

Årsredovisning

för

CK Citykompaniet AB

559347-6392

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CK Citykompaniet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skellefteå den 17 juni 2024



Pär Nordlund

ÅRSREDOVISNING

för

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	16

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor, TSEK, där ej annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs i Skellefteå och styrelsens säte är i Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2023	2021/2022
Nettoomsättning	21 282	17 930
Res. efter finansiella poster	5 700	4 943
Balansomslutning	216 084	220 261

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Nordvestor Fastigheter AB, org.nr 556688-6759

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av kriget i Ukraina, energikrisen, hög inflation och snabbt stigande räntor, vilket lett till ett nytt affärsklimat och nya finansiella förutsättningar. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen till det nya affärsklimatet väl.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2024 sålde Diös Fastigheter VI AB samtliga aktier i detta bolag till Nordvestor Fastigheter AB.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Personal

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	2 928 508
årets vinst	2 921 615
	<hr/>
	5 850 123
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	5 850 123
	<hr/>
	5 850 123

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, rapport över eget kapital med tillhörande noter.

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-11-22 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2, 4	<u>21 282</u>	<u>17 930</u>
		21 282	17 930
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-8 512	-7 878
Administrationskostnader	5	-557	-658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 280</u>	<u>-1 336</u>
		-10 349	-9 872
Rörelseresultat		10 933	8 058
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	1
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		5 680	2 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 567	-1 672
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-6 348</u>	<u>-3 634</u>
		-5 233	-3 115
Resultat efter finansiella poster		5 700	4 943
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 466	-1 026
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>-116</u>	<u>-152</u>
		-1 582	-1 178
Resultat före skatt		4 118	3 765
Skatt på årets resultat	6	-1 196	-836
Årets resultat		<u>2 922</u>	<u>2 929</u>

2024061927115

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	7	118 624	118 709
Inventarier, verktyg och installationer	8	225	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 213
Summa materiella anläggningstillgångar		118 849	119 922

Summa anläggningstillgångar

118 849

119 922

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	167
Fordringar hos koncernföretag		96 570	99 001
Övriga fordringar		11	430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		654	741
Summa kortfristiga fordringar		97 235	100 339

Summa omsättningstillgångar

97 235

100 339

SUMMA TILLGÅNGAR

216 084

220 261

2024061927116

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

10

25

25

Summa bundet eget kapital

25

25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 929

0

Årets resultat

2 922

2 929

Summa fritt eget kapital

5 851

2 929

Summa eget kapital

5 876

2 954

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

11

2 492

1 026

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

267

152

Summa obeskattade reserver

2 759

1 178

Avsättningar

12

Uppskjuten skatteskuld

491

201

Summa avsättningar

491

201

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

86 850

95 400

Skulder till koncernföretag

113 565

113 565

Summa långfristiga skulder

200 415

208 965

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

468

654

Skulder till koncernföretag

0

3 634

Aktuell skatteskuld

2 093

1 821

Övriga skulder

403

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

3 579

854

Summa kortfristiga skulder

6 543

6 963

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**216 084****220 261**

2024061927117

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2024061927118

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 22 november 2021	0	0	0	0
Nyemission	25			25
Årets resultat			2 929	2 929
Utgående balans per 31 december 2022	25	0	2 929	2 954
Ingående balans per 1 januari 2023	25	0	2 929	2 954
Årets resultat			2 922	2 922
Utgående balans per 31 december 2023	25	0	5 851	5 876

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 250 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-11-22 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	10 933	8 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 280	1 336
Erhållen ränta m.m.		5 682	2 191
Erlagd ränta		-10 915	-5 306
Övrigt		-907	-635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>6 073</u>	<u>5 644</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		167	-167
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 937	-100 172
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-186	654
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-234	6 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>8 757</u>	<u>-87 732</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-120 045
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		250	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-457	-1 213
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-207</u>	<u>-121 258</u>
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		0	25
Upptagna långfristiga lån		0	208 965
Amortering långfristiga lån		-8 550	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-8 550</u>	<u>208 990</u>
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		<u>0</u>	<u>0</u>

2024061927119

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Lekatten 12 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Samtliga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2023 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

NOTER

2024061927121

Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering

För att kunna upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Prövning av nedskrivning

Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som diskonteringsränta, tillväxt samt rörelsekapitalbehov. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna framgår av koncernens finanspolicy.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt ÅRL, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Finansiella instrument redovisas på likviddag alt förande instituts bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

Fordringar

Fordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, för kortfristiga fordringar sker efterföljande redovisning till lägsta värdets princip, för fordringar klassificerade som anläggningstillgångar sker efterföljande redovisning till anskaffningsvärde minus nedskrivningar.

För fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarna korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Vad gäller koncerninterna fordringar och likvida medel använder vi den generella metoden. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen.

NOTER

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs sig.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Intäktsredovisning

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Koncernmellanhavanden belastas med ränta.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

NOTER

2024061927123

*Materiella anläggningstillgångar***Förvaltningsfastigheter**

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

NOTER

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar 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 eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hyresintäkter	2023	2021/2022
	Förfallotidpunkt:		
	Inom ett år	1 723	1 733
	Senare än ett år men inom fem år	15 152	12 458
	Senare än fem år	3 730	3 802
		20 605	17 993

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 1 231 Tkr (1 142 Tkr). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 21 282 Tkr (17 930 Tkr) varav serviceintäkter 5 401 Tkr (5 169 Tkr).

NOTER

2024061927125

Not 3 Fastighetskostnader	2023	2021/2022
Driftkostnader	-6 454	-5 838
Reparation och underhåll	-798	-790
Fastighetsskatt	-1 186	-1 186
Fastighetsförsäkring	-74	-64
	-8 512	-7 878

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2021/2022
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	8,3%	8,7%

Not 5 Ersättning till revisorer

Inget revisionsarvode har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till moderbolaget Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771.

Not 6 Skatt på årets resultat	2023	2021/2022
Aktuell skatt	-907	-634
Uppskjuten skatt	-289	-202
	-1 196	-836

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	4 118	3 765
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-848	-776

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-344	-60
Skattemässiga justeringar	289	202
Schablonintäkt periodiseringsfond	-4	0
Förändring Uppskjuten skatt	-289	-202
Summa	-1 196	-836

Skattemässiga justeringar består främst av temporära skillnader på fastigheter samt skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.

NOTER

2024061927126

Not 7 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	120 045	0
Inköp		120 045
Omklassificeringar	1 165	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>121 210</u>	<u>120 045</u>
Ingående avskrivningar	-1 336	0
Försäljningar/utrangeringar	6	0
Årets avskrivningar	<u>-1 255</u>	<u>-1 336</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 585</u>	<u>-1 336</u>
Utgående redovisat värde	118 625	118 709
Redovisat värde byggnader	106 206	106 290
Redovisat värde mark	<u>12 418</u>	<u>12 419</u>
	118 624	118 709
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	194 000	204 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5-10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden.

Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13, värdering som huvudsakligen baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med professionella och relevanta kvalifikationer samt medaktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	<u>250</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250	0
Årets avskrivningar	<u>-25</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	225	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 213	0
Inköp		1 213
Omklassificeringar	<u>-1 213</u>	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 213</u>
Utgående redovisat värde	0	1 213

Not 10 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	250	100,00
Nyemission	250	100,00
Antal/värde vid årets utgång	250	100,00

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

NOTER

2024061927127

Not	Periodiseringsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Periodiseringsfond 2022	1 026	1 026
	Periodiseringsfond 2023	<u>1 466</u>	<u>0</u>
		2 492	1 026
Not 12	Avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	<u>491</u>	<u>202</u>
		491	202
Not 13	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder till kreditinstitut	86 850	95 400
	Amortering efter 5 år	86 850	95 400
	Skulder till koncernföretag	113 565	113 565
	Amortering efter 5 år	113 565	113 565
	Summa amortering efter 5 år	200 415	208 965
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna driftskostnader	697	308
	Förutbetalda hyror	<u>2 882</u>	<u>546</u>
		3 579	854
Not 15	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämman förfogande står		
	balanserad vinst	2 929	
	årets vinst	<u>2 922</u>	
		5 850	
	Styrelsen föreslår att		
	i ny räkning överföres	<u>5 850</u>	
		5 850	
Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 000	100 000
Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

I januari 2024 sålde Diös Fastigheter VI AB samtliga aktier i detta bolag till Nordvestor Fastigheter AB.

CK Citykompaniet AB

Org.nr. 559347-6392

NOTER

2024061927128

Skellefteå 2024-

Pär Nordlund

Ronny Pettersson

Anders Westermark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anders Westermark
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-31 13:53:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8bc51ea70de040d095f908957cc52f72

Underskrift 2

Namn: Per Nordlund
Befattning: Styrelseledamot/VD
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-03 08:41:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: 912fc1548afb40429733fd446f0e072d

Underskrift 3

Namn: Ronny Pettersson
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-11 18:05:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4a8b0cc2717c440082cfb855cdaa3e00

Underskrift 4

Namn: Elisabeth Hallström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-12 08:55:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: daa3591f8cf54f9d9a419f124613d4b5

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i CK Citykompaniet AB
organisationsnummer 559347-6392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CK Citykompaniet AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CK Citykompaniet ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 CK Citykompaniet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 förvaltning för CK Citykompaniet AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CK Citykompaniet AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Östersund, dag enligt elektronisk underskrift

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Elisabeth Hallström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-12 08:54:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: adef800800614f52ae444deb6fa8f88c

Fotokopians överensstämmelse
med original et intygas:

Hele Wollenst
0910 - 50900