

# Årsredovisning

för

## Centrumfastigheter i Kungälv AB

556642-7059

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Henrik Nilsson, Styrelseledamot

2024-05-21

Styrelsen för Centrumfastigheter i Kungälv 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Klocktornet 1, 34 och 37 i Kungälvs kommun.

Bolaget har inte någon anställd personal. Administration och fastighetsförvaltning har under året köpts in från Sigillet Fastighets AB (publ).

Företagsledningen utvärderar kontinuerligt de utmaningar och risker bolaget ställs inför. Omvärldsfaktorer såsom hög inflation och en höjd styrränta påverkar bolagets verksamhet. Företagsledningens kontinuerliga arbete på koncernnivå med bland annat räntesäkring, derivathandel med el samt en löpande uppföljning av dotterbolagens verksamhet gör att bedömningen är att bolaget är rustat för de utmaningar som uppkommer till följd av det rådande konjunkturläget.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB (publ) (org nr 556212-9006) med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 4 897       | 4 560       | 4 949       | 6 970       |
| Resultat efter finansiella poster | -2 094      | -667        | -1 748      | -576        |
| Soliditet (%)                     | 3           | 5           | 6           | 7           |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 20 000                  | 712 852                        | -710 081                  | <b>122 771</b>    |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                         | -710 081                       | 710 081                   | <b>0</b>          |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                           |                         | 1 035 000                      |                           | <b>1 035 000</b>  |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | -1 035 751                | <b>-1 035 751</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>20 000</b>           | <b>1 037 771</b>               | <b>-1 035 751</b>         | <b>122 020</b>    |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| balanserad vinst       | 1 037 771    |
| årets förlust          | -1 035 751   |
|                        | <b>2 020</b> |
| <br>                   |              |
| disponeras så att      |              |
| i ny räkning överföres | 2 020        |
|                        | <b>2 020</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Hysesintäkter  |     | 4 896 972                 | 4 559 961                 |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 361 514                   | 16 518                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>5 258 486</b>          | <b>4 576 479</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                  |     | -4 039 639                | -2 357 978                |
| Övriga externa kostnader                             |     | -154 639                  | -26 615                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -1 699 272                | -1 699 272                |
| Övriga rörelsekostnader                              |     | -123 990                  | -19 577                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-6 017 540</b>         | <b>-4 103 442</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-759 054</b>           | <b>473 037</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 2   | 263 208                   | 140 848                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 3   | -1 597 824                | -1 281 255                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-1 334 616</b>         | <b>-1 140 407</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-2 093 670</b>         | <b>-667 370</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |     |                           |                           |
| Erhållna koncernbidrag                               |     | 115 307                   | 0                         |
| Lämnade koncernbidrag                                |     | 0                         | -963 131                  |
| Förändringar av överavskrivningar                    |     | 942 612                   | 942 612                   |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |     | <b>1 057 919</b>          | <b>-20 519</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-1 035 751</b>         | <b>-687 889</b>           |
| <b>Skatter</b>                                       |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                              |     | 0                         | -22 192                   |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-1 035 751</b>         | <b>-710 081</b>           |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 4          | 31 654 712        | 32 411 372        |
| Byggnadsinventarier  | 5          | 2 143 291         | 3 085 903         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6          | 4 921 458         | 2 810 908         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>38 719 461</b> | <b>38 308 183</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  | 7          | 12 106 797        | 14 736 257        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>12 106 797</b> | <b>14 736 257</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>50 826 258</b> | <b>53 044 440</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 111 767           | 27 861            |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 2 263 375         | 1 634 124         |
| Övriga fordringar  |            | 207 114           | 182 987           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 23 802            | 29 085            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>2 606 058</b>  | <b>1 874 057</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>2 606 058</b>  | <b>1 874 057</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>53 432 316</b> | <b>54 918 497</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000           | 100 000           |
| Reservfond                                   |            | 20 000            | 20 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>120 000</b>    | <b>120 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 037 771         | 712 852           |
| Årets resultat                               |            | -1 035 751        | -710 081          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 020</b>      | <b>2 771</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>122 020</b>    | <b>122 771</b>    |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Akkumulerade överavskrivningar               |            | 2 143 291         | 3 085 903         |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>2 143 291</b>  | <b>3 085 903</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 8          |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 50 000 000        | 50 000 000        |
| Övriga skulder                               |            | 62 300            | 30 300            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>50 062 300</b> | <b>50 030 300</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 511 577           | 224 223           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                 | 963 131           |
| Övriga skulder                               |            | 29 346            | 21 194            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 563 782           | 470 975           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 104 705</b>  | <b>1 679 523</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>53 432 316</b> | <b>54 918 497</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Bolaget är anslutet till koncernkonto som Sigillet Fastighets AB (publ) har med bolagets bank, innebärande att bolagets tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Sigillet Fastighets AB (publ) är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Byggnader           | 50 år |
| Byggnadsinventarier | 10 år |

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag | 258 145        | 139 311        |
| Övriga ränteintäkter                                 | 5 063          | 1 537          |
|  | <b>263 208</b> | <b>140 848</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag | -1 575 000        | -1 281 250        |
| Övriga räntekostnader                                | -22 824           | -5                |
|  | <b>-1 597 824</b> | <b>-1 281 255</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 50 204 113         | 50 204 113         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50 204 113</b>  | <b>50 204 113</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -17 792 741        | -17 036 081        |
| Årets avskrivningar                             | -756 660           | -756 660           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 549 401</b> | <b>-17 792 741</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>31 654 712</b>  | <b>32 411 372</b>  |

### Not 5 Byggnadsinventarier

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 426 169         | 9 426 169         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 426 169</b>  | <b>9 426 169</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 340 266        | -5 397 654        |
| Årets avskrivningar                             | -942 612          | -942 612          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 282 878</b> | <b>-6 340 266</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 143 291</b>  | <b>3 085 903</b>  |

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 810 908        | 2 675 683        |
| Inköp   | 2 110 550        | 135 225          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 921 458</b> | <b>2 810 908</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 921 458</b> | <b>2 810 908</b> |

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 736 257        | 12 328 974        |
| Tillkommande fordringar                         | 4 258 145         | 3 816 578         |
| Avgående fordringar                             | -6 887 605        | -1 409 295        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 106 797</b> | <b>14 736 257</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 106 797</b> | <b>14 736 257</b> |

### Not 8 Långfristiga skulder

För skulder till koncernföretag finns inga fastställda amorteringsplaner. Inga övriga långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### Not 9 Ställda säkerheter

|  | 2023-12-31          | 2022-12-31          |
|--|---------------------|---------------------|
| Fastighetsinteckning   | 50 176 000          | 50 176 000          |
| <i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i> | <i>(50 176 000)</i> | <i>(50 176 000)</i> |
|  | <b>50 176 000</b>   | <b>50 176 000</b>   |

## **Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB (publ) (org nr 556212-9006) med säte i Göteborg.

Sigillet Fastighets AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Göteborg 2024-04-26

*Henrik Nilsson*  
Henrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-26

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Centrumfastigheter i Kungälv AB, org.nr 556642-7059

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrumfastigheter i Kungälv AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centrumfastigheter i Kungälv 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 för Centrumfastigheter i Kungälv AB.

### 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 Centrumfastigheter i Kungälv 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 de 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. 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Centrumfastigheter i Kungälv AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Centrumfastigheter i Kungälv 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 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 trygghetssätt.

### **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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 26 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor