

# Årsredovisning

för

## Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB

559284-4806

Räkenskapsåret

2023

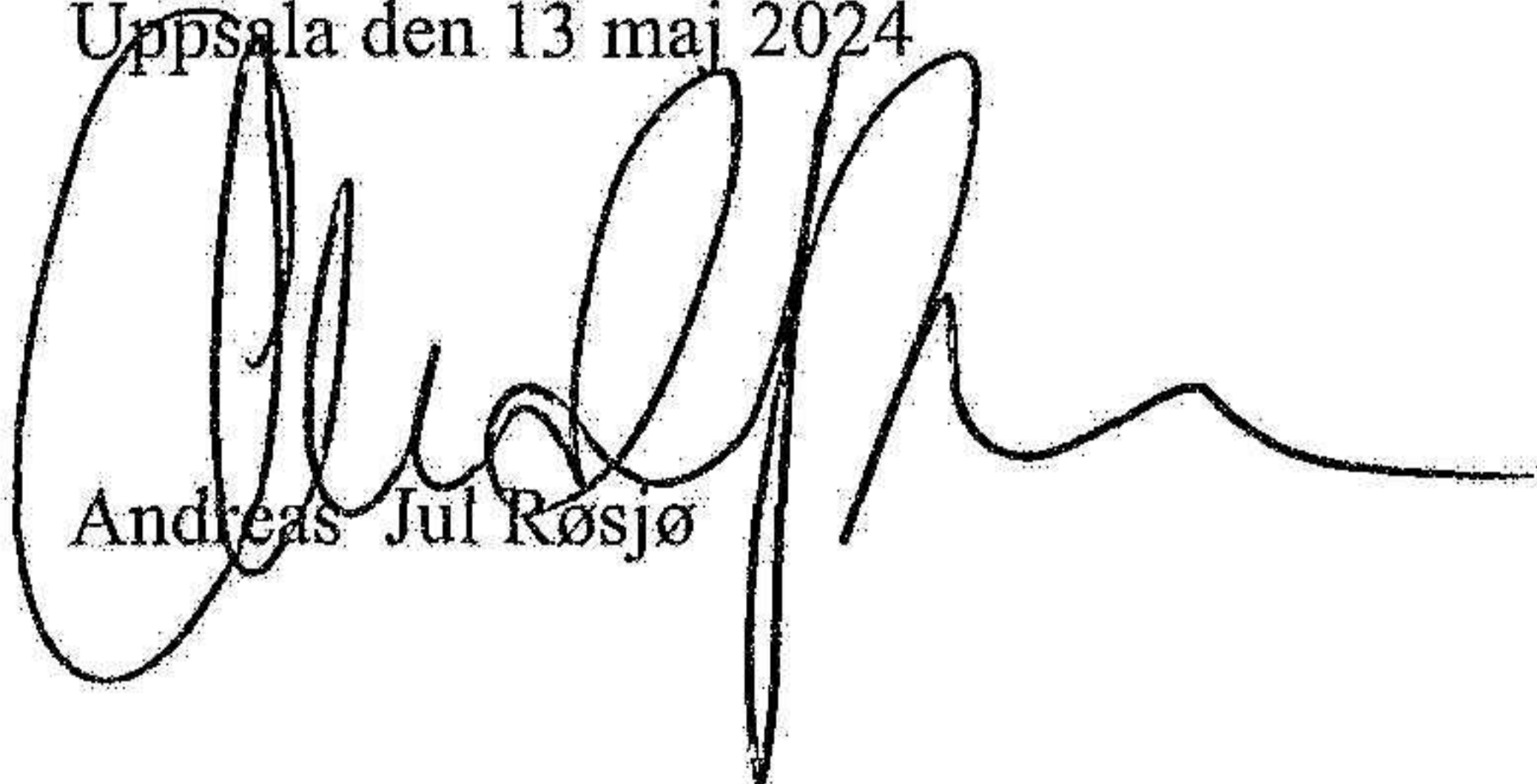
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13/5-2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala den 13 maj 2024

Andreas Jul Røsjø



# Årsredovisning

för

## Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB

559284-4806

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB äger och förvaltar fastigheter med lokalisering i Köping, den huvudsakliga inriktningen är att tillgodose de önskemål och krav som ställs inom respektive hyresgästs verksamhetsområde.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Möller Fastigheter Sverige AB, org nr 559272-9619 som tillhör Møller Eiendom Sverige AS, org nr 996 975 754 med säte i Oslo, Norge, som i sin tur är dotterbolag till Møller Eiendom Holding AS, org nr 997 077 857 med säte i Oslo, Norge.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21
Nettoomsättning	3 795	2 493	3 135
Resultat efter finansiella poster	2 139	885	2 278
Balansomslutning	7 293	6 974	6 553
Soliditet (%)	24,8	1,6	0,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	6 997	78 727	110 724
Utdelning		78 727	-78 727	0
Årets resultat			1 699 701	1 699 701
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>85 724</b>	<b>1 699 701</b>	<b>1 810 425</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	85 724
årets vinst	1 699 701
	<b>1 785 425</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 785 425

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 795 374

2 493 047

Övriga rörelseintäkter

0

117 206

3 795 374

2 610 253

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 399 587

-1 469 179

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-190 633

-190 633

-1 590 220

-1 659 812

### Rörelseresultat

2 205 154

950 441

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 180

708

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-73 538

-66 264

-66 358

-65 556

### Resultat efter finansiella poster

2 138 796

884 885

Bokslutsdispositioner

0

-800 000

### Resultat före skatt

2 138 796

84 885

Skatt på årets resultat

-439 095

-6 158

### Årets resultat

1 699 701

78 727

2024052420924

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

5 579 245

5 769 878

5 579 245

5 769 878

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

11 919

11 674

11 919

11 674

**Summa anläggningstillgångar**

**5 591 164**

**5 781 552**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

483 415

244 152

Fordringar hos koncernföretag

862 064

0

Övriga fordringar

349 409

943 213

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 225

5 332

**1 702 113**

**1 192 697**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 702 113**

**1 192 697**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 293 277**

**6 974 249**

2024052420925

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

85 724

6 996

Årets resultat

1 699 701

78 727

**1 785 425**

**85 723**

**Summa eget kapital**

**1 810 425**

**110 723**

#### Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag

549 863

2 536 232

**Summa långfristiga skulder**

**549 863**

**2 536 232**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75 200

0

Skulder till koncernföretag

4 169 661

4 098 759

Övriga skulder

267 648

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

420 480

228 535

**Summa kortfristiga skulder**

**4 932 989**

**4 327 294**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 293 277**

**6 974 249**

2024052420926

## 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:

Byggnader	50år
Markanläggningar	20-50år
El	20-30år
VVS	15-30år
Armatyr	20år
Ventilation	20år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utränskas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

2024052420928

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	73 538	66 089
	<b>73 538</b>	<b>66 089</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 135 258	6 189 652
Försäljningar/utrangeringar	0	-54 394
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 135 258</b>	<b>6 135 258</b>
Ingående avskrivningar	-365 380	-174 747
Årets avskrivningar	-190 633	-190 633
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-556 013</b>	<b>-365 380</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 579 245</b>	<b>5 769 878</b>
Bokfört värde byggnader	4 180 115	4 370 748
Bokfört värde mark	1 399 130	1 399 130
	<b>5 579 245</b>	<b>5 769 878</b>

## Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	549 863	2 536 232
	<b>549 863</b>	<b>2 536 232</b>

Bolaget har en långsiktig kassakredit utan limit där Møller Eiendom Holding AS står som ägare och administratör av den svenska koncernkontoordningen i Nordea Sverige. Bolaget har inget garantiansvar utanför Nordea utöver att eventuellt inestående belopp på bankkontot står som säkerhet för övriga bolags negativa saldon inom koncernkontoordningen.

## Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Fastigheten i Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB är ställda som säkerhet för ett lån om 1 230 MNOK till Møller Eiendom Holding AS som förfaller 2025-12-12

2024052420929

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Andreas Jul Røsjø  
Ordförande

Dagny Stensgård Wik

Øyvind Hartveit  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

MÖLLER FASTIGHETER FÖRSÄLJAREN 3 AB 559284-4806 Sverige

2024052420930

## Signerat med Norskt BankID

2024-04-18 16:43:01 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID: Røsjø, Andreas Jul

Datum

Anders Jul Røsjø

Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Norskt BankID

2024-04-18 13:17:15 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID: Wik, Dagny Stensgård

Datum

Dagny Stensgård Wik

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Norskt BankID

2024-04-19 08:57:31 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID: Hartveit, Øyvind

Datum

Øyvind Hartveit

Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 14:52:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB, org.nr 559284-4806

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Möller Fastigheter Försäljaren 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Möller Fastigheter Försäljaren 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 Möller Fastigheter Försäljaren 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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](http://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 och verkställande direktörens förvaltning för Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Möller Fastigheter Försäljaren 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 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. Den 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

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 eller verkställande direktören 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 14:52:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052420933