

Årsredovisning

för

Stenhus Fastigheter 2 TopCo 1 AB

559350-1868

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 Fastigheter 2 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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 2 AB, org. nr. 559284-4673, 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 Eskilstuna Skiftinge 1:5 AB, org. nr. 559174-2852, Stenus Karlstad Gräsvallen 4 AB, org. nr. 556953-2442, Stenus Torshälla 5:44 AB, org. nr. 556998-3843, Stenus Karlstad Gräsvallen 5 AB, org. nr. 556960-4761 och Stenus Grums Karlberg 2:281 AB, org. nr. 556861-1056.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	18 863	5 849	82 401	-13
Soliditet (%)	64	71	54	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	124 113 362	5 894 362	130 032 724
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		5 894 362	-5 894 362	0
Årets resultat			18 905 232	18 905 232
Belopp vid årets utgång	25 000	130 007 724	18 905 232	148 937 956

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	130 007 725
årets vinst	18 905 232
	148 912 957

disponeras så att i ny räkning överföres	148 912 957
	148 912 957

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.

Övriga rörelseintäkter

231 524

534 819

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

231 524

534 819

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-272 817

-579 686

Summa rörelsekostnader

-272 817

-579 686

Rörelseresultat

-41 293

-44 866

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

0

9 686 960

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 665

7 297

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar
och kortfristiga placeringar

18 900 000

-3 800 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2

0

Summa finansiella poster

18 904 663

5 894 257

Resultat efter finansiella poster

18 863 370

5 849 390

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

42 000

45 000

Summa bokslutsdispositioner

42 000

45 000

Resultat före skatt

18 905 370

5 894 390

Skatter

Skatt på årets resultat

-138

-28

Årets resultat

18 905 232

5 894 362

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

176 406 373

157 506 373

Summa finansiella anläggningstillgångar

176 406 373

157 506 373

Summa anläggningstillgångar

176 406 373

157 506 373

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

55 430 986

25 141 436

Övriga fordringar

292

543 811

Summa kortfristiga fordringar

55 431 278

25 685 247

Kassa och bank

Kassa och bank

1 198

1 000

Summa kassa och bank

1 198

1 000

Summa omsättningstillgångar

55 432 476

25 686 247

SUMMA TILLGÅNGAR

231 838 849

183 192 620

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

130 007 725

124 113 362

Årets resultat

18 905 232

5 894 362

Summa fritt eget kapital

148 912 957

130 007 724

Summa eget kapital

148 937 957

130 032 724

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

82 893 219

51 893 219

Skatteskulder

173

35

Övriga skulder

0

1 259 141

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 500

7 501

Summa kortfristiga skulder

82 900 892

53 159 896

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

231 838 849

183 192 620

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	194 795 815	205 317 330
Försäljningar	0	-10 521 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 795 815	194 795 815
Ingående nedskrivningar	-37 289 442	-33 489 442
Återförda nedskrivningar	18 900 000	0
Årets nedskrivningar	0	-3 800 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 389 442	-37 289 442
Utgående redovisat värde	176 406 373	157 506 373

Not 3 Ställda säkerheter

För koncernföretags skulder till kreditinstitut har följande säkerheter ställts: *Pantsatta aktier i dotterföretag: 176 406 tkr Summa ställda säkerheter: 176 406 tkr

Resultat- och balansräkningen 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

Magnus Thorling
Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter 2 TopCo 1 AB, org.nr 559350-1868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Fastigheter 2 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 2 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 2 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 2 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 2 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 2 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 30 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor