

ÅRSREDOVISNING

för

ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	10

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 12 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 12 juni 2025



Anton Karlström

ÅRSREDOVISNING

för

ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	27 005 108	25 031 072	1 451 894
Res. efter finansiella poster	-70 664 335	-19 191 437	-14 769 092
Soliditet (%)	9,45	17,99	2,24

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året gjort en nedskrivning av fastigheten om 61,1 Mkr.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	118 374 956	-20 844 109	97 555 847
Erhållna aktieägartillskott		6 816 000		6 816 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-20 844 109	20 844 109	0
Årets förlust			-62 584 912	-62 584 912
Belopp vid årets utgång	25 000	104 346 847	-62 584 912	41 786 935

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	104 346 847
årets förlust	-62 584 912
	41 761 935

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

41 761 935
41 761 935

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		27 005 108	25 031 072
Övriga rörelseintäkter		0	41 813
		<u>27 005 108</u>	<u>25 072 885</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-3 048 666	-3 320 101
Övriga externa kostnader		-468 356	-8 205 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-72 771 221</u>	<u>-11 633 937</u>
		<u>-76 288 243</u>	<u>-23 159 148</u>
Rörelseresultat		-49 283 135	1 913 737
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 755	269 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-21 488 955</u>	<u>-21 374 920</u>
		<u>-21 381 200</u>	<u>-21 105 174</u>
Resultat efter finansiella poster		-70 664 335	-19 191 437
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>-3 700 000</u>	<u>-900 000</u>
		<u>-3 700 000</u>	<u>-900 000</u>
Resultat före skatt		-74 364 335	-20 091 437
Skatt på årets resultat	4	11 779 423	-752 672
Årets resultat		<u>-62 584 912</u>	<u>-20 844 109</u>

2025061831959

ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

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

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	5	351 208 022	417 768 577
Inventarier, verktyg och installationer	6	111 791 978	118 002 644
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		<u>463 000 000</u>	<u>535 771 221</u>

Summa anläggningstillgångar

463 000 000

535 771 221

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	255 242
Övriga fordringar		218 941	39 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 578 825</u>	<u>2 836 724</u>
		2 797 766	3 131 395

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>14 586 897</u>	<u>7 162 089</u>
Summa kassa och bank		14 586 897	7 162 089

Summa omsättningstillgångar

17 384 663

10 293 484

SUMMA TILLGÅNGAR**480 384 663****546 064 705**

2025061831940



ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

104 346 847

115 690 990

Erhållet aktieägartillskott

0

2 683 967

Årets resultat

-62 584 912

-20 844 109

41 761 935

97 530 848

Summa eget kapital

41 786 935

97 555 848

Obeskattade reserver

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

4 600 000

900 000

Summa obeskattade reserver

4 600 000

900 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

2 080 352

13 859 775

Summa avsättningar

2 080 352

13 859 775

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

135 000 000

135 000 000

Skulder till koncernföretag

270 574 036

270 574 036

Summa långfristiga skulder

405 574 036

405 574 036

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 262

2 112 011

Aktuell skatteskuld

1 162 000

531 800

Övriga skulder

1 555 412

1 315 916

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23 610 666

24 215 319

Summa kortfristiga skulder

26 343 340

28 175 046

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

480 384 663

546 064 705

2025061831941

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms obegränsad. Övriga komponenter skrivs av linjärt över komponentens bedömda nyttjandeperiod. Den genomsnittliga avskrivningstakten för dessa komponenter är ca 1,7 procent per år. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	150
Tak	60
Fasad	50
Inre ytskikt och stomkompletteringar	40
Installationer	45
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	20

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	14 881 572	14 881 572
Räntekostnader kreditinstitut	6 578 445	6 488 184
Övriga finansiella kostnader	28 938	5 164
	21 488 955	21 374 920

Not 4 Skatt på årets resultat	2024	2023
Uppskjuten skatt	11 779 423	-752 672
	11 779 423	-752 672
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-74 364 335	-20 091 437
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	15 319 053	4 138 836
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-12 599 709	-1 136 031
Ej skattepliktiga intäkter	190	355
Ränteavdragsbegränsning	-2 947 351	-3 169 221
Temporära skillnader	201 205	201 205
Underskottsavdrag som nyttjas i år	26 612	0
I år uppkomna underskottsavdrag	0	-35 144
Förändring Uppskjuten skatt	11 779 423	-752 672
Summa	11 779 423	-752 672

2025061831943

NOTER

2025061831944

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	423 191 849	4 962 591
Övertaget värde vid fusion	0	260 057 125
Omklassificeringar	0	158 172 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 191 849	423 191 849
Ingående avskrivningar	-5 423 272	0
Årets avskrivningar	-5 423 274	-5 423 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 846 546	-5 423 272
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-61 137 281	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-61 137 281	0
Utgående redovisat värde	351 208 023	417 768 577
Redovisat värde byggnader	274 651 210	340 846 215
Redovisat värde markanläggningar	6 579 938	6 945 488
Redovisat värde mark	69 976 875	69 976 875
	351 208 023	417 768 578
Skattemässigt restvärde inkl inventarier	257 526 713	273 837 373
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	144 400 000	88 000 000
varav byggnader:	122 400 000	66 000 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	124 213 309	0
Omklassificeringar	0	124 213 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 213 309	124 213 309
Ingående avskrivningar	-6 210 665	0
Årets avskrivningar	-6 210 666	-6 210 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 421 331	-6 210 665
Utgående redovisat värde	111 791 978	118 002 644
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	281 133 991
Korrigerig av anskaffningsvärde	0	837 000
Omklassificeringar	0	-281 970 991
Utgående redovisat värde	0	0

NOTER

Not 8 Uppskjuten skatt

2024-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordr	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	200 873 293	0	2 088 455
Underskottsavdrag	39 336	8 103	0
Delsumma		8 103	2 088 455
Kvittning		-8 103	-8 103
		0	2 080 352

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordr	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	261 933 849	0	13 894 919
Underskottsavdrag	170 604	35 144	0
Delsumma		35 144	13 894 919
Kvittning		-35 144	-35 144
		0	13 859 775

Not 9 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	135 000 000	0
Amortering senare än 5 år	270 574 036	405 574 036
	405 574 036	405 574 036

Not 10 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar	231 000 000	231 000 000
------------------------	-------------	-------------

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 12 Koncernförhållanden

Bolaget förvaltas av Savills Investment KVG GmbH, org.nr. HRV 68783, Frankfurt am Main, Tyskland, på uppdrag av den tyska specialfonden Savills IM European Logistics Fund 2.

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

ELF3 Stockholm I AB

Org.nr. 559330-7605

NOTER

Stockholm

Peter Broström

Anton Karlström

Hélène Henning

Andreas Rüdiger Voelskow

Vår revisionsberättelse har lämnats den

RSM Stockholm AB

Per-Johan Elert

Auktoriserad revisor



2025061831946

Verification

Transaction 09222115557549134866

Document

Årsredovisning 2024 - ELF3 Stockolm I AB

Main document

10 pages

Initiated on 2025-06-11 09:27:41 CEST (+0200) by Per-Johan Elert (PE)

Finalised on 2025-06-11 11:02:38 CEST (+0200)

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "PER-JOHAN ELERT"

Signed 2025-06-11 11:02:38 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "HÉLÈNE HENNING"

Signed 2025-06-11 09:36:03 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Peter Broström"

Signed 2025-06-11 09:43:25 CEST (+0200)

Anton Karlström (AK)
anton.karlstrom@savillsim.com



The name returned by Swedish BankID was "ANTON KARLSTRÖM"

Signed 2025-06-11 09:54:32 CEST (+0200)

Andreas Voelskow (AV)
andreas.voelskow@savillsim.com
+491622088779
Signed 2025-06-11 10:03:01 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557549134866

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

2025061831948



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ELF3 Stockholm I AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ELF3 Stockholm I ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 ELF3 Stockholm I 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. 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. 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 I AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till ELF3 Stockholm I 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

RSM Stockholm AB

Per-Johan Elert
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549153338

Dokument

Revisionsberättelse 2024 - ELF3 Stockholm I AB
Huvuddokument
1 sida
Startades 2025-06-11 10:57:36 CEST (+0200) av Per-
Johan Elert (PE)
Färdigställt 2025-06-11 10:57:51 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-
JOHAN ELERT"
Signerade 2025-06-11 10:57:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

