

ÅRSREDOVISNING

för

Norrhem Örnsköldsvik 3 AB

Org.nr. 559004-8509

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Norrhem Örnsköldsvik 3 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 oktober 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Örnsköldsvik den 30 oktober 2025



Sune Eklund

ÅRSREDOVISNING

för

Norrhem Örnköldsvik 3 AB

Org.nr. 559004-8509

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Norrhem Örnköldsvik 3 AB

Org.nr. 559004-8509

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget avser att äga och förvalta fastigheter. I dag finns ett hyreshus byggt 2017 i Örnköldsvik, där bolaget också har sitt säte.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020
Nettoomsättning	4 489	4 298	4 061	4 743	2 599
Res. efter finansiella poster	982	872	1 277	1 349	134
Balansomslutning	37 019	36 615	38 668	37 656	40 568
Soliditet (%)	0,14	0,15	6,83	2,11	0,2

*Definitioner av nyckeltal, se noter

2021/2022 avser 16 månader 2021-01-01 - 2022-04-30

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Norrhem Invest Övik AB, org.nr 559480-9997, med säte i Örnköldsvik.

Moderföretaget V.S.A.T Holding AB, org nr 556292-1071 med säte i Örnköldsvik upprättar en koncernårsredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget köptes 2025-04-01 av Norrhem Invest Övik AB, org.nr. 559480-9997.

Företaget har namnändrats från Nordek Örnköldsvik Örnen AB till Norrhem Örnköldsvik 3 AB.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	50 000	0	-2 760
Årets förlust			-1 636
Belopp vid årets utgång	50 000	0	-4 396

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står	
balanserad förlust	-2 760
årets förlust	-1 636
	<u>-4 396</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-4 396
	<u>-4 396</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2025111401154

Norrhem Örnsköldsvik 3 AB

Org.nr. 559004-8509

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 489 255	4 297 523
		<u>4 489 255</u>	<u>4 297 523</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 356 075	-1 049 109
Övriga externa kostnader		-48 583	-46 136
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 998	-687 998
		<u>-2 092 656</u>	<u>-1 783 243</u>
Rörelseresultat		2 396 599	2 514 280
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 322	13 078
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		9 615	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 434 088	-1 655 594
		<u>-1 414 151</u>	<u>-1 642 516</u>
Resultat efter finansiella poster		982 448	871 764
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		1 345	2 506
Lämnade koncernbidrag		-800 000	-750 000
		<u>-798 655</u>	<u>-747 494</u>
Resultat före skatt		183 793	124 270
Skatt på årets resultat		-185 429	-209 842
Årets resultat		<u>-1 636</u>	<u>-85 572</u>

2025111401155

BALANSRÄKNING

	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 208 892	35 890 090
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>13 320</u>	<u>20 120</u>
		35 222 212	35 910 210
Summa anläggningstillgångar		35 222 212	35 910 210
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 376
Fordringar hos koncernföretag		1 483 471	0
Övriga fordringar		10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>28 297</u>	<u>41 642</u>
		1 511 778	45 018
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>285 427</u>	<u>659 970</u>
Summa kassa och bank		285 427	659 970
Summa omsättningstillgångar		1 797 205	704 988
SUMMA TILLGÅNGAR		37 019 417	36 615 198

2025111401156

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 760

82 812

Årets resultat

-1 636

-85 572

-4 396

-2 760

Summa eget kapital

45 604

47 240

Obeskattade reserver

Akkumulerade avskrivningar utöver plan

8 756

10 101

Summa obeskattade reserver

8 756

10 101

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

788 212

765 654

Summa avsättningar

788 212

765 654

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

34 500 000

34 500 000

Summa långfristiga skulder

34 500 000

34 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

37 314

48 660

Skulder till koncernföretag

800 000

237 658

Aktuell skatteskuld

59 630

176 768

Övriga skulder

10 494

18 948

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

769 407

810 169

Summa kortfristiga skulder

1 676 845

1 292 203

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 019 417

36 615 198

Not

2025-04-30

2024-04-30

2025111401157

6

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har värderats till de lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Byggnadernas anskaffningsvärde har delats upp på komponenter med olika nyttjandeperioder.

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 och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

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 förutom mark som inte skrivs av.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Antal år
Byggnader	12-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER

2025111401159

Not 2 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 3 Medelantal anställda **2024/2025** **2023/2024**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark **2025-04-30** **2024-04-30**

Ingående anskaffningsvärde	41 176 532	41 176 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 176 532	41 176 532
Ingående avskrivningar	-5 286 442	-4 605 244
Årets avskrivningar	-681 198	-681 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 967 640	-5 286 442
Utgående redovisat värde	35 208 892	35 890 090

Redovisat värde byggnader	33 500 780	34 175 728
Redovisat värde markanläggningar	79 195	85 445
Redovisat värde mark	1 628 917	1 628 917
	35 208 892	35 890 090

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	48 394 000	42 481 000
varav byggnader:	42 210 000	37 097 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer **2025-04-30** **2024-04-30**

Ingående anskaffningsvärde	34 000	34 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 000	34 000
Ingående avskrivningar	-13 880	-7 080
Årets avskrivningar	-6 800	-6 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 680	-13 880
Utgående redovisat värde	13 320	20 120

Not 6 Långfristiga skulder **2025-04-30** **2024-04-30**

Amortering efter 5 år	34 500 000	34 500 000
Skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning inom ett år, men lånen förväntas bli refinansierade och därför tas de upp som långfristiga med avdrag för kommande årets förväntade amorteringar.		

Not 7 Ställda säkerheter **2025-04-30** **2024-04-30**

Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
Eventualförpliktelser	0	0

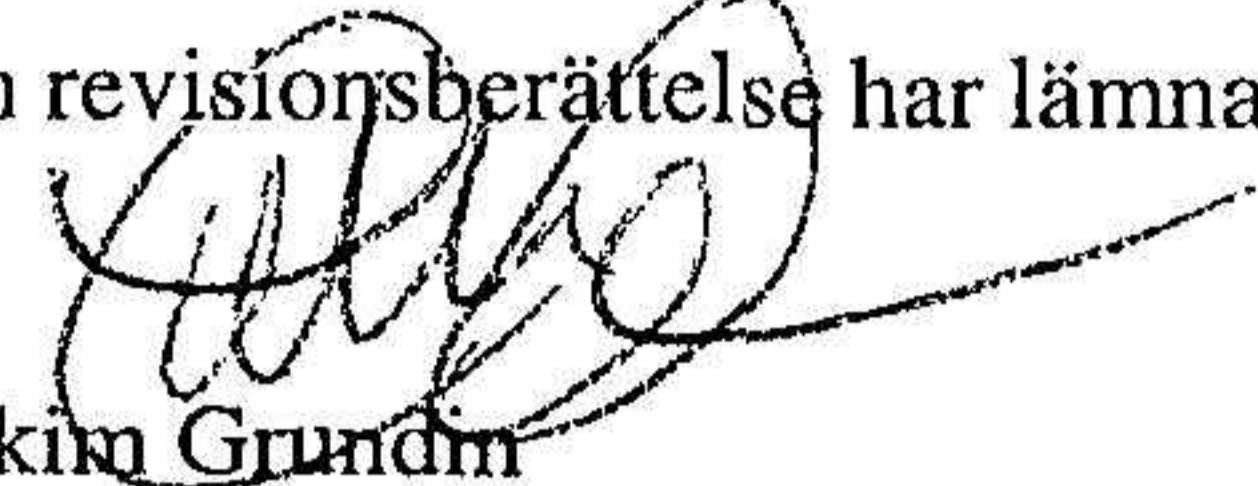
NOTER

Örnsköldsvik den 30 oktober 2025



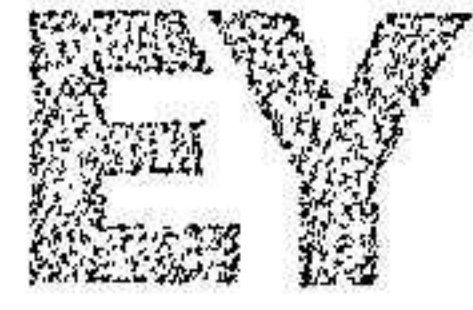
Sune Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 oktober 2025



Joakim Grundin
Auktoriserad revisor

2025111401160



Building a better
working world

2025111401161

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrhem Örnsköldsvik 3 AB, org.nr 559004-8509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norrhem Örnsköldsvik 3 AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrhem Örnsköldsvik 3 ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Norrhem Örnsköldsvik 3 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Building a better
working world

2025111401162

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Norrhem Örnsköldsvik 3 AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Norrhem Örnsköldsvik 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 30 oktober 2025

Joakim Grundin
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *L.A.*