

**Årsredovisning**  
för  
**Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB**  
556895-0116


Räkenskapsåret  
2024-01-01 – 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 14 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2025-05-15

  
Monica Fallenius

2025052316647

# Årsredovisning

för

## Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB

556895-0116

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska bedriva investeringar i och förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	44 183	42 669	38 771	34 934	31 942
Rörelsemarginal (%)	47	54	46	45	47
Balansomslutning	832 565	714 272	715 034	714 425	692 623
Soliditet (%)	8	7	7	7	5

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 884 042
årets förlust	-24 884 042
	<b>0</b>
Någon vinst eller förlust finns ej att disponera. i ny räkning överföres	<b>0</b>
	<b>0</b>

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

## Resultaträkning

tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		44 183	42 669
Övriga rörelseintäkter		9 564	11 807
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>53 748</b>	<b>54 476</b>

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader		-2 479	-2 132
Övriga rörelsekostnader		-15 986	-18 729
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 447	-10 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 912</b>	<b>-31 313</b>

**Rörelseresultat** 24 835 23 162

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	2 584	1 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-38 535	-31 251
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 951</b>	<b>-29 633</b>

**Resultat efter finansiella poster** -11 116 -6 471

### Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag		1 647	-13 881
Förändring av överavskrivningar		-15 263	-2 622
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-13 616</b>	<b>-16 504</b>

**Resultat före skatt** -24 732 -22 974

### Skatter

Skatt på årets resultat	3	-152	-152
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 884</b>	<b>-23 127</b>

2025052316648

<b>Balansräkning</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	407 503	417 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>407 503</b>	<b>417 950</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	394 865	222 863
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>394 865</b>	<b>222 863</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>802 368</b>	<b>640 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9
Fordringar hos koncernföretag		29 102	73 367
Övriga fordringar		1 004	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 197</b>	<b>73 459</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 197</b>	<b>73 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>832 565</b>	<b>714 272</b>

## Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

7

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

24 884

23 129

Årets resultat

-24 884

-23 127

**Summa fritt eget kapital**

**0**

**3**

**Summa eget kapital**

**100**

**103**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

82 208

66 945

**Summa obeskattade reserver**

**82 308**

**67 048**

#### Avsättningar

8

Uppskjuten skatteskuld

871

719

**Summa avsättningar**

**871**

**719**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

83

33

Skulder till koncernföretag

749 108

645 829

Aktuella skatteskulder

188

638

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

5

**Summa kortfristiga skulder**

**749 386**

**646 505**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**832 565**

**714 272**

## Noter

tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningarna redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år	100 år
- Stomkompletteringar; innerväggar mm		20-40 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm		20-40 år
- Yttre ytskikt; fasader; yttertak mm		20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm		10-15 år

#### 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.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	2 579	1 587
Övriga ränteintäkter	5	31
	<b>2 584</b>	<b>1 618</b>

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	38 533	31 250
Övriga räntekostnader	2	1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 535</b>	<b>31 251</b>

## Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-152	-152
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-152</b>	<b>-152</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01		2023-01-01
	-2024-12-31		-2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent
		Belopp	
Redovisat resultat före skatt		-24 732	-22 974
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	5 095	20,6
Ej avdragsgilla kostnader		-1 441	0
Ej skattepliktiga intäkter		1	6
Negativ räntenetto		-3 807	-4 891
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,6</b>	<b>-152</b>	<b>-0,7</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	461 428	461 428
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>461 428</b>	<b>461 428</b>
Ingående avskrivningar	-43 477	-33 025
Årets avskrivningar	-10 447	-10 453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 924</b>	<b>-43 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>407 504</b>	<b>417 950</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	222 863	224 681
Aktieägartillskott	172 003	0
Hyresgaranti	0	-1 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>394 866</b>	<b>222 863</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>394 866</b>	<b>222 863</b>

**Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Annhem Invest Oy	100	100	6	394 865
				<b>394 865</b>

	Org.nr	Säte
Annhem Invest Oy	1773022-9	Helsingfors

**Not 7 Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	23 129	-23 127	<b>103</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-23 127	23 127	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		24 881		<b>24 881</b>
Årets resultat			-24 884	<b>-24 884</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>24 883</b>	<b>-24 884</b>	<b>100</b>

2025052316651

### Not 8 Avsättningar

		2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>			
Belopp vid årets ingång	38	719	567
Årets avsättningar	711	152	152
	749	871	719

