

Årsredovisning för

Kungsfors Köpcenter AB

556685-8451

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6
Noter till resultaträkningen	7
Noter till balansräkningen	7-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsfors Köpcenter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-12. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Göteborg 2023-05-12


Hans-Erling Andersson
Styrelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kungsfors Köpcenter AB med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för 2022, bolagets sjuttonde räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av lokaler i bolagets fastigheter i Marks kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har nyuthyrningen ökat i den del av bolagets fastigheter som utgör köpcentra och nya hyresgäster är Rusta, (2 200 m²), och Front Yard, (460 m²). Systerbolaget Kungsfors Fitness Center AB har avyttrat större delen av gymverksamheten till STC fr o m 221201 och STC har tecknat nytt långsiktigt hyresavtal, (2 200 m²). Efterfrågan på lokaler har påverkats mycket positivt genom de nya hyresgästernas attraktionskraft.

Bolaget har fortsatt detaljplanearbetet för nybyggnation av ca 200 bostäder på den del av bolagets mark som vetter mot Viskans dalgång. Planen beräknas kunna antas under 2023. Målet är att skapa en blandstad med bostäder, handel, tillverkning, barnomsorg och skola samt service.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut redovisas i not.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	26 294 669	24 271 762	22 888 622	22 100 953
Resultat efter finansiella poster	4 874 598	5 729 195	4 949 527	3 169 918
Soliditet, %	19	22	20	17

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	15 000 000		5 107 245
Årets resultat			-35 940
Vid årets slut	15 000 000		5 071 305

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 107 245
årets resultat	-35 940
Totalt	5 071 305
disponeras för	
balanseras i ny räkning	5 071 305
Summa	5 071 305

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

ND

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		26 294 669	24 271 762
Övriga rörelseintäkter		63 924	21 255
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		26 358 593	24 293 017
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-258 895	0
Övriga externa kostnader		-13 253 638	-11 734 841
Personalkostnader	3	-1 127 001	-1 164 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 521 684	-4 129 358
Övriga rörelsekostnader		-56 367	-41 959
Summa rörelsekostnader		-19 217 585	-17 070 368
Rörelseresultat		7 141 008	7 222 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 094	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 299 504	-1 493 454
Summa finansiella poster		-2 266 410	-1 493 454
Resultat efter finansiella poster		4 874 598	5 729 195
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 456 298	-1 904 617
Förändring av överavskrivningar		-454 240	-3 824 578
Summa bokslutsdispositioner		-4 910 538	-5 729 195
Resultat före skatt		-35 940	0
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-4 853
Årets resultat		-35 940	-4 853

2023051515853

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	99 388 099	101 154 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 673 549	676 203
Inventarier, verktyg och installationer	6	19 213 067	15 017 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	6 699 099	5 314 104
Summa materiella anläggningstillgångar		126 973 814	122 162 281
Summa anläggningstillgångar		126 973 814	122 162 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		729 820	785 296
Fordringar hos koncernföretag		4 895 269	2 914 909
Övriga fordringar		934 262	476 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 744	360 713
Summa kortfristiga fordringar		6 652 095	4 537 713
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 387 884	4 078 399
Summa kassa och bank		16 387 884	4 078 399
Summa omsättningstillgångar		23 039 979	8 616 112
SUMMA TILLGÅNGAR		150 013 793	130 778 393

2023051515854

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Summa bundet eget kapital		15 000 000	15 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 107 245	5 112 098
Årets resultat		-35 940	-4 853
Summa fritt eget kapital		5 071 305	5 107 245
Summa eget kapital		20 071 305	20 107 245
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		2 168 528	2 168 528
Akkumulerade överavskrivningar		8 914 884	8 460 644
Summa obeskattade reserver		11 083 412	10 629 172
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	94 875 000	77 325 000
Skulder till koncernföretag	9	15 000 000	15 000 000
Övriga skulder		0	111 477
Summa långfristiga skulder		109 875 000	92 436 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del långfristiga låneskulder		2 410 564	1 819 136
Förskott från kunder		2 826 235	2 660 283
Leverantörsskulder		1 940 569	2 581 016
Skatteskulder		0	213 198
Övriga skulder		980 468	44 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		826 240	287 685
Summa kortfristiga skulder		8 984 076	7 605 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 013 793	130 778 393

2023051515855

W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 874 598	5 729 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 578 051	4 171 317
	9 452 649	9 900 512
Betald skatt		-4 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 452 649	9 895 659
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 114 382	-454 581
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 378 577	-1 839 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 716 844	7 601 765
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 389 584	-5 733 888
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	735 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 389 584	-4 998 389
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	19 400 000	0
Amortering av låneskulder	-1 961 477	-1 909 459
Lämnade koncernbidrag	-4 456 298	-1 904 617
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 982 225	-3 814 076
Årets kassaflöde	12 309 485	-1 210 700
Likvida medel vid årets början	4 078 399	5 289 099
Likvida medel vid årets slut	16 387 884	4 078 399

2023051515856

W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-15

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Not 2 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Spinneriet Förvaltning AB, orgnr 556679-3450, med säte i Göteborgs kommun.

WD

Not 3 Anställda

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	<u>2</u>	<u>2</u>
Summa	2	2

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	131 427 434	126 539 363
-Nyanskaffningar	841 709	3 448 429
Omklassificeringar		<u>1 439 642</u>
	<u>132 269 143</u>	<u>131 427 434</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 272 776	-27 743 452
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-2 608 268</u>	<u>-2 529 324</u>
	<u>-32 881 044</u>	<u>-30 272 776</u>
Redovisat värde vid årets slut	99 388 099	101 154 658
Taxeringsvärde byggnader:	75 420 000	66 320 000
Taxeringsvärde mark:	<u>25 255 000</u>	<u>22 615 000</u>
Vid årets slut	100 675 000	88 935 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 674 788	2 674 788
-Nyanskaffningar	<u>1 140 500</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	3 815 288	2 674 788
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 998 585	-1 851 082
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-143 154</u>	<u>-147 503</u>
Vid årets slut	<u>-2 141 739</u>	<u>-1 998 585</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 673 549	676 203

W

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 197 770	20 552 120
-Nyanskaffningar	6 022 380	1 395 605
-Avyttringar och utrangeringar	-535 012	-749 955
Vid årets slut	26 685 138	21 197 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 180 454	-4 790 419
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	478 645	62 496
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 770 262	-1 452 531
Vid årets slut	-7 472 071	-6 180 454
Redovisat värde vid årets slut	19 213 067	15 017 316

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	5 314 104	5 863 891
Investeringar	1 384 995	889 855
Omklassificeringar	0	-1 439 642
Redovisat värde vid årets slut	6 699 099	5 314 104

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	85 675 000	70 525 000
Totalt	85 675 000	70 525 000
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 200 000	6 800 000
Totalt	9 200 000	6 800 000

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	15 000 000	15 000 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	97 940 000	97 940 000
Företagsinteckningar	1 500 000	1 500 000
Total	<u>99 440 000</u>	<u>99 440 000</u>
Tillgångar med äganderättsförbehåll	500 595	604 167
Summa ställda säkerheter	99 940 595	100 044 167

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser *Inga* *Inga*

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari träffade bolaget avtal om att iordningställa lokal för Systembolaget med inflyttning i oktober 2023. Uthyrningen bedöms höja attraktionsgraden för bolagets lokaler väsentligt då detta är det enda systembolaget i kommunen.


W

Underskrifter

Göteborg 2023-04-25


Hans-Erling Andersson
Styrelse

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 - 2023


Martin von Brömsen
Auktoriserad revisor

2023051515861

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsfors Köpcenter AB
Org.nr 556685-8451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsfors Köpcenter AB för räkenskapsåret 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsfors Köpcenter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Kungsfors Köpcenter 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kungsfors Köpcenter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kungsfors Köpcenter 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.

Revisorers 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 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 räkenskaperna. 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.

Göteborg den 12 maj 2023



Martin von Brömsen
Auktoriserad revisor