

**GNREIISWE Stenvreten AB**  
**Org nr 556711-1447**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Rapport över förändringar i eget kapital	7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i GNREIISWE Stenvreten AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2025-05-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025- 06-10

  
Daniel Tallqvist

Denna kopia överensstämmer  
med originalet,

Mathias Benckert

Mathias Benckert

+46 720 71 40 60

2025061728358

**GNREIISWE Stenvreten AB**

**Org.nr. 556711-1447**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Rapport över förändringar i eget kapital	7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

GNREIISWE Stenvreten AB  
556711-1447

2 (22)

2025061728359

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

GNREIISWE Stenvreten AB (556711-1447) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

GNREIISWE Stenvreten AB äger fastigheten Stenvreten 8:30 i Enköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året fusionerades moderbolaget GNRE III Sweden Bidco 5 AB (559369-0349) ner i GNREIISWE Stenvreten AB.

Fastigheten är ännu ej uthyrd och bolaget letar aktivt efter hyresgäster.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-104 749	-5 041	-248	-118
Balansomslutning	tkr	1 000 954	690 375	184 512	4 151
Soliditet	%	38,1	40,3	0,1	2,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

GNREIISWE Stenvreten AB  
556711-1447

3 (22)

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat		454 009 056
Årets resultat		<u>-72 358 151</u>
	kronor	381 650 905

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>381 650 905</u>
	kronor	381 650 905

2025061728360

GNREIISWE Stenvreten AB  
556711-1447

4 (22)

2025061728361

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga rörelseintäkter		519 179	373 128
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	5	-5 920 261	-1 421 049
Övriga externa kostnader	6	-9 071 899	-594 231
Avskrivningar och återförda nerskrivningar av materialla anläggningstillgångar		-25 999 053	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-40 991 213</u>	<u>-2 015 280</u>
<b>Rörelseresultat</b>	7	-40 472 034	-1 642 152
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	81 721	54 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-64 358 741</u>	<u>-3 453 756</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-64 277 020	-3 398 939
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-104 749 054	-5 041 091
Bokslutsdispositioner	9	32 390 903	0
Skatt på årets resultat	10,11	<u>0</u>	<u>-4 218 220</u>
<b>Årets resultat</b>		-72 358 151	-9 259 311

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

GNREIISWE Stenvreten AB  
556711-1447

5 (22)

2025061728362

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	848 626 824	3 506 707
Byggnadsinventarier	13	91 656 013	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	<u>599 476</u>	<u>676 184 123</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>940 882 313</b>	<b>679 690 830</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	461 185
Fordringar hos koncernföretag		36 387 495	0
Övriga kortfristiga fordringar		253 786	1 030 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>7 375 120</u>	<u>182 176</u>
		<u>44 016 400</u>	<u>1 674 096</u>
Kassa och bank		<u>16 055 155</u>	<u>9 010 020</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>60 071 555</b>	<b>10 684 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 000 953 869</b>	<b>690 374 946</b>

GNREIISWE Stenvreten AB  
556711-1447

6 (22)

2025061728363

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	15	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		454 009 056	287 605 958
Årets förlust		<u>-72 358 151</u>	<u>-9 259 311</u>
		<u>381 650 905</u>	<u>278 346 647</u>
<b>Summa eget kapital</b>		381 750 905	278 446 647
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	11	<u>4 393 417</u>	<u>4 393 417</u>
<b>Summa avsättningar</b>		4 393 417	4 393 417
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,16	428 790 000	0
Skulder till koncernföretag	17	<u>182 024 433</u>	<u>385 042 226</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		610 814 433	385 042 226
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		323 032	4 597 672
Skatteskulder		1 571 461	0
Övriga skulder		43 992	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2 056 629</u>	<u>17 894 984</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 995 114	22 492 656
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 000 953 869</b>	<b>690 374 946</b>

2025061728364

**Rapport över förändringar i eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>2 787</b>	<b>102 787</b>
Aktieägartillskott		287 603 171	287 603 171
Årets resultat		-9 259 311	-9 259 311
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>278 346 647</b>	<b>278 446 647</b>
Aktieägartillskott		175 662 409	175 662 409
Årets resultat		-72 358 151	-72 358 151
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>381 650 905</b>	<b>381 750 905</b>

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

**Fritt eget kapital**

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för utdelningar samt aktieägartillskott från aktieägaren.

GNREIISWE Stenvreten AB  
556711-1447

8 (22)

2025061728365

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-40 012 646	-1 642 152
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	25 999 053	0
Erhållen ränta	81 721	54 817
Erlagd ränta	-64 818 129	-3 453 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	-78 750 001	-5 041 091
Ökning/minskning kundfordringar	461 185	-461 185
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	10 269 397	20 402 065
Ökning/minskning leverantörsskulder	-5 873 789	4 566 422
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-25 457 890	-166 308 229
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-99 351 098	-146 842 018
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiala anläggningstillgångar	-420 797	-516 811 887
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-420 797	-516 811 887
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	87 200 000	385 042 226
Erhållna aktieägartillskott	0	287 603 171
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	87 200 000	672 645 397
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 571 895</b>	<b>8 991 492</b>
Likvida medel vid årets början	9 010 020	18 528
Övertagna medel i samband med fusion	19 617 030	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 055 155</b>	<b>9 010 020</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

GNREIIISWE Stenvreten AB, organisationsnummer 5567110-1447, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och företagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

### Överensstämmelse med normgivning och lag

Företaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen innebär att företaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för företaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i företagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat0 och Balansräkning följer årsredovisningslagen (1995:1554).

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om going concern.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Genesta GNRE II Holdings S.å.r.l. (org.nr B 197.301 med säte i Luxemburg) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Bolaget redovisade tidigare år enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till att redovisa enligt RFR 2 har inte inneburit några förändringar i redovisningen.

Nya ändrade eller omarbetade standarder ut givna av IASB och ut talande från IFRIC som trätt i kraft 2024.

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

### **Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av företaget.**

Inga kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms få någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

### **Förutsättningar vid upprättande av företagets finansiella rapporter.**

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i företaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste krona. Företagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av företagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

**Klassificering av tillgångar och skulder**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i företaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i företaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

**Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i företagets ägo även om avtalet kan löpa på ett flertal år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Företaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella.

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

**Övriga kostnader**

Övriga kostnader utgörs av företagsspecifika kostnader för bland annat företagsadministration. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, IT med mera.

**Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. För ytterligare information se redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader för att uppta lån.

**Redovisning av lånekostnader**

Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

**Ersättning till anställda**

Företaget har inte haft någon anställd personal under året.

**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

**Transaktioner med närstående**

Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga priser.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Vid den efterföljande värderingen redovisas förvaltningsfastigheter till upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

### *Avskrivning*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	<b>Nyttjandeperiod:</b>
Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år

### *Nedskrivning*

De redovisade värdena på företagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehåser för försäljning och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns skulder till kreditinstitut, skulder till koncernföretag samt leverantörsskulder.

### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

### *Klassificering och värdering*

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Bokningar av reserveringar för förväntad kreditförlust baseras på företagets bedömningar utifrån framåtblickande faktorer.

För hyresfordringar som är förfallna med mer än 90 dagar görs en individuell bedömning om huruvida dessa kommer att generera inbetalningar och därefter görs en reservering om hela eller delar av fordringen om bedömningen är att så behövs.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Företaget tillämpar ej säkringsredovisning.

### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

## Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12 Förvaltningsfastigheter.

## Not 3 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Företagets riskexponering ska vara begränsad vad val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

## Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på företagsnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Företagets likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 16 055 155 kr (9 010 020 kr).

**Ränterisk**

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar företagets upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindingstiden. Långa räntebindingstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindingstider påverkar prisrisken.

Hantering av företagets ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att begränsa risken utvärderar företaget löpande bland annat räntetäckningsgraden. Varje kvartal upprättas även interna prognoser för räntan de kommande tolv månaderna. Syftet med prognoserna är att analysera hur förändringar i marknadsräntan påverkar företaget.

**Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på företagets resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är mycket begränsad, då företaget inte har några tillgångar eller skulder i utländsk valuta.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att företagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Företagets hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för hyresgäster med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

**Not 4 Rörelsens kostnader**

Företaget har under året inte haft någon anställd person.

