

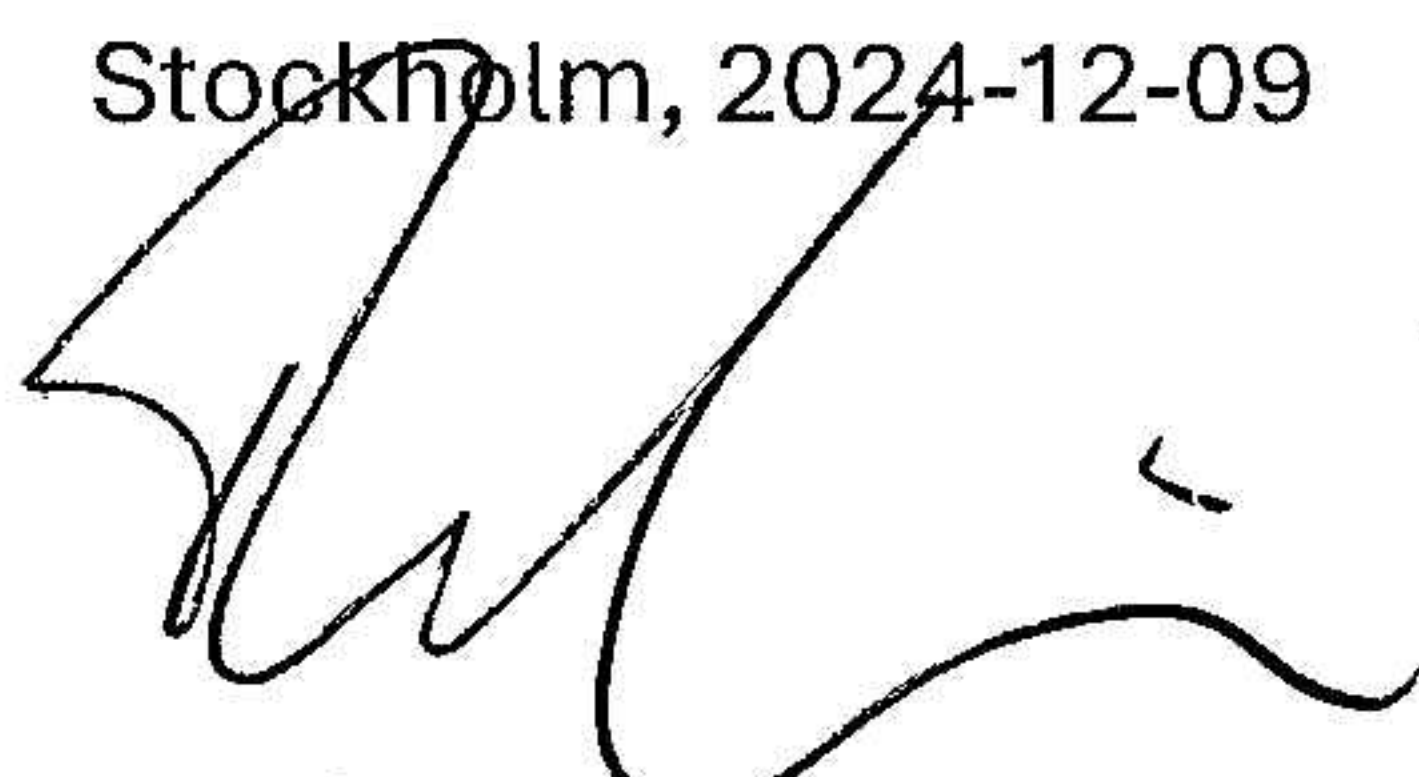
Årsredovisning för  
**Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB**  
559415-2158  
Räkenskapsåret  
**2022-12-27 – 2023-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-12-09. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Stockholm, 2024-12-09



Martin Lindqvist

Årsredovisning för  
**Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB**  
559415-2158

Räkenskapsåret  
**2022-12-27 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-27 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

<b>Flerårsöversikt</b>	<i>Belopp i Tkr</i>
<i>Flerårsöversikt (Tkr)</i>	<i>2023</i>
Hyresintäkter	567
Driftsöverskott	445
Förvaltningsresultat	268
Årets resultat	157
Marknadsvärde fastigheter	8 300
Uthyrningsgrad %	100
Soliditet (%)	7,5
Definitioner: se not 14	

### Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom.

