

# ÅRSREDOVISNING

för

## ELF3 Stockholm I AB

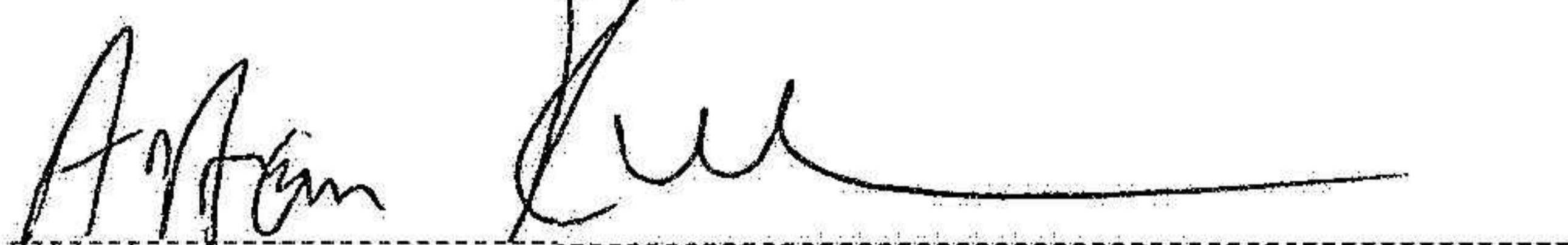
Org.nr. 559330-7605

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i ELF3 Stockholm I AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Anton Karlström

# ÅRSREDOVISNING

för

## ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

# ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheten Haninge Jordbromalm 6:17 i Haninge kommun. Fastigheten hyrs av en hyresgäst med ett långsiktigt hyresavtal from dec 2022.

Företagets säte är Stockholm

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fortsatt med att färdigställa fastigheten under året, de sista åtgrderna kommer att göras under 2023.

En fusion har påbörjats och kommer att verkställas i juli där moderbolaget ELF3 Stockholm Bidco kommer att fusioneras in i bolaget.

### Flerårsöversikt

	2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 451 894	0
Resultat efter finansiella poster	-14 769 092	-181 937
Soliditet (%)	2,24	0,10

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	200 000	-137 129	87 871
Balanseras i ny räkning		-137 129	137 129	0
Erhållna aktieägartillskott		21 805 858		21 805 858
Årets resultat			-14 769 092	-14 769 092
Belopp vid årets utgång	25 000	21 868 728	-14 769 092	7 124 637

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	21 868 729
Årets resultat	-14 769 092
	<u>7 099 637</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>7 099 637</u>
	7 099 637

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**ELF3 Stockholm I AB**

Org.nr. 559330-7605

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-08-17 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 451 894	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 451 894</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-41 685	0
Övriga externa kostnader		-308 299	-44 808
Övriga rörelsekostnader		-3 446 700	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 796 684</u>	<u>-44 808</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-2 344 790	-44 808
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		547	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-12 424 849	-137 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-12 424 302</u>	<u>-137 129</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-14 769 092	-181 937
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	44 808
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>0</u>	<u>44 808</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-14 769 092	-137 129
<b>Årets resultat</b>		<u>-14 769 092</u>	<u>-137 129</u>

2023070734898

**ELF3 Stockholm I AB**

Org.nr. 559330-7605

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

4 962 591

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

281 133 991

84 291 026

**Summa materiella anläggningstillgångar**

286 096 582

84 291 026

**Summa anläggningstillgångar**

286 096 582

84 291 026

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

17 291 400

0

Övriga fordringar

12 791 776

11 093

**Summa kortfristiga fordringar**

30 083 176

11 093

**Kassa och bank**

Kassa och bank

792 471

1 324 562

**Summa kassa och bank**

792 471

1 324 562

**Summa omsättningstillgångar**

30 875 647

1 335 655

**SUMMA TILLGÅNGAR****316 972 229****85 626 681**

2023070734899

**ELF3 Stockholm I AB**

Org.nr. 559330-7605

**BALANSRÄKNING****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

21 868 729

200 000

Årets resultat

-14 769 092-137 129**Summa fritt eget kapital**

7 099 637

62 871

**Summa eget kapital**

7 124 637

87 871

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

135 000 000

0

Skulder till koncernföretag

116 208 6240**Summa långfristiga skulder**

251 208 624

0

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

92 622

0

Skulder till koncernföretag

26 836 660

85 538 810

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31 709 6860**Summa kortfristiga skulder**

58 638 968

85 538 810

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****316 972 229****85 626 681**

2023070734900

**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Vid räkenskapsårets slut är inköp av mark bokförd som byggnad och mark.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader koncernföretag	159 787	137 129
Räntekostnader kreditinstitut	11 588 238	0
Övriga finansiella kostnader	676 824	0
	<u>12 424 849</u>	<u>137 129</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Omklassificeringar	4 962 591	0
Utgående anskaffningsvärden	4 962 591	0
Redovisat värde	4 962 591	0

Fastighetsbeteckning Haninge Jordbromalm 6:17. Det bokförda värdet under byggnader och mark motsvarar värdet av mark.

<b>Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	84 291 026	0
Inköp	201 805 556	84 291 026
Omklassificeringar	-4 962 591	0
Utgående anskaffningsvärden	281 133 991	84 291 026
Redovisat värde	281 133 991	84 291 026

<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfaller senare än 5 år	251 208 624	0
	<u>251 208 624</u>	<u>0</u>

Bolagets låneavtal med kreditinstitut innehåller krav på att vissa finansiella nyckeltal skall uppnås.

2023070734901

# ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

## NOTER

2023070734902

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserad hyresintäkt	19 555 291	0
Upplupen ränta	104 490	0
Upplupen ränta ägare	159 787	0
Övriga upplupna kostnader	11 890 118	0
	<u>31 709 686</u>	<u>0</u>

### Övriga noter

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	231 000 000	0
Summa ställda säkerheter	<u>231 000 000</u>	<u>0</u>

#### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har bolaget ändrat namn från Märten PropCo AB till ELF3 Stockholm I AB.

#### Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget förvaltas av Savills Investment KVG GmbH, org.nr HRV 68783, Frankfurt am Main, Tyskland. Bolaget är ett helägt dotterbolag till ELF3 Stockholm I BidCo AB.

#### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**ELF3 Stockholm I AB**

Org.nr. 559330-7605

**NOTER**

2023070754903

Stockholm

Peter Boström

Anton Karlström

Hélène Henning

Roland Maria Döhn

Vår revisionsberättelse har lämnats den

RSM Stockholm AB

Per-Johan Elert

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557495905659

## Dokument

ELF3 Stockholm I AB 2022 - ÅR  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2023-06-30 10:19:08 CEST (+0200) av Gabriel Sanden (GS)  
Färdigställt 2023-06-30 11:42:39 CEST (+0200)

## Initierare

Gabriel Sanden (GS)  
RSM Stockholm AB  
gabriel.sanden@rsm.se

## Signerande parter

Roland Maria Döhn (RMD)  
roland.doehn@savillsim-kvg.com  
+491724251832  
Signerade 2023-06-30 10:21:24 CEST (+0200)

Peter Broström (PB)  
Peter.brostrom@savillsim.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Peter Eric Broström"  
Signerade 2023-06-30 10:42:25 CEST (+0200)

Hélène Henning (HH)  
helene.henning@savillsim.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HÉLÈNE HENNING"  
Signerade 2023-06-30 11:06:57 CEST (+0200)

Anton.Karlström (A)  
Anton.karlstrom@savillsim.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTON KARLSTRÖM"  
Signerade 2023-06-30 10:21:51 CEST (+0200)

Per-Johan Elert (PE)  
Per-johan.elert@rsm.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557495905659



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-JOHAN ELERT"*

*Signerade 2023-06-30 11:42:39 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>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i ELF3 Stockholm AB, org.nr. 559330-7605

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ELF3 Stockholm AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ELF3 Stockholm AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ELF3 Stockholm 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-08-17 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sluttidigt utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

### 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 ELF3 Stockholm AB för år 2022 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 ELF3 Stockholm 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 dag som framgår av den elektroniska signeringen

RSM Stockholm AB

Per-Johan Elert  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557495906357

## Dokument

Revisionsberättelse ELF3 Stockholm I AB år 2022  
Huvuddokument  
1 sida  
*Startades 2023-06-30 10:20:20 CEST (+0200) av Gabriel Sanden (GS)*  
*Färdigställt 2023-06-30 11:43:44 CEST (+0200)*

## Initierare

Gabriel Sanden (GS)  
RSM Stockholm AB  
*gabriel.sanden@rsm.se*

## Signerande parter

Per-Johan Elert (PE)  
*Per-johan.elert@rsm.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-JOHAN ELERT"  
*Signerade 2023-06-30 11:43:44 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>