2025061728373

**Not 5 Fastighetskostnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftkostnader	4 579 637	997 986
Fastighetsskatt	1 340 624	350 000
Övriga fastighetskostnader	0	73 063
<b>Summa</b>	<b>5 920 261</b>	<b>1 421 049</b>

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	146 140	85 500
<b>Summa</b>	<b>146 140</b>	<b>85 500</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 7 Finansiell riskhantering**

GNREIISWE Stenvreten AB har under året haft transaktioner med koncernbolaget Genesta Value Add III Holding S.á.r.l. . Per balansdagen hade GNREIISWE Stenvreten AB skulder mot detta bolag om totalt 161 512 tkr. Se även not 8 Finansnetto.

Inköp av tjänster av närstående bolag har förekommit under året. Bolaget har köpt tjänster av koncernbolaget Genesta Property Nordic AB motsvarande 5 807 tkr . Det har inte förekommit några transaktioner med ledande befattningshavare och styrelse under året. I övrigt har inga transaktioner ägt rum mellan koncernen och närstående som påverkat koncernens ställning och resultat.

2025061728374

**Not 8 Finansnetto**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Ränteintäkter, finansiella tillgångar	81 721	54 817
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>81 721</b>	<b>54 817</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-18 709 241	-3 452 226
Räntekostnader, övrigt	<u>-45 649 500</u>	<u>-1 530</u>
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-64 358 741</b>	<b>-3 453 756</b>

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Företaget tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Företaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Företaget har bedömt att förväntade kreditförluster inte varit av väsentlig karaktär, varav ingen reservering har gjorts.

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Erhållet koncernbidrag	<u>32 390 903</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>32 390 903</b>	<b>0</b>

2025061728375

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skatt	0	-4 218 220
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-4 218 220</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-72 358 151	-5 041 091
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	14 905 779	1 038 465
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15 421	-316
Temporära skillnader ej värderade	490 472	0
Ej värderat underskott	-3 190 093	0
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-12 191 366	-5 266 874
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	630	10 505
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>-4 218 220</b>

**Not 11 Uppskjuten skatt**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	0	-4 556 503
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	0	338 286
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>0</b>	<b>-4 218 217</b>

	<u>Balans per 2024-01-01</u>	Redovisat över resultat- räkningen	<u>Balans per 2024-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader</b>			
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	-4 731 700	0	-4 731 700
Avseende underskottsavdrag	338 283	0	338 283
<b>Summa netto uppskjuten</b>	<b>-4 393 417</b>	<b>0</b>	<b>-4 393 417</b>

2025061728376

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 506 707	3 506 707
Inköp/omfördelning från pågående nyanläggning	576 380 469	0
Övertagande anskaffningsvärden vid fusion	289 914 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	869 801 876	3 506 707
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-21 175 052	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 175 052	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>848 626 824</b>	<b>3 506 707</b>
Bokfört värde mark	23 980 292	3 506 707
Bokfört värde byggnad	689 790 210	0
Bokfört värde markanläggningar	134 856 322	0

För upplysningsändamål görs årligen en extern värdering för företagets förvaltningsfastigheter. Externa värderingar har under 2024 utförts av Jones Lang LaSalle IP, Inc. Företaget har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Per den 31 december 2024 uppgick det verkliga värdet för företagets förvaltningsfastighet till 849 100 tkr +/- 10%. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

**Not 13 Byggnadsinventarier**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	96 480 014	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 480 014	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 824 001	0
Utgående ackumulerade	-4 824 001	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 656 013</b>	<b>0</b>

2025061728377

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	676 184 123	159 372 236
Under året nedlagda utgifter	599 476	516 811 887
Under året genomförda aktiveringar och omföringar	-676 184 123	0
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>599 476</b>	<b>676 184 123</b>

**Not 15 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 100 000 aktier med kvotvärde 1 kr.

Aktierna är fullbetalda.

**Not 16 Långfristiga skulder**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående balans	385 042 226	0
Upplöst vid fusion	-385 042 226	0
Övertagna skulder vid fusion	554 614 522	0
Tillkommande skulder	56 199 911	385 042 226
<b>Utgående balans</b>	<b>610 814 433</b>	<b>385 042 226</b>

I tabellen ovan framgår företagets långfristiga skulder. Samtliga skulder förfaller inom 5 år.

**Not 17 Likvida medel**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Banktillgodohavanden	16 055 155	9 010 020
Likvida medel i kassaflödesanalysen	16 055 155	9 010 020

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>För koncernföretags skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	489 500 000	489 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>489 500 000</b>	<b>489 500 000</b>

2025061728378

**Not 19 Fusion****GNRE III Sweden Bidco 5 AB**

Under året har GNRE III Sweden Bidco 5 AB med organisationsnumret 559369-0349 fusionerats med företaget. Bolaget har tillämpat BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion, vid genomförd nedströmsfusion.

Resultat- och balansräkningsposterna i GNRE III Sweden Bidco 5 AB per fusionsdagen 2024-08-26 framgår nedan.

<b>Balansräkning</b>	<b>Belopp per 2024-08-26</b>
Anläggningstillgångar	573 762 549
Omsättningstillgångar	426 740 541
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 000 503 090</b>
Eget kapital	-459 510 258
Skulder	-554 664 522
<b>Summa skulder</b>	<b>-1 014 174 780</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Belopp per 2024-08-26</b>
Övriga externa kostnader	-68 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31 520 172
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 917 035
<b>Resultat per 2024-08-26</b>	<b>-13 671 689</b>

GNREIISWE Stenvreten AB  
556711-1447

22 (22)

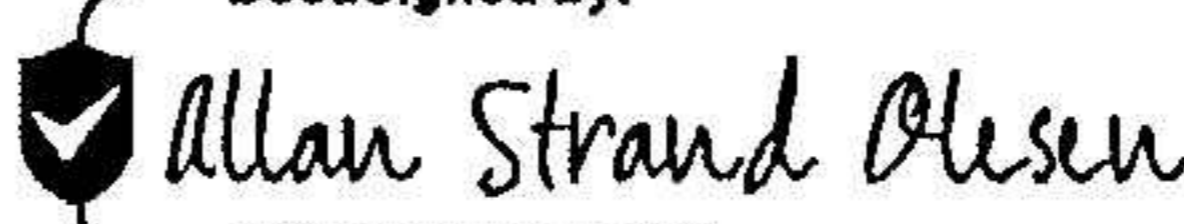
2025061728379


## Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

DocuSigned by:  
  
BED60DA539404FD...  
David Neil  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
2DE0B627A01940E...  
Allan Strand Olesen

DocuSigned by:  
  
7891065A5F374AA...  
Daniel Tallqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

DocuSigned by:  
  
72D9B26D3A9A431...  
Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

### Certificate Of Completion

2025061728380

Envelope Id: 0EBC367E-0D81-4B77-9184-3934F2193C75  
Subject: Complete with Docusign: 374\_AR 2024 Stenvreten.pdf  
Contract ID (Document Management): 0  
Source Envelope:  
Document Pages: 22  
Certificate Pages: 3  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Mathias Benckert  
Jakobsbergsgatan 16  
Stockholm  
new city, Stockholm SE-111 44  
mathias.benckert@genesta.se  
IP Address: 146.247.171.190

### Record Tracking

Status: Original  
5/20/2025 2:22:16 PM  
Holder: Mathias Benckert  
mathias.benckert@genesta.se

Location: DocuSign

### Signer Events

Allan Strand Olesen  
Allan.Strand-Olesen@genesta.dk  
Partner  
Genesta Property Nordic  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

### Signature

DocuSigned by:  
*Allan Strand Olesen*  
2DE0B627A01940E...

### Timestamp

Sent: 5/21/2025 8:00:07 AM  
Viewed: 5/21/2025 3:43:34 PM  
Signed: 5/21/2025 3:43:40 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 93.160.56.206

### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11  
tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

### Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: MitID  
Transaction Unique ID: 529c5606-e3ca-53de-9d56-1875e9a0dc44  
Country or Region of ID: DK  
Result: Passed  
Performed: 5/21/2025 3:43:20 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Daniel Tallqvist  
daniel.tallqvist@genesta.se  
Manager  
Genesta Property Nordic  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:  
*Daniel Tallqvist*  
7991065A5F374AA...

Sent: 5/21/2025 8:00:07 AM  
Viewed: 5/21/2025 9:58:08 AM  
Signed: 5/21/2025 9:58:19 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 146.247.171.190

### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11  
tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

### Authentication Details

2025061728381

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 9307841b-169d-57ba-9170-12b9ba0a163e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/21/2025 9:57:59 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

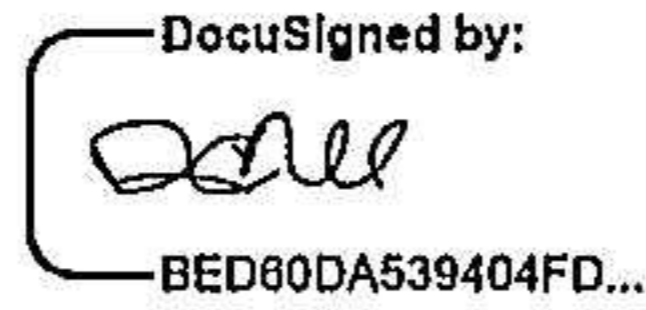
David Neil

david.neil@genesta.se

Manager

Genesta

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate



Sent: 5/21/2025 8:00:08 AM

Viewed: 5/21/2025 4:53:24 PM

Signed: 5/21/2025 4:53:40 PM

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 93.160.56.206

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuSign/2PSIGAES/SERVID02  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ee4490f6-dc7d-5dc1-8179-f160a7d38a2f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/21/2025 4:53:13 PM

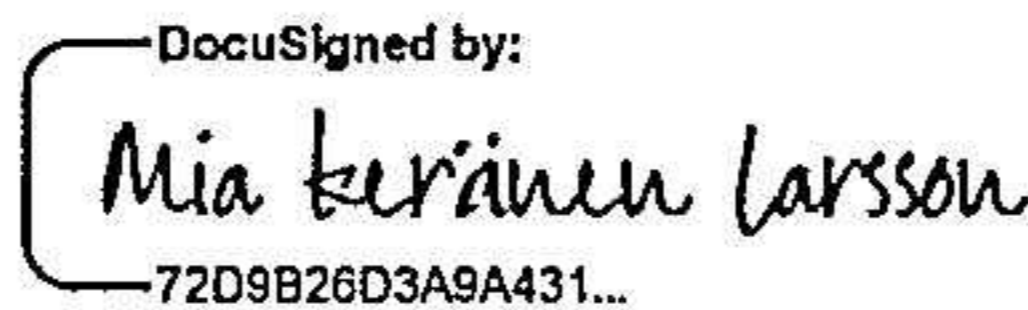
**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Mia Keränen Larsson

mia.keranen.larsson@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate



Sent: 5/21/2025 4:53:42 PM

Viewed: 5/21/2025 5:03:05 PM

Signed: 5/21/2025 5:09:56 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 78.70.23.177

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuSign/2PSIGAES/SERVID02  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 9c6f6dbd-0639-53bc-800b-75f510dcb4c4  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/21/2025 5:02:53 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

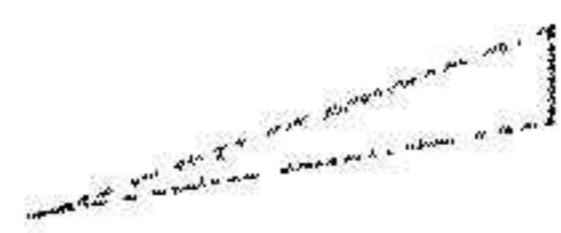
**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

2025061728382

<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/21/2025 8:00:08 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/21/2025 5:03:05 PM
Signing Complete	Security Checked	5/21/2025 5:09:56 PM
Completed	Security Checked	5/21/2025 5:09:57 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GNREIISWE Stenvreten AB, org.nr 556711-1447

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GNREIISWE Stenvreten AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GNREIISWE Stenvreten AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till GNREIISWE Stenvreten AB enligt god revisorsred 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 den 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. Den 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 att 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 revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Denna kopia överensstämmer  
med originalet.

*Mathias Benckert*

Mathias Benckert  
+46 720 7140 60

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av GNREIISWE Stenvreten AB för räkenskapsåret 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 GNREIISWE Stenvreten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dagen min elektroniska signatur anger.

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6948d55b0e81f2[...]f4ead0f21cf30

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-21 15:31:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.