

# Årsredovisning

för

## Paulssons Centrumfastigheter Lund AB

556669-7891

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Paulssons Centrumfastigheter Lund AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma denna dag. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund, 2024-05-08

  
Ewa Folkesson

**Årsredovisning**  
för  
**Paulssons Centrumfastigheter Lund AB**

556669-7891

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Paulssons Centrumfastigheter Lund 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

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och innehavet består av åtta fastigheter i centrala Lund.

Bolaget är komplementär i Paulssons Fastigheter Clemens Kommanditbolag, org nr 969607-3528, med säte i Lund.

Företaget har sitt säte i Lund.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Paulssons Fastigheter Holding AB, orgnr. 556719-9269, med säte i Lund.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	30 172 532	27 237 064	26 439 668	24 270 482
Balansomslutning	245 816 629	189 990 312	350 527 480	190 464 885
Resultat efter finansiella poster	-1 249 940	1 955 075	1 315 200	-2 156 412
Soliditet %	14	3	10	12

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	100	3 201 190	2 751 638	<b>6 052 928</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			2 751 638	-2 751 638	<b>0</b>
Årets resultat				28 224 621	<b>28 224 621</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>100</b>	<b>5 952 828</b>	<b>28 224 621</b>	<b>34 277 549</b>

MJ GF

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 952 828
årets vinst	28 224 621
	<b>34 177 449</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	34 177 449

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

2024051606669

M C#

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		30 172 532	27 237 064
Övriga rörelseintäkter		519 967	0
		<b>30 692 499</b>	<b>27 237 064</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-9 950 395	-10 892 349
Övriga externa kostnader		-5 447 905	-3 569 772
Personalkostnader	2	-9 379 808	-652 197
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-7 223 956	-6 990 509
Övriga rörelsekostnader		-5 714	0
		<b>-32 007 778</b>	<b>-22 104 827</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 315 279</b>	<b>5 132 237</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övertaget resultat från Paulssons Fastigheter Clemens KB		5 877 937	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 531	4 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 819 129	-3 181 495
		<b>65 339</b>	<b>-3 177 162</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 249 940</b>	<b>1 955 075</b>
Mottagna/erhållna koncernbidrag		32 798 693	1 955 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 548 753</b>	<b>3 910 075</b>
Uppskjuten skatt		-3 324 132	-1 158 437
<b>Årets resultat</b>		<b>28 224 621</b>	<b>2 751 638</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	202 101 071	189 353 208
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 648 266	33 792
		<b>204 749 337</b>	<b>189 387 000</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	5 877 938	0
Fordringar hos koncernföretag	6	32 798 693	0
		<b>38 676 631</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 425 968</b>	<b>189 387 000</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar		742 121	256 802
Övriga fordringar		519 437	22 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 127 098	324 288
		<b>2 388 656</b>	<b>603 312</b>

##### *Kassa och bank*

		2 005	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 390 661</b>	<b>603 312</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**245 816 629**      **189 990 312**

2024051606671

M/CF

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

100

100

**100 100**

**100 100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

5 952 828

3 201 190

Årets resultat

28 224 621

2 751 638

**34 177 449**

**5 952 828**

**Summa eget kapital**

**34 277 549**

**6 052 928**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatt

7 181 062

3 856 930

**Summa avsättningar**

**7 181 062**

**3 856 930**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

125 000 000

160 000 000

Skulder till koncernföretag

69 416 952

10 444 511

**Summa långfristiga skulder**

**194 416 952**

**170 444 511**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 857 716

2 158 826

Aktuella skatteskulder

315 974

79 713

Övriga skulder

331 739

279 980

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 435 637

7 117 424

**Summa kortfristiga skulder**

**9 941 066**

**9 635 943**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**245 816 629**

**189 990 312**

## 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.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från uthyrning av lokaler redovisas i takt med att lokalerna tillhandahålls.

#### Materiella anläggningstillgångar

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknad nyttjandeperiod eftersom det återspelar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	50-100 År
Stomkomplettering	50 År
Hiss	0-30 År
Installationer	15-30 År
Fasad	25-50 År
Fönster/partier/portar	5-30 År
Yttertak	10-25 År
Gemensamma utrymme	25 År
Hyresgäst Anpassningar	10-30 År
Utvändig markanläggning	5-50 År

### **Finansiella instrument**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisa när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

### **Skatter**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skuld och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### **Not 2 Medelantalet anställda**

	2023	2022
Medelantalet anställda	8	1

M  
GF

2024051606674

2024051606675

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 241 860	258 037 913
Nyanskaffningar	19 870 974	9 203 947
Försäljningar/utrangeringar	-9 958	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>287 102 876</b>	<b>267 241 860</b>
Ingående avskrivningar	-77 888 652	-70 899 558
Försäljningar/utrangeringar	4 244	0
Årets avskrivningar	-7 117 397	-6 989 094
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 001 805</b>	<b>-77 888 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202 101 071</b>	<b>189 353 208</b>
Bokfört värde mark	43 473 840	43 473 840
	<b>43 473 840</b>	<b>43 473 840</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 207	0
Inköp	3 524 258	35 207
Försäljningar/utrangeringar	-803 225	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 756 240</b>	<b>35 207</b>
Ingående avskrivningar	-1 415	0
Årets avskrivningar	-106 559	-1 415
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 974</b>	<b>-1 415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 648 266</b>	<b>33 792</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets resultat från Paulssons Fastigheter Clemens KB	5 877 938	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 877 938</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 877 938</b>	<b>0</b>

M7  
AT

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	32 798 693	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 798 693</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 798 693</b>	<b>0</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	125 000 000	160 000 000
	<b>125 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	125 000 000	160 000 000
	<b>125 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

### Not 9 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Paulssons Fastigheter Holding AB, orgnr. 556719-9269, med säte i Lund, vilka upprättar koncernredovisning.

### Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäkter och kostnader.

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Resultatet efter finansiella poster:

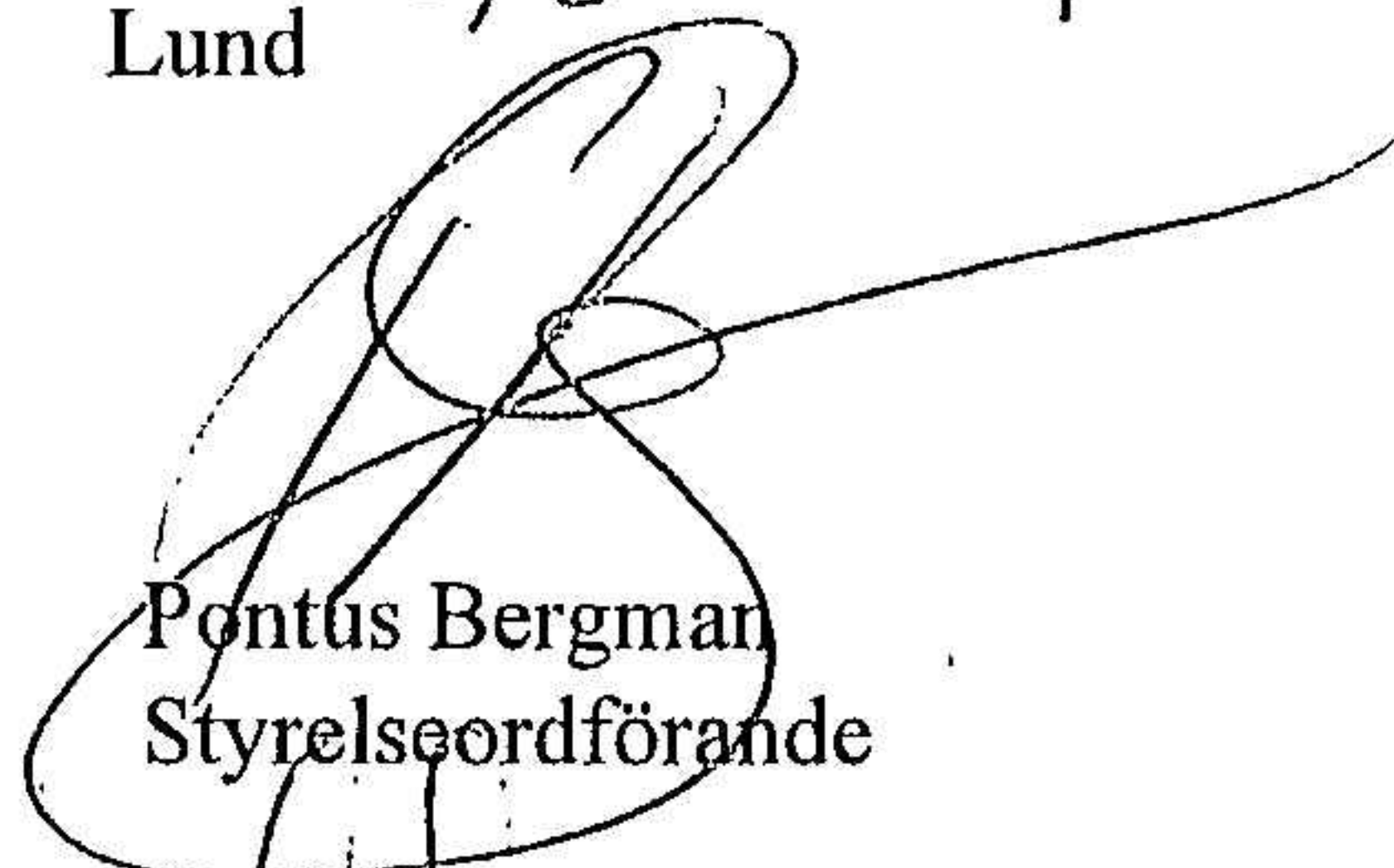
Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

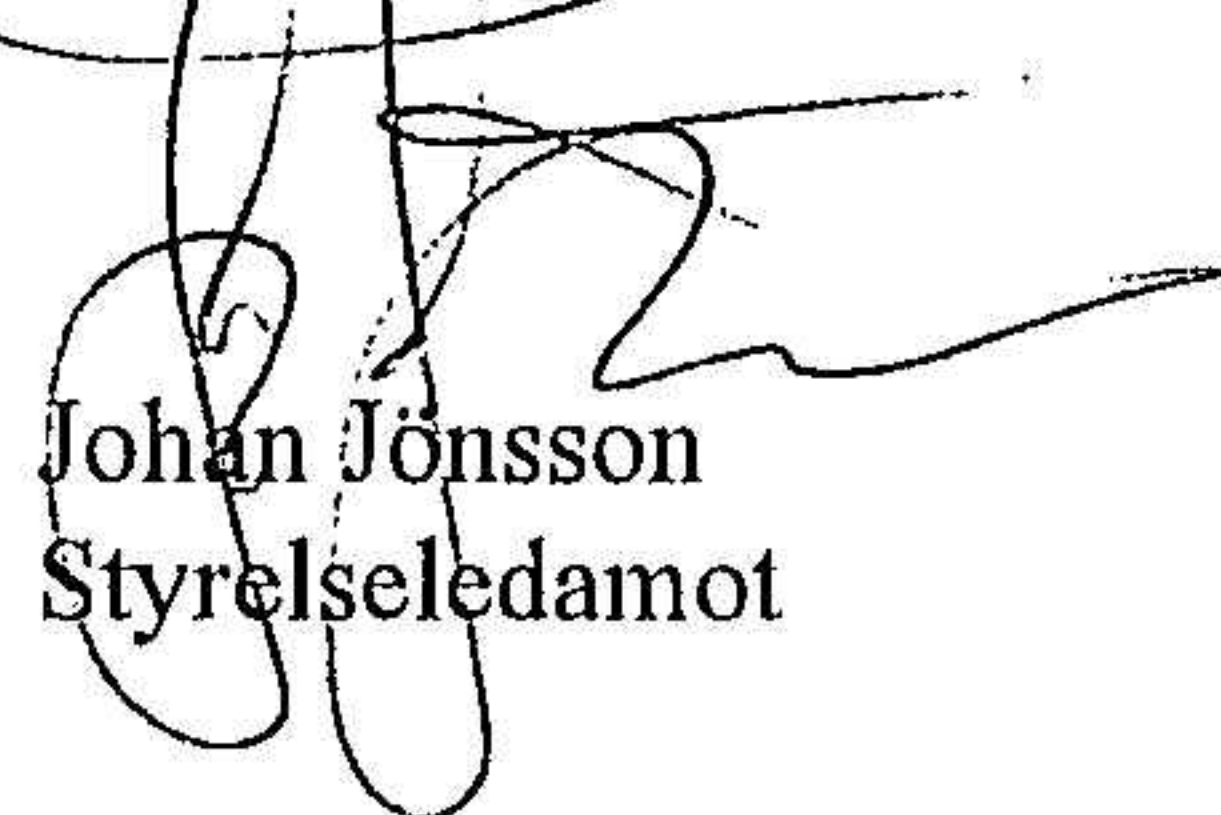
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

2024051606677

Lund 8/5 2024



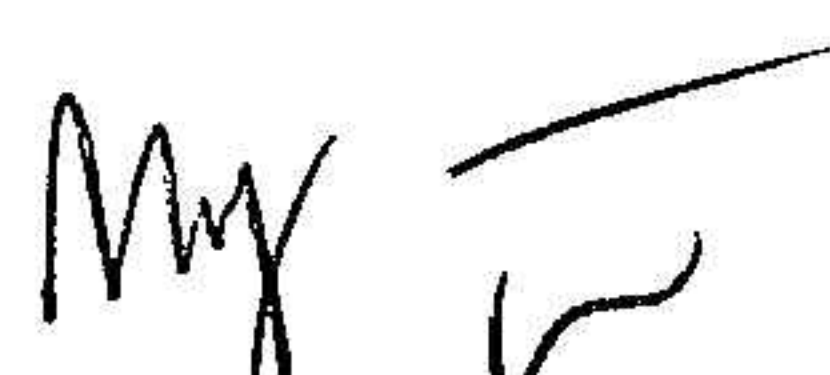
Pontus Bergman  
Styrelseordförande



Johan Jönsson  
Styrelseledamot



Ewa Folkesson  
Verkställande direktör



Mirja Jönsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5-2024



Jesper Ahlkvist  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Paulssons Centrumfastigheter Lund AB  
Org. nr 556669-7891

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Paulssons Centrumfastigheter Lund AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Paulssons Centrumfastigheter Lund AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Paulssons Centrumfastigheter Lund 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Paulssons Centrumfastigheter Lund AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Paulssons Centrumfastigheter Lund 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns 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 eller verkställande direktören 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.

Lund, 2024-05-08

Jesper Ahlkvist  
Auktoriserad revisor