

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sundsvall Commercial Center AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 23/6 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 23/6 2025



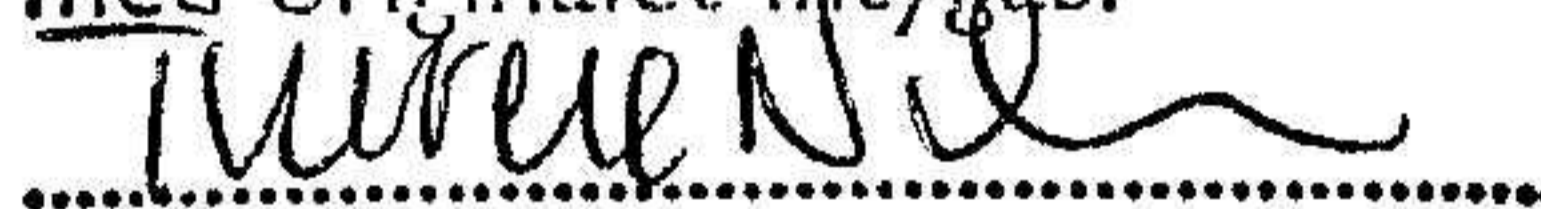
Jakob Johansson  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**Sundsvall Commercial Center AB**  
556658-5427

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8-9

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....

**Therese Nilsson**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sundsvall Commercial Center AB, org nr 556658-5427, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall självt eller genom koncernbolag förvärva fast egendom i Sverige för uthyrning samt därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	17 307 663	14 865 986	12 635 595	14 476 813
Resultat efter finansiella poster	357 680	-12 877 811	7 152 943	1 912 885
Soliditet, %	2	5	8	10

### Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Belopp vid årets början	100 000			4 289 563
Årets resultat				-2 580 414
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>100 000</b>			<b>1 709 149</b>

### Koncernuppgifter

Sundsvall Commercial Center AB är ett helägt dotterbolag till Maelir Fastigheter Holding AB, org nr 556611-3097, med säte i Stockholm.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 289 563
årets resultat	-2 580 414
Totalt	<hr/> 1 709 149
balanseras i ny räkning	1 709 149
Summa	<hr/> 1 709 149

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		17 307 663	14 865 986
Övriga rörelseintäkter		7 188	42 407
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>17 314 851</b>	<b>14 908 393</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-10 840 085	-22 095 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 488 096	-2 145 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 328 181</b>	<b>-24 240 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 986 670</b>	<b>-9 332 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	2 396 143	1 107 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-6 025 133	-4 652 950
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 628 990</b>	<b>-3 545 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>357 680</b>	<b>-12 877 811</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	10 125 600
Lämnade koncernbidrag		-2 938 100	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 938 100</b>	<b>10 125 600</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 580 420</b>	<b>-2 752 211</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		6	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 580 414</b>	<b>-2 752 211</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	57 932 859	60 035 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	210 063	-
Summa materiella anläggningstillgångar		58 142 922	60 035 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		58 142 922	60 035 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		90 252	87 275
Fordringar hos koncernföretag		60 972 562	29 177 454
Övriga fordringar		383 277	1 153 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 018	77 034
Summa kortfristiga fordringar		61 526 109	30 494 878
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		312 055	1 335 641
Summa kassa och bank		312 055	1 335 641
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		61 838 164	31 830 519
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		119 981 086	91 865 519

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 289 563	7 041 775
Årets resultat		-2 580 414	-2 752 211
Summa fritt eget kapital		1 709 149	4 289 564
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 809 149</b>	<b>4 389 564</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		107 800 000	74 859 788
Övriga skulder		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		107 832 000	74 891 788
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 312 964	4 355 549
Skulder till koncernföretag		4 216 533	4 012 561
Övriga skulder		558 893	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 251 547	4 216 057
Summa kortfristiga skulder		10 339 937	12 584 167
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 981 086</b>	<b>91 865 519</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Ombyggnad/lokalanpassningar	3-10
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

#### Koncernuppgifter

Sundsvall Commercial Center AB, org nr 556658-5427, är ett helägt dotterbolag till Maelir Fastigheter Holding AB, org nr 556611-3097, med säte i Stockholm. Företaget ingår i en koncern där Maelir AB, org nr 556926-7171, med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

#### Not Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Ersättning till revisorer (KPMG AB) redovisas sammantaget i ett annat bolag i koncernen, Maelir AB, org nr 556926-7171.

#### Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

#### Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 389 369	1 101 976
Ränteintäkter, övriga	6 774	5 727
<b>Summa</b>	<b>2 396 143</b>	<b>1 107 703</b>

**Not 2 Räntekostnader och liknande kostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	203 972	156 389
Räntekostnader, övriga	130 491	50 633
Räntekostnader, fastighetslån	5 690 670	4 445 928
<b>Summa</b>	<b>6 025 133</b>	<b>4 652 950</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	101 841 003	88 299 174
-Omklassificeringar	-	13 541 829
-Nyanskaffningar	385 955	-
	<u>102 226 958</u>	<u>101 841 003</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 806 003	-39 660 409
-Årets avskrivning enligt plan	-2 488 096	-2 145 594
	<u>-44 294 099</u>	<u>-41 806 003</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 932 859</b>	<b>60 035 000</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	8 278 055
Investeringar	210 063	5 263 774
Omklassificeringar	-	-13 541 829
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>210 063</b>	<b>-</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	90 720 476

## Not 6 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har tecknat ett hyresavtal med Jem & Fix om 2 251 kvm, preliminär tillträdesdag är 1 juni 2025.

## Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet:*  
Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

## **Underskrifter**

Stockholm

Jakob Johansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG AB

Alexander Tistam  
Auktoriserad revisor

ank=20250626;2025062725704

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CARL JAKOB JOHANSSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Maelir AB

Serienummer: 7895ee3a8483d0[...]7604a12abae74

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-18 08:53:44 UTC



## ALEXANDER TISTAM

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 13cbdda94c11b[...]2eb21e1d219e1

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-06-18 13:00:47 UTC



ank=20250626;2025062725705

Penneo dokumentnyckel: P0155-7Z9FH-Z5WZ-ZWG3K-SS22H-KD39E

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sundsvall Commercial Center AB, org. nr 556658-5427

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sundsvall Commercial Center AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sundsvall Commercial Center 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 Sundsvall Commercial Center 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 uppger, 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 Sundsvall Commercial Center 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 styrelseledamoten 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 Sundsvall Commercial Center 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 styrelseledamoten 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 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

Alexander Tistam  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ALEXANDER TISTAM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 13cbdda94c11b[...]2eb21e1d219e1

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-06-18 12:50:05 UTC



ank=20250626;2025062725708

Penneo dokumentnyckel: LD8FK-OXHXJ-X5YKO-KJ3GG-3Q3U8-JQ25Q

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.