

Årsredovisning

för

Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 AB

559312-6229

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.

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

2026-05-27

Styrelsen för Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett 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 Stenus Borås Källbäckstryd 1:158 AB, org.nr. 556866-2737, Stenus Borås Landala 2 AB, org.nr. 556716-4941, Stenus Borås Kilsund 9 AB, org.nr. 559171-7177, Stenus Borås Källbäckstryd 1:159 AB, org.nr. 559180-8992, Stenus Stockholm Köksgården 4 AB, org.nr. 556438-3817, Stenus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB, org.nr. 559215-7290, Stenus Täby Husmodern 6 AB, org.nr. 556418-4884, Stenus Fagersta Tele 1 AB, org.nr. 556937-5453, Stenus Norsborg Alby Kvarn AB, org.nr. 559240-1540, Stenus Norrköping Orrekulla 1:56 AB, org.nr. 559326-3741.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat namn från Stenus Reverse Holdco 1 AB till Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB.

Bolaget har under året sålts internt från sin tidigare ägare Stenus Förvärv AB, org.nr. 559308-9682 till Stenus Fastigheter 1 AB, org.nr. 559269-6388.

Bolaget har under året förvärvat internt Stenus Stockholm Köksgården 4 AB, org.nr. 556438-3817, Stenus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB, org.nr. 559215-7290, Stenus Täby Husmodern 6 AB, org.nr. 556418-4884, Stenus Fagersta Tele 1 AB, org.nr. 556937-5453, Stenus Norsborg Alby Kvarn AB, org.nr. 559240-1540, Stenus Norrköping Orrekulla 1:56 AB, org.nr. 559326-3741.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	408	408	874	1 526
Resultat efter finansiella poster	-69 351	-7 536	-10 324	-621
Soliditet (%)	0,2	21,8	0,8	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	10 100	-7 510	2 615
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-7 510	7 510	0
Erhållna aktieägartillskott		67 000		67 000
Årets resultat			-69 325	-69 325
Belopp vid årets utgång	25	69 590	-69 325	290

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 590 033
årets förlust	-69 324 547
	265 486
disponeras så att i ny räkning överföres	265 486
	265 486

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

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

408 410

408 413

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

408 410

408 413

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-434 222

-434 512

Summa rörelsekostnader

-434 222

-434 512

Rörelseresultat

-25 812

-26 099

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

-46

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar
och kortfristiga placeringar

-69 325 636

-7 509 600

Räntekostnader och liknande resultatposter

0

-95

Summa finansiella poster

-69 325 629

-7 509 741

Resultat efter finansiella poster

-69 351 441

-7 535 840

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

27 000

26 000

Summa bokslutsdispositioner

27 000

26 000

Resultat före skatt

-69 324 441

-7 509 840

Skatter

Skatt på årets resultat

-106

0

Årets resultat

-69 324 547

-7 509 840

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	62 120 527	7 032 663
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 120 527	7 032 663
Summa anläggningstillgångar		62 120 527	7 032 663
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		70 270 778	4 852 082
Övriga fordringar		548	541
Summa kortfristiga fordringar		70 271 326	4 852 623
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	117 508
Summa kassa och bank		0	117 508
Summa omsättningstillgångar		70 271 326	4 970 131
SUMMA TILLGÅNGAR		132 391 853	12 002 794
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		69 590 033	10 099 872
Årets resultat		-69 324 547	-7 509 840
Summa fritt eget kapital		265 486	2 590 032
Summa eget kapital		290 486	2 615 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		132 093 762	9 380 262
Skatteskulder		106	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 499	7 500
Summa kortfristiga skulder		132 101 367	9 387 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 391 853	12 002 794

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	27 355 000	15 775 000
Inköp	124 413 500	11 580 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 768 500	27 355 000
Ingående nedskrivningar	-20 322 337	-12 812 737
Årets nedskrivningar	-69 325 636	-7 509 600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-89 647 973	-20 322 337
Utgående redovisat värde	62 120 527	7 032 663

Not 3 Ställda säkerheter

För koncernföretags skulder till kreditinstitut har följande säkerheter ställts:• Pantsatta aktier i dotterföretag: 62 121 tkr Summa ställda säkerheter: 62 121 tkr

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande
2026-05-20

Mikael Nicander
Mikael Nicander
Ledamot
2026-05-20

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Ledamot
2026-05-22

Linda Strauss
Linda Strauss
Ledamot
2026-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org.nr 559312-6229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 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 4 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 4 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 4 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 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 revisions sed 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 4 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 22 maj 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor