

# Årsredovisning

---

## Stendörren Kalvsvik 16:23 AB

559088-5850

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma *den 28/6-2022*  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm



Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Kalvsvik 16:23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kalvsvik 16:23 i Haninge kommun. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningbara ytan vid periodens slut uppgick till 3 484 kvm.

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

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren 1, 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

Inga större investeringar har skett under 2021.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarkanden 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 följaktigen 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 motpartrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Avseende Covid-19

Bolaget har hittills sett endast begränsade konsekvenser till följd av Covid-19 men följer utvecklingen noggrant.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	5 767	5 452	5 781	1 425
Resultat efter finansiella poster	1 028	1 235	1 561	298
Balansomslutning	65 636	63 029	61 317	62 133
Soliditet %	14	4	2	0,5

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 192 640	967 793	2 210 433
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning		967 793	-967 793	0
Årets resultat			1 985 085	1 985 085
Belopp vid årets utgång	50 000	2 160 433	1 985 085	4 195 518

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	2 160 433
Årets resultat	1 985 085
<i>Summa</i>	<i>4 145 518</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	4 145 518
<i>Summa</i>	<i>4 145 518</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	5 767 371	5 451 809
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning	-11 437	-
Övriga rörelseintäkter	174 937	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 930 871</b>	<b>5 451 809</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-85 454	-
Handelsvaror	-14 963	-
Övriga externa kostnader	-916 752	-900 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 736 096	-969 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 753 265</b>	<b>-1 870 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 177 606</b>	<b>3 581 794</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	205 018	58 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -2 354 957	-2 405 037
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 149 939</b>	<b>-2 346 295</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 027 667</b>	<b>1 235 499</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	7 189 457	-
Förändring av överavskrivningar	-6 232 039	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>957 418</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 985 085</b>	<b>1 235 499</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-	-267 706
<b>Årets resultat</b>	<b>1 985 085</b>	<b>967 793</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	56 618 636	58 354 732
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	82 201	—
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>56 700 837</i>	<i>58 354 732</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 811 929	3 686 513
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 811 929</i>	<i>3 686 513</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 512 766</b>	<b>62 041 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		84 986	—
Övriga fordringar		330 590	898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 733	—
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>433 309</i>	<i>898</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 689 465	986 600
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 689 465</i>	<i>986 600</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 122 774</b>	<b>987 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 635 540</b>	<b>63 028 743</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 160 433	1 192 640
Årets resultat	1 985 085	967 793
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 145 518</i>	<i>2 160 433</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 195 518</b>	<b>2 210 433</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	365 289	365 289
Ackumulerade överavskrivningar	6 232 039	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>6 597 328</b>	<b>365 289</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	5 52 198 505	58 087 352
Övriga skulder	175 575	237 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 374 080</b>	<b>58 325 177</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	24 870	1 800
Skulder till koncernföretag	-	614 523
Skatteskulder	29 682	517 895
Övriga skulder	605 417	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 808 645	993 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 468 614</b>	<b>2 127 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>65 635 540</b>	<b>63 028 743</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Avkastning på eget kap. (%)

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

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

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

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2021

2020

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till  
koncernföretag

2 354 957

2 405 037

ank=20220712;2022071316222

Not 3	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 771 703	60 771 703
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	0
	Utgående anskaffningsvärden	60 771 703	60 771 703
	Ingående avskrivningar	-2 416 971	-1 447 896
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-958 775	0
	Årets avskrivningar	-777 321	-969 075
	Utgående avskrivningar	-4 153 067	-2 416 971
	<b>Redovisat värde</b>	<b>56 618 636</b>	<b>58 354 732</b>

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
-------	--	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp	82 201	-
	Utgående anskaffningsvärden	82 201	0

Not 5	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
-------	----------------------	------------	------------

	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	52 198 505	58 087 352
--	--	------------	------------

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

	Företagsinteckningar	46 200 000	46 200 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	46 200 000	46 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>

Not 7	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	2021-12-31	2020-12-31
-------	---	------------	------------

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

Not 8	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
-------	-----------------------	------------	------------

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

Stendörren Kalvsvik 16:23 AB  
559088-5850

9(9)

UNDERSKRIFTER

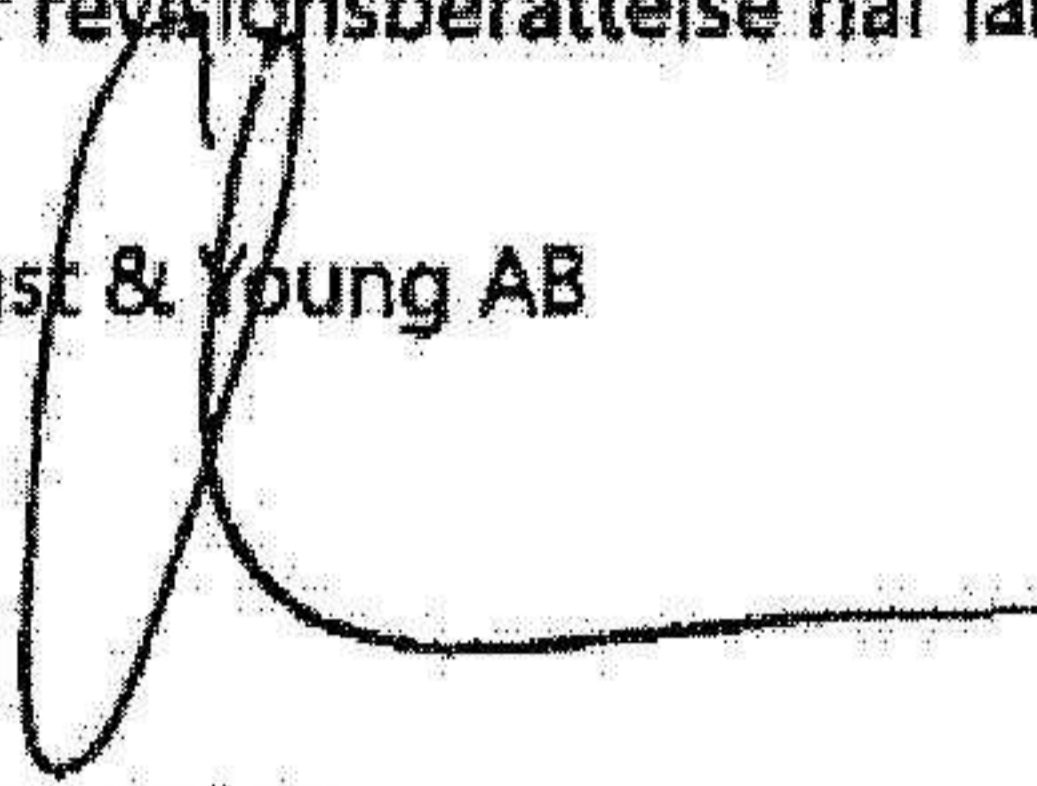
Stockholm 27/6 - 2022



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6 - 22

Ernst & Young AB



Oskar Wall  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

ank=20220712;2022071316223



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stendörren Kalvsvik 16:23 AB, org.nr 559088-5850

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Kalvsvik 16:23 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Kalvsvik 16:23 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Kalvsvik 16:23 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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.

C



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stendörren Kalvsvik 16:23 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Kalvsvik 16:23 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelseledamöten i något väsentligt avseende:

- företaget 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor