

Årsredovisning

Kartritaren 3 AB

Org.nr 559362-6707

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kartritaren 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Carl-Adam Von Schéele

Årsredovisning

Kartritaren 3 AB

Org.nr 559362-6707

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Karritaren 3 AB avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt och indirekt förvalta fast och lös egendom, bedriva investeringsverksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kartritaren 3 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Kartritaren 3 AB, org.nr. 559362-6707, är ett dotterbolag till Vällingby Centrum Holding AB, org.nr. 559308-4865, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org.nr. B260570, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Bolagets riskhantering är centraliserad till NREP Nordic Strategies Fund V LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------|--------|--------|-------|
| Hysesintäkter | 17 373 | 16 329 | 7 935 |
| Rörelseresultat | -3 888 | -5 422 | 3 948 |
| Soliditet (%) | 5 | 9 | 2 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar av eget kapital (Tkr)

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång * | 50 | 26 357 | -12 673 | 13 734 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | -12 673 | 12 673 | 0 |
| Årets resultat | | | -6 397 | -6 397 |
| Belopp vid årets utgång | 50 | 13 685 | -6 397 | 7 338 |

* Se not 24 Rättelse av fel

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.
Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 13 684 666 |
| årets förlust | -6 397 098 |
| | 7 287 568 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 7 287 568 |
| | 7 287 568 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | 1 | -2024-12-31 | -2023-12-31 |
| <i>Rörelsens intäkter</i> | | | |
| Hysesintäkter | | 17 373 | 16 329 |
| | | 17 373 | 16 329 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Fastighetskostnader | 5 | -8 956 | -8 223 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -2 563 | -3 818 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7, 24 | -9 742 | -9 710 |
| | | -21 261 | -21 751 |
| Rörelseresultat | | -3 888 | -5 422 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 35 | 11 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -6 100 | -6 109 |
| | | -6 065 | -6 098 |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 953 | -11 520 |
| Bokslutsdispositioner | 10 | 544 | -1 153 |
| Resultat före skatt | | -9 409 | -12 673 |
| Skatt på årets resultat | 11 | 3 012 | 0 |
| Årets resultat | | -6 397 | -12 673 |
| Rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | -6 397 | -12 673 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Årets totalresultat | | -6 397 | -12 673 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12, 24 | 113 606 | 114 659 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13, 24 | 19 609 | 27 694 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 14 | 0 | 304 |
| | | 133 215 | 142 657 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Uppskjuten skattefordran | 15 | 3 012 | 0 |
| | | 3 012 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 136 227 | 142 657 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 255 | 228 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 600 |
| Övriga fordringar | | 2 | 171 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 431 | 184 |
| | | 688 | 1 183 |
| <i>Kassa och bank</i> | 23 | 7 894 | 6 737 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 582 | 7 920 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 144 809 | 150 577 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| | | 50 | 50 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| | 17 | | |
| Balanserad vinst eller förlust | 24 | 13 685 | 26 357 |
| Årets resultat | 24 | -6 397 | -12 673 |
| | | 7 288 | 13 684 |
| Summa eget kapital | | 7 338 | 13 734 |
| <i>Obeskattade reserver</i> | 18 | 0 | 544 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | 19 | 128 971 | 128 201 |
| Övriga skulder | 20 | 120 | 120 |
| Summa långfristiga skulder | | 129 091 | 128 321 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 471 | 536 |
| Skulder till koncernföretag | 19 | 1 443 | 2 031 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 256 | 1 626 |
| Övriga skulder | | 484 | 316 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 3 726 | 3 469 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 380 | 7 978 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 144 809 | 150 577 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | 1 | -2024-12-31 | -2023-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -3 888 | -5 422 |
| Avskrivningar | | 9 742 | 9 710 |
| Erhållen ränta | | 35 | 11 |
| Erlagd ränta | | -6 100 | -6 109 |
| Inkomstskatt | | 630 | 1 290 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 419 | -520 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 496 | 28 518 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -227 | 998 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 688 | 28 996 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -300 | 72 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -300 | 72 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder hos koncernföretag | 22 | 769 | -27 344 |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | 22 | 0 | 120 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 769 | -27 224 |
| Årets kassaflöde | | 1 157 | 1 844 |
| Likvida medel vid årets början | 23 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 6 737 | 4 893 |
| Likvida medel vid årets slut | | 7 894 | 6 737 |

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Då bolaget tidigare tillämpade sig utav Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) har jämförelsesiffror, där det behövts, räknats om för att ge en rättvisande bild.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2024 som har påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultat avräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Styrelse och befattningshavare

| | |
|--|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 0% |
| Andel män i styrelsen | 100% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100% |

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Pågående fastighetsarbeten

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/komponenternas restvärde.

Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------|-------|
| Byggnader | 50 år |
| Inventarier | 5 år |

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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 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 marknadsbedömningar 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.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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.

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningar och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av anläggningstillgångar kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid värdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Övergång till nya redovisningsregler

Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på bolagets redovisning. Förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Kontraktsvärde som förfaller inom ett år | 12 409 | 14 640 |
| Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år | 12 537 | 11 748 |
| | 24 946 | 26 388 |

Not 5 Fastighetskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Drifts- och underhållskostnader | -7 666 | -6 933 |
| Fastighetsskatt | -1 290 | -1 290 |
| | -8 956 | -8 223 |

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| | 2024 | 2023 |
|------------------|-------------|-------------|
| PwC AB | | |
| Revisionsuppdrag | -60 | -41 |
| | -60 | -41 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Årets avskrivningar Förvaltningsfastigheter * | -1 656 | -1 649 |
| Årets avskrivningar Inventarier * | -8 085 | -8 061 |
| | -9 742 | -9 710 |

*Se not 24 Rättelse av fel.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Övriga ränteintäkter | 35 | 9 |
| Valutakursdifferenser | 0 | 2 |
| | 35 | 11 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -6 063 | -6 079 |
| Valutakursdifferenser | -17 | 0 |
| Övriga räntekostnader | -20 | -30 |
| | -6 100 | -6 109 |

Not 10 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| Erlagda koncernbidrag | 0 | -1 153 |
| Årets vändning av periodiseringsfond | 544 | 0 |
| | 544 | -1 153 |

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|--------------|----------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Uppskjuten skatt | 3 012 | 0 |
| Totalt redovisad skatt | 3 012 | 0 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024 | | 2023 | |
|---|--------------|--------------|-------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -9 409 | | -12 673 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 1 938 | 20,60 | 2 611 |
| Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter | 11,93 | 1 122 | 11,71 | 1 484 |
| Effekt av ej avdragsgill ränta | -9,17 | -863 | -8,12 | -1 029 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokföra kostnader | -11,43 | -1 076 | 0,00 | 0 |
| Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader | 0,00 | 0 | -12,48 | -1 581 |
| Uppskjuten skatt avseende tidigare år | 20,09 | 1 890 | -11,71 | -1 484 |
| Redovisad effektiv skatt | 32,02 | 3 012 | 0,00 | 0 |

Not 12 Förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden * | 117 277 | 118 039 |
| Inköp | 603 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | -762 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 117 880 | 117 277 |
| Ingående avskrivningar * | -2 618 | -969 |
| Årets avskrivningar * | -1 656 | -1 649 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 274 | -2 618 |
| Utgående redovisat värde | 113 606 | 114 659 |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 169 000 tkr (151 000 tkr). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

*Se not 24 Rättelse av fel.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden * | 40 426 | 40 040 |
| Inköp | 0 | 386 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 426 | 40 426 |
| Ingående avskrivningar * | -12 732 | -4 671 |
| Årets avskrivningar * | -8 085 | -8 061 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 817 | -12 732 |
| Utgående redovisat värde | 19 609 | 27 694 |

*Se not 24 Rättelse av fel.

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 304 | 0 |
| Inköp | 0 | 304 |
| Försäljningar/utrangeringar | -304 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 304 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 304 |

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Netto |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Avdragsgilla temporära skillnader | 3 012 | 3 012 |
| | 3 012 | 3 012 |

2023-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Netto |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------|
| Avdragsgilla temporära skillnader | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Avdragsgilla temporära skillnader | 0 | 3 012 | 3 012 |
| | 0 | 3 012 | 3 012 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 197 | 23 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 234 | 161 |
| | 431 | 184 |

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 13 684 666 |
| årets förlust | -6 397 098 |
| | <hr/> |
| | 7 287 568 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 7 287 568 |
| | <hr/> |
| | 7 287 568 |

Not 18 Obeskattade reserver

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond BÅ 2022 | 0 | 544 |
| | <hr/> | |
| | 0 | 544 |

Not 19 Skulder till koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 128 971 | 128 201 |
| Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen | 1 443 | 2 031 |
| Summa | <hr/> 130 414 | <hr/> 130 232 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen | 120 | 120 |
| Summa | <hr/> 120 | <hr/> 120 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 640 | 760 |
| Övriga upplupna kostnader | 3 086 | 2 709 |
| | 3 726 | 3 469 |

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående redovisat värde | 128 321 | 155 546 |
| Förändring skulder hos koncernföretag | 769 | -27 344 |
| Förändring av övriga skulder | 0 | 120 |
| Utgående redovisat värde | 129 090 | 128 321 |

Not 23 Likvida medel

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------|--------------|--------------|
| Kassa och bank | 7 894 | 6 737 |
| | 7 894 | 6 737 |

Not 24 Rättelse av fel

Under 2022 och 2023 aktiverades och avskrevs Inventarier, verktyg och installationer felaktigt under Byggnader och mark. Till följd av detta har jämförelsetalen omarbetats där samtliga förändringar presenteras nedan:

Förändringar i Materiella anläggningstillgångar, avskrivningar och eget kapital ÅR 2023 Justering

| | ÅR 2023 | Justering | Efter rättelse |
|---|----------------|-----------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 153 782 | -39 123 | 114 659 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 334 | 27 361 | 27 694 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 2 281 | 7 429 | 9 710 |
| Balanserat resultat | -30 691 | 4 334 | -26 357 |
| | 125 706 | 0 | 125 706 |

Not 25 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 96 690 | 96 690 |
| | 96 690 | 96 690 |

Not 26 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 27 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 0% (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Mikael Fastén

Martin Sandgärde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
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."

Lars Martin Sandgärde

Styrelseledamot

Serienummer: d5a1a047fed06f[...]3aa0ba6b99391

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-30 14:24:34 UTC



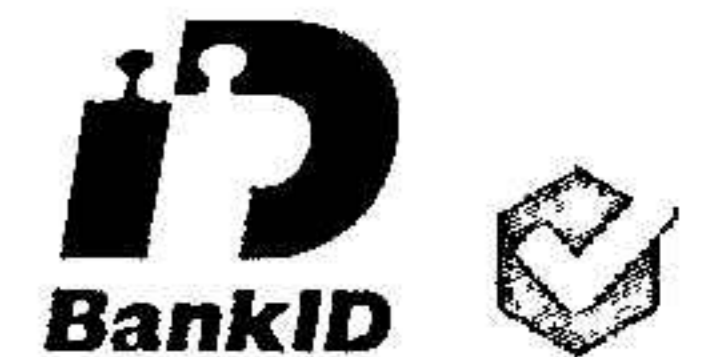
CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-06-01 19:51:47 UTC



BENGT MIKAEL FASTÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 546462674a14f1[...]159f621221482

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-06-02 04:12:30 UTC



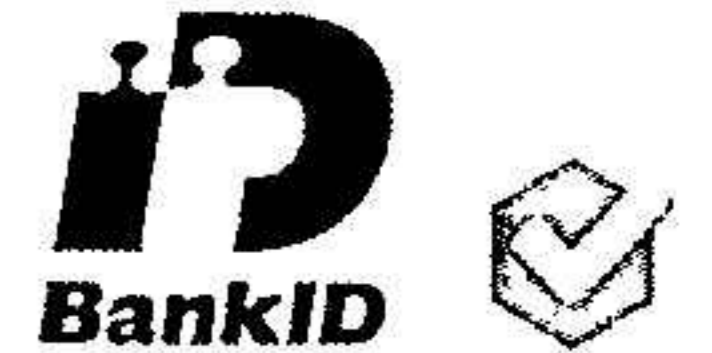
Daniel Kenny Martin Algotsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-02 08:09:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;2025070826560

Penneo dokumentnyckel: 0FSUA-N3432-E8Y7T-MTKRU-F49V5-AYT35

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kartritaren 3 AB, org.nr 559362-6707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kartritaren 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 Kartritaren 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Kartritaren 3 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kartritaren 3 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 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. 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Kartritaren 3 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Kartritaren 3 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 07:18:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704:2025070826562