

Årsredovisning

Stendörren Servitrisen 3 AB

559086-2438

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Servitrisen 3 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Servitrisen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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.


Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för Stendörren Servitrisen 3 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Västerås Servitrisen 3. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 302 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernförhållanden

Bolaget förvärvades år 2021 av Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm och är numera ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112. Tidigare ägare var Geidemark Fastigheter AB, 556583-5849, och bolaget hette Gfast Servitrisen AB. Under år 2021 genomförde bolaget en namnändring till Stendörren Servitrisen 3 AB, 559086-2438.

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.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

Väsentliga händelser

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	4 614	4 385	3 779	3 355
Resultat efter finansiella poster	1 743	2 380	1 731	1 450
Rörelsemarginal %	58	63	60	55
Avkastning på eget kapital %	39	52	64	108
Balansomslutning	48 033	47 049	32 066	31 399
Soliditet %	9	10	8	4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 931 263	1 502 267	3 533 530
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		1 502 267	-1 502 267	0
Årets resultat			-124 720	-124 720
Belopp vid årets utgång	100 000	3 433 530	-124 720	3 408 810

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 433 530
Årets resultat	-124 720
Summa	3 308 810

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	3 308 810
Summa	3 308 810

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

2023070721742

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		4 614 064	4 385 264
Övriga rörelseintäkter		21 115	23 749
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 635 179	4 409 013
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 269 426	-1 006 724
Övriga externa kostnader		—	-5 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-668 099	-651 247
Summa rörelsekostnader		-1 937 525	-1 663 221
Rörelseresultat		2 697 654	2 745 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	762 362	918
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 717 128	-367 032
Summa finansiella poster		-954 766	-366 114
Resultat efter finansiella poster		1 742 888	2 379 678
Bokslutsdispositioner	10		
Förändring av periodiseringsfond		—	-486 205
Lämnade koncernbidrag		-1 774 875	—
Summa bokslutsdispositioner		-1 774 875	-486 205
Resultat före skatt		-31 987	1 893 473
Skatter			
Skatt på årets resultat	11	-92 733	-391 206
Årets resultat		-124 720	1 502 267

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	30 602 062	31 174 584
Pågående nyanläggningar	13	102 082	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 704 144</i>	<i>31 174 584</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 013 042	14 848 293
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 013 042</i>	<i>14 848 293</i>
Summa anläggningstillgångar		45 717 186	46 022 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	14		
Kundfordringar		4 918	66 088
Aktuella skattefordringar		204 169	–
Övriga fordringar		36	24 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	434 623	35 334
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>643 746</i>	<i>125 796</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 672 566	900 327
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 672 566</i>	<i>900 327</i>
Summa omsättningstillgångar		2 316 312	1 026 123
SUMMA TILLGÅNGAR		48 033 498	47 049 000

2023070721743

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16, 17		
<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		3 433 530	1 931 263
Årets resultat		-124 720	1 502 267
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 308 810	3 433 530
Summa eget kapital		3 408 810	3 533 530
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 326 882	1 326 882
Summa obeskattade reserver		1 326 882	1 326 882
Avsättningar	18		
Övriga avsättningar		188 614	90 731
Summa avsättningar		188 614	90 731
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	39 200 000
Skulder till koncernföretag		40 000 000	-
Summa långfristiga skulder		40 000 000	39 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	800 000
Leverantörsskulder		160 833	73 373
Skulder till koncernföretag		1 927 807	1 274 421
Aktuella skatteskulder		-	175 410
Övriga skulder	20	9 192	163 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 011 360	410 742
Summa kortfristiga skulder		3 109 192	2 897 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 033 498	47 049 000

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	2 697 654	2 745 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	25 668 099	651 247
Erhållen ränta	141	918
Erlagd ränta	-324 284	-230 909
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 041 610</i>	<i>3 167 048</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-90 738	-15 123 884
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 980 974	41 528 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	969 898	29 571 634
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-197 659	-656 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-197 659	-656 832
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-28 796 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-28 796 571
Årets kassaflöde	772 239	118 231
Likvida medel vid årets början	900 327	782 096
Likvida medel vid årets slut	1 672 566	900 327

2023070721745

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. Detta är en förändring från föregående räkenskapsår där Årsredovisningen upprättades enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag("K2").

Redovisningsprinciperna för hyresfordringarna, som tidigare redovisats vid aviseringstillfället, har ändrats och redovisningen av dessa sammanfaller nu med den period där intäkten redovisas.

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 hänförs 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
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanspassningar 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 realiserar, 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 tillämplade 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
	Nettoomsättning	4 614 064	4 385 265
	Övriga rörelseintäkter	21 115	23 748
	Summa intäkter	4 635 179	4 409 013

Not 5	Operationella leasingavtal	2022	2021
	Inom ett år	5 099 000	4 258 862
	Senare än ett år men innan fem år	11 616 000	13 261 912
	Senare än fem år	0	753 664

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De komersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt och 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 förädlas 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	13 904	409 335
	Driftkostnader	292 780	121 096
	El och värme	351 776	317 019
	Övriga fastighetskostnader	465 966	14 274
	Fastighetsskatt	145 000	145 000
	Summa direkta fastighetskostnader	1 269 426	1 006 724

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	762 221	–
	Övriga ränteintäkter	141	918
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	762 362	918

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	1 392 844	136 123
	Externa räntekostnader	324 284	230 909
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 717 128	367 032

Not 10	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	<i>Periodiseringsfond</i>		
	Avsättning till periodiseringsfond	–	486 205
	<i>Summa förändring av periodiseringsfond</i>	–	486 205
	<i>Koncernbidrag</i>		
	Lämnade koncernbidrag	1 774 875	–
	<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	1 774 875	–
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	1 774 875	486 205

Not 11	Inkomstskatt	2022	2021
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Aktuell skatt	–	-300 475
	Justering för tidigare år	5 150	–
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-97 883	-90 731
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-92 733	-391 206
	Effektiv skattesats (%)	290	-21
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	-31 987	1 893 473
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	6 589	-390 055
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	-867
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-97 965	-276
	Justering för skatter avseende föregående år	5 150	–
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-97 883	-90 731
	Återläggning bokförda avskrivningar	-136 152	-134 156
	Avdrag skattemässig avskrivning	228 885	224 879
	Schablonintäkt kvarvarande periodiseringsfonder	-1 367	–
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-92 733	-391 206
	Effektiv skattesats (%)	290	-21

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 033 333	32 376 501
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	95 579	656 832
	Utgående anskaffningsvärden	33 128 912	33 033 333
	Ingående avskrivningar	-1 858 749	-1 207 502
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-668 101	-651 247
	Utgående avskrivningar	-2 526 850	-1 858 749
	Redovisat värde	30 602 062	31 174 584

Not 13	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	102 082	-
	Utgående anskaffningsvärden	102 082	-
	Redovisat värde	102 082	-

Not 14	Finansiella instrument
--------	------------------------

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

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkringspremie	23 859	21 588
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	410 764	13 746
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	434 623	35 334

Not 16	Resultatdisposition
--------	---------------------

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	3 433 530
Årets resultat	-124 720
Summa	3 308 810
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	3 308 810
Summa	3 308 810

Not 17	Antal aktier och kvotvärde		
---------------	-----------------------------------	--	--

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 18	Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
---------------	---------------------	-------------------	-------------------

Uppskjuten skatt temporära skillnader	188 614	90 731
<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	<i>188 614</i>	<i>90 731</i>

Not 19	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
---------------	----------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller senare än 5 år	–	39 200 000
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	40 000 000	–

Not 20	Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Momsskuld	7 442	163 911
Övriga skulder	1 750	–
Summa övriga skulder	9 192	163 911

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förskottsbetalda hyror	939 860	–
Upplupna räntekostnader	–	18 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 500	391 798
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 011 360	410 742

Not 22	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------------------------	-------------------	-------------------

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

2023070721754

Not 23	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	40 000 000	40 000 000
	Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

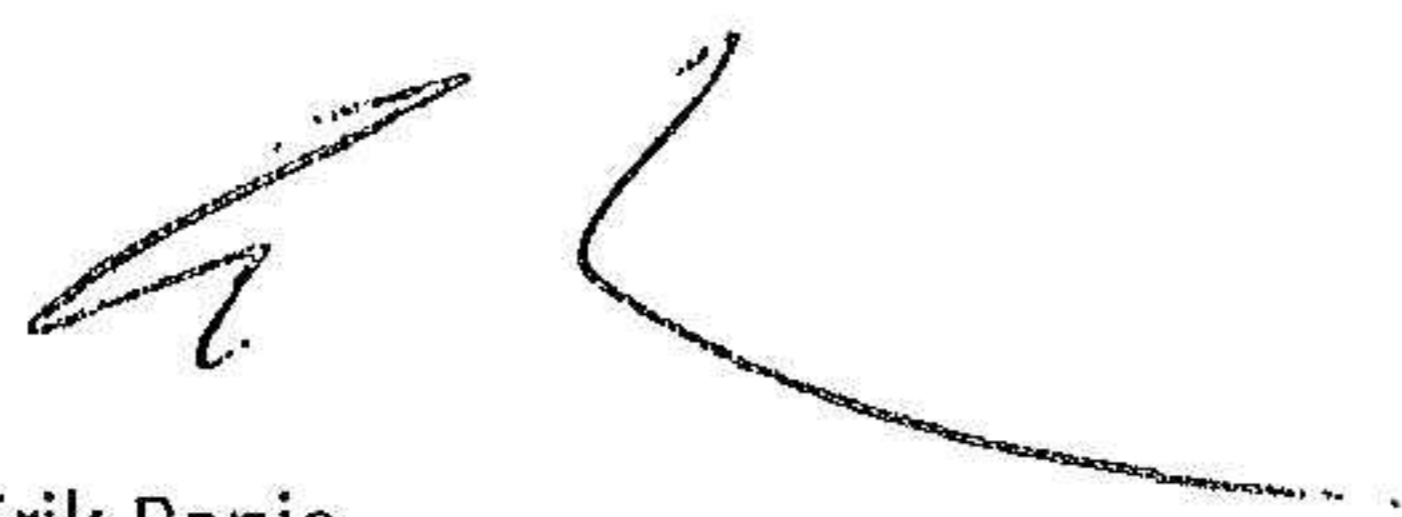
Not 24. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 25	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
	Avskrivningar	668 099	651 247
	Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	668 099	651 247

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Servitrisen 3 AB
Org.nr. 559086-2438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Servitrisen 3 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 Servitrisen 3 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 Servitrisen 3 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 Servitrisen 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Servitrisen 3 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor