

# Årsredovisning

för

## Stenhus Malmö Gånggriften 5 AB

559049-6690

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-04.

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

2026-05-08

Styrelsen för Stenus Malmö Gånggriften 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Malmö Gånggriften 5.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 8 TopCo 1 AB, org. nr. 559523-0508 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stenus Fastigheter 8 TopCo 1 AB förvärvade Ferdinand Fastigheter i Malmö AB, 5590-6690 den 2025-07-03. Bolaget har under året ändrat namn från Ferdinand Fastigheter i Malmö AB till Stenus Malmö Gånggriften 5 AB.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 542	4 299	4 024	4 007
Resultat efter finansiella poster	1 858	2 152	1 834	1 929
Soliditet (%)	11,7	36,2	34,2	30,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	7 115	711	7 876
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-7 603		-7 603
Balanseras i ny räkning		711	-711	0
Årets resultat			1 491	1 491
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>223</b>	<b>1 491</b>	<b>1 764</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	223 117
årets vinst	1 490 947
	<b>1 714 064</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 714 064
	<b>1 714 064</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

1

2025-01-01

-2025-12-31

2024-01-01

-2024-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

5 543

4 299

**Summa rörelsens intäkter**

**5 543**

**4 299**

### Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 868

0

Övriga externa kostnader

-225

-653

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-761

-764

**Summa rörelsekostnader**

**-2 854**

**-1 417**

**Rörelseresultat**

2

**2 689**

**2 882**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

0

1

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-831

-731

**Summa finansiella poster**

**-831**

**-730**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

28

0

Lämnade koncernbidrag

0

-1 247

**Summa bokslutsdispositioner**

**28**

**-1 247**

**Resultat före skatt**

**1 886**

**905**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-395

-194

**Årets resultat**

**1 491**

**711**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

22 133

22 826

Inventarier, verktyg och installationer

6

145

212

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

7

0

1 048

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**22 278**

**24 086**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

646

601

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**646**

**601**

**Summa anläggningstillgångar**

**22 924**

**24 687**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

1 735

0

Övriga fordringar

1

193

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 740**

**193**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 740**

**193**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**24 664**

**24 880**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

223

7 115

Årets resultat

1 491

711

**Summa fritt eget kapital**

**1 714**

**7 826**

**Summa eget kapital**

**1 764**

**7 876**

##### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 400

1 428

**Summa obeskattade reserver**

**1 400**

**1 428**

##### Långfristiga skulder

8

Skulder till koncernföretag

19 000

0

Övriga skulder

1 182

1 182

**Summa långfristiga skulder**

**20 182**

**1 182**

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

659

Skulder till koncernföretag

562

13 644

Aktuella skatteskulder

439

80

Övriga skulder

6

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

311

11

**Summa kortfristiga skulder**

**1 318**

**14 394**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 664**

**24 880**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme	2%
Stomkompletteringar, inneväggar mm	10%
Installationer; värme, el; el; VVS, ventilation mm	3%
Yttre ytskikt; fasader; yttertak mm	3% - 7%
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10%
Markanläggning	5%
Markinventarier	20%
Byggnadsinventarier	20%

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **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 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	576	731
Övriga räntekostnader	255	0
	<b>831</b>	<b>731</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 502	29 502
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 502</b>	<b>29 502</b>
Ingående avskrivningar	-6 676	-5 941
Årets avskrivningar	-693	-735
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 369</b>	<b>-6 676</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 133</b>	<b>22 826</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336	270
Inköp	0	66
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>336</b>	<b>336</b>
Ingående avskrivningar	-124	-94
Årets avskrivningar	-67	-30
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-191</b>	<b>-124</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>145</b>	<b>212</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 048	6
Inköp	0	1 108
Omklassificeringar	-1 048	-66
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 048</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 048</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 182	1 182
	<b>20 182</b>	<b>1 182</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	22 500	0
	<b>22 500</b>	<b>0</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-04-28

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Ledamot  
2026-04-29

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Ledamot  
2026-04-28

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Ledamot  
2026-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Malmö Gånggriften 5 AB, org.nr 559049-6690

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Malmö Gånggriften 5 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 Malmö Gånggriften 5 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 Malmö Gånggriften 5 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 Malmö Gånggriften 5 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Malmö Gånggriften 5 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Malmö Gånggriften 5 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

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

Stockholm den 30 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor