

# Årsredovisning

---

## Stendörren Lagersberg 1:6 AB

559085-3908

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Lagersberg 1:6 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Lagersberg 1:6 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 Lagersberg 1:6 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lagersberg 1:6 i Eskilstuna. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 298 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 2 AB, 556409-2434. Tidigare ägare var Advate Group AB, 559074-3695, och bolaget hette då Advate Fastigheter AB.

##### Investeringar

Bolaget har under 2022 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

##### 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 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	5 907	5 906	4 040	3 751
Resultat efter finansiella poster	1 342	3 769	-742	5
Soliditet %	5	6	5	12
Balansomslutning	94 929	91 857	47 806	25 041

2023070726678

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 209 405	2 679 324	<b>4 938 729</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		2 679 324	-2 679 324	<b>0</b>
Årets resultat			-913 833	<b>-913 833</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 888 729</b>	<b>-913 833</b>	<b>4 024 896</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 888 729
Årets resultat	-913 833
<i>Summa</i>	<b>3 974 896</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 974 896
<i>Summa</i>	<b>3 974 896</b>

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

# RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		5 906 767	5 905 726
Övriga rörelseintäkter		0	78 975
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 906 767</b>	<b>5 984 701</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6	-1 325 043	-1 072 776
Övriga externa kostnader	7	-654 016	-603 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 239 939	-224 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 218 998</b>	<b>-1 900 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>2 687 769</b>	<b>4 083 972</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 573 055	973 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 919 180	-1 288 501
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 346 125</b>	<b>-315 415</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 341 644</b>	<b>3 768 557</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfond		-	-622 324
Lämnade koncernbidrag		-2 173 165	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 173 165</b>	<b>-622 324</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-831 521</b>	<b>3 146 233</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	-82 312	-466 908
<b>Årets resultat</b>		<b>-913 833</b>	<b>2 679 325</b>

# BALANSRÄKNING

1, 3

2023070726680

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	41 514 896	42 426 784
Inventarier, verktyg och installationer	13	25 104	353 155
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		76 865	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>41 616 865</b>	<b>42 779 939</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		52 297 194	47 839 122
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>52 297 194</b>	<b>47 839 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 914 059</b>	<b>90 619 061</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		873	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	213 642	47 847
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>214 515</b>	<b>47 847</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		800 594	1 189 808
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>800 594</b>	<b>1 189 808</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 015 109</b>	<b>1 237 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 929 168</b>	<b>91 856 716</b>

2023070726681

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>15</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 888 729	2 209 405
Årets resultat		-913 833	2 679 324
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 974 896	4 888 729
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 024 896</b>	<b>4 938 729</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>16</b>		
Periodiseringsfonder		622 324	622 324
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>622 324</b>	<b>622 324</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>17</b>		
Övriga avsättningar		164 624	82 312
<b>Summa avsättningar</b>		<b>164 624</b>	<b>82 312</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>18</b>		
Skulder till koncernföretag		87 669 560	65 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 669 560</b>	<b>65 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		110 543	102 703
Skulder till koncernföretag		1 000 000	19 839 185
Aktuella skatteskulder		529 369	597 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	807 852	674 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 447 764</b>	<b>21 213 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 929 168</b>	<b>91 856 716</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 687 769	4 083 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	23 1 239 939	224 795
- Förändringar i avsättningar	82 312	-
Erhållen ränta	1 490	944
Erlagd ränta	-3 902	-438 918
Betald inkomstskatt	-	1 309 604
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>4 007 608</i>	<i>5 180 397</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 203 206	1 512 909
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 116 751	14 459 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-312 349</b>	<b>21 152 372</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 865	-
Förändring av koncernmellanhavande	-	15 522 878
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-76 865</b>	<b>15 522 878</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-	-38 503 380
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-38 503 380</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-389 214</b>	<b>-1 828 130</b>
Likvida medel vid årets början	1 189 808	3 017 938
Likvida medel vid årets slut	800 594	1 189 808

2023070726682

## 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 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

### Not 3 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon 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
Byggnader	50 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärden.

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 anskaffningsvärden.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 4	Intäkter	2022	2021
-------	----------	------	------

Nettoomsättning		5 906 767	5 905 726
Övriga rörelseintäkter		–	78 975
		<b>5 906 767</b>	<b>5 984 701</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2022	2021
-------	----------------------------	------	------

<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>			
Inom ett år		5 228 000	5 615 000
Senare än ett år men innan fem år		17 914 000	14 642 000
Senare än fem år		8 762 000	15 504 000

Not 6	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
-------	-----------------------------	------	------

Underhåll		97 947	1 791
Mediakostnader		812 284	787 828
Fastighetsförsäkring		34 781	20 737
Övriga fastighetskostnader		290 266	172 655
Fastighetsskatt		89 765	89 765
		<b>1 325 043</b>	<b>1 072 776</b>

Not 7	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
-------	---	------	------

Inköp från andra koncernföretag		31	26
---------------------------------	--	----	----

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
-------	--	------	------

Ränteintäkter koncernföretag		2 571 565	972 142
Ränteintäkter hyresfordringar		1 431	944
Ej skattepliktiga ränteintäkter		59	–
Summa		<b>2 573 055</b>	<b>973 086</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande poster	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-3 915 278	-849 584
	Externa räntekostnader	-3 902	-438 917
	<i>Summa</i>	<i>-3 919 180</i>	<i>-1 288 501</i>

Not 11	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	–	-384 596
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-82 312	-82 312
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-82 312</i>	<i>-466 908</i>

Effektiv skattesats (%)	10	-15
-------------------------	----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-831 521	3 146 233
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	171 293	-648 124
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	12	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-169 791	21 591
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-187 849	-28 225
Avgår skattemässig avskrivning	186 976	270 162
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-82 312	-82 312
Schablonintäkt periodiseringsfond	-641	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-82 312</i>	<i>-466 908</i>

Effektiv skattesats (%)	10	-15
-------------------------	----	-----

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 272 078	45 272 078
	Utgående anskaffningsvärden	45 272 078	45 272 078
	Ingående avskrivningar	-2 845 294	-2 982 307
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	1 429 624
	Årets avskrivningar	-911 888	-1 292 611
	Utgående avskrivningar	-3 757 182	-2 845 294
	<b>Redovisat värde</b>	<b>41 514 896</b>	<b>42 426 784</b>

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

2023070726690

<b>Not 13</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 807 539	1 807 539
	Utgående anskaffningsvärden	1 807 539	1 807 539
	Ingående avskrivningar	-1 454 384	-1 092 576
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-328 051	-361 808
	Utgående avskrivningar	-1 782 435	-1 454 384
	<b>Redovisat värde</b>	<b>25 104</b>	<b>353 155</b>

<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förutbetalda försäkringspremier	34 925	31 606
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 717	16 241
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>213 642</b>	<b>47 847</b>

<b>Not 15</b>	<b>Resultatdisposition</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Balanserad vinst	4 888 729	2 209 405
	Årets resultat	-913 833	2 679 324
	<i>I ny räkning överföres</i>	3 974 896	4 888 729

<b>Not 16</b>	<b>Obeskattade reserver</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Beskattningsår 2021	622 324	622 324
	<i>Summa periodiseringsfonder</i>	622 324	622 324
	<i>Summa obeskattade reserver</i>	622 324	622 324

<b>Not 17</b>	<b>Avsättningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Avsättning uppskjuten skatt temporära skillnader</i>		
	Redovisat värde vid årets ingång	82 312	–
	Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret	82 312	82 312
	<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	164 624	82 312

2023070726691

Not 18	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år

87 669 560

65 000 000

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupen management fee

200 298

225 554

Förskottsbetalda hyror

544 554

363 822

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

63 000

85 000

**Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**807 852**

**674 376**

Not 20	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 21	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Företagsinteckningar

45 000 000

45 000 000

**Summa ställda säkerheter**

**45 000 000**

**45 000 000**

Not 22	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.

2023070726692

Not 23	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	2022	2021
--------	--	------	------

Avskrivningar		1 239 939	224 795
<b>Redovisat värde</b>		<b>1 239 939</b>	<b>224 795</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 06 20

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Lagersberg 1:6 AB  
Org.nr. 559085-3908

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Lagersberg 1:6 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 Lagersberg 1:6 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 Lagersberg 1:6 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 Lagersberg 1:6 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Lagersberg 1:6 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorers ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

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

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor