

**Årsredovisning**  
för  
**Rohill Motorn AB**  
559502-6484

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-11.  
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:**

Robin Hillström, Styrelseledamot  
2026-02-19

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Rohill Motorn AB bedriver verksamhet inom förvaltning av kommersiella fastigheter med inriktning mot industrifastigheter. Bolaget ska äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter från den kommersiella fastigheten. Bolaget har sitt säte i Kalmar.

### Ägarförhållanden

Per den 3 juli 2025 förvärvade Rohill AB samtliga aktier i bolaget från LOREM AB. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rohill AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förändringar skett i hyresgäststrukturen. I samband därmed har begränsade kostnader för hyresgäst Anpassning uppkommit. Åtgärderna har inte haft någon väsentlig negativ påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

Vid räkenskapsårets utgång var fastigheten fullt uthyrd, vilket innebär en vakansgrad om 0 procent.

### Förväntad framtida utveckling

Bolaget avser att även fortsättningsvis bedriva långsiktig förvaltning av fastigheten med fokus på stabil uthyrning och planerat underhåll. Inga väsentliga förändringar av verksamhetens inriktning planeras för kommande räkenskapsår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024 (3 mån)
Nettoomsättning	867	0
Driftnetto	711	0
Driftnettomarginal (%)	82,0	0,0
Vakansgrad (%)	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	189	0
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,6	0,0
Soliditet (%)	2,4	0,6

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	50 000
Årets resultat		130 175	130 175
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>130 175</b>	<b>180 175</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	130 175
disponeras så att i ny räkning överföres	130 175
	<b>130 175</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-10-30 -2024-12-31 (3 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		867 486	0
Övriga rörelseintäkter		34 026	0
		<b>901 512</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-190 437	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-213 051	0
		<b>-403 488</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>498 024</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-309 106	0
		<b>-309 076</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>188 948</b>	<b>0</b>
Bokslutsdispositioner		-25 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>163 948</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat		-33 773	0
<b>Årets resultat</b>		<b>130 175</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	7 251 030	7 429 050
Markanläggning	4	519 554	546 899
Inventarier, verktyg och installationer	5	69 180	0
		<b>7 839 764</b>	<b>7 975 949</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**7 839 764**

**7 975 949**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		34 375	0
Aktuella skattefordringar		7 518	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 744	0
		<b>59 637</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

381 709

50 000

**441 346**

**50 000**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**8 281 110**

**8 025 949**

<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		130 175	0
		<b>130 175</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>180 175</b>	<b>50 000</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		25 000	0
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	17 657	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>17 657</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till kreditinstitut		4 992 000	0
Skulder till koncernföretag		1 900 000	7 650 824
Övriga skulder		30 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 922 000</b>	<b>7 650 824</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		208 000	0
Leverantörsskulder		2 582	0
Övriga skulder		581 487	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 209	325 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 136 278</b>	<b>325 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 281 110</b>	<b>8 025 949</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Likvida medel*

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, yttertak, fönster och fasad, samt övrigt. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

	Antal år
Byggnader	40-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	4-5 år

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### *Nedskrivning av anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar bolaget återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsförts i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Driftnetto

Nettoomsättning minus fastighetens drift- och underhållskostnader, exklusive avskrivningar och finansiella poster.

##### Driftnettomarginal (%)

Driftnetto i relation till nettoomsättning.

##### Vakansgrad (%)

Andel outhyrd yta i relation till den totala uthyrningsbara ytan vid räkenskapsårets utgång.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Räntetäckningsgrad (ggr)

Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024-10-30 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	43 817	0
	<b>43 817</b>	<b>0</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 429 050	0
Inköp	0	7 429 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 429 050</b>	<b>7 429 050</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-178 020	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-178 020</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 251 030</b>	<b>7 429 050</b>
Bokfört värde byggnader	6 415 325	6 593 345
Bokfört värde mark	835 705	835 705
	<b>7 251 030</b>	<b>7 429 050</b>

## Not 4 Markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 899	0
Inköp	0	546 899
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>546 899</b>	<b>546 899</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-27 345	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 345</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>519 554</b>	<b>546 899</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	76 866	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 866</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 686	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 686</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 180</b>	<b>0</b>

## Not 6 Uppskjuten skatt på temporära skillnader Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**2025-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	17 657	17 657
	<b>17 657</b>	<b>17 657</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 930 000	0
	<b>1 930 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 200 000	2 816 000
	<b>5 200 000</b>	<b>2 816 000</b>

**Not 9 Koncernförhållanden**

Bolaget är från och med den 3 juli år 2025 ett dotterbolag till Rohill AB med organisationsnummer 559493-8549 med säte i Kalmar.

Koncernredovisning upprättas inte, då koncernen utgör en mindre koncern enligt årsredovisningslagen.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-11

Kalmar

*Robin Hillström*  
Robin Hillström  
Styrelseledamot  
2026-02-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-11

Ernst & Young AB

*Jonas Karlsson*  
Jonas Karlsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rohill Motorn AB, org.nr 559502-6484

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rohill Motorn AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rohill Motorn ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

#### 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 Rohill Motorn 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## 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 av Rohill Motorn AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Rohill Motorn 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. 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 11 februari 2026

Ernst & Young AB

*Jonas Karlsson*

Jonas Karlsson

Auktoriserad revisor