

Årsredovisning för  
**ECF Karlskrona Retail AB**  
556819-7239

Räkenskapsåret  
**2023-10-01 - 2024-09-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ECF Karlskrona Retail AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma ~~2024~~ 2025-01-09  
Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm ~~2024~~ 2025-01-09



Anton Karlström  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för ECF Karlskrona Retail AB, 556819-7239, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget, med säte i Stockholm, registrerades den 23 september 2010. Verksamheten består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i Tkr 2019/2020
Nettoomsättning	29 746	28 707	26 858	25 750	26 496
Resultat efter finansiella poster	2 267	4 403	7 201	10 379	-10 817
Soliditet, % (Not 1)	1,7%	4,7%	4,2%	6,0%	1,8%

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 000	10 300 112	51 740	10 401 852
Disposition enl årsstämmobeslut		51 740	-51 740	
Utdelning enligt årsstämmobeslut		-8 500 000		-8 500 000
Årets resultat			1 031 325	1 031 325
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>1 851 852</b>	<b>1 031 325</b>	<b>2 933 177</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 883 177 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 851 852
årets resultat	1 031 324
Totalt	<u>2 883 176</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>2 883 176</u>
Summa	2 883 176

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2025011301699

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-10-01- 2024-09-30</i>	<i>2022-10-01- 2023-09-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		29 746 083	28 707 436
Övriga rörelseintäkter		-	705 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>29 746 083</u>	<u>29 412 529</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-12 874 291	-12 729 696
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 065 543	-5 735 219
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-18 939 834</u>	<u>-18 464 915</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>10 806 249</u>	<u>10 947 614</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 455 305	3 021 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-13 994 522	-9 566 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-8 539 217</u>	<u>-6 544 874</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 267 032</u>	<u>4 402 740</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-2 261 440
Förändring av periodiseringsfonder		-	-1 290 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-</u>	<u>-3 551 440</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>2 267 032</u>	<u>851 300</u>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 235 707	-799 560
<b>Årets resultat</b>		<u>1 031 325</u>	<u>51 740</u>

2025011301700

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-30	2023-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	221 219 295	226 884 838
Pågående nyanläggningar	5	4 321 789	-
Summa materiella anläggningstillgångar		225 541 084	226 884 838
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		225 541 084	226 884 838
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		760 161	232 428
Fordringar hos koncernföretag		303 630	-
Övriga fordringar		1 255 993	1 527 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 110 219	4 839 732
Summa kortfristiga fordringar		6 430 003	6 599 451
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 695 566	8 988 528
Summa kassa och bank		5 695 566	8 988 528
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 125 569	15 587 979
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		237 666 653	242 472 817

2025011301701

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 851 852	10 300 112
Årets resultat		1 031 325	51 740
Summa fritt eget kapital		<u>2 883 177</u>	<u>10 351 852</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 933 177</u>	<u>10 401 852</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		1 290 000	1 290 000
Summa obeskattade reserver		<u>1 290 000</u>	<u>1 290 000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		96 050 000	97 684 550
Skulder till koncernföretag		127 515 806	122 415 806
Summa långfristiga skulder		<u>223 565 806</u>	<u>220 100 356</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		174 613	174 613
Leverantörsskulder		720 250	922 904
Skulder till koncernföretag		-	2 261 440
Skatteskulder		1 935 527	799 560
Övriga skulder		1 248 323	716 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 798 957	5 805 461
Summa kortfristiga skulder		<u>9 877 670</u>	<u>10 680 609</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>237 666 653</u>	<u>242 472 817</u>

2025011301702

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Mark avskrivs ej. Avskrivningarna görs över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	5-20
-Hyresgästanpassningar	kontraktperioden

Skattemässigt görs maximala värdeminskningssavdrag för fastigheterna inom ramen för skattelagstiftningen.

#### Nyckeltal

Soliditet beräknas som justerat eget kapital dividerat med totala tillgångar. Justerat eget kapital utgörs av eget kapital samt 79,4 procent av obeskattade reserver.

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2023-10-01- 2024-09-30	2022-10-01- 2023-09-30
Drift och underhållskostnader fastighet	-9 314 664	-9 096 184
Fastighetsskatt	-1 328 000	-1 328 000
Övriga externa kostnader	-2 231 627	-2 305 512
<b>Summa</b>	<b>-12 874 291</b>	<b>-12 729 696</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-10-01- 2024-09-30	2022-10-01- 2023-09-30
Ränteintäkter, bank	76 514	338 920
Övriga finansiella intäkter	21 538	4 280
Valutakursvinst	5 357 253	2 678 775
<b>Summa</b>	<b>5 455 305</b>	<b>3 021 975</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-10-01- 2024-09-30	2022-10-01- 2023-09-30
Räntekostnader, koncernföretag	-5 407 465	-4 702 381
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-4 603 449	-4 632 002
Realisationsresultat valutaderivat	-	4 877 885
Valutakursförlust	-3 983 608	-5 110 351
<b>Summa</b>	<b>-13 994 522</b>	<b>-9 566 849</b>

2025011301704

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-09-30	2023-09-30
<b>Byggnader</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 476 274	263 271 342
-Nyanskaffningar	-	2 204 932
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>265 476 274</b>	<b>265 476 274</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 584 226	-38 089 318
-Årets avskrivning enligt plan	-5 644 355	-5 494 908
	-49 228 581	-43 584 226
<b>Byggnadsinventarier:</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 476 936	494 782
-Nyanskaffningar	400 000	1 982 154
Utgående anskaffningsvärden	2 876 936	2 476 936
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier:	-413 502	-173 191
Årets avskrivningar	-421 189	-240 311
<b>Utgående avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-834 691</b>	<b>-413 502</b>
Ingående nedskrivningar:	-27 594 277	-27 594 277
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-27 594 277</b>	<b>-27 594 277</b>
<b>Mark:</b>		
Ingående anskaffningsvärden	30 523 634	30 523 634
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 523 634</b>	<b>30 523 634</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>221 219 295</b>	<b>226 884 839</b>
<b>Pågående nyanläggning:</b>		
Ingående anskaffningsvärden	-	438 864
Årets anskaffningar	4 321 789	3 748 222
Omklassificeringar	-	-4 187 086
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 321 789</b>	<b>-</b>
<b>Summa byggnad, mark och pågående nyanläggningar</b>	<b>225 541 084</b>	<b>226 884 838</b>
<b>Not 6 Långfristiga skulder</b>		
	2024-09-30	2023-09-30
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	96 050 000	97 684 550
	96 050 000	97 684 550
<i>Övriga skulder till koncernen</i>		
Skulder till koncernen som förfaller 1-5 år från balansdagen	127 515 806	122 415 806
	127 515 806	122 415 806
<b>Totalt</b>	<b>223 565 806</b>	<b>220 100 356</b>

### Not 7 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till CS European Commercial No 1 S.à.r.l., orgnr B135353 med säte i Luxemburg. Moderföretaget ingår i en koncern där Savills IM European Commercial Fund upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2024-09-30	2023-09-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	125 000 000	125 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>125 000 000</b>	<b>125 000 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

Peter Broström  
Styrelseordförande

Anton Karlström  
Styrelseledamot

Hélène Henning  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur  
KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

2025011301706

2025011301707

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HÉLÈNE HENNING

Underskrivare 1

Serienummer: e6936446b49899[...]26c025fb4c6df

IP: 212.116.xxx.xxx

2024-12-19 14:01:18 UTC



## Peter Broström

Underskrivare 1

Serienummer: 5a69cccd07ae64[...]03c5652fa5822

IP: 212.116.xxx.xxx

2024-12-19 15:14:14 UTC



## KARL RIKARD ANTON KARLSTRÖM

Underskrivare 1

Serienummer: 4211b6aafbd1ee[...]815b5b579c36f

IP: 83.248.xxx.xxx

2024-12-19 16:08:40 UTC



## Sara Ryfors

Underskrivare 2

Serienummer: db602cb8d37093[...]2036103a5bb7a

IP: 213.89.xxx.xxx

2024-12-19 17:31:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>