

**Årsredovisning**  
för  
**Paulssons Centrumfastigheter Lund AB**  
556669-7891

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

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

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

Lund 2023-06-16

  
Ewa Folkesson

**Årsredovisning**  
för  
**Paulssons Centrumfastigheter Lund AB**  
556669-7891  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Paulssons Centrumfastigheter Lund AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Lund.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Paulssons i Lund Holding 4 AB, orgnr. 556669-8253, med säte i Lund.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	27 237 064	26 439 668	24 270 482	24 934 771
Balansomslutning	189 990 312	350 527 480	190 464 885	292 323 924
Resultat efter finansiella poster	1 955 075	1 315 200	-2 156 412	-9 717
Soliditet %	3	10	12	12

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	100	34 241 101	1 960 089	36 301 290
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 960 089	-1 960 089	0
Utdelning			-33 000 000		-33 000 000
Årets resultat				2 751 638	2 751 638
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>100</b>	<b>3 201 190</b>	<b>2 751 638</b>	<b>6 052 928</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 201 190
årets vinst	2 751 638
	<b>5 952 828</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

5 952 828  
CF

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

7

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		27 237 064	26 439 668
Övriga rörelseintäkter		0	354 689
		<b>27 237 064</b>	<b>26 794 357</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-10 892 349	-12 387 242
Övriga externa kostnader		-3 569 772	-3 231 781
Personalkostnader	2	-652 197	-110 147
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-6 990 509	-6 727 013
		<b>-22 104 827</b>	<b>-22 456 183</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 132 237</b>	<b>4 338 174</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 333	2 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 181 495	-3 025 069
		<b>-3 177 162</b>	<b>-3 022 974</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 955 075</b>	<b>1 315 200</b>
Mottagna/erhållna koncernbidrag		1 955 000	1 555 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 910 075</b>	<b>2 870 200</b>
Uppskjuten skatt		-1 158 437	-910 111
<b>Årets resultat</b>		<b>2 751 638</b>	<b>1 960 089</b>

CT  
2

**Balansräkning** **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	189 353 208	187 138 355
Inventarier, verktyg och installationer	4	33 792	0
		<b>189 387 000</b>	<b>187 138 355</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	5	0	162 730 371
		<b>0</b>	<b>162 730 371</b>

**Summa anläggningstillgångar** **189 387 000** **349 868 726**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar		256 802	105 741
Övriga fordringar		22 222	354 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324 288	198 324
		<b>603 312</b>	<b>658 754</b>

**Summa omsättningstillgångar** **603 312** **658 754**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **189 990 312** **350 527 480**

CAF  
2

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

100

100

**100 100**

**100 100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

3 201 190

34 241 101

Årets resultat

2 751 638

1 960 089

**5 952 828**

**36 201 190**

**Summa eget kapital**

**6 052 928**

**36 301 290**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatt

3 856 930

2 698 493

**Summa avsättningar**

**3 856 930**

**2 698 493**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

160 000 000

296 981 250

Skulder till koncernföretag

10 444 511

0

**Summa långfristiga skulder**

**170 444 511**

**296 981 250**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

3 615 000

Leverantörsskulder

2 158 826

1 902 918

Aktuella skatteskulder

79 713

229 136

Övriga skulder

279 980

796 568

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 117 424

8 002 825

**Summa kortfristiga skulder**

**9 635 943**

**14 546 447**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**189 990 312**

**350 527 480**

CF  
A

auk=20230622;2023062605075

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Hysesintäkter

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

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

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

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

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

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

CVF  
H

### **Finansiella instrument**

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

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

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

### **Skatter**

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

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

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

*CAF*

### **Not 2 Medelantalet anställda**

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

*J*

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 037 913	250 301 514
Nyanskaffningar	9 203 947	7 736 399
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>267 241 860</b>	<b>258 037 913</b>
Ingående avskrivningar	-70 899 558	-64 172 545
Årets avskrivningar	-6 989 094	-6 727 013
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 888 652</b>	<b>-70 899 558</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 353 208</b>	<b>187 138 355</b>
Bokfört värde mark	43 473 840	43 473 840
	<b>43 473 840</b>	<b>43 473 840</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	35 207	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 207</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 415	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 415</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 792</b>	<b>0</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 730 371	99 918 415
Tillkommande fordringar	0	62 811 956
Avgående fordringar	-162 730 371	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>162 730 371</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>162 730 371</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	160 000 000	282 521 250
	<b>160 000 000</b>	<b>282 521 250</b>

SF

J

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	0	307 100 000
	0	307 100 000

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Paulssons i Lund Holding 4 AB, org nr 556669-8253, med säte i Lund.

Paulssons i Lund Holding 4 AB ingår i en koncern där Paulssons Fastigheter Holding AB, org nr 556719-9269 med säte i Lund, upprättar koncernredovisning.

### Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

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

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Resultatet efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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


### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under 2023 sålts till Paulssons Fastigheter Holding AB. Förändringarna i bolagsstrukturen i koncernen är gjord för att förenkla strukturen och att begränsa antal bolag.

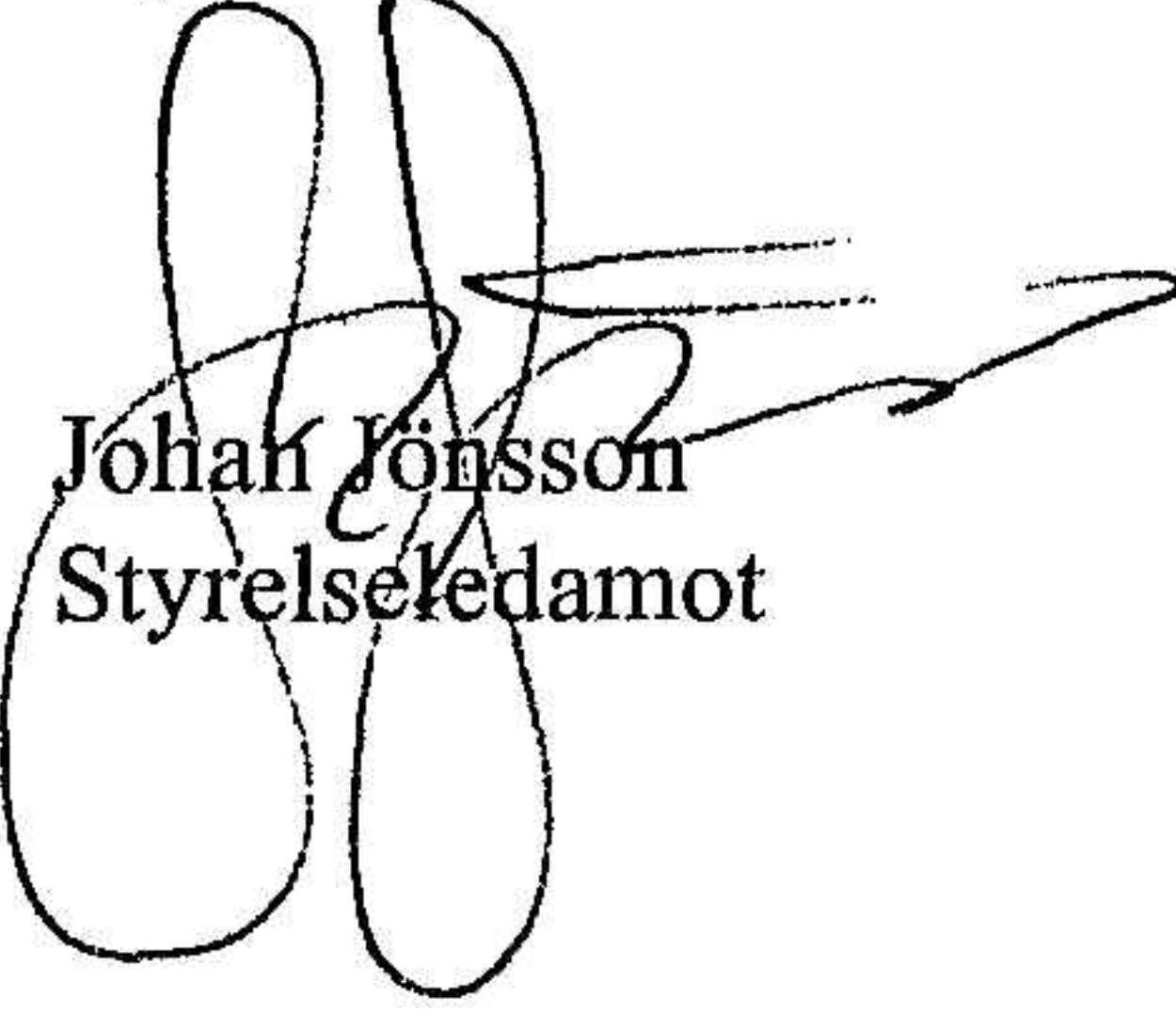
Under 2023 har bolaget också blivit komplementär i Paulssons Fastigheter Clemens Kommanditbolag.

CA  
J

Lund 2023-06-16



Pontus Bergman  
Styrelseordförande



Johan Jönsson  
Styrelseledamot

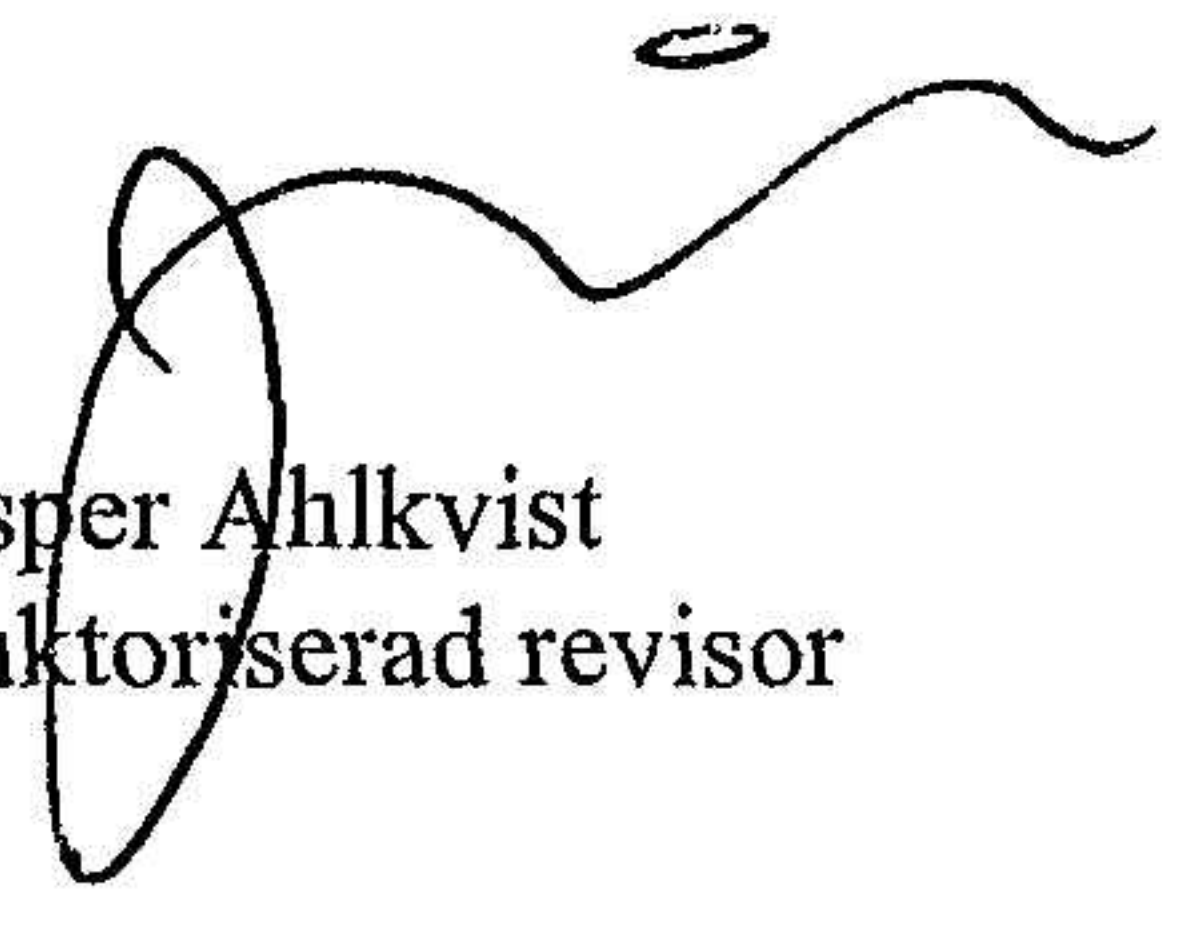


Ewa Folkesson  
Verkställande direktör



Mirja Jönsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 16/6-2023



Jesper Ahlkvist  
Auktoriserad revisor

ank=20230622;2023062605080

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Paulssons Centrumfastigheter Lund AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Paulssons Centrumfastigheter Lund AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Paulssons Centrumfastigheter Lund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Paulssons Centrumfastigheter Lund AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Paulssons Centrumfastigheter Lund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta,

är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund, 2023-06-16

Jesper Ahlkvist  
Auktoriserad revisor