

**Årsredovisning**  
för  
**OR3 Fastigheter HS 1:12 AB**  
559339-5832

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-21.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Hampus Nordström, Styrelseledamot  
2026-05-23

Styrelsen och verkställande direktören för OR3 Fastigheter HS 1:12 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning  
Företaget har sitt säte i Nyköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2021/22 (15 mån)
Nettoomsättning	225	398	327	20
Resultat efter finansiella poster	-295	-701	-1 288	-2 087
Soliditet (%)	93,9	3,1	10,5	2,0

Företagets omsättning har minskat mot föregående år på grund av minskad uthyrd yta i lokalerna.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	224 905	-181 270	68 635
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-181 270	181 270	0
Årets resultat			3 530 396	3 530 396
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>43 635</b>	<b>3 530 396</b>	<b>3 599 031</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 (3 600 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 635
årets vinst	3 530 396
	<b>3 574 031</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas 5 849,06 kr per aktie i ny räkning överföres	1 462 265
	2 111 766
	<b>3 574 031</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		224 542	397 754
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>224 542</b>	<b>397 754</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		0	-37 808
Övriga externa kostnader		-445 463	-996 048
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 562	-66 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-522 025</b>	<b>-1 100 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-297 483</b>	<b>-702 926</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 704	1 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 704</b>	<b>1 656</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-294 779</b>	<b>-701 270</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 825 175	520 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 825 175</b>	<b>520 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 530 396</b>	<b>-181 270</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 530 396</b>	<b>-181 270</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 662 203	1 689 891
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	156 359	205 233
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 818 562</b>	<b>1 895 124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 818 562</b>	<b>1 895 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	121 257
Fordringar hos koncernföretag		1 912 265	0
Övriga fordringar		77 384	53 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 939	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 006 588</b>	<b>175 054</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 610	158 676
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 610</b>	<b>158 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 015 198</b>	<b>333 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 833 760</b>	<b>2 228 854</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

43 635

224 905

Årets resultat

3 530 396

-181 270

**Summa fritt eget kapital**

**3 574 031**

**43 635**

**Summa eget kapital**

**3 599 031**

**68 635**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23 769

6 456

Skulder till koncernföretag

0

1 935 506

Skatteskulder

188 260

87 310

Övriga skulder

2 700

2 747

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 000

128 200

**Summa kortfristiga skulder**

**234 729**

**2 160 219**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 833 760**

**2 228 854**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 742 960	1 742 960
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 742 960</b>	<b>1 742 960</b>
Ingående avskrivningar	-53 069	-25 381
Årets avskrivningar	-27 688	-27 688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 757</b>	<b>-53 069</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 662 203</b>	<b>1 689 891</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	244 369	0
Inköp	0	244 369
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>244 369</b>	<b>244 369</b>
Ingående avskrivningar	-39 136	0
Årets avskrivningar	-48 874	-39 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-88 010</b>	<b>-39 136</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 359</b>	<b>205 233</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-18

Saltsjö-Duvnäs

*Hampus Nordström*  
Hampus Nordström  
Verkställande direktör  
2026-05-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-21

*Jan Håkansson*  
Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i OR3 Fastigheter HS 1:12 AB, org.nr 559339-5832

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för OR3 Fastigheter HS 1:12 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OR3 Fastigheter HS 1:12 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till OR3 Fastigheter HS 1:12 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för OR3 Fastigheter HS 1:12 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till OR3 Fastigheter HS 1:12 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg  
2026-05-21

*Jan Håkansson*  
Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor