- Fast AB	50	2 500	250
Emtunga Fastigheter AB	47,48	2 374 006	0
VCL Fastigheter AB	43,75	3 000	1 950
Olofsbo Camping AB	34	340	1 397
Anbeko AB	33	500	55
			<b>3 652</b>

	Org.nr	Säte
V- Fast AB	556796-5420	Vårgårda
Emtunga Fastigheter AB	556960-0165	Vara
VCL Fastigheter AB	556814-2557	Skövde
Olofsbo Camping AB	556956-5772	Vara
Anbeko AB	559387-6260	Vara

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Utgående redovisat värde</b>	1 900	1 900
Avser andelar i bostadsrättsföreningar		

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	39 616	40 314
Justering klyvningsmetoden	- 18 691	0
Förvärv under året	+ 7 970	0
Årets avsättning	- 1 438	- 698
	<b>27 457</b>	<b>39 616</b>

**Not 17 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	164 710	18 445
	<b>164 710</b>	<b>18 445</b>

**Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	10 078	9 999
Justering pga klyvningsmetoden	111 611	0
Övrigt	-3 526	-774
	<b>118 163</b>	<b>9 225</b>

**Not 19 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023	2022
Anteciperade utdelningar	4 100	2 500
	<b>4 100</b>	<b>2 500</b>

**Not 20 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-3 200	-1 300
	<b>-3 200</b>	<b>-1 300</b>

**Not 21 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 650	24 650
Inköp	4 132	0
Försäljningar	-120	0
Återbetalt aktieägartillskott	-125	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 537</b>	<b>24 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 537</b>	<b>24 650</b>

2024062025933

## Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Logistikfastigheter i Jung AB	50	50	4 999	500
Tråvadfast AB	50	50	250	110
Youmeet AB	60	85	3 260 000	22 750
AB Agnesvillan	100	100	1 000	1 166
Tierp Arena AB	70	70	700	3 901
Logistikfastigheter i Trollhättan AB	55	55	1 100	110
				<b>28 537</b>

	Org.nr	Säte
Logistikfastigheter i Jung AB	556918-0879	Vara
Tråvadfast AB	556915-2183	Vara
Youmeet AB	556595-9516	Vara
AB Agnesvillan	559020-8558	Vara
Tierp Arena AB	556574-4025	Vara
Logistikfastigheter i Trollhättan AB	559422-9360	Vara

## Not 23 Skulder som avser flera poster

### Moderbolaget

Företagets banklån om 0 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	7 000
	<b>0</b>	<b>7 000</b>

**Not 24 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	3	36
	<b>3</b>	<b>36</b>
Fastighetsinteckning	85 044	50 044
	<b>85 044</b>	<b>50 044</b>

**Moderbolaget**  
Inga

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har noterats.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Svante Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**SVANTE ANDERSSON** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVANTE ANDERSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196709125931

Svante Andersson  
svante@stenhaga.com

**2024-06-05 18:42:37 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.204.192.168

**LEIF ANDERSSON** Sverige

Granskare

Leif Andersson  
leif@stenhaga.com

Leveranskanal: E-post

**PAUL SCHULTZ** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196803215570

Paul Schultz  
paul.schultz@pwc.com

**2024-06-10 05:25:30 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.17.219.58

2024062025936

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhaga Fastigheter AB, org.nr 556769-9524

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stenhaga Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stenhaga 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2024-06-10 05:20:13 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ

Datum

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062025939