

Årsredovisning
för
Centur Europafastigheter AB
556594-3460

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-04.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av:

Erik Selin, Styrelseledamot
2025-06-13

Styrelsen för Centur Europafastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag i en koncern som består av fastighetsförvaltande bolag. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Faktorer som är väsentliga för bolagets utveckling är hyresutvecklingen, vakansgraden och ränteutvecklingen. För att begränsa den risken fokuserar bolaget löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, inkluderande effekterna av förändringar av priser på låne- och kapitalmarknad och räntesatser. Bolagets övergripande riskhanteringsprogram fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat.

Kostnaderna består framför allt av drift- och finansieringskostnader, vilka hanteras så långt det är möjligt av moderbolaget Centur Nordenfastigheter AB. Koncerninterna lån löper med fast ränta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den del av Centurkoncernen som bolaget ingått i har under året överlåtits till Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905, vilket innebär att bolaget numera ingår i Balderkoncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	38 389	59 008	-8 852	-193 654
Soliditet (%)	64,6	35,0	31,6	25,5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 000	23 166	3 817	58 918	235 900
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-19 000		-19 000
Balanseras i ny räkning			58 918	-58 918	0
Årets resultat				56 434	56 434
Belopp vid årets utgång	150 000	23 166	43 735	56 434	273 334

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 734 253
årets vinst	56 433 564
	100 167 817

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	30 051 000
i ny räkning överföres	70 116 817
	100 167 817

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2025.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Övriga rörelseintäkter

22 611

25 405

22 611

25 405

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-22 612

-25 407

-22 612

-25 407

Rörelseresultat

-1

-2

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

2

53 650

69 400

Ränteintäkter och liknande resultatposter

3

6 758

8 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-22 017

-18 390

38 390

59 011

Resultat efter finansiella poster

38 389

59 008

Bokslutsdispositioner

5

20 832

-56

Resultat före skatt

59 222

58 952

Skatt på årets resultat

6

-2 788

-35

Årets resultat

56 434

58 918

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8, 10, 11	448 854	546 186
		448 854	546 186
Summa anläggningstillgångar		448 854	546 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag, interna reverser		0	160 000
Övriga kortfristiga fordringar		0	5 993
		0	165 993
Summa omsättningstillgångar		0	165 993
SUMMA TILLGÅNGAR		448 854	712 179
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
Reservfond		23 166	23 166
		173 166	173 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 734	3 817
Årets resultat		56 434	58 918
		100 168	62 734
Summa eget kapital		273 334	235 900
Obeskattade reserver	9	21 168	16 657
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 840	0
Skulder till koncernföretag, interna reverser		0	160 000
Övriga skulder till koncernföretag		148 790	299 569
Aktuella skatteskulder	6	2 722	35
Övriga kortfristiga skulder		0	19
Summa kortfristiga skulder		154 352	459 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		448 854	712 179

Noter

Tkr

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker 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.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma

förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skattregler 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 väsentliga temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av beskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	53 650	189 500
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	0	-120 100
	53 650	69 400

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	0	8 000
	0	8 000

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-996	-18 315
	-996	-18 315

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	25 343	0
Avsättning till periodiseringsfonder	-4 511	-56
	20 832	-56

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 788	-35
Totalt redovisad skatt	-2 788	-35

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		59 222		58 952
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-12 200	20,60	-12 144
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-1 565	20,60	-26 861
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	11 067	20,60	39 037
Schablonränta på periodiseringsfond	20,60	-90	20,60	-66
Redovisad effektiv skatt	4,71	-2 788	0,06	-35

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 186	505 286
Försäljningar	-99 994	0
Aktieägartillskott	0	161 000
Nedskrivning av aktier	0	-120 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 192	546 186
Utgående redovisat värde	446 192	546 186

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-12-31
Balder i Göteborg AB	100%	100%	200 000	77 410
Balder i Kungälv AB	100%	100%	50 000	30 344
Balder Deltavägen AB	100%	100%	1 000	3 398
Balder Sisjön AB	100%	100%	1 000	650
Balder i Svågertorp AB	100%	100%	1 000	1 100
Balder i Stockholm AB	100%	100%	300 000	68 011
Balder i Haninge AB	100%	100%	200 000	29 013
Balder i Huddinge AB	100%	100%	1 200	28 021
Balder i Södertälje AB	100%	100%	4 000	2 230
Balder i Lund AB	100%	100%	1 000	110
M6 Fastigheter AB	100%	100%	1 000	19 537
WFSS Förvaltning AB	100%	100%	50 000	50
Centur Stora Höga AB	100%	100%	500	84
Fastighets AB Bryggeriet	100%	100%	1 000	55 700
Balder 10 AB	100%	100%	1 000	100
Centur Hässleholm AB	100%	100%	1 000	20 700
Centur Ångkraftverket				
Fastighets AB	100%	100%	1 000	109 733
Balder Urnes KB	100%	100%	1 000	2 662
Balder Trombonen 3 KB	100%	100%	1 000	0
				448 853

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Balder i Göteborg AB	556028-7137	Göteborg	41 506	7 736
Balder i Kungälv AB	556037-7854	Göteborg	8 748	320
Balder Deltavägen AB	556639-6700	Göteborg	1 728	61
Balder Sisjön AB	556088-6623	Göteborg	4 809	1 535
Balder i Svågertorp AB	556743-8204	Göteborg	8 325	2 821
Balder i Stockholm AB	556058-6603	Göteborg	56 971	1 638
Balder i Haninge AB	556021-5211	Göteborg	28 585	1 420
Balder i Huddinge AB	556032-6323	Göteborg	4 824	62
Balder i Södertälje AB	556031-1705	Göteborg	1 057	58
Balder i Lund AB	556754-0850	Göteborg	513	393
M6 Fastigheter AB	556728-8237	Göteborg	5 677	1 194
WFSS Förvaltning AB	556903-5586	Göteborg	61	3
Centur Stora Höga AB	556872-3414	Göteborg	8 232	2 211
Fastighets AB Bryggeriet	556141-6115	Stockholm	55 347	27 826
Balder 10 AB	556978-9026	Göteborg	121	7
Centur Hässleholm AB	556924-6498	Göteborg	26 751	3 370
Centur Ångkraftverket				
Fastighets AB	556870-3564	Göteborg	61 181	46 152
Balder Urnes KB	969700-5552	Göteborg	5 898	2 438
Balder Trombonen 3 KB	969674-3682	Göteborg	3 642	0

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond RÅ 2019	5 147	5 147
Periodiseringsfond RÅ 2021	1 046	1 046
Periodiseringsfond RÅ 2022	10 408	10 408
Periodiseringsfond RÅ 2023	56	56
Periodiseringsfond RÅ 2024	4 511	0
	21 168	16 657

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	405 586	0
Andra ställda säkerheter	0	283 586
	405 586	283 586

Aktiepant; Balder Trombonen 34 KBBalder Urnes KBBalder i Stockholm ABBalder i Kungälv ABBalder i Göteborg ABBalder Deltavägen ABBalder i Svågertorp ABCentur Stora Höga ABBalder i Huddinge ABBalder i Haninge ABFastighets AB BryggerietBalder i Lund ABCentur Ångkraftverket Fastighets AB

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för dotterbolag	0	129 887
	0	129 887

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

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

Göteborg

Erik Selin
Erik Selin
Ordförande
2025-05-19

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir
2025-05-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Centur Europafastigheter AB, org.nr 556594-3460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centur Europafastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centur Europafastigheter 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 för Centur Europafastigheter 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 Centur Europafastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Centur Europafastigheter 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 styrelsens ledamöter 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 Centur Europafastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 i något väsentligt avseende:

- företaget 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor