

# Årsredovisning

för

## Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort

556210-0791

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-14



Christian Brewaeys

# Årsredovisning

för

## Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort

556210-0791

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighets- och värdepappersförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Domus 2 och Domus 3.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för risker knutna till de makroekonomiska förhållandena, där utvecklingen på hyresmarknaden är den viktigaste faktorn. För övrigt är bolagets resultat beroende av räntemarknaden för lån i fast egendom.

### Förväntad framtida utveckling

Bolaget räknar med en stabil tillväxt de närmsta åren.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	34 109	32 454	37 987	39 924	50 003
Balansomslutning	378 810	419 534	528 257	527 743	562 359
Soliditet (%)	2,0	0,0	0,0	0,6	3,3

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	33 531 000
balanserad vinst	6 470 165
årets förlust	-32 531 135
	<b>7 470 030</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 470 030
	<b>7 470 030</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	34 109	32 454
Övriga rörelseintäkter		805	941
		<b>34 913</b>	<b>33 395</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader	4	-25 332	-23 303
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-24 537	-85 343
Övriga rörelsekostnader		-3 758	-1 070
		<b>-53 628</b>	<b>-109 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 714</b>	<b>-76 321</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	497	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-20 007	-7 971
		<b>-19 510</b>	<b>-7 914</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-38 225</b>	<b>-84 235</b>
Bokslutsdispositioner	7	21 521	59 822
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 704</b>	<b>-24 413</b>
Skatt på årets resultat	8	-15 827	15 862
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 531</b>	<b>-8 551</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	69 269	148 837
Fasad	10	26 023	27 771
Markanläggning	11	253	278
Byggnads- och markinventarier	12	19 321	21 653
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	54 303	52 545
		<b>169 169</b>	<b>251 084</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	15	142 802	158 630
		<b>142 802</b>	<b>158 630</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>311 971</b>	<b>409 714</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 758	638
Fordringar hos koncernföretag		61 521	0
Aktuella skattefordringar		131	0
Övriga fordringar		351	1 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 315	2 137
		<b>65 076</b>	<b>4 423</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>66 839</b>	<b>9 820</b>
------------------------------------	--	---------------	--------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

378 810

419 534

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16, 17

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Aktieägartillskott

33 531

33 531

Balanserad vinst eller förlust

6 470

-24 980

Årets resultat

-32 531

-8 551

**7 470**

**0**

**Summa eget kapital**

**7 570**

**100**

#### Långfristiga skulder

18

Skulder till koncernföretag

0

402 318

Övriga skulder

1 318

1 305

**Summa långfristiga skulder**

**1 318**

**403 623**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

5 223

3 588

Leverantörsskulder

2

0

Skulder till koncernföretag

356 736

3 586

Aktuella skatteskulder

0

542

Övriga skulder

6 566

5 042

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 395

3 053

**Summa kortfristiga skulder**

**369 922**

**15 811**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**378 810**

**419 534**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>36 487</b>	<b>-32 212</b>	<b>4 375</b>
Disposition av föregående års resultat		-32 212	32 212	0
Årets resultat			-8 551	-8 551
Aktieägartillskott		4 276		4 276
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>8 551</b>	<b>-8 551</b>	<b>100</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>8 551</b>	<b>-8 551</b>	<b>100</b>
Disposition av föregående års resultat		-8 551	8 551	0
Årets resultat			-32 531	-32 531
Erhållna koncernbidrag		40 000		40 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>40 000</b>	<b>-32 531</b>	<b>7 569</b>

2024060541907

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort med org.nr. 556688-3681 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Steen & Ström Sverige AB, Box 16335, 103 26 Stockholm. Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort är dotterföretag till är Klepierre, reg.nr. 780 152 914, med säte i Paris. Moderföretag i den minsta koncernen som Steen & Ström Sverige AB är dotterföretag till är Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Steen & Ström AS, Stöperigatan 1, 0118 Oslo, Norge.

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerorts intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

#### *Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### *Omräkning av poster i utländsk valuta*

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet på motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgången anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella

anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	50 år
Fasad	25 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	3-20 år
Inventarier	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enhetens) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsförts i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värden. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Bolaget ingår i Steen & Ström Holding ABs cashpool, vilket innebär att de banktillgodohavanden som ingår i cashpoolen redovisas som ett koncerninternt mellanhavande med Steen & Ström Holding AB. Mellanhavandet regleras inte och redovisas därför som en långfristig fordran/skuld i balansräkningen.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare redovisas direkt i eget kapital.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 19 090 (21 121) Tkr.

Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningabara operationella leasingavtal förfaller enligt följande

	2023	2022
Inom ett år	17 224	19 090
Senare än ett år men inom fem år	22 250	31 688
Senare än fem år	208 813	289 082
	<b>248 287</b>	<b>339 860</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>Deloitte AB</b>		
Revisionsuppdrag	22	18
	<b>22</b>	<b>18</b>

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	493	56
Kursdifferenser	4	0
	<b>497</b>	<b>57</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-12 440	-5 897
Övriga räntekostnader	-7 560	-2 066
Kursdifferenser	-6	-8
	<b>-20 007</b>	<b>-7 971</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag från Steen & Ström Holding AB	21 521	59 822
	<b>21 521</b>	<b>59 822</b>

### Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-15 827	15 862
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-15 827</b>	<b>15 862</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-16 704	-24 413
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	3 441	5 029
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-19 268	10 833
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-15 827</b>	<b>15 862</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 176 736	994 627
Omklassificeringar	-182 109	182 109
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>994 627</b>	<b>1 176 736</b>
Ingående avskrivningar	-170 366	-151 536
Årets avskrivningar	-19 117	-18 830
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-189 484</b>	<b>-170 366</b>
Ingående nedskrivningar	-857 532	-797 282
Återförda nedskrivningar	121 658	0
Årets nedskrivningar	0	-60 250
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-735 874</b>	<b>-857 532</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 269</b>	<b>148 837</b>
Bokfört värde mark	56 427	56 427
	<b>56 427</b>	<b>56 427</b>

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 469,7 (263,7) Mkr. Värderingen har genomförts internt i koncernen för pågående projekt och externt av Cushman & Wakefield Sweden AB, en oberoende värderingsman.

### Not 10 Fasad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 980	41 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 980</b>	<b>41 980</b>
Ingående avskrivningar	-14 209	-12 492
Årets avskrivningar	-1 748	-1 716
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 957</b>	<b>-14 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 023</b>	<b>27 771</b>

### Not 11 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	518	518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>518</b>	<b>518</b>
Ingående avskrivningar	-240	-214
Årets avskrivningar	-25	-26
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-265</b>	<b>-240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>253</b>	<b>278</b>

### Not 12 Byggnads- och markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 279	52 615
Inköp	1 313	3 664
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 592</b>	<b>56 279</b>
Ingående avskrivningar	-34 626	-30 107
Årets avskrivningar	-3 645	-4 519
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 271</b>	<b>-34 626</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 321</b>	<b>21 653</b>

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188	188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
Ingående avskrivningar	-188	-188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188</b>	<b>-188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 545	235 475
Inköp	1 758	1 700
Omklassificeringar	0	-184 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 303</b>	<b>52 545</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 303</b>	<b>52 545</b>

### Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Outnyttjade underskottsavdrag	167	17 772
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader, byggnader och mark	142 636	140 858
	<b>142 802</b>	<b>158 630</b>

### Not 16 Antal aktier

Aktiekapital 1 000 st á 100 kronor

### Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31	
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
fri överkursfond	33 531	
balanserad vinst	6 470	
årets förlust	-32 531	
	<b>7 470</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	7 470	
	<b>7 470</b>	

### Not 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	0	406 594
Övriga skulder	1 318	1 305
	<b>1 318</b>	<b>407 899</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 900	61 900
	<b>61 900</b>	<b>61 900</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Fastighets AB Centrum Västerort och Specialfastigheter i Kristianstad AB ingick den 4:e december 2023 avtal om försäljning av fastigheten Kristianstad Domus 2. Äganderätten till fastigheten och betalning av överenskommet försäljningspris skedde den 2:a januari 2024. Försäljningspriset uppgick till 470 miljoner kronor.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Richardt Brewaeys  
Verkställande direktör

Brian Jensen  
Styrelseledamot / Ordförande

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

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

2024060541917



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.05.2024 16:10

SENT BY OWNER:  
Annie Englund • 14.05.2024 10:20

DOCUMENT ID:  
SyMU6A9xm0

ENVELOPE ID:  
HJbLp0cxm0-SyMU6A9xm0

DOCUMENT NAME:  
Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort - Årsredovisning 23123  
1.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Richardt Brewaeys christian.brewaeys@steenstrom.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:45 14.05.2024 11:44	eID Low	MitID DK E-Ident (DOB: 03/03/81) IP: 83.151.140.62
2. Brian Jensen brian.jensen@steenstrom.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:36 14.05.2024 15:34	eID Low	MitID DK E-Ident (DOB: 04/08/78) IP: 83.151.140.62
3. MATS PERSSON matpersson@deloitte.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:10 14.05.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/30) IP: 81.216.66.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort  
organisationsnummer 556210-0791

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerorts 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.

#### 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 Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort 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

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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Centrum Västerort 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 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. 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 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.

Malmö, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Mats Persson  
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."

## MATS PERSSON

### Undertecknare

Serienummer: a6d838f8ad7be2[...]ce7e3718b6231

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-14 14:11:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>