

Årsredovisning

för

Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB

559097-1692

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 Södertälje Sextanten 5 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

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sextanten 5 i Södertälje.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 2 TopCo 2 AB, org. nr. 559506-9948.

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Bolaget har under året sålts internt från sin tidigare ägare Stenus Fastigheter 2 AB, org. nr. 559284-4673 till Stenus Fastigheter 2 TopCo 2 AB, org. nr. 559506-9948.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 425 | 4 376 | 4 092 | 3 711 |
| Resultat efter finansiella poster | -96 | 817 | 627 | 1 370 |
| Soliditet (%) | 25 | 30 | 29 | 27 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 14 500 713 | 496 053 | 15 046 766 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 496 053 | -496 053 | 0 |
| Årets resultat | | | -406 939 | -406 939 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 14 996 766 | -406 939 | 14 639 827 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 14 996 765 |
| årets förlust | -406 939 |
| | 14 589 826 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 14 589 826 |
| | 14 589 826 |

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

4 424 680

4 375 768

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

4 424 680

4 375 768

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-253 069

-148 745

Övriga externa kostnader

-326 051

-303 724

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-1 189 465

-1 198 245

Summa rörelsekostnader

-1 768 585

-1 650 714

Rörelseresultat

2 656 095

2 725 054

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

288

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-2 751 650

-1 908 620

Summa finansiella poster

-2 751 650

-1 908 332

Resultat efter finansiella poster

-95 555

816 722

Resultat före skatt

-95 555

816 722

Skatter

Skatt på årets resultat

-311 384

-320 669

Årets resultat

-406 939

496 053

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

41 963 329

43 063 059

Summa materiella anläggningstillgångar

41 963 329

43 063 059

Summa anläggningstillgångar

41 963 329

43 063 059

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

17 239 989

8 231 071

Summa kortfristiga fordringar

17 239 989

8 231 071

Kassa och bank

Kassa och bank

318

1 618

Summa kassa och bank

318

1 618

Summa omsättningstillgångar

17 240 307

8 232 689

SUMMA TILLGÅNGAR

59 203 636

51 295 748

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 996 765

14 500 712

Årets resultat

-406 939

496 053

Summa fritt eget kapital

14 589 826

14 996 765

Summa eget kapital

14 639 826

15 046 765

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

468 000

468 000

Summa obeskattade reserver

468 000

468 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

33 488 000

Skulder till koncernföretag

41 268 457

0

Summa långfristiga skulder

41 268 457

33 488 000

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

650 557

622 011

Övriga skulder

18 116

264 896

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 158 680

1 406 076

Summa kortfristiga skulder

2 827 353

2 292 983

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 203 636

51 295 748

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 25 år

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, koncern | 2 648 059 | 0 |
| Räntekostnader, övrigt | 103 591 | 1 908 620 |
| | 2 751 650 | 1 908 620 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 518 025 | 50 518 025 |
| Inköp | 89 735 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 607 760 | 50 518 025 |
| Ingående avskrivningar | -7 454 966 | -6 256 721 |
| Årets avskrivningar | -1 189 465 | -1 198 245 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 644 431 | -7 454 966 |
| Utgående redovisat värde | 41 963 329 | 43 063 059 |

Not 4 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 36 800 000 | 36 800 000 |
| | 36 800 000 | 36 800 000 |

Resultat- och balansräkning 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
Styrelseledamot
2026-05-20

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-05-22

Linda Strauss
Linda Strauss
Styrelseledamot
2026-05-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB, org.nr 559097-1692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Södertälje Sextanten 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 Södertälje Sextanten 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 Södertälje Sextanten 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 Södertälje Sextanten 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 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 Södertälje Sextanten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Södertälje Sextanten 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 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 revisionssed 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

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor