

**Årsredovisning**  
för  
**Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 AB**  
559379-2921

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-25.  
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  
2025-05-03

Styrelsen för Stenus Fastigheter 1 TopCo 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

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 följande bolag: Stenus Hallsberg Vissberga 11:5 AB, org. nr. 559063-3110, Stenus Köping Reparatören 4 AB, org. nr. 559120-3566, Stenus Torsby Vasserud 3:10 AB, org. nr. 559182-5632, Stenus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB, org. nr. 559182-5715, Stenus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB, org. nr. 556937-2344, Stenus Fagersta Dagny 4 AB, org. nr. 559064-1873, Stenus Laxå Laxåskogen 2:56 AB, org. nr. 556921-4264, Stenus Karlstad Fanfaren 6 AB, org. nr. 556930-7696, Stenus Finspång Hårstorp 1:100 AB, org. nr. 559059-6994, Stenus Hallsberg Vissberga 11:7 AB, org. nr. 559074-4842, Stenus Karlstad Lerum 1:20 AB, org. nr. 559182-5699, Stenus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB, org. nr. 559182-5681, Stenus Malung Mobyarna 5:9 AB, org. nr. 559181-0899 och Stenus Buyco 22010 AB org. nr. 559374-3445.

Koncernredovisning upprättas ej med hänvisning till ÅRL 7 kap 3§.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året ändrat namn från Maxfastigheter 1 AB till Stenus Fastigheter 1 TopCo 3 AB.

Under året har bolaget avyttrat andelarna i Stenus Eskilstuna Valhalla 2:37 AB, org.nr. 559048-2559, Stenus Uppsala Berthåga 64:1 AB, org.nr. 556948-1400 och Stenus Karlstad Fanfaren 5 AB, org.nr. 556931-4809.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b> (8 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	81 565	47 062	3 431
Soliditet (%)	31	13	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	43 425 254	47 051 363	<b>90 501 617</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		47 051 363	-47 051 363	<b>0</b>
Årets resultat			81 544 075	<b>81 544 075</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>90 476 617</b>	<b>81 544 075</b>	<b>172 045 692</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	90 476 617
årets vinst	81 544 075
	<b>172 020 692</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	172 020 692
	<b>172 020 692</b>

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

## Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	-7
Övriga rörelseintäkter		1 482 911	1 580 169
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 482 911</b>	<b>1 580 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 459 102	-1 520 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 459 102</b>	<b>-1 520 496</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 809</b>	<b>59 666</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		69 912 471	39 110 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 328 388	36 550 614
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-480 000	-1 200 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-23 219 809	-27 458 748
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>81 541 050</b>	<b>47 002 482</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 564 859</b>	<b>47 062 148</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-20 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-20 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>81 544 859</b>	<b>47 062 148</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-784	-10 785
<b>Årets resultat</b>		<b>81 544 075</b>	<b>47 051 363</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3

200 100 340

247 470 557

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**200 100 340**

**247 470 557**

**Summa anläggningstillgångar**

**200 100 340**

**247 470 557**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

329 840 445

434 940 000

Övriga fordringar

67 281

133 998

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 470 377

9 502 350

**Summa kortfristiga fordringar**

**337 378 103**

**444 576 348**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

18 092 088

1 964

**Summa kassa och bank**

**18 092 088**

**1 964**

**Summa omsättningstillgångar**

**355 470 191**

**444 578 312**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**555 570 531**

**692 048 869**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		90 476 617	43 425 254
Årets resultat		81 544 075	47 051 363
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>172 020 692</b>	<b>90 476 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>172 045 692</b>	<b>90 501 617</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
4			
Checkräkningskredit		0	3 297 028
Övriga skulder till kreditinstitut	5	269 050 350	393 010 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>269 050 350</b>	<b>396 307 378</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
5			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	18 635 400
Leverantörsskulder		0	48 758
Skulder till koncernföretag		114 285 737	186 078 750
Skatteskulder		11 569	10 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 183	466 181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>114 474 489</b>	<b>205 239 874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>555 570 531</b>	<b>692 048 869</b>

## 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncern	-35 736	-11 331
Räntekostnader, övrigt	-23 184 073	-27 447 417
	<b>-23 219 809</b>	<b>-27 458 748</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	248 670 557	295 974 232
Försäljningar	-46 890 217	-47 303 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 780 340</b>	<b>248 670 557</b>
Ingående nedskrivningar	-1 200 000	
Årets nedskrivningar	-480 000	-1 200 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 680 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 100 340</b>	<b>247 470 557</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	299 833 350
	<b>0</b>	<b>299 833 350</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 269 050 350 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	269 050 350	393 010 350
	<b>269 050 350</b>	<b>393 010 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	18 635 400
	<b>0</b>	<b>18 635 400</b>

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under januari 2025 internt sålt andelarna i följande bolag: Stenhus Fagersta Dagny 4 AB, org.nr. 559064-1873, Stenhus Finspång Hårstorp 1:100 AB, org.nr. 559059-6994, Stenhus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB, org.nr. 559182-5715, Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB, org.nr. 556921-4264, Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB, org.nr. 559182-5632, Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3, org.nr. 556937-2344 AB, Stenhus Karlstad Fanfaren 6 AB, org. nr. 556930-7696 till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 2 AB, org.nr. 559509-3252. Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB, org.nr. 559181-0899 till Stenhus Fastigheter 3 TopCo 1 AB, org.nr. 559263-6780 samt Stenhus Buyco 22010 AB, org.nr. 559374-3445 till Stenhus JV-Holding AB, org.nr. 559320-5981.

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

Stockholm 2025-04-25

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*Linda Strauss*  
Linda Strauss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Magnus Thorling*  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 AB, org.nr 559379-2921

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 3 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 3 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](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 Fastigheter 1 TopCo 3 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 Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 25 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor