

Årsredovisning för  
**Nordic III Borlänge AB**  
556797-1832

Räkenskapsåret  
**2022-04-01 - 2023-03-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic III Borlänge AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-07-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum Stockholm 2023-07-27  
  
Peter Broström

Årsredovisning för  
**Nordic III Borlänge AB**  
556797-1832

Räkenskapsåret  
**2022-04-01 - 2023-03-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Nordic III Borlänge AB, 556797-1832, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-04-01 - 2023-03-31.

### Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, förvaltar fastigheterna Ritaren 3, Handlaren 2, Handlaren 3 och Arkitekten 5 i Borlänge kommun.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har under året inträffat som är att beteckna såsom väsentliga.

### Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i kkr 2019/2020
Nettoomsättning	52 479	45 486	43 833	45 561
Rörelseresultat	9 242	9 832	8 973	9 455
Resultat efter finansiella poster	-1 979	-1 396	-2 260	-1 773
Balansomslutning	604 924	628 752	561 712	581 485
Soliditet, %	38,6	40,5	34,4	37,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital vid årets början 2022-04-01	100		227 793	-746	227 147
Utdelning			-23 469		-23 469
Balanseras i ny räkning			-746	746	-
Årets resultat				2 423	2 423
<b>Eget kapital vid årets utgång 2023-03-31</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>203 578</b>	<b>2 423</b>	<b>206 101</b>

Erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	203 577 438
årets resultat	2 423 490
<b>Totalt</b>	<b>206 000 928</b>
disponeras så att till aktieägarna utdelas	23 584 280
balanseras i ny räkning	182 416 648
<b>Summa</b>	<b>206 000 928</b>

### Förslag till resultatdisposition

Med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på nivån på det egna kapitalet, likviditeten, och bolagets ställning i övrigt anser styrelsen att förslaget till årets utdelning är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § Aktiebolagslagen.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-04-01- 2023-03-31	2021-04-01- 2022-03-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		52 479	45 486
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>52 479</b>	<b>45 486</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-14 726	-11 736
Övriga externa kostnader		-2 610	-1 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-25 901	-22 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-43 237</b>	<b>-35 653</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 242</b>	<b>9 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-11 223	-11 229
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 222</b>	<b>-11 229</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 980</b>	<b>-1 396</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		5 308	5 000
Förändring av överavskrivningar		-	-4 350
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>5 308</b>	<b>650</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 328</b>	<b>-746</b>
Skatt på årets resultat	3	-905	-
<b>Årets resultat</b>		<b>2 423</b>	<b>-746</b>

2023091301093



## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-03-31	2022-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	433 552	442 888
Markanläggningar	5	67 245	72 157
Byggnadsinventarier	6	51 799	62 963
Inventarier	7	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 096	914
Summa materiella anläggningstillgångar		553 692	578 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	-	674
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	674
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>553 692</b>	<b>579 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		784	806
Fordringar hos koncernföretag		5 308	5 000
Övriga fordringar		1 900	13 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 362	6 304
Summa kortfristiga fordringar		21 354	25 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 878	23 863
Summa kassa och bank		29 878	23 863
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 232</b>	<b>49 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>604 924</b>	<b>628 752</b>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-03-31	2022-03-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203 577	227 793
Årets resultat		2 423	-746
Summa fritt eget kapital		206 000	227 047
<b>Summa eget kapital</b>		<b>206 100</b>	<b>227 147</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	10	34 594	34 594
Summa obeskattade reserver		34 594	34 594
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	278 000	278 000
Skulder till koncernföretag		70 000	70 000
Summa långfristiga skulder		348 000	348 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 302	1 993
Skulder till koncernföretag		538	520
Övriga skulder		1 307	999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 083	15 499
Summa kortfristiga skulder		16 230	19 011
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>604 924</b>	<b>628 752</b>

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	10
Inventarier	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2022-04-01- 2023-03-31</i>	<i>2021-04-01- 2022-03-31</i>
Räntekostnader, kreditinstitut	-5 623	-5 623
Räntekostnader, koncernföretag	-5 600	-5 600
Räntekostnader, övriga	0	-6
<b>Summa</b>	<b>-11 223</b>	<b>-11 229</b>

### Not 3 Skatter

	<i>2023-03-31</i>	<i>2022-03-31</i>
Skattemässigt restvärde	313 092	338 148

Till följd av att bolaget yrkar högre skattemässiga värdeminskningssavdrag än de bokförda avskrivningarna på byggnader har bolaget ett skattemässigt resultat som skiljer sig från det bokförda.

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-03-31	2022-03-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	258 462	219 053
Nyanskaffningar		39 408
Fusionsövertvärde	199 778	200 467
Avyttringar och uttrangeringar	-173	-688
Utgående anskaffningsvärden	458 067	458 240
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 559	-44 106
Årets avskrivningar	-9 163	-8 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 722	-52 559
<b>Redovisat värde byggnader vid årets slut</b>	<b>396 345</b>	<b>405 681</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 207	37 207
Redovisat värde mark vid årets slut	37 207	37 207
<b>Summa redovisat värde byggnader och mark vid årets slut</b>	<b>433 552</b>	<b>442 888</b>
Taxeringsvärde byggnader	305 227	264 870
Taxeringsvärde mark	47 958	53 654
Summa taxeringsvärde	353 185	318 524

#### Not 5 Markanläggningar

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	98 237	78 529
Nyanskaffningar	-	19 708
Utgående anskaffningsvärden	98 237	98 237
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 081	-22 072
Årets avskrivningar	-4 911	-4 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 992	-26 081
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>67 245</b>	<b>72 156</b>

#### Not 6 Byggnadsinventarier

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	118 144	97 864
Nyanskaffningar	662	20 280
Utgående anskaffningsvärden	118 806	118 144
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 180	-45 225
Årets avskrivningar	-11 827	-9 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 007	-55 180
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 799</b>	<b>62 964</b>

### Not 7 Inventarier

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	223	223
Utgående anskaffningsvärden	223	223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-223	-223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223	-223
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-03-31	2022-03-31
Vid årets början	914	10 017
Investeringar	182	70 294
Omklassificeringar	-	-79 397
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 096</b>	<b>914</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-03-31	2022-03-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	674	1 281
-Tillkommande fordringar		65
-Reglerade fordringar	-674	-672
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>674</b>

### Not 10 Obeskattade reserver

	2023-03-31	2022-03-31
Akkumulerade överavskrivningar	34 594	34 594
<b>Summa</b>	<b>34 594</b>	<b>34 594</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2023-03-31	2022-03-31
Skulder som förfaller till betalning senare än ett men inom fem år		
Skulder till koncernföretag	70 000	70 000
Skulder till kreditinstitut	278 000	278 000
<b>Summa</b>	<b>348 000</b>	<b>348 000</b>

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-03-31	2022-03-31
Fastighetsinteckningar	278 000	278 000
Bankmedel	10 744	9 119

### Not 13 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordic III Holding AB 559136-0903, med säte i Stockholm. Moderbolag för koncernen är Savills Investment Management KVG GmbH, org.nr HRV 104229, med säte i Frankfurt am Main, Tyskland, på uppdrag av den tyska specialfonden Savills IM Nordic III - Retail Spezialfund.

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Underskrifter

Stockholm 2023-

Peter Broström  
Styrelseordförande

Roland Döhn

Hélène Henning

Anton Karlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
RSM Stockholm AB

Per-Johan Elert  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557497539665

## Dokument

Årsredovisning Nordic III Borlänge AB 2023  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2023-07-27 13:49:46 CEST (+0200) av Per-  
Johan Elert (PE)  
Färdigställt 2023-07-27 17:20:55 CEST (+0200)

## Signerande parter

Per-Johan Elert (PE)  
RSM Stockholm AB  
[per-johan.elert@rsm.se](mailto:per-johan.elert@rsm.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-  
JOHAN ELERT"  
Signerade 2023-07-27 17:20:55 CEST (+0200)

Anton Karlström (AK)  
[anton.karlstrom@savillsim.com](mailto:anton.karlstrom@savillsim.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTON KARLSTRÖM"  
Signerade 2023-07-27 14:24:58 CEST (+0200)

Helene Henning (HH)  
[helene.henning@savillsim.com](mailto:helene.henning@savillsim.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HÉLÈNE HENNING"  
Signerade 2023-07-27 16:54:03 CEST (+0200)

Peter Broström (PB)  
[peter.brostrom@savillsim.com](mailto:peter.brostrom@savillsim.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Peter Eric Broström"  
Signerade 2023-07-27 14:40:56 CEST (+0200)

Roland Döhn (RD)  
[roland.doehn@savillsim-KVG.com](mailto:roland.doehn@savillsim-KVG.com)  
+491724251832  
Signerade 2023-07-27 13:51:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557497539665

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t.ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nordic III Borlänge AB, org.nr. 556797-1832

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic III Borlänge AB för räkenskapsåret 2022-04-01 - 2023-03-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic III Borlänge AB:s finansiella ställning per den 31 mars 2023 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordic III Borlänge AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 Nordic III Borlänge AB för räkenskapsåret 2022-04-01 - 2023-03-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordic III Borlänge AB enligt god revisions sed 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, medelförvaltningen 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 revisions sed 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 dag som framgår av den elektroniska signeringen

RSM Stockholm AB

Per-Johan Elert  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557497548252

## Dokument

Revisionsberättelse 2023 - Nordic III Borlänge AB  
Huvuddokument  
1 sida  
*Startades 2023-07-27 15:11:37 CEST (+0200) av Per-Johan Elert (PE)*  
*Färdigställt 2023-07-27 17:23:54 CEST (+0200)*

## Signerande parter

Per-Johan Elert (PE)  
RSM Stockholm AB  
*per-johan.elert@rsm.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-JOHAN ELERT"*  
*Signerade 2023-07-27 17:23:54 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

