

**Årsredovisning**  
för  
**Skarpnäs 12:3 Förvaltning AB**  
559074-0303

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-29.  
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:**

Michael Zhan, Styrelseledamot  
2026-05-29

Styrelsen för Skarpnäs 12:3 Förvaltning 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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 799	3 740	1 816	1 816
Resultat efter finansiella poster	1 005	1 754	-1 449	-1 650
Soliditet (%)	5	3	7	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 331 461	-665 519	<b>715 942</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning		-665 519	665 519	<b>0</b>
Årets resultat			1 190 068	<b>1 190 068</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>665 942</b>	<b>1 190 068</b>	<b>1 906 010</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	665 942
årets vinst	1 190 068
	<b>1 856 010</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 856 010
	<b>1 856 010</b>

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

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 798 878

3 740 002

Övriga rörelseintäkter

474 746

452 411

**4 273 624**

**4 192 413**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-577 186

-747 455

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-1 435 378

-1 418 640

**-2 012 564**

**-2 166 095**

### Rörelseresultat

**2 261 060**

**2 026 318**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

150

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 255 647

-272 340

**-1 255 647**

**-272 190**

### Resultat efter finansiella poster

**1 005 413**

**1 754 128**

Bokslutsdispositioner

500 000

-2 519 689

### Resultat före skatt

**1 505 413**

**-765 561**

Skatt på årets resultat

-315 345

100 042

### Årets resultat

**1 190 068**

**-665 519**

<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	2	24 797 891	26 190 619
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	357 931	400 581
		<b>25 155 822</b>	<b>26 591 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 155 822</b>	<b>26 591 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		17 119 908	1 758 076
Övriga fordringar		5	1 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		298	0
		<b>17 120 211</b>	<b>1 759 220</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 120 211</b>	<b>1 759 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 276 033</b>	<b>28 350 420</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		665 942	1 331 461
Årets resultat		1 190 068	-665 519
		<b>1 856 010</b>	<b>665 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 906 010</b>	<b>715 942</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	2 523 782	2 681 518
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 523 782</b>	<b>2 681 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	22 584 375	3 687 500
Skulder till koncernföretag		11 666 000	11 666 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 250 375</b>	<b>15 353 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 237 500	320 000
Leverantörsskulder		0	41 968
Skulder till koncernföretag		1 201 463	8 856 043
Aktuella skatteskulder		480 558	57 316
Övriga skulder		240 992	240 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		435 353	83 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 595 866</b>	<b>9 599 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 276 033</b>	<b>28 350 420</b>

## Noter

### Not 1 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

Immateriella och 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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 160 779	16 160 779
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 160 779</b>	<b>16 160 779</b>
Ingående avskrivningar	-2 987 239	-2 360 222
Årets avskrivningar	-627 017	-627 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 614 256</b>	<b>-2 987 239</b>
Ingående uppskrivningar	13 017 079	13 782 790
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-765 711	-765 711
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 251 368</b>	<b>13 017 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 797 891</b>	<b>26 190 619</b>

## Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	777 146	777 146
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>777 146</b>	<b>777 146</b>
Ingående avskrivningar	-777 146	-777 146
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-777 146</b>	<b>-777 146</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	426 493	0
Inköp	0	426 493
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>426 493</b>	<b>426 493</b>
Ingående avskrivningar	-25 912	0
Årets avskrivningar	-42 650	-25 912
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-68 562</b>	<b>-25 912</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>357 931</b>	<b>400 581</b>

### Not 5 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	2 681 518	2 839 254
Under året återförda belopp	-157 736	-157 736
	<b>2 523 782</b>	<b>2 681 518</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 634 375	14 073 500
	<b>17 634 375</b>	<b>14 073 500</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 750 000	6 950 000
	<b>24 750 000</b>	<b>6 950 000</b>

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Pong Fastigheter AB, org.nr. 559093-9517, med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Pong AB med organisationsnummer 556768-3734 med säte i Stockholm.

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-28

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Michael Zhan*  
Michael Zhan

2026-05-28