

Årsredovisning
för
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB
559509-3203

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-10.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Linda Strauss, Styrelseledamot
2026-04-15

Styrelsen för Stenus Fastigheter 1 TopCo 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föremål för Bolagets verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 AB, org.nr. 559269-6388, med säte i Stockholm.

Stenus Fastigheter i Norden AB, (publ), org.nr. 559269-9507, med säte i Stockholm är moderbolaget i koncernen och upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger 100% av andelarna i följande bolag:

Tyresö F.4 AB, org.nr. 556980-1177, Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, org.nr 559029-9490, Stenus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, org. nr. 556176-3151, Stenus Södertälje Företagaren 1 AB, org. nr. 559153-7294, Stenus Älvsjö Fabrikören 7 AB, org. nr. 559269-3914, Stenus Bilanläggningar 1 AB, org.nr 556727-8667, Stenus Huddinge Rektangeln 2 AB, org. nr. 556413-5357, Stenus Miljöhuset AB, org. nr. 556889-1476 och Stenus Tumba Samariten 1 AB, org. nr. 559081-3092.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat andelarna i följande bolag:

Tyresö F.4 AB, org.nr. 556980-1177, Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, org.nr 559029-9490, Stenus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, org. nr. 556176-3151, Stenus Södertälje Företagaren 1 AB, org. nr. 559153-7294, Stenus Vivalla Kardanen 13 AB, org. nr. 556913-7846, Stenus Älvsjö Fabrikören 7 AB, org. nr. 559269-3914, Stenus Bilanläggningar 1 AB, org.nr 556727-8667, Stenus Huddinge Rektangeln 2 AB, org. nr. 556413-5357, Stenus Miljöhuset AB, org. nr. 556889-1476 och Stenus Tumba Samariten 1 AB, org. nr. 559081-3092.

Bolaget har under året sålt andelarna i Stenus Vivalla Kardanen 13 AB, org.nr. 556913-7846.

Bolaget har under året gjort nedskrivningar av andelarna i Stenus Södertälje Företagaren 1 AB, org.nr. 559153-7294, Stenus Tumba Samariten 1 AB, org.nr. 559081-3092, Stenus Miljöhuset AB, org.nr. 556889-1476 och Stenus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, org.nr. 556176-3151 om totalt 216.530.313 kr.

Styrelsen och ledande befattningshavare följer löpande det rådande inflations- och ränteläget för att säkerställa att det inte påverkar utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
		(1 mån)
Nettoomsättning	463	0
Resultat efter finansiella poster	-203 393	-8
Soliditet (%)	0,0	76,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		203 400 000		203 400 000
Årets resultat			-203 368 899	-203 368 899
Belopp vid årets utgång	25 000	203 400 000	-203 368 899	56 101

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	203 400 000
årets förlust	-203 368 899
	31 101
disponeras så att i ny räkning överföres	31 101
	31 101

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-12-09
-2024-12-31
(1 mån)

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

463 048

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

463 048

0

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-490 486

-7 500

Summa rörelsekostnader

-490 486

-7 500

Rörelseresultat

-27 438

-7 500

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

13 165 028

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

18

0

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar
och kortfristiga placeringar

-216 530 314

0

Summa finansiella poster

-203 365 268

0

Resultat efter finansiella poster

-203 392 706

-7 500

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

24 000

7 500

Summa bokslutsdispositioner

24 000

7 500

Resultat före skatt

-203 368 706

0

Skatter

Skatt på årets resultat

-193

0

Årets resultat

-203 368 899

0

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	949 040 100	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		949 040 100	0
Summa anläggningstillgångar		949 040 100	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 024 000	7 500
Övriga fordringar		91 869	25 000
Summa kortfristiga fordringar		5 115 869	32 500
Summa omsättningstillgångar		5 115 869	32 500
SUMMA TILLGÅNGAR		954 155 969	32 500
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203 400 000	0
Årets resultat		-203 368 899	0
Summa fritt eget kapital		31 101	0
Summa eget kapital		56 101	25 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		954 092 176	0
Skatteskulder		193	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 499	7 500
Summa kortfristiga skulder		954 099 868	7 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		954 155 969	32 500

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	1 259 850 648	
Försäljningar	-94 280 234	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 165 570 414	0
Ingående nedskrivningar		0
Årets nedskrivningar	-216 530 313	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-216 530 313	0
Utgående redovisat värde	949 040 101	0

Not 3 Ställda säkerheter

För koncernföretags skulder till kreditinstitut har följande säkerheter ställts: Pantsatta aktier i dotterföretag: 949.010.101 kr

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande
2026-04-07

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-04-08

Mikael Nicander
Mikael Nicander
Styrelseledamot
2026-04-07

Linda Strauss
Linda Strauss
Styrelseledamot
2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB, org.nr 559509-3203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB.

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 Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB enligt god revisionssed 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 9 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor