

Årsredovisning

för

AEVS City Center 2 AB

556840-8511

Räkenskapsåret

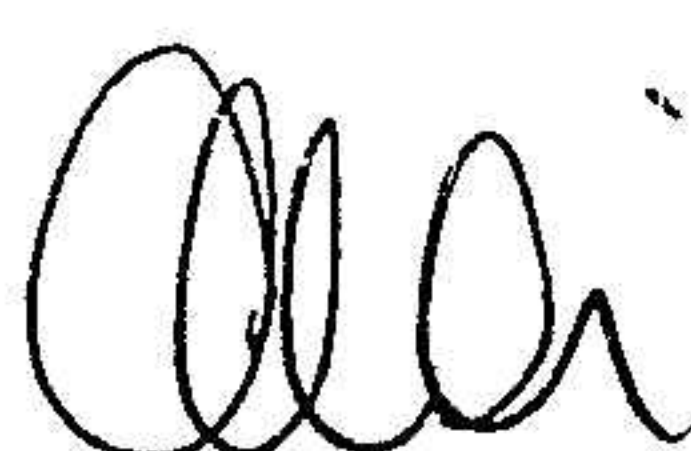
2024

Undertecknad styrelseledamot i AEVS City Center 2 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 24 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 24 juni 2025



Ann-Sofie Lindroth

Årsredovisning
för
AEVS City Center 2 AB
556840-8511

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |



Styrelsen för AEVS City Center 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i EUR. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs till 100% av Nyfosa Finland NYAB 167 AB, org nr 559333-2173, med säte i Nacka.

Företaget har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och höga marknadsräntor påverkade bolagets och dess dotterbolags finansieringskostnader samt dotterbolagens fastighetskostnader.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsräntorna har vänt ner under senare delen av 2024 och förväntas sjunka ytterligare under det kommande året. Bolagets verksamhet drivs vidare med fokus på en stabil finansiell ställning och likviditet.

| Flerårsöversikt (TEUR) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 422 | 191 | -36 416 | -13 |
| Soliditet (%) | 99,90 | 96,38 | 97,37 | 6,04 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 11 221 | 13 724 591 | 190 956 | 13 926 768 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | -5 000 000 | | -5 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | | 190 956 | -190 956 | 0 |
| Omräkningsdifferens | | 1 | | 1 |
| Årets resultat | | | 5 422 161 | 5 422 161 |
| Belopp vid årets utgång | 11 221 | 8 915 548 | 5 422 161 | 14 348 930 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (Euro):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 8 915 548 |
| årets vinst | 5 422 161 |
| | 14 337 709 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 14 337 709 |
| | 14 337 709 |

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



Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 0 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Summa rörelsekostnader | | -7 232 | -7 238 |
| Rörelseresultat | | -7 232 | -7 238 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 5 600 000 | 500 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 | 19 233 | 0 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -184 000 | -292 540 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 2 | -5 841 | -9 266 |
| Summa finansiella poster | | 5 429 392 | 198 194 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 422 161 | 190 956 |
| Resultat före skatt | | 5 422 161 | 190 956 |
| Årets resultat | | 5 422 161 | 190 956 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

3

14 265 185

14 449 185

Summa finansiella anläggningstillgångar

14 265 185

14 449 185

Summa anläggningstillgångar

14 265 185

14 449 185

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

97 836

0

Övriga fordringar

438

438

Summa kortfristiga fordringar

98 274

438

Summa omsättningstillgångar

98 274

438

SUMMA TILLGÅNGAR

14 363 459

14 449 623

ank=20250702:2025070400454



| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 11 221 | 11 221 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 221 | 11 221 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 8 915 548 | 13 724 591 |
| Årets resultat | | 5 422 161 | 190 956 |
| Summa fritt eget kapital | | 14 337 709 | 13 915 547 |
| Summa eget kapital | | 14 348 930 | 13 926 768 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 9 602 | 517 928 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 4 927 | 4 927 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 529 | 522 855 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 363 459 | 14 449 623 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|----------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång | 19 218 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | 15 | 0 |
| | 19 233 | 0 |

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader från koncernföretag | -5 833 | -8 830 |
| Övriga finansiella kostnader | -8 | -436 |
| | -5 841 | -9 266 |

Not 3 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 821 030 | 25 741 030 |
| Aktieägartillskott | 0 | 80 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 821 030 | 25 821 030 |
| Ingående nedskrivningar | -11 371 845 | -11 079 305 |
| Årets nedskrivningar | -184 000 | -292 540 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -11 555 845 | -11 371 845 |

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgående redovisat värde | 14 265 185 | 14 449 185 |
| Not 4 Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Pant i bankräkning | 97 836 | 0 |
| Aktier i dotterbolag | 14 265 185 | 14 449 185 |
| | 14 363 021 | 14 449 185 |

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Nyfosa AB med organisationsnummer 559131-0833 med säte i Nacka.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen

Nacka den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ann-Sofie Lindroth
Ordförande

Josephine Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEVS City Center 2 AB, org. nr 556840-8511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AEVS City Center 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AEVS City Center 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 AEVS City Center 2 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 AEVS City Center 2 AB för år 2024 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 AEVS City Center 2 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557550164408

Dokument

556840-8511_AEVS City Center 2 AB_ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-06-23 12:29:40 CEST (+0200) av
Magdalena Ekbäck (ME)
Färdigställt 2025-06-23 22:47:00 CEST (+0200)

Initierare

Magdalena Ekbäck (ME)
magdalena.ekback@nyfosa.se
+46702913005

Signerare

Ann-Sofie Lindroth (AL)
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Märtha Ann Sofie Lindroth"
Signerade 2025-06-23 12:48:37 CEST (+0200)

Josephine Björkman (JB)
josephine.bjorkman@nyfosa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Josephine Maria Björkman"
Signerade 2025-06-23 14:42:04 CEST (+0200)

Henrik Brorsson (HB)
KPMG
henrik.brorsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BRORSSON"
Signerade 2025-06-23 22:47:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550164408

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