### Ägarförhållanden

Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB 559415-2158, med säte i Stockholm ägs till 100 % av Propulus III Holding AB, org-nr 559381-1846, med säte i Stockholm, Sverige. Moderbolaget i den största koncernen som Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Prisma Properties AB, org-nr 559378-1700, med säte i Stockholm.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, som beskrivs nedan. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Företaget arbetar löpande med att identifiera och förebygga de identifierade riskernas påverkan på verksamheten. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika risker.

#### *Fastigheternas värde*

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar. Värdering av företagets förvaltningsfastigheter sker årligen och påverkas av ett antal olika faktorer. Faktorer som påverkar marknadsvärdet är vakansgrad, hyresavtalsändringar, omvärldsfaktorer samt ränteläget. Företaget använder sig av kvartalsvis externa värderingar för att tillgodose en så korrekt värdering som möjligt. Sjunkande marknadsvärden kan påverka bolagets resultat.

#### *Hyresintäkter*

Intäktsrisken påverkas av den allmänna efterfrågan på de typer av fastigheter som företaget äger och den allmänna utvecklingen av marknadshyror. Företaget arbetar aktivt med förlängning av hyresavtal samt längre avtalslängder för att minska risken.

#### *Kreditrisk*

Utgörs av risk att företaget påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Företaget hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprövning.

*Ränterisk*

Utgörs av risken för ökning av räntenivåer vilket påverkar bolagets räntekostnader negativt. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor.

*Finansieringsrisk*

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Bolaget har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken. Hanteringen av finansiella risker genomförs i samband med förvärv och affärsplanering. Bolaget hanterar ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv.

*Refinansieringsrisk*

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Bolaget finansieras antingen med eget kapital, extern lånefinansiering eller vinstandelslån. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansiärer. Bolaget arbetar aktivt med översyn av sin finansiering för att hantera dessa risker.

*Likviditetsrisk*

Med likviditetsrisk avses risken att ej kunna fullgöra sina betalningsåtaganden eller andra åtaganden som kräver likvida medel. Risken hanteras genom att bolaget alltid ska inneha en viss minsta likviditet.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Bolaget har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	500 000
Årets resultat	157 001
Totalt	<hr/> 657 001
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	657 001
Summa	<hr/> 657 001

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2024121101574

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-27- 2023-12-31
Hysesintäkter	3	567
Fastighetskostnader		-121
<b>Driftsöverskott</b>		<b>446</b>
Administrationskostnader		-102
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78
Finansiella intäkter	4	3
Finansiella kostnader		-
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>269</b>
Bokslutsdispositioner	5	-69
<b>Resultat före skatt</b>		<b>200</b>
Skatt på årets resultat	6	-43
<b>Årets resultat</b>		<b>157</b>

2024121101575

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	7	8 338
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>787</u>
		9 125
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 125</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar		116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>319</u>
		435
<b>Kassa och bank</b>		<u>4</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>439</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 564</u>

2024121101576

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25
		<u>25</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		500
Årets resultat		157
		<u>657</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>682</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	
Periodiseringsfonder		69
		<u>69</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		11
Skulder till koncernföretag		8 597
Skatteskulder		43
Övriga kortfristiga skulder		55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	107
		<u>8 813</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>9 564</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Aktiekapital	25		25
Aktieägartillskott		500	500
Årets resultat		157	157
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<u>25</u>	<u>657</u>	<u>682</u>

Antal stamaktier: 250

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-27- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt		200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		147
		<u>347</u>
Betald inkomstskatt		-65
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>282</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar		-320
Förändring av rörelseskulder		140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 203
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 203</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktiekapital		25
Erhållna aktieägartillskott		500
Förändring koncernmellanhavanden		8 579
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 104</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4</b>

### Noter till kassaflödesanalysen

Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet

	<b>2023-12-31</b>	
Räntekostnader		
Avskrivningar	78	0
Avsättning till periodiseringsfond	69	0
	<u>147</u>	<u>0</u>

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ränteintäkter om 3 T SEK (0 T SEK) samt betalda räntekostnader om 0 T SEK (0 T SEK)

2024121101578

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Denna årsredovisning omfattar Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB, organisationsnummer 559415-2158. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm. Bolagets övergripande moderbolag i den största koncernen som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Prisma Properties AB, org-nr 559378-1700.

#### **Tillämpade regelverk**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i bolagets finansiella rapporter.

#### **Förändringar i regelverk**

Omarbetningar av befintliga regelverk samt godkända nya standarder bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning.

#### **Värderingsprinciper m m**

##### **Valuta**

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr).

##### **Intäkter**

Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt, returer och rabatter.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med tillträdesdagen.

##### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid. Rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgäst Anpassning) redovisas över den period begränsningen föreligger.

##### **Intäkter från fastighetsförsäljning**

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömningen av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

### Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på temporära skillnader mellan tillgångens bokförda värde och skattemässiga värde. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas till bruttobelopp i balansräkningen respektive resultaträkningen.

### Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet klassificeras som en förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att de innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheternas förvärvstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset samt utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den framtida ekonomiska nytta som är förknippad med åtgärden tillfaller företaget. Alla övriga utgifter för reparationer och underhåll redovisas i resultaträkningen den period då de uppkommer.

### Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

*Bolaget skriver av anläggningstillgångar enligt bedömd nyttjandeperiod inom nedan intervall:*

Byggnader - 50 år

Byggnadsinventarier - 3-10 år

Hyresgästpassning - enligt hyresgästkontraktets avtalstid

Markanläggningar -20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier med bedömd nyttjandeperiod om maximalt 3 år samt till ett värde om ett halvt prisbasbelopp, kostnadsförs direkt.

### Finansiella instrument

#### *Generella principer*

Bolaget har valt att ej tillämpa IFRS 9 i sin helhet utan följer de delar som är i enlighet med RFR 2 samt IFRS 7.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en 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. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Bolaget innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

#### *Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde*

##### *Hyses- och kundfordringar*

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

##### *Fordringar och skulder hos koncernföretag/dotterföretag*

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som långfristiga fordringar under rubriken *Finansiella anläggningstillgångar*. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som kortfristiga fordringar under rubriken *Omsättningstillgångar*.

##### *Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar*

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

##### *Likvida medel*

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. Likvida medel består normalt av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

##### *Leverantörsskulder*

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

##### *Övriga skulder*

Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura eller annan form av betalningsunderlag ännu inte mottagits. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

#### **Finansiella tillgångar föremål för nedskrivningsprövning enligt IFRS 9**

Nedskrivning av omsättningstillgångar samt finansiella anläggningstillgångar (exkluderat de som anges under rubrik nedan) prövas enligt principen i IFRS 9 om nedskrivningsprövning samt förlustriskreservering. Då den koncern som bolaget ingår i tillämpar principen så kommer eventuell förlustriskreserv som identifierats i koncernen avseende bolagets tillgångar att redovisas i bolagets redovisning. Eventuell nedskrivning redovisas i bolagets resultat.

#### **Koncerninterna fordringar**

Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Bolagets fordringar på dess koncernföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka koncernföretags fastigheter är ställda som säkerhet. Bolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Bolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar koncernföretagens genomsnittliga belåningsgrad (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på bolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

#### **Övriga finansiella tillgångar**

Nedskrivning av övriga finansiella tillgångar (exkluderat de som anges under rubrik ovan) prövas vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen redovisas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Nedskrivningen redovisas i bolagets resultat.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i bolagets resultat. Till de kriterier som bolaget använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Skall tilläggas att om sådana finansiella tillgångar omfattas av koncernens (i vilket bolag ingår) nedskrivningsprövning och att det där identifierats ett nedskrivningsbehov så kommer detta beaktas i bolagets redovisning.

#### **Utdelningar**

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i bolagets finansiella rapporter i den period då utdelningen fastslagits av årsstämman.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteutgifter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget tillämpar alternativregeln dvs samtliga erhållna samt mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas som ökning av Andelar i dotterföretag i givande företag samt som ökning av Eget kapital i mottagande bolag.

#### **Leasingavtal**

Bolaget kostnadsför leasingutgifter linjärt över leasingperioden.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

## Not 2 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 intäcks- 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.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar men upplysning om verkligt värde lämnas. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna i ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår i not.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

## Not 3 Nettoomsättning

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-12-27- 2023-12-31
Hysesintäkter	533
Vidarefakturering	34
<b>Summa</b>	<b>567</b>

## Not 4 Finansiella intäkter

	2022-12-27- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-12-27- 2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: -Periodiseringsfond, årets avsättning	-69
<b>Summa</b>	<b>-69</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-12-27- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	43
Uppskjuten skatt	-
	<u>43</u>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022-12-27- 2023-12-31
Resultat före skatt	Procent 20,6
Skatt enligt gällande skattesats	Belopp 200
Ej avdragsgilla kostnader	-41
	<u>-2</u>
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,5</b>
	<b>-43</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31
<i>Fastigheter</i>	
Ingående anskaffningsvärden fastighet	-
Anskaffning	3 916
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden fastighet</b>	<b>3 916</b>
Ingående avskrivningar fastighet	-
Årets avskrivningar	-78
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar fastigheter</b>	<b>-78</b>
<b>Utgående redovisat värde fastighet</b>	<b>3 838</b>
<i>Mark och markanläggning</i>	
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggning	-
Inköp	4 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 500</b>
<b>Utgående redovisat värde mark och markanläggning</b>	<b>4 500</b>
<b>Totalt redovisat värde fastighet och mark</b>	<b>8 338</b>
Verkligt värde	8 300

Verkliga värdet för bolagets fastighet, hänförligt till kategori 3 i verkligt värdehierarkin, baseras på värdering av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt.

### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar.

2024121101584

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31
Upplupna intäkter	19
Övriga förutbetalda kostnader	300
	<u>319</u>

## Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31
Periodiseringsfond 2023	69
	<u>69</u>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	95
Övriga upplupna kostnader	13
	<u>108</u>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 700
	<u>8 700</u>

## Not 12 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust  
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 657 001 kronor behandlas enligt följande:

	2023-12-31
Balanseras i ny räkning	657 001
	<u>657 001</u>

## Not 13 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Bolaget har haft en kostnad avseende management fee om 29 TSEK till

Propulus III Holding AB      29 T SEK

Bolaget har en kortfristig leverantörsskuld om 18 TSEK till

Propulus III Holding AB      18 T SEK

#### Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrningsbar yta

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats som påverkar årsredovisningen.

202412101586

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

\_\_\_\_\_  
Lars Martin Lindqvist Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Carl Johan Nielsen Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Olof Fredrik Mässing Datum  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

\_\_\_\_\_  
Gabriel Leo Novella  
Auktoriserad revisor

2024121101587

**MARTIN LINDQVIST**

Prisma Properties AB, SE559378170001, Mäster Samuelsgatan 42, 11157, Stockholm

277cbf61-ffe3-4282-ac55-3bcd5a934f95 - 2024-12-09 10:25:04 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 23dc195d-83f0-4ab5-abf1-67e6f7f7c155 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

**FREDRIK MÄSSING**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Prisma Properties AB

92d87ef5-a807-4644-b918-ef37158e9872 - 2024-12-09 13:34:32 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 0aa43b1e-a926-4dd9-aaf9-61624bf24d06 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**JOHAN NIELSEN**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB

d165949e-8293-4375-abb2-0eda496a6a4e - 2024-12-09 14:45:12 UTC +02:00

BankID / Freja eID - a9215e50-6994-4fc4-9727-014d3d609129 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**GABRIEL LEO NOVELLA**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst

caf69f6d-116f-4921-a344-f2d0676f05fe - 2024-12-09 16:32:17 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 559cf769-7aca-4f3e-9b2b-55e18e071690 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende



Building a better  
working world

2024121101589

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB, org.nr 559415-2158

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB för år 2022-12-27-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighet Motorn 3 i Karlskrona ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Fastighet Motorn 3 i Karlskrona 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 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. 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 att 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.

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. Risken 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 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.



Building a better  
working world

2024121101590

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB för år 2022-12-27 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighet Motorn 3 i Karlskrona AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 räkenskaper. 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.

### Anmärkingar

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# 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."

## GABRIEL LEO NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-12-09 14:36:27 UTC



202412101591

Penneo dokumentnyckel: LH7NP-64M7K-003P2-2ESP1-OAL5J-ME56J

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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>