

# Årsredovisning

för

## Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB

559370-8893

Räkenskapsåret

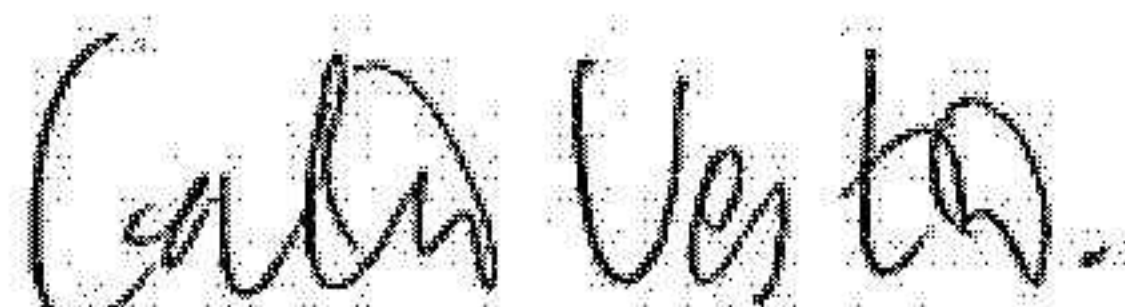
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-07-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-07-15



Cecilia Vestin

**Årsredovisning**  
för  
**Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3**  
**AB**

559370-8893

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse                 | 1    |
| Resultaträkning                        | 2    |
| Balansräkning                          | 3    |
| Rapport över förändring i eget kapital | 4    |
| Kassaflödesanalys                      | 5    |
| Noter                                  | 6-14 |

Styrelsen för Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta aktier.  
Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer att påverka bolagets verksamhet men positiva förändringar syns bland annat med sänkta styrräntor under 2024. Under 2024 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av sin verksamhet att ske.

### Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 gällande risker och riskhantering.

### Hållbarhetsupplysningar

Avseende information hållbarhet hänvisas till moderbolagets, Kåpan Fastigheter AB org nr 559343-3443, årsredovisning.

### Ägarförhållanden

Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB är ett helägt dotterbolag till Kåpan Fastigheter AB org.nr 559343-3443, med säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023    | 2022<br>(10 mån) |
|-----------------------------------|---------|------------------|
| Nettoomsättning                   | 0       | 0                |
| Resultat efter finansiella poster | 65 296  | -67 972          |
| Balansomslutning                  | 113 538 | 45 242           |
| Soliditet (%)                     | 59,0    | 0,1              |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst       | 1 704 000         |
| årets vinst            | 65 295 136        |
|                        | <b>66 999 136</b> |
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 66 999 136        |
|                        | <b>66 999 136</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2024071728596

Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB  
Org.nr 559370-8893

2 (14)

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-03-16  
-2022-12-31  
(10 mån)

Rörelsens intäkter

0

0

Rörelsens kostnader

Driftsnetto

0

0

Central administration

6

-33

0

Personalkostnader

5

0

0

Summa rörelsens kostnader

-33

0

Rörelseresultat

-33

0

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

7

66 999

-67 972

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

-1 703

0

65 296

-67 972

Resultat efter finansiella poster

65 263

-67 972

Bokslutsdispositioner

9

32

0

Resultat före skatt

65 295

-67 972

Årets resultat

65 295

-67 972

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat

65 295

-67 972

Årets totalresultat

65 295

-67 972



| Balansräkning                     | Not    | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|--------|------------|------------|
| Tkr                               |        |            |            |
| TILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Finansiella anläggningstillgångar | 12     |            |            |
| Andelar i koncernföretag          | 10, 11 | 113 538    | 45 217     |
|                                   |        | 113 538    | 45 217     |
| Summa anläggningstillgångar       |        | 113 538    | 45 217     |
| Omsättningstillgångar             |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar           | 12     |            |            |
| Övriga fordringar                 |        | 0          | 25         |
|                                   |        | 0          | 25         |
| Summa omsättningstillgångar       |        | 0          | 25         |
| SUMMA TILLGÅNGAR                  |        | 113 538    | 45 242     |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER          |        |            |            |
| Eget kapital                      | 13, 14 |            |            |
| Bundet eget kapital               |        |            |            |
| Aktiekapital                      |        | 25         | 25         |
|                                   |        | 25         | 25         |
| Fritt eget kapital                |        |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust    |        | 1 704      | 67 972     |
| Årets resultat                    |        | 65 295     | -67 972    |
|                                   |        | 66 999     | 0          |
| Summa eget kapital                |        | 67 024     | 25         |
| Långfristiga skulder              | 12, 16 |            |            |
| Skulder till koncernföretag       | 6, 15  | 46 514     | 45 217     |
| Summa långfristiga skulder        |        | 46 514     | 45 217     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER    |        | 113 538    | 45 242     |



2024071728398

Rapport över förändringar i eget kapital  
Tkr

|                                     | Aktie-<br>kapital | Bundna<br>reserver | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2022-03-16    | 0                 | 0                  | 0                      | 0                 | 0                     |
| Nyemission                          | 25                |                    |                        |                   | 25                    |
| Årets resultat                      |                   |                    |                        | -67 972           | -67 972               |
| Transaktion med ägare               |                   |                    |                        |                   |                       |
| Aktieägartillskott                  |                   |                    | 67 972                 |                   | 67 972                |
| Utgående eget kapital 2022-12-31    | 25                | 0                  | 67 972                 | -67 972           | 25                    |
| Ingående eget kapital 2023-01-01    | 25                | 0                  | 67 972                 | -67 972           | 25                    |
| Omföring av föregående års resultat |                   |                    | -67 972                | 67 972            | 0                     |
| Årets resultat                      |                   |                    |                        | 65 295            | 65 295                |
| Transaktion med ägare               |                   |                    |                        |                   |                       |
| Aktieägartillskott                  |                   |                    | 1 704                  |                   | 1 704                 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31    | 25                | 0                  | 1 704                  | 65 295            | 67 024                |

Antalet aktier uppgår till 25.000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Akkumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 69 676 tkr (67 972 tkr).



Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-03-16  
-2022-12-31  
(10 mån)

Tkr

Den löpande verksamheten

|                                                                            |        |   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|---|
| Rörelseresultat                                                            | -33    | 0 |
| Erhållen ränta                                                             | 0      | 0 |
| Erlagd ränta                                                               | -1 703 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -1 736 | 0 |

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                          |        |     |
|------------------------------------------|--------|-----|
| Förändring av kortfristiga fordringar    | 26     | -26 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 710 | -26 |

Investeringsverksamheten

|                                                   |        |          |
|---------------------------------------------------|--------|----------|
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | -1 322 | -113 189 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten          | -1 322 | -113 189 |

Finansieringsverksamheten

|                                           |       |         |
|-------------------------------------------|-------|---------|
| Nyemission                                | 0     | 25      |
| Förändring av skuld till koncernbolag     | 1 296 | 45 218  |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag          | 32    | 0       |
| Erhållna aktieägartillskott               | 1 704 | 67 972  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 3 032 | 113 215 |

Årets kassaflöde

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| Likvida medel vid årets början | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut   | 0 | 0 |

## Noter

Tkr

### Not 1 Allmänna upplysningar

Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB med org.nr 559370-8893 har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett dotterföretag till Kåpan Fastigheter AB org.nr 559343-3443 med säte i Stockholm.

Kåpan Fastigheter AB, org.nr 559343-3443 med säte i Stockholm är moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernårsredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för redovisning

Årsredovisningen för bolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Den funktionella valutan för bolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom noterade värdepapper och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Själva redovisningsprinciperna är samma som tidigare. Enda ändringen är hur vi summerar ihop dessa konton i ÅR vilket får effekter på jämförelsetalen.

## Resultaträkning

### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

### Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

## BALANSRÄKNING

### Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall där det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

### Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

## Finansiella instrument

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 anskaffningsvärdeметoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdes Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån, övriga kortfristiga skulder.

### Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 bolaget 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.

### Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar är värderade till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

### Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

#### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

För bedömning av nedskrivningsbehov jämförs dotterbolagets justerade egna kapital med tillägg för marknadsvärdet på dotterbolagets fastigheter mot aktiernas bokförda värde.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknads- bedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av 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.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag och carry forward ränte enligt EBITDA regelverket görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument** **Finanspolicy**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets-, refinansierings- och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och revideras varje år. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande.

#### **Marknadsrisk**

##### **Ränterisk**

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering.

#### **Känslighetsanalys**

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Bolaget är främst utsatt för ränterisk avseende bolagets skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att teckna räntederivat på delar av skuldportföljen och därmed minska förändringen om den rörliga räntan förändras.

#### **Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust pga motpartens ovilja eller oförmåga att reglera sina skyldigheter. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har ej utbetalats.

### Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag Kåpan Tjänstepensionförening. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med ränta som betalas årsvis.

|                                          | 2023    | 2022-03-16<br>-2022-12-31 |
|------------------------------------------|---------|---------------------------|
| Inköp                                    | -10     | 0                         |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | -46 514 | -113 189                  |

### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

|                              | 2023   | 2022-03-16<br>-2022-12-31 |
|------------------------------|--------|---------------------------|
| Nedskrivningar               | -973   | -67 972                   |
| Återföring av nedskrivningar | 67 972 | 0                         |
|                              | 66 999 | -67 972                   |

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2023   | 2022-03-16<br>-2022-12-31 |
|------------------------------------|--------|---------------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -1 703 | 0                         |
|                                    | -1 703 | 0                         |

### Not 9 Bokslutsdispositioner

|                        | 2023 | 2022-03-16<br>-2022-12-31 |
|------------------------|------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 32   | 0                         |
|                        | 32   | 0                         |

2024071728606

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 113 189        | 0              |
| Inköp                                           | 0              | 113 189        |
| Aktieägartillskott                              | 1 322          | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>114 511</b> | <b>113 189</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -67 972        | 0              |
| Återförda nedskrivningar                        | 67 972         | 0              |
| Årets nedskrivningar                            | -973           | -67 972        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-973</b>    | <b>-67 972</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>113 538</b> | <b>45 217</b>  |

**Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag**

| Namn                   | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde |
|------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Kåpan Fastigheter 1 AB | 100               | 100                 | 25 000           | 87 399           |
| Kåpan Fastigheter 5 AB | 100               | 100                 | 25 000           | 26 139           |
|                        |                   |                     |                  | <b>113 538</b>   |

|                        | Org.nr      | Säte      | Eget kapital | Resultat |
|------------------------|-------------|-----------|--------------|----------|
| Kåpan Fastigheter 1 AB | 559252-4762 | Stockholm | 25           | -41      |
| Kåpan Fastigheter 5 AB | 559278-2881 | Stockholm | 25           | -1 281   |

Not 12 Finansiella instrument

2023-12-31

|                      | Fin tillg/skuld<br>värderade till<br>uppl ansk värde | Fin tillg/skuld<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via res.räkn |
|----------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Finansiella skulder  |                                                      |                                                                     |
| Långfristiga skulder |                                                      |                                                                     |
| koncernföretag       | -46 514                                              |                                                                     |
|                      | -46 514                                              |                                                                     |

2022-12-31

|                      | Fin tillg/skuld<br>värderade till<br>uppl ansk värde | Fin tillg/skuld<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via res.räkn |
|----------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Finansiella skulder  |                                                      |                                                                     |
| Långfristiga skulder |                                                      |                                                                     |
| koncernföretag       | -113 189                                             |                                                                     |
|                      | -113 189                                             |                                                                     |

I ovanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade kategorierna enligt IFRS 9.

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

|        | Antal<br>aktier | Kvot-<br>värde |
|--------|-----------------|----------------|
| Namn   |                 |                |
| Aktier | 25 000          | 1              |
|        | 25 000          |                |

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till Rapport över förändringar i eget kapital

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

|                        |            |
|------------------------|------------|
| balanserad vinst       | 1 704 000  |
| årets vinst            | 65 295 136 |
|                        | 66 999 136 |
| disponeras så att      |            |
| i ny räkning överföres | 66 999 136 |
|                        | 66 999 136 |



2024071728608

**Not 15 Långfristiga skulder hos koncernföretag**

|                                          | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>              |               |                |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 113 189       | 0              |
| Tillkommande skulder                     | 0             | 113 189        |
| Avgående skulder                         | -66 675       | 0              |
|                                          | <b>46 514</b> | <b>113 189</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter**

Det finns inga ställda säkerheter

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Det finns inga eventualförpliktelser.

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Vestin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

2024071728609

# Verifikat

Transaktion 09222115557521364714

## Dokument

1800-559370-8893 Svenska Myndighetsbyggnader  
Förvärv 3 AB för 20230101-20231231  
Huvuddokument  
15 sidor  
*Startades 2024-06-29 08:40:57 CEST (+0200) av Albert Olofsson (AO)*  
*Färdigställt 2024-06-29 17:48:44 CEST (+0200)*

## Initierare

Albert Olofsson (AO)  
Kåpan Fastigheter AB  
*albert.olofsson@kapanfastigheter.se*

## Signerare

Cecilia Vestin (CV)  
Kåpan Fastigheter AB  
Personnummer 770914-3221  
*cecilia.vestin@kapanfastigheter.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Maria Elisabet Vestin"*  
*Signerade 2024-06-29 15:49:17 CEST (+0200)*

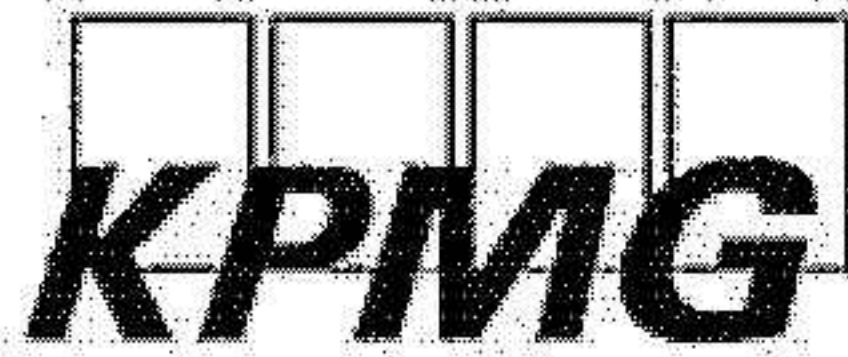
Marc Karlsson (MK)  
KPMG AB  
Personnummer 800502-2051  
*marc.karlsson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARC KARL-GUSTAF KARLSSON"*  
*Signerade 2024-06-29 17:48:44 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>





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB, org. nr 559370-8893

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 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 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 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.

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

- 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 huruvida 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.

## 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 Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2024071728611

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 Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 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 styrelseledamoten 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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 per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

Penneo document key: 30UJL-L8GOM-45EDS-ODVSU-MEFM1-JVNHWW

2024071728612

# 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."

MARC KARL-GUSTAF KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 302bbab3fc9334[...]9deb75b3ce56e

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-06-29 15:19:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdata i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 30UKL-LBGOM-45EDS-ODV5U-MEFM7-UVNHW