

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för

EP Center Holding AB

556919-8665

Räkenskapsåret

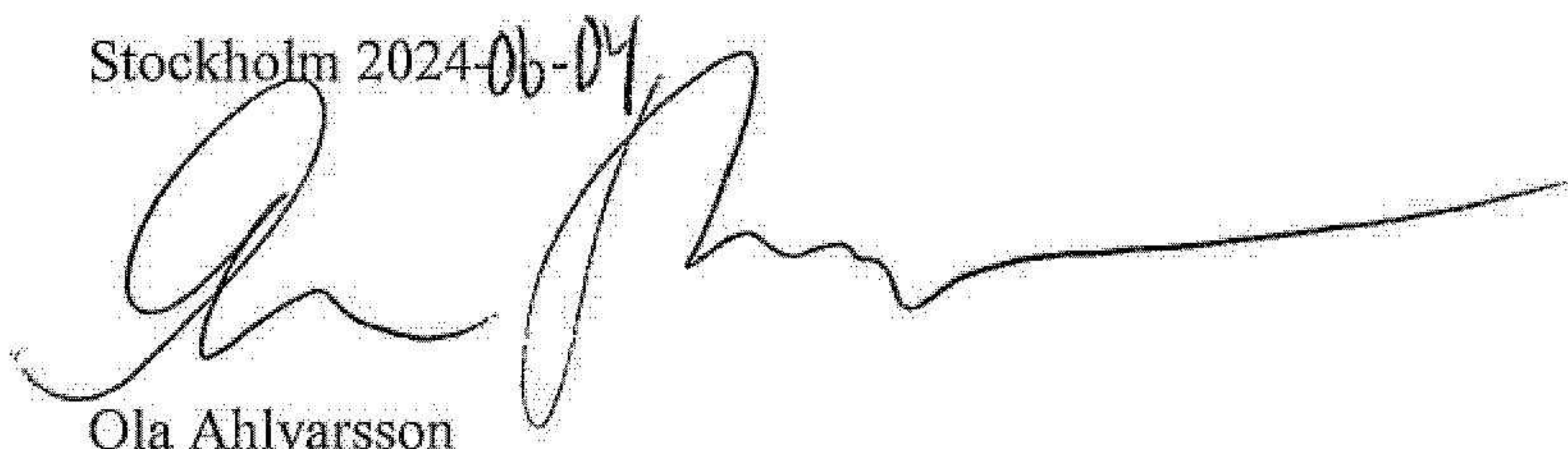
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i EP Center Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-07



Ola Ahlvarsson

Årsredovisning
och koncernredovisning

för

EP Center Holding AB

556919-8665

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderföretaget	9
Balansräkning - moderföretaget	10
Kassaflödesanalys - moderföretaget	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	24

Styrelsen och verkställande direktören för EP center Holding AB och koncern, med säte i Stockholm, får härmed avge 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 parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt handla med värdepapper, aktier, optioner och finansiella instrument.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållande

<i>Bolaget ägs enligt följande:</i>	<i>andel</i>
Expansion Group AB, orgnr 5567050-4978	39,4%
Silvergray Holdings AB, orgnr 556696-9555	13,8%
Rear Pocket AB, orgnr 556959-3840	12,5%
Firfield AB, orgnr 556816-7505	12,0%
Ola Ahlvarsson	6,1%
byWiT AB, orgnr 559327-3153	6,0%
Övrig aktieägare	10,2%

Koncernförhållande

<i>EP Center Holding AB äger nedan dotterbolag:</i>	<i>andel</i>
EP Center Management AB, orgnr 556919-8657	100%
EP Center Norge A/S, orgnr: 920987044	100%
EP Center Finland OY, orgnr: 2914371-8	100%
Epicenter Group AB, orgnr: 559451-0058	100%
Elements Stockholm AB, orgnr: 559432-6307	100%
EP Center Growth AB, orgnr: 559446-5535	100%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

För de löpande verksamheterna i Norge och Finland har omsättningen under året återigen aldrig varit högre, vilket var positivt. Vi har under året framgångsrikt startat och slutfört konceptet Elements Stockholm tillsammans med vår partner AMF Fastigheter. Det är ett direkt resultat av vårt fokus på verksamhetsutveckling och byggande av kluster och innovationsprojekt, och vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra tjänster.

Koncernen har under innevarande år startat tre nya dotterbolag, för att öka tydligheten i bolagsstrukturen.

Epicenter Group AB kommer att hantera all drift av sina systerbolag, samt tillhörande administration inom företagsstyrning, marknadsföring samt informationstjänster. **Elements Stockholm** är en ny satsning tillsammans med vår fleråriga samarbetspartner AMF Fastigheter, där bolaget organiserar en del av driften och utvecklingen av fastigheten Jericho 34.

EP Center Growth AB är ett konsultbolag med fokus på utländska konsultprojekt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Utsikten för 2024 är försiktigt positiv. Vi förutspår en efterfrågeökning i alla delar av vår affär, men samtidigt är det kommande året fortsatt osäkert med tanke på det globala ränteläget och den allmänna konjunkturen. Grundverksamheten i dotterbolagen som baseras på ett större antal långa kundavtal och hyresavtal ger stadga åt verksamheten. Nya strategiska initiativ förväntas öka intäkterna och resultaten de närmsta åren i takt med att fler geografiska marknader undersöks. Inom den existerande verksamheten planeras ett flertal nya initiativ för att stärka den underliggande lönsamheten, samt en fortsatt utveckling av koncernstrukturen. I Finland förväntas samarbetet med fastighetspartner Ilmarinen stärkas löpande under året, genom ett flertal nya initiativ och satsningar.

Hållbarhetsupplysningar

Epicenter jobbar aktivt för att skapa en diversifierad och inkluderande företagskultur vilket tar sig uttryck i vår sammansättning av vår personal, i våra ledare och team. Vi har en bred representation av kön, ålder och nationaliteter. Vi mäter medarbetarenöjdhet och välmående ett antal gånger per år och följer upp med medarbetarsamtal minst 2 gånger på år för all personal. Detta har samlat lett till att vi sänkt sjukfrånvaron avsevärt under året. Vi har under den senare delen av året startat arbetet med vår Epicenter Impact report, vars mål är att visa de positiva resultaten verksamheten åstadkommer i samhället i sina respektive marknader.

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	220 572	203 216	181 641	216 183	191 518
Resultat efter finansiella poster	11 989	8 514	9 232	3 354	4 844
Balansomslutning	101 999	110 033	110 189	109 864	88 622
Soliditet %	10%	6%	4%	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Utveckling av moderföretagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	24 113	22 483	14 411	11 639	2 490
Resultat efter finansiella poster	9 841	8 414	4 927	-25	3 973
Balansomslutning	20 765	15 520	13 379	6 626	11 403
Soliditet %	48%	48%	33%	1%	34%

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Reserver	Annat EK inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	11 905	7 063 775	7 125 680
Utdelning enl beslut på bolagsstämman			-6 500 000	-6 500 000
Omräkningsdifferens i utländska bolag		-41 744		-41 744
Årets resultat			9 406 733	9 406 733
Utgående balans	50 000	-29 839	9 970 508	9 990 668

2024062035110

Moderföretaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	50 000	682	7 444 664	7 495 346
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-6 500 000		-6 500 000
Balanseras i ny räkning		7 444 664	-7 444 664	0
Årets resultat			8 897 045	8 897 045
Utgående balans	50 000	945 346	8 897 045	9 892 391

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad vinst	945 346
årets vinst	8 897 045
	9 842 391

behandlas enligt följande:

till aktieägare utdelas	9 000 000
i ny räkning överföres	842 391
	9 842 391

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2024062035111

Resultaträkning - koncernen		Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2,3		220 571 583	203 216 421
Övriga rörelseintäkter			2 238 164	891 365
			222 809 747	204 107 786
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter			-23 140 950	-23 012 974
Övriga externa kostnader	4,5		-160 935 428	-146 546 313
Personalkostnader	6		-24 148 434	-23 597 472
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	7		-2 851 228	-2 477 541
			-211 076 040	-195 634 300
Rörelseresultat			11 733 707	8 473 486
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter			411 497	125 316
Räntekostnader och liknande resultatposter			-156 371	-84 843
			255 126	40 473
Resultat efter finansiella poster			11 988 833	8 513 959
Skatt på årets resultat	8		-2 582 100	-1 806 900
Årets resultat			9 406 733	6 707 059

2024062035112

Balansräkning - koncernen	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter	9	1 732 714	2 366 653
		1 732 714	2 366 653
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	3 554 407	2 617 585
		3 554 407	2 617 585
Summa anläggningstillgångar		5 287 121	4 984 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 644 852	28 310 747
Övriga fordringar		618 513	2 941 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 112 658	22 999 702
		47 376 023	54 252 209
Kassa och bank			
		49 335 766	50 796 789
Summa omsättningstillgångar		96 711 789	105 048 998
SUMMA TILLGÅNGAR		101 998 910	110 033 236

2024062035113

Balansräkning - koncernen	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
Reserver		-29 839	11 905
Annat eget kapital inklusive årets resultat		9 970 508	7 063 775
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 990 668	7 125 680
Summa eget kapital	14	9 990 668	7 125 680
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder		30 283 917	31 547 470
		30 283 917	31 547 470
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 499 416	28 281 181
Aktuell skatteskuld	8	929 035	1 223 586
Övriga skulder		2 724 940	2 841 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	29 570 934	39 014 188
Summa kortfristiga skulder		61 724 325	71 360 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 998 910	110 033 236

2024062035114

Kassaflödesanalys - koncernen	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 988 833	8 513 959
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		2 851 228	2 477 541
Betald skatt		-2 876 651	-1 202 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 963 410	9 789 174
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		6 876 187	5 588 064
Förändring av rörelseskulder		-9 235 131	-5 598 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 604 466	9 778 902
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-476 329	-1 486 776
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 678 044	-2 219 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 154 373	-3 706 590
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-6 606 080	-4 001 088
Förändring långfristiga skulder		-1 263 553	2 056 329
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 869 633	-1 944 759
Årets kassaflöde		-1 419 540	4 127 553
Likvida medel vid årets början		50 796 789	46 600 350
Valutakursdifferenser		-41 483	68 886
Likvida medel vid årets slut		49 335 766	50 796 789

2024062035115

Resultaträkning - moderbolaget		Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2,3		24 113 094 24 113 094	22 482 554 22 482 554
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter			-49 463	-80 855
Övriga externa kostnader	4,5		-17 157 054	-14 649 944
Personalkostnader	6		-2 173 992	-2 332 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7		-1 110 268	-799 514
			-20 490 777	-17 863 311
Rörelseresultat			3 622 317	4 619 243
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag			6 153 946	3 732 194
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			184 086	62 525
Räntekostnader och liknande resultatposter			-119 054	0
			6 218 978	3 794 719
Resultat efter finansiella poster			9 841 295	8 413 961
Bokslutsdispositioner			-250 000	0
Resultat före skatt			9 591 295	8 413 961
Skatt på årets resultat	8		-694 250	-969 297
Årets resultat			8 897 045	7 444 664

2024062035116

Balansräkning - moderbolaget	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		945 346	682
Årets resultat		8 897 045	7 444 664
		9 842 391	7 445 347
Summa eget kapital	14, 15	9 892 391	7 495 347
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 902 994	1 302 318
Aktuella skatteskulder	8	960 085	1 402 114
Skulder till koncernföretag		6 078 492	3 920 816
Övriga skulder		450 836	539 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 479 715	860 195
Summa kortfristiga skulder		10 872 122	8 024 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 764 513	15 519 898

2024062035117

EP Center Holding AB		10(24)	
Org.nr 556919-8665			
Balansräkning - moderbolaget		Not	
		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter		9	
		1 732 713	2 366 652
		1 732 713	2 366 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		11	
		613 701	538 701
		613 701	538 701
Summa anläggningstillgångar		2 346 414	2 905 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			
		824 499	657 293
Fordringar hos koncernföretag		6 203 772	7 915 734
Övriga fordringar		229 767	2 666 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12	
		100 059	21 097
		7 358 097	11 260 653
Kassa och bank		11 060 002	1 353 893
Summa omsättningstillgångar		18 418 099	12 614 545
SUMMA TILLGÅNGAR		20 764 513	15 519 898

2024062035118

Kassaflödesanalys - Modern

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	9 841 295	8 413 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 110 268	799 517
Betald skatt	-1 136 279	-168 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9 815 284	9 045 090

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	3 902 556	-712 558
Förändring av rörelseskulder	3 145 679	-2 103 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 863 519	6 229 060

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-476 329	-1 486 776
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-75 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-551 329	-1 486 776

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-6 606 080	-4 001 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 606 080	-4 001 088

Årets kassaflöde	9 706 110	741 196
Likvida medel vid årets början	1 353 892	612 696
Likvida medel vid årets slut	11 060 002	1 353 892

2024062035119

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderbolaget".

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hysesintäkter periodiseras linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

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 avskrivningstid tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	3 år
--	------

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Nedskrivningsprövning - Anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen.

2024062035120

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. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnaderna. 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.

Leasingavtal

Moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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.

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Utländska valutor

Dotterföretag i andra länder upprättar sin årsredovisning i utländsk valuta. Koncernens tillgångar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens avista-kurs. Koncernens intäkter och skulder i utländsk valuta har omräknats till medelvärdeskurs under perioden.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. De erhållna eller lämnade koncernbidraget påverkar bolagets aktuella skatt.

Koncernredovisning

Dotterbolag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar, inklusive goodwill, och skulder, samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterbolag.

Anskaffningsvärdet för dotterbolag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder, emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, liksom eventuellt uppkommen (negativ) goodwill.

Redovisningsprinciperna för dotterföretagen överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

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.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättning per geografisk marknad

	2023	2022
Koncernen (Tkr)		
<i>Nettoomsättning per land</i>		
Sverige	123 322	120 345
Norge	40 313	38 191
Finland	56 937	44 680
	220 572	203 216
Moderföretaget (Tkr)		
<i>Nettoomsättning per land</i>		
Sverige	16 112	14 144
Norge	4 187	3 688
Finland	3 814	4 651
	24 113	22 483

2024062035123

Not 3 Leasing, leasinggivare

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Koncernen (Tkr)		
Inom ett år	85 482	97 665
Senare än ett år men inom fem år	13 410	7 503
Senare än fem år	0	0
	98 892	105 168
Moderföretaget (Tkr)		
Inom ett år	0	0
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	0	0

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2023	2022
Koncernen		
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	366 577	383 700
BDO OY	52 792	95 685
Stiansen & co AS	39 614	26 938
	458 983	506 323
Moderföretaget		
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	216 577	268 700
	216 577	268 700

Not 5 Leasing, leasetagare

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Koncernen (Tkr)		
Inom ett år	70 475	79 814
Senare än ett år men inom fem år	276 074	313 529
Senare än fem år	0	61 926
	346 549	455 269
Moderföretaget (Tkr)		
Inom ett år	0	0
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	0	0

2024062035124

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda		2023		2022
Moderföretaget	2	(1)	2	(1)
Dotterföretag				
Sverige	12	(3)	12	(4)
Norge	10	(4)	10	(3)
Finland	8	(4)	7	(3)
Koncernen totalt	32	(12)	31	(11)

Inom parentes anges medelantalet män

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2023	2022
Andel män i styrelsen	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader
inklusive pensionskostnader

	2023		2022	
	Lön och ersättningar	Sociala kostnader	Lön och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	1 467 490	661 706 (193 157)	1 660 509	659 493 (207 964)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	16 344 821	10 434 951 (1 619 867)	12 760 414	2 948 560 (554 012)
Koncernen (varav pensionskostnad)	17 812 311	11 096 657 (1 813 024)	14 420 923	3 608 053 (761 976)

- 1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (0) företagets ledning avseende 0 (0) personer. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (0).
- 2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 (0) företagens ledning avseende 0 (0) personer. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (0).

2024062035125

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan per tillgång</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 110 268	906 694
Materiella anläggningstillgångar	-1 741 221	1 570 847
	-2 851 489	2 477 541
Moderföretaget		
Immateriella anläggningstillgångar	1 110 268	799 514
Materiella anläggningstillgångar	0	0
	1 110 268	799 514

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Koncernen		
Aktuell skattekostnad	2 582 100	1 806 900
	2 582 100	1 806 900
Redovisat resultat före skatt	11 988 832	8 513 959
Skatt enligt gällande skattesats	2 469 699	1 753 875
Omräkningseffekt utländsk skattesats	7 166	-11 390
Ej avdragsgilla kostnader	129 697	65 963
Ej skattepliktiga intäkter	-24 462	-1 549
Redovisad effektiv skatt	2 582 100	1 806 900
Moderföretaget		
Aktuell skattekostnad	694 250	969 297
	694 250	969 297
Redovisat resultat före skatt	9 591 294	8 413 961
Skatt enligt gällande skatesats skattesats	1 975 807	1 733 276
Ej avdragsgilla kostnader	7 211	5 266
Ej skattepliktiga intäkter	-1 288 768	-769 245
Redovisad effektiv skatt	694 250	969 297

2024062035126

Not 9 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter</i>		
Vid årets början	4 701 465	3 214 690
Årets aktiverade utgifter	476 329	1 486 775
Vid årets slut	5 177 794	4 701 465
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 334 812	-1 428 117
Årets avskrivningar	-1 110 268	-906 695
Vid årets slut	-3 445 080	-2 334 812
Utgående redovisat värde	1 732 714	2 366 653
Moderföretaget		
Vid årets början	3 929 766	2 442 990
Årets aktiverade utgifter	476 329	1 486 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 406 095	3 929 766
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 563 113	-763 599
Årets avskrivningar	-1 110 268	-799 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 673 381	-1 563 113
Utgående redovisat värde	1 732 714	2 366 653

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	6 598 719	4 371 948
Nyanskaffningar	2 678 044	2 219 814
Omräkningsdifferenser	0	6 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 276 763	6 598 719
Ingående avskrivningar	-3 981 134	-2 410 287
Årets avskrivningar	-1 741 221	-1 570 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 722 355	-3 981 134
Utgående redovisat värde	3 554 408	2 617 585

Moderföretaget har inga materiella anläggningstillgångar

2024062035127

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	538 701	538 701
Nyanskaffningar	75 000	0
Vid årets slut	613 701	538 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	613 701	538 701

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag	Orgnr	Säte	Andel (%)	2023	2022
EP Center Management AB	556919-8657	Stockholm	100%	479 000	479 000
EP Center Norge AS	920987044	Oslo	100%	32 905	32 905
EP Center Finland Oy	2914371-8	Helsingfors	100%	26 796	26 796
Elements Stockholm AB	559432-6307	Stockholm	100%	25 000	0
EP Center Growth AB	559446-5535	Stockholm	100%	25 000	0
Epicenter Group AB	559451-0058	Stockholm	100%	25 000	0
				613 701	538 701

Andel (%) avser ägarandel av kapitalet, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	13 144 302	16 753 764
Övriga poster	9 968 357	6 245 938
	23 112 659	22 999 702
Moderföretaget		
Förutbetalda hyror	0	0
Övriga poster	100 059	21 097
	100 059	21 097

Not 13 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde
Moderföretaget		
Antal/värde vid årets ingång	1000	50
Antal/värde vid årets utgång	1000	50

Not 14 Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Reserver	Annat EK inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	11 905	7 063 775	7 125 680
Utdelning enl beslut på bolagsstämman			-6 500 000	-6 500 000
Omräkningsdifferens i utländska bolag		-41 744		-41 744
Årets resultat			9 406 733	9 406 733
Utgående balans	50 000	-29 839	9 970 508	9 990 668

Moderföretaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	50 000	682	7 444 664	7 495 346
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				
Utdelning		-6 500 000		-6 500 000
Balanseras i ny räkning		7 444 664	-7 444 664	0
Årets resultat			8 897 045	8 897 045
Utgående balans	50 000	945 346	8 897 045	9 892 391

Not 15 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad vinst	945 346
årets vinst	8 897 045
	9 842 391

behandlas enligt följande:

till aktieägare utdelas	9 000 000
i ny räkning överföres	842 391
	9 842 391

Not 16 Långfristiga skulder

Posten avser erhållna depositioner och återbetalas i samband med utflytt av hyresgäst. Samtliga depositioner redovisas som långfristiga oavsett kontraktslängd.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Depositioner	30 283 917	31 547 470
	30 283 917	31 547 470
Moderföretaget		
Depositioner	0	0
	0	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 827 623	1 838 185
Förutbetalda hyresintäkter	17 371 082	19 179 008
Övriga poster	10 372 228	17 996 995
	29 570 933	39 014 188
Moderföretaget		
Upplupen semesterlöneskuld	113 981	130 780
Upplupna sociala avgifter	35 812	41 091
Förutbetalda hyresintäkter	0	0
Övriga poster	1 329 921	688 323
	1 479 714	860 194

Not 18 Koncernuppgifter

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8% (10%) av inköpen och 7% (8%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,3% (20%) av inköpen och 60% (67%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen (Tkr)</i>		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Företagsinteckningar	5 000	5 000
	5 000	5 000
<i>Moderföretaget (Tkr)</i>		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Företagsinteckningar	0	0
	0	0
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgensåtgående till förmån för koncernföretag	5 000	5 000
	5 000	5 000

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Patrick Mesterton
Verkställande direktör

Ola Ahlvarsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-04 11:21:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMINE HAMURCU

Datum

Emine Hamurcu

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

EP CENTER HOLDING AB 556919-8665 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-03 09:36:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Michael Patrick Mesterton

Datum

Patrick Mesterton

Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 21:10:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Ahlvarsson

Datum

Ola Ahlvarsson

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

2024062035131

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i EP Center Holding AB, org.nr 556919-8665

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för EP Center Holding AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för EP Center Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 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.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min elektroniska signatur

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMINE HAMURCU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-04 11:21:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMINE HAMURCU

Datum

Emine Hamurcu

Leveranskanal: E-post

2024062035134