

Årsredovisning

för

Töcksfors Handelspark AB

556708-5468

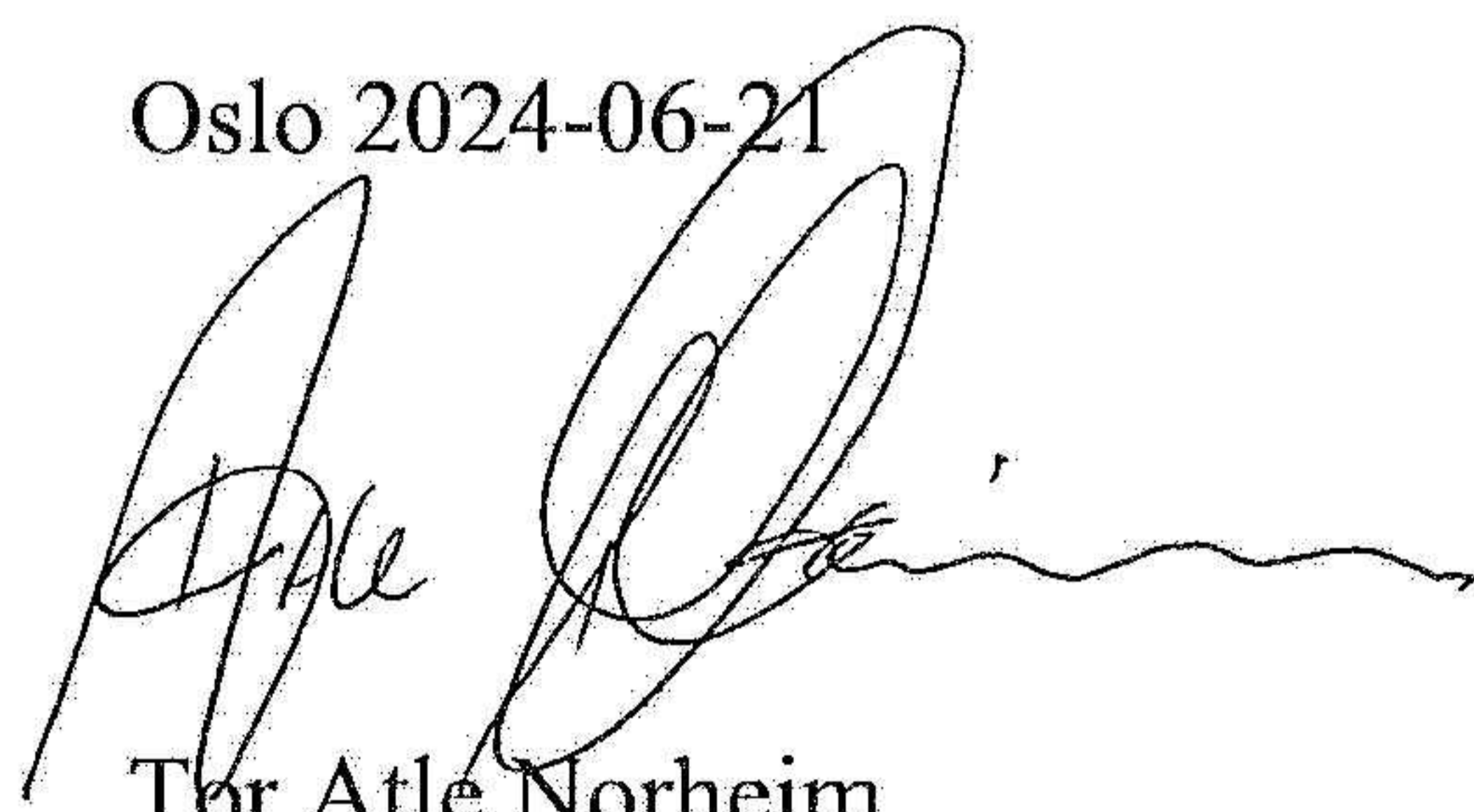
Räkenskapsåret 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Töcksfors Handelspark AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Oslo 2024-06-21



Tør Atle Norheim

Årsredovisning
för
Töcksfors Handelpark AB
556708-5468

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Töcksfors Handelspark AB avger följande 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 parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet omfattar utveckling och förvaltning av fastigheter. Mellan nya och gamla E 18 i Töcksfors kommun utvecklar företaget ett större handelsområde enligt antagen detaljplan. Handelsområdet är den närmaste gränshandelsdestinationen i förhållande till Oslo (ca 90 km) och nås inom en timme när E 18 är utbyggd.

Bolaget äger ett markområde på ca 300 000 kvadratmeter. Här avser bolaget att utveckla ca 60 000 kvadratmeter med handelsyta. Utbyggnaden sker i etapper.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

Ägarförhållanden

Töcksfors Handelspark AB ägs till 100% av Skandinaviske Handelparker AS, org nr 990 651 329, som i sin tur ägs till 75% av DNB Eiendomsutvikling AS, org nr 921 286 791, och till 25% av Concilia Retail Property AS, org nr 999 146 317.

Moderföretag i den största koncern där Töcksfors Handelspark AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är DNB Bank ASA, som äger DNB Eiendomsutvikling AS till 100%. Moderföretag i den minsta koncern där Töcksfors Handelspark AB är dotterföretag är Skandinaviske Handelparker AS.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning	28 096	28 276	25 648	21 884	26 654
Resultat efter finansiella poster	-11 571	-9 730	-5 553	-6 164	-5 178
Balansomslutning	220 625	231 991	265 992	267 963	273 619
Soliditet (%)	16	20	22	23	25

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Antal aktier: 1 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	57 108 135	-9 730 422	47 477 713
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-9 730 422	9 730 422	0
Årets resultat			-11 570 814	-11 570 814
Belopp vid årets utgång	100 000	47 377 713	-11 570 814	35 906 899

Villk. ännu ej återbet, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 236 626 507 (236 626 507)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 377 713
årets förlust	-11 570 814
	35 806 899
disponeras så att i ny räkning överföres	35 806 899
	35 806 899

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning		28 096 218	28 276 102
Fastighetskostnader	3	-12 199 187	-14 141 189
Driftnetto		15 897 031	14 134 913
Avskrivningar		-13 360 352	-13 595 374
Central administration och marknadsföring		-547 345	-386 997
Övriga rörelseintäkter	4	1 936 474	253 683
Övriga externa kostnader		-2 354 540	-2 300 275
Rörelseresultat		1 571 268	-1 894 050
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 199	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-13 147 281	-7 836 513
Summa resultat från finansiella poster		-13 142 082	-7 836 372
Resultat efter finansiella poster		-11 570 814	-9 730 422
Årets förlust		-11 570 814	-9 730 422

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

161 876 516

171 903 876

Inventarier, verktyg och installationer

8

13 007 136

16 340 128

Pågående fastighetsarbeten

9

20 503 823

20 503 823

195 387 475

208 747 827

Summa anläggningstillgångar

195 387 475

208 747 827

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

251 898

2 567 444

Övriga kortfristiga fordringar

1 451

2 557

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 710 422

1 346 015

2 963 771

3 916 016

Kassa och bank

22 273 566

19 327 334

Summa omsättningstillgångar

25 237 337

23 243 350

SUMMA TILLGÅNGAR

220 624 812

231 991 177

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-189 248 794

-179 518 372

Aktieägartillskott

236 626 507

236 626 507

Årets resultat

-11 570 814

-9 730 422

35 806 899

47 377 713

Summa eget kapital

35 906 899

47 477 713

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

145 582 531

145 582 531

Skulder till koncernföretag

28 087 968

26 082 015

Övriga skulder

0

200 000

Summa långfristiga skulder

173 670 499

171 864 546

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 127 837

1 159 519

Skulder till koncernföretag

2 227 376

2 005 953

Aktuella skatteskulder

363 370

197 130

Övriga skulder

582 604

1 544 886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 746 227

7 741 430

Summa kortfristiga skulder

11 047 414

12 648 918

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

220 624 812

231 991 177

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd.

Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som direkt kan hänförs till förvärvet.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponenter och tillgångsslag:

Stommar	50 år
Yttertak	20 år
Fönster, ventilation, elinstallationer	25 år
Hyresgästanpassningar	kontraktslängd
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Övriga byggnader	2-5%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	6,7-20%

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen och styrelsen för bedömningar och antaganden om framtiden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antagande som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	11 379 787	13 345 329
Fastighetsskatt	819 400	795 860
	12 199 187	14 141 189

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna offentliga o statliga stöd	1 922 048	0
Övriga rörelseintäkter	14 426	253 683
	1 936 474	253 683

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, övrigt	5 199	141
	5 199	141

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, bank	10 919 860	5 830 018
Räntekostnader, koncernföretag	2 227 376	2 005 953
Räntekostnader, övriga	45	542
	13 147 281	7 836 513

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	313 921 258	313 790 358
Nyanläggning		130 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 921 258	313 921 258
Ingående avskrivningar	-102 017 382	-91 754 195
Årets avskrivningar	-10 027 360	-10 263 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 044 742	-102 017 382
Ingående nedskrivningar	-40 000 000	-40 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 000 000	-40 000 000
Utgående restvärde enligt plan	161 876 516	171 903 876

Varav mark 6 170 290 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 519 996	42 448 365
Inköp	0	71 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 519 996	42 519 996
Ingående avskrivningar	-26 179 868	-22 847 681
Årets avskrivningar	-3 332 992	-3 332 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 512 860	-26 179 868
Utgående restvärde enligt plan	13 007 136	16 340 128

2024071710362

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	20 503 823	20 503 823
	20 503 823	20 503 823
Utgående nedlagda kostnader	20 503 823	20 503 823

Not 10 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 11 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	-145 582 531	-145 582 531
Skulder till koncernföretag	-28 087 968	-26 082 015
	-173 670 499	-171 664 546

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

2024071710363

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	220 000 000	220 000 000
	220 000 000	220 000 000

Företaget har inga eventalförpliktelser

Not 14 Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har rapport om årsredovisningen upprättats av:
Eva Claesson, Maersk Accountancy & VAT Services Sweden AB, som är Auktoriserad
Redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Töcksfors 2024- 23/4


Atle Norheim
Styrelseordförande


Alexander Ønstad Jörgensen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05 -02

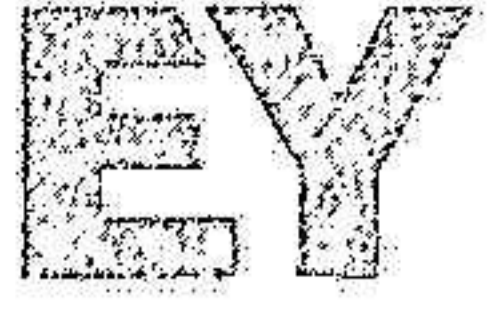
Ernst & Young AB



Kristina Baaz
Auktoriserad revisor

**Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:**





Building a better
working world

2024071710364

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Töcksfors Handelspark AB, org.nr 556708-5468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Töcksfors Handelspark 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 Töcksfors Handelspark ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Töcksfors Handelspark AB enligt god revisionssed 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.

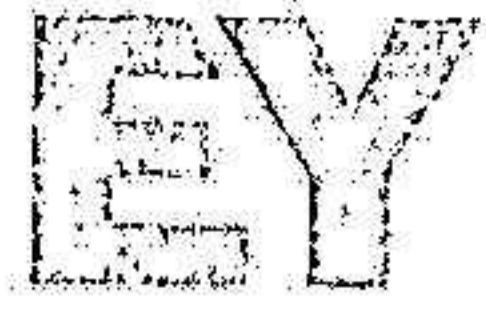
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risken 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 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.



Building a better
working world

2024071710365

Rapport om andra kvartaliskt lönsamhets och andra förhållanden

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Töcksfors Handelspark 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Töcksfors Handelspark AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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.

Strömstad den 2 maj 2024

Ernst & Young AB

Kristina Baaz
Auktoriserad revisor