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

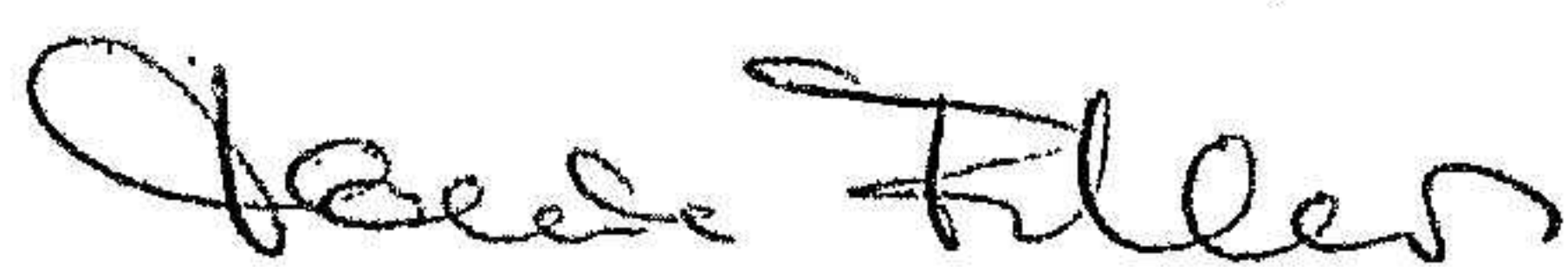
		2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	552 000	552 000	552 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga

### Not 10 Koncernuppgifter

Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB är ett helägt dotterbolag till Annehem Holding 2 AB, org nr 559230-7028 med säte i Båstad. Annehem Holding 2 ingår i en koncern där Annehem Fastigheter AB (publ) org 559220-9083 med säte i Ängelholm, upprättar koncernredovisningen för den största koncernen.

Bolagets likviditet hanteras i Annehemkoncernens koncernkontosystem. Koncernkontots saldo redovisas som kortfristiga mellanhavanden med koncernföretag.

Solna 2025-05-07



Monica Fallenius  
Ordförande



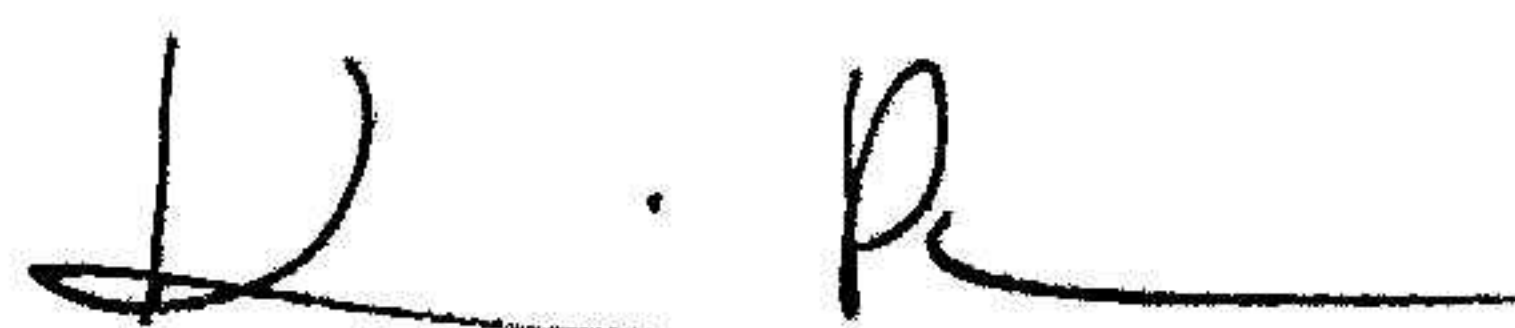
Adela Colakovic



Christin Hertzberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12.

KPMG AB



Kim Puerto  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB, org. nr 556895-0116

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Annehems Sadelplats Fastigheter 3 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Annehems Sadelplats Fastigheter 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, förfälskning, 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB för år 2024.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Annehems Sadelplats Fastigheter 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 vårt uttalande.

## 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.

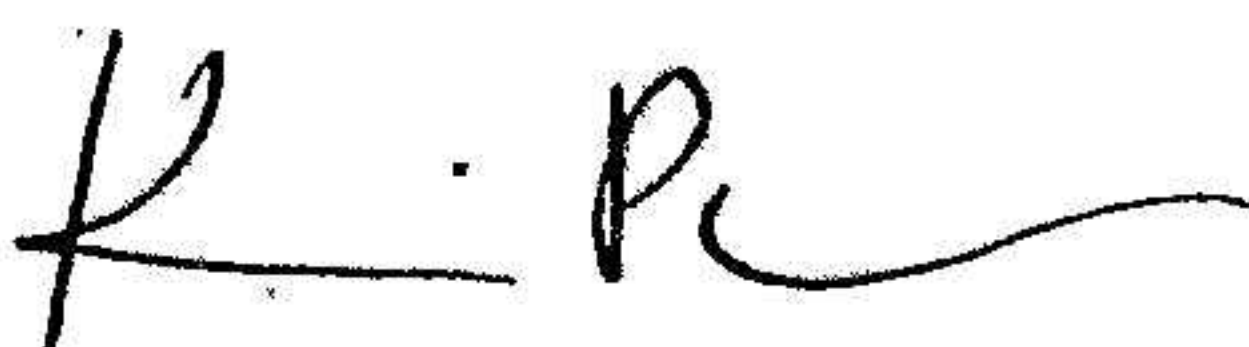
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsssed 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 den 12/5 2025

KPMG AB



Kim Puerto

Auktoriserad revisor