

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

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-12.  
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:**

Ulf Palm, Styrelseledamot  
2025-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för Nordby Köpcenter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

### Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Shopping Center AB (556615-4448), som i sin tur ägs till 55% av Thon Sverige AB (556656-1170) och av Orvelin Group Holding AB (559045-2115) med 45%. Bolaget ingår därmed i koncernen Thon Holding AS (938 050 287) med säte i Oslo (Norge), som upprättar koncernårsredovisning. Koncernårsredovisning finns att tillgå hos Thon Holding AS.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I och med Orvelin Shopping Center AB:s beslut om att lämna planarbetet för Nordby Svinesund så påverkade detta även Nordby Köpcenter. Innebörden av detta är att den mark som ägs av Nordby Köpcenter inte kommer att ingå i det fortsatta planarbetet. Med detta att möjligheter till ytterligare byggnation sannolikt inte kommer att bli aktuellt.

Vad gäller besökare och omsättning inom handelsområdet Svinesund så behåller Svinesund sin position som ett av de större områden för gränshandel. Då inte minst inom det som kan kategoriseras som traditionell gränshandel.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den exploitör inom Svinesund, vilken ingick i gruppen som drev planarbetet, kommer sannolikt att önska driva planarbetet vidare på egen hand. Detta kommer med säkerhet innebära en justering av planområdet. I vilken mån detta kan innebära en påverkan för Nordby Köpcenter kommer sannolikt att visa sig inom de närmaste åren.

<b>Flerårsjämförelse (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	21 677	22 200	20 036	17 334	17 381
Resultat efter finansiella poster	16 258	8 082	10 795	11 710	9 452
Balansomslutning	141 041	145 732	142 335	140 491	143 453
Soliditet (%)	40,4	32,4	28,7	29,2	27,9
Avkastning på totalt kap. (%)	14,9	9,0	8,6	9,0	7,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	38 231 874	6 716 142	<b>45 068 016</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			6 716 142	-6 716 142	<b>0</b>
Årets resultat				10 135 226	<b>10 135 226</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>44 948 016</b>	<b>10 135 226</b>	<b>55 203 242</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 948 016
årets vinst	10 135 226
	<b>55 083 242</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	55 083 242
	<b>55 083 242</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		21 676 758	22 200 185
Övriga rörelseintäkter		5 834 850	147 106
		<b>27 511 608</b>	<b>22 347 291</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-4 077 942	-6 766 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-2 458 308	-2 416 140
		<b>-6 536 250</b>	<b>-9 182 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 975 358</b>	<b>13 164 402</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	2	72 344	8 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 789 763	-5 091 714
		<b>-4 717 419</b>	<b>-5 082 729</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 257 939</b>	<b>8 081 673</b>
Bokslutsdispositioner		-3 684 068	482 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 573 871</b>	<b>8 564 373</b>
Skatt på årets resultat		-2 438 645	-1 848 231
<b>Årets resultat</b>		<b>10 135 226</b>	<b>6 716 142</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	135 588 007	137 340 008
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 463 785	3 170 092
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	420 730	0

**138 472 522**      **140 510 100**

#### Summa anläggningstillgångar

**138 472 522**      **140 510 100**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 457 648	2 367 755
Aktuella skattefordringar		0	1 096 194
Övriga kortfristiga fordringar		9 634	7 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 100 789	1 750 584

**2 568 071**      **5 222 147**

#### Summa omsättningstillgångar

**2 568 071**      **5 222 147**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**141 040 593**      **145 732 247**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		44 948 016	38 231 874
Årets resultat		10 135 226	6 716 142
		<b>55 083 242</b>	<b>44 948 016</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 203 242</b>	<b>45 068 016</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		2 159 572	2 735 504
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		2 690 025	2 536 182
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 690 025</b>	<b>2 536 182</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		5 974 304	4 505 665
Leverantörsