

# Årsredovisning

---

## Stendörren Enholmen Fastigheter AB

556641-7605

Styrelsen för Stendörren Enholmen Fastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Enholmen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30

  
Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Stendörren Enholmen Fastigheter AB*

556641-7605

Styrelsen för Stendörren Enholmen Fastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Enköping. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Centrum 26:7 och Sankt Iljan 23:4. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyingsbara ytan vid periodens slut uppgick till 7 131 kvm.

#### Investeringar

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget sålt fastigheten Stenvreten 8:37 internt. Fastigheten ligger numera i bolaget Stendörren Stenvreten 8:37 AB, 559472-4675.

#### 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

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	11 752	10 724	8 841	8 464
Resultat efter finansiella poster	-1 144	-9 309	-855	-710
Rörelsemarginal %	43	-30	32	29
Avkastning på eget kapital %	-7	-198	-5	-3
Balansomslutning	130 406	169 347	148 656	143 494
Soliditet %	12	3	12	15

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 000 000	63 000	16 210 143	-14 084 429	<b>4 188 714</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-14 084 429	14 084 429	<b>0</b>
Årets resultat				8 296 984	<b>8 296 984</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>63 000</b>	<b>2 125 714</b>	<b>8 296 984</b>	<b>12 485 698</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 125 714
Årets resultat	8 296 984
<i>Summa</i>	<b>10 422 698</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	10 422 698
<i>Summa</i>	<b>10 422 698</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		11 752 456	10 724 024
Övriga rörelseintäkter		150 369	1 429 098
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 902 825</b>	<b>12 153 122</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-4 817 123	-4 671 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 006 898	-10 672 071
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-6 824 021</b>	<b>-15 343 232</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 078 804</b>	<b>-3 190 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 054 945	3 630 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 277 590	-9 749 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 222 645</b>	<b>-6 118 718</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 143 841</b>	<b>-9 308 828</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	11 765 885	-5 126 245
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>11 765 885</b>	<b>-5 126 245</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 622 044</b>	<b>-14 435 073</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-2 325 060	350 644
<b>Årets resultat</b>		<b>8 296 984</b>	<b>-14 084 429</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	52 272 914	51 324 361
Inventarier, verktyg och installationer	14	39 256	59 340
Pågående nyanläggningar	15	10 302 199	28 836 131
Hyresgästanpassningar	16	3 521 755	2 101 551
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>66 136 124</i>	<i>82 321 383</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		13 333 183	42 117 366
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 333 183</i>	<i>42 117 366</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 469 307</b>	<b>124 438 749</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>17</b>		
Kundfordringar		25 267	—
Övriga fordringar		273 777	718 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	480 813	356 918
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>779 857</i>	<i>1 074 957</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		50 156 886	43 832 841
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>50 156 886</i>	<i>43 832 841</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 936 743</b>	<b>44 907 798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 406 050</b>	<b>169 346 547</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Reservfond		63 000	63 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 063 000</i>	<i>2 063 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		2 125 714	16 210 143
Årets resultat		8 296 984	-14 084 429
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>10 422 698</i>	<i>2 125 714</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 485 698</b>	<b>4 188 714</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 801 230	—
Akkumulerade överavskrivningar		1 215 896	647 362
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 017 126</b>	<b>647 362</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		687 774	93 874
<b>Summa avsättningar</b>		<b>687 774</b>	<b>93 874</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		107 492 383	134 265 948
Övriga skulder		253 775	12 403 775
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>107 746 158</b>	<b>146 669 723</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		525 990	275 964
Skulder till koncernföretag		176 473	1 619 774
Aktuella skatteskulder		1 403 466	16 051
Övriga skulder		2 440	84 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	3 360 925	15 750 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 469 294</b>	<b>17 746 874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 406 050</b>	<b>169 346 547</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 078 804	-3 190 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	27	2 009 462
- Realisationsresultat		10 672 071
Erhållen ränta	24 108 911	-
Erlagd ränta	16 658	13 745
	-275	-223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>31 213 560</b>	<b>7 495 483</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	295 100	-546 267
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-24 715 440	6 852 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 793 220</b>	<b>13 801 617</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-26 992 683
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 933 114	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 933 114</b>	<b>-26 992 683</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av koncernmellanhavande	9 463 939	20 247 166
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 463 939</b>	<b>20 247 166</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 324 045</b>	<b>7 056 100</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>43 832 841</b>	<b>36 776 741</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>50 156 886</b>	<b>43 832 841</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 4 AB, 556972-6630 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.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### 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

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år med undantag för nedanstående ändringar.

#### Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 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 resultaträkningen.

#### 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 värdesteget eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Byggnader	50 år
Inventarier	2-10 år
Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.	

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

**Not 3**      **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.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hyresintäkter	11 752 456	10 724 024
	Övriga intäkter	150 369	1 429 098
		<b>11 902 825</b>	<b>12 153 122</b>

**Not 5**      **Operationella leasingavtal**

*Förfallotid för framtida leasingavgifter*

Inom ett år	10 355 000	10 583 000
Senare än ett år men innan fem år	33 349 000	30 003 000
Senare än fem år	33 993 000	24 522 000

*Kostnadsförda leasingavgifter*

*Ingångna väsentliga leasingavtal*

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per 31 december är enligt tabell ovan:

**Not 6**      **Ersättning till revisorer**

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

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

**Not 7**      **Direkta fastighetskostnader**

Underhåll	-775 603	-446 281
Fastighetsskatt	240 782	-102 963
Övriga driftskostnader	-1 230 833	-2 365 631
Övriga fastighetskostnader	-1 657 929	-611 053
El och värmekostnader	-1 393 540	-1 145 233
	<b>-4 817 123</b>	<b>-4 671 161</b>

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag** 2024 2023

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i % 32 57

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** 2024 2023

Ränteintäkter från koncernföretag 3 038 287 3 617 166  
Övriga ränteintäkter 16 658 13 379  
**3 054 945 3 630 545**

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter** 2024 2023

Räntekostnader till koncernföretag -9 277 315 -9 749 406  
Externa räntekostnader -275 -223  
Ej avdragsgill ränta 366  
**-9 277 590 -9 749 263**

**Not 11 Bokslutsdispositioner** 2024 2023

Avsättning till periodiseringsfond -2 801 230 -  
Erhållna koncernbidrag 15 135 649 -  
Lämnade koncernbidrag -4 517 915  
Förändring överavskrivning -568 534 -608 330  
**11 765 885 -5 126 245**

ank=20250710;202507115319

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	-1 731 160	—
	Justering för tidigare år	—	-19 230
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-593 900	369 874
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-2 325 060</b>	<b>350 644</b>
	Effektiv skattesats (%)	-22	-2
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	10 622 044	-14 435 073
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-2 188 141	2 973 625
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 098 393	-1 080 158
	Andra bokförda intäkter	—	2 691
	Andra ej bokförda kostnader	1 648 014	—
	Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	2 824	75
	Förlust avyttring byggnad	528	-1 817 175
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-593 900	350 644
	Outnyttjade underskott från föregående år	—	165
	Återläggning bokförda avskrivningar	-371 512	-354 187
	Avdrag skattemässiga avskrivningar	275 520	274 964
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-2 325 060</b>	<b>350 644</b>
	Effektiv skattesats (%)	-22	-2

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	73 774 359	85 756 506
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	33 505	185 116
	Försäljningar/utrangeringar	-1 475 574	-12 167 263
	Omklassificeringar, aktiverat m.m.	3 898 408	—
	Utgående anskaffningsvärden	76 230 698	73 774 359
	Ingående avskrivningar	-22 449 998	-24 179 096
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	—	3 346 026
	Årets avskrivningar	-1 507 786	-1 616 928
	Utgående avskrivningar	-23 957 784	-22 449 998
	<b>Redovisat värde</b>	<b>52 272 914</b>	<b>51 324 361</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	142 046	142 046
	Utgående anskaffningsvärden	142 046	142 046
	Ingående avskrivningar	-82 706	-62 620
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-20 084	-20 086
	Utgående avskrivningar	-102 790	-82 706
	<b>Redovisat värde</b>	<b>39 256</b>	<b>59 340</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 836 131	3 679 210
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	9 899 809	25 156 921
	Försäljningar/utrangeringar	-21 337 375	-
	Omklassificeringar m.m, Aktivering	-7 096 366	-
	Utgående anskaffningsvärden	10 302 199	28 836 131
	<b>Redovisat värde</b>	<b>10 302 199</b>	<b>28 836 131</b>

Not 16	Hyresgästpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 142 720	4 492 070
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	1 650 650
	Försäljningar/utrangeringar	-1 458 000	-
	Omklassificeringar m.m.	3 197 958	-
	Utgående anskaffningsvärden	7 882 678	6 142 720
	Ingående avskrivningar	-4 041 169	-3 827 345
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Aterförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	161 838	-
	Årets avskrivningar	-481 592	-213 824
	Utgående avskrivningar	-4 360 923	-4 041 169
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 521 755</b>	<b>2 101 551</b>

**Not 17 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.

ank=20250710;20250711;5320

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	106 401	90 491
	Övriga poster	30 284	18 655
	Upplupna hyresintäkter	344 128	247 772
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>480 813</b>	<b>356 918</b>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 20 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20 Förslag till resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	2 125 714
Årets resultat	8 296 984
<b>Summa</b>	<b>10 422 698</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	10 422 698
<b>Summa</b>	<b>10 422 698</b>

Not 21 Uppskjuten skattefordran 2024-12-31 2023-12-31

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	687 774	93 874
<b>Utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>687 774</b>	<b>93 874</b>

Not 22 Förfallotid skulder 2024-12-31 2023-12-31

*Deposition*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	253 775	12 403 775
------------------------------------------	---------	------------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	107 492 383	134 265 948
--------------------------	-------------	-------------

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Förskottsbetalda hyror	3 161 976	2 969 603
Övriga upplupna	198 949	12 781 292
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 360 925</b>	<b>15 750 895</b>

Not 24	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag		
	Fastighetsinteckning	64 261 342	76 161 342

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inga eventualförpliktelser.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	2 009 462	10 672 071
	Realisationsvinst	-2 564	=
		<b>2 006 898</b>	<b>10 672 071</b>

UNDERSKRIFTER

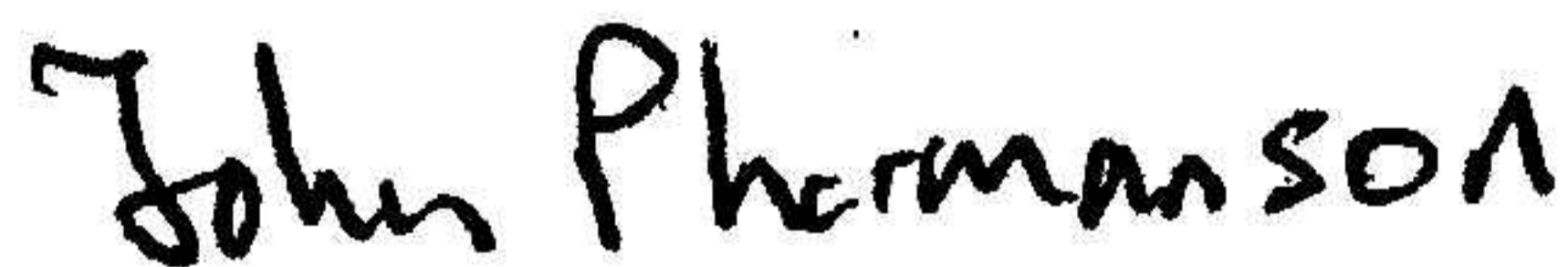
Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20250630

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Enholmen Fastigheter AB  
Org.nr. 556641-7605

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Enholmen Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Enholmen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Enholmen Fastigheter 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 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 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. Risker 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 Enholmen Fastigheter AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Enholmen Fastigheter AB enligt god revisions 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

John Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor