

Årsredovisning

för

Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB

559374-7834

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-14.

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:

Tobias Johannesson, Styrelseledamot

2025-03-17

Styrelsen för Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 började sin verksamhet år 2022. Bolaget skall förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Ägarförhållanden

Per 2024-12-31 är Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB ett dotterföretag till Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281, som äger 96 % av aktierna och Kopparåsen Invest AB, 559097-5321, som är ägare till 4 % av aktierna. Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281 är ett helägt dotterbolag till Järngrinden AB, 556645-7221.

Viktiga förhållanden

Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av inriktningar och beslut kopplat till affären samt i våra rutiner. Det är vår uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Bolaget följer dessutom likviditetsutvecklingen i projektet noga.

Verksamheten i bolaget består av nyproduktion av bostadsfastigheter och som en del i affären svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter samt produktionskostnader i färdigställda projekt. Bolagets bedömning är att det inte finns några väsentliga risker i pågående projekt kopplat till ovan.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 (9 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Resultat efter finansiella poster | -1 325 | -1 413 | -447 |
| Balansomslutning | 102 898 | 153 235 | 89 435 |
| Soliditet (%) | 2,0 | 2,2 | 5,3 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 4 727 823 | -1 412 778 | 3 365 045 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -1 412 778 | 1 412 778 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 325 174 | -1 325 174 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 3 315 045 | -1 325 174 | 2 039 871 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 3 315 044 |
| årets förlust | -1 325 174 |
| | 1 989 870 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 1 989 870 |
| | 1 989 870 |

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-152 492

-208 609

-152 492

-208 609

Rörelseresultat

-152 492

-208 609

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är
anläggningstillgångar

2

2 508 349

750 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

2 004 589

2 594 772

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-5 685 619

-4 548 942

-1 172 681

-1 204 170

Resultat efter finansiella poster

-1 325 174

-1 412 779

Resultat före skatt

-1 325 174

-1 412 779

Årets resultat

-1 325 174

-1 412 778

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

5

1 800 000

1 800 000

1 800 000

1 800 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6, 7

49 062 211

80 247 211

Fordringar hos koncernföretag

8

28 490 068

27 378 657

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

9, 10

17 168 072

16 818 072

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda
företag

11

6 101 074

4 253 655

100 821 425

128 697 595

Summa anläggningstillgångar

102 621 425

130 497 595

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

12

0

18 760 932

0

18 760 932

Kassa och bank

276 843

3 976 796

Summa omsättningstillgångar

276 843

22 737 728

SUMMA TILLGÅNGAR

102 898 268

153 235 323

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 3 315 044 | 4 727 823 |
| Årets resultat | | -1 325 174 | -1 412 778 |
| | | 1 989 870 | 3 315 045 |
| Summa eget kapital | | 2 039 870 | 3 365 045 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 13 | 68 124 478 | 117 599 542 |
| Övriga skulder | | 32 068 919 | 31 955 736 |
| Summa långfristiga skulder | | 100 193 397 | 149 555 278 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 350 000 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 315 001 | 315 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 665 001 | 315 000 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 102 898 268 | 153 235 323 |

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.

Resultatavräkning projektutveckling

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.

Resultatavräkning i bostadsrättsprojekt sker vid den tidpunkt då överlåtelsen av aktier sker då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen (Bostadsrättsföreningen). Utifrån bostadsrättsprojektets färdigställandegrad vid överlåtelsepunkten sker en reservering för bedömda kvarstående risker i projektet enligt avtalet som kan komma att påverka resultatet av överlåtelsen. Under projektets gång fram till färdigställande upplöses dessa risker i den takt det kan konstateras att de inte inträffat eller kommer att inträffa. Förluster kostnadsförs direkt.

Resultatavräkning av hyresrättsprojekt vilka säljs till investerare sker vid den tidpunkt då bindande kontrakt med köparen undertecknats och äganderätten övergår till köparen.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andelar i intresseföretag

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20% av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har betydande inflytande.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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 skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte någon anställd personal. Några löner eller ersättningar har ej betalats ut.

Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Några inköp eller försäljningar mellan koncernföretag har inte gjorts.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Resultat vid avyttringar | 2 508 349 | 750 000 |
| | 2 508 349 | 750 000 |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 1 561 411 | 1 368 775 |
| Övriga ränteintäkter | 443 178 | 1 225 997 |
| | 2 004 589 | 2 594 772 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 5 272 436 | 4 150 460 |
| Övriga räntekostnader | 413 183 | 398 482 |
| | 5 685 619 | 4 548 942 |

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 800 000 | 0 |
| Under året utbetalda förskott | 0 | 1 800 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Utgående redovisat värde | 1 800 000 | 1 800 000 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 80 247 211 | 33 091 747 |
| Förvärv | 0 | 1 038 378 |
| Tillskott | 0 | 46 117 086 |
| Återbetalning aktieägartillskott | -31 185 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 49 062 211 | 80 247 211 |
| Utgående redovisat värde | 49 062 211 | 80 247 211 |

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|-------------------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|
| Nufast AB | 100% | 100% | 1 200 | 6 107 619 |
| Hagtornen 10 i Borås AB | 100% | 100% | 50 000 | 31 594 342 |
| Laustea Intressenter AB | 81% | 81% | 20 250 | 11 360 250 |
| | | | | 49 062 211 |

| | Org.nr | Säte |
|-------------------------|-------------|-----------|
| Nufast AB | 556263-6125 | Borås |
| Hagtornen 10 i Borås AB | 556992-0829 | Borås |
| Laustea Intressenter AB | 559396-6178 | Stockholm |

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 27 378 657 | 25 570 096 |
| Tillkommande fordringar | 1 111 411 | 2 618 775 |
| Omklassificeringar | 0 | -810 214 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 490 068 | 27 378 657 |
| Utgående redovisat värde | 28 490 068 | 27 378 657 |

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 818 072 | 16 318 072 |
| Förvärv | 0 | 0 |
| Tillskott | 350 000 | 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 168 072 | 16 818 072 |
| Utgående redovisat värde | 17 168 072 | 16 818 072 |

Not 10 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastigheten Tullstorp 180:75 | 50% | 50% | 250 | 17 168 072 |
| | | | | 17 168 072 |
| | | Org.nr | Säte | |
| Fastigheten Tullstorp 180:75 | | 559160-3930 | Svenljunga | |

Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 253 655 | 4 220 924 |
| Tillkommande fordringar | 1 847 419 | 532 731 |
| Omklassificeringar | 0 | -500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 101 074 | 4 253 655 |
| Utgående redovisat värde | 6 101 074 | 4 253 655 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avser fordringar i Brf Projekt | 0 | 18 760 932 |
| | 0 | 18 760 932 |

Not 13 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | |
| Skulder till koncernföretag | 68 124 478 | 117 599 542 |
| Skulder till övriga företag | 32 068 919 | 31 955 736 |
| | 100 193 397 | 149 555 278 |

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Järngrinden AB med organisationsnummer 556645-7221 med säte i Borås.

Patrik Ivarsson
Patrik Ivarsson
Ordförande
2025-03-10

Tobias Johannesson
Tobias Johannesson
2025-03-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB, org.nr 559374-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Järngrinden Projektutveckling Holding 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 Järngrinden Projektutveckling Holding 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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.

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 Järngrinden Projektutveckling Holding 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

- företaget 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.

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 ersättningskyldighet 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.

Borås den 13 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Auktoriserad revisor