

**Årsredovisning**  
för  
**Nordby Köpcenter AB**  
556475-9479

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Nordby Köpcenter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad den 12 mars 2024

  
Ulf Palm

Styrelsen och verkställande direktören för Nordby Köpcenter 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

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna och markanläggningar på Skogar 1:65 i Svinesund, i Strömstads kommun. Svinesund är ett handelsområde som präglas av gränshandeln. Handelsområdet ligger i direkt anslutning till det handelsområde som förvaltas av moderbolaget.

### Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Shopping Center AB, som i sin tur ägs till 55% av Thon Sverige AB och av Orvelin Group Holding AB med 45%. Bolaget ingår därmed i koncernen Thon Holding AS (Norge) org.nr. 938 050 287, som upprättar koncernårsredovisning.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I en marknad med stigande livsmedelspriser så har särskilt traditionell gränshandel gynnats och med det även Svinesunds Handelsområde.

Första laddstationerna i Svinesund var också på plats under året.

Samtidigt så pågår alltjämt arbetet med detaljplanen för bl.a. Svinesund och planerna för dess utformning börjar att konkretiseras.

Har under året kommit till en konklusion vad gäller inriktning för V/A vilken varit en av de mer centrala frågorna.

Nordby Köpcenter AB har även under året genomfört förvärv av fastighet i direkt anslutning till Handelshuset.

Fastigheten är även belägen inom samma detaljplan och kan oavsett hur planarbetet utvecklas nyttjas för att stärka befintligt affärshus.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Svinesunds handelsområde är nästintill uteslutande bestående av traditionell gränshandel som bygger på prisdifferens mellan Norge och Sverige

Denna har särskilt gynnats i en ren destinationshandel där kundens fokus i mindre utsträckning varit på möjligheten till impulsköp.

Verksamheterna i Handelshuset legat nere en tid men avsikten är huset på nytt kan öppnas för handel under 2024.

<b>Flerårsjämförelse (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	22 200	20 036	17 334	17 381	23 338
Resultat efter finansiella poster	8 082	10 795	11 710	9 452	16 328
Balansomslutning	145 732	142 335	140 491	143 453	148 811
Soliditet (%)	32,4	28,7	29,2	27,9	47,3
Avkastning på totalt kap. (%)	9,0	8,6	9,0	7,1	11,4

### **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	20 000	37 877 513	354 361	<b>38 351 874</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			354 361	-354 361	<b>0</b>
Årets resultat				6 716 142	<b>6 716 142</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>38 231 874</b>	<b>6 716 142</b>	<b>45 068 016</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 231 874
årets vinst	6 716 142
	<b>44 948 016</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0
	44 948 016
	<b>44 948 016</b>

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
Nettoomsättning		22 200 185	20 036 124
Övriga rörelseintäkter		147 106	0
		<b>22 347 291</b>	<b>20 036 124</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-6 766 749	-5 489 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-2 416 140	-2 367 851
		<b>-9 182 889</b>	<b>-7 857 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 164 402</b>	<b>12 179 043</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8 985	73 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 091 714	-1 457 581
		<b>-5 082 729</b>	<b>-1 383 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 081 673</b>	<b>10 795 112</b>
Bokslutsdispositioner		482 700	-10 210 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 564 373</b>	<b>585 112</b>
Skatt på årets resultat		-1 848 231	-230 751
<b>Årets resultat</b>		<b>6 716 142</b>	<b>354 361</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	137 340 008	134 592 008
Inventarier, verktyg och installationer	3	3 170 092	3 264 231
		<b>140 510 100</b>	<b>137 856 239</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**140 510 100**

**137 856 239**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 367 755	1 324 213
Aktuella skattefordringar		1 096 194	95 260
Övriga kortfristiga fordringar		7 614	450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 750 584	3 059 098
		<b>5 222 147</b>	<b>4 479 021</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**5 222 147**

**4 479 021**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**145 732 247**

**142 335 260**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

38 231 874

37 877 513

Årets resultat

6 716 142

354 361

**44 948 016**

**38 231 874**

**Summa eget kapital**

**45 068 016**

**38 351 874**

**Obeskattade reserver**

2 735 504

3 218 204

#### **Avsättningar**

Uppskjutna skatter

2 536 182

2 361 910

**Summa avsättningar**

**2 536 182**

**2 361 910**

#### **Kortfristiga skulder**

Förskott från kunder

4 505 665

3 882 622

Leverantörsskulder

9 032

48 222

Skulder till moderföretag

86 978 842

93 619 320

Aktuella skatteskulder

2 666 551

0

Övriga kortfristiga skulder

1 140 463

745 970

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

91 992

107 138

**Summa kortfristiga skulder**

**95 392 545**

**98 403 272**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**145 732 247**

**142 335 260**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Byggnader</u>	
Stommar	100 år
Stomkompletteringar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt / hyresgästanpassningar	20 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Övrigt	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

### **Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar K3 kapitel 11, dvs finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Likvida medel**

Moderbolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som skuld i balansräkningen. .

### **Obeskattade reserver**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	154 526 788	154 526 786
Inköp	4 500 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 026 788</b>	<b>154 526 786</b>
Ingående avskrivningar	-19 934 779	-18 182 777
Årets avskrivningar	-1 752 001	-1 752 001
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 686 780</b>	<b>-19 934 778</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>137 340 008</b>	<b>134 592 008</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	91 540 008	88 792 008
Verkligt värde	217 000 000	238 000 000
Bokfört värde byggnader	56 189 008	57 941 008
Bokfört värde mark	81 151 000	76 651 000
	<b>137 340 008</b>	<b>134 592 008</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	17 630 080	17 586 580
Inköp	570 000	43 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 200 080</b>	<b>17 630 080</b>
Ingående avskrivningar	-14 365 849	-13 749 998
Årets avskrivningar	-664 139	-615 851
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 029 988</b>	<b>-14 365 849</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 170 092</b>	<b>3 264 231</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till moderbolag	5 091 714	1 451 850
Övriga räntekostnader	0	5 731
	<b>5 091 714</b>	<b>1 457 581</b>

## Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

2024062623876

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

**Not 7 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad den 12 mars 2024

  
Thomas Erik Rönning  
Ordförande

  
Fredrik Orvelin

  
Ulf Palm  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/3 2024

  
~~Öhrings PricewaterhouseCoopers AB~~

Mattias Celind  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordby Köpcenter AB, org.nr 556475-9479

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordby Köpcenter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordby Köpcenter 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 Nordby Köpcenter 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 Nordby Köpcenter 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 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 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

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 revisions sed 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 och verkställande direktörens förvaltning för Nordby Köpcenter 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Nordby Köpcenter AB enligt god revisors sed 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Trollhättan den 12/3-2024

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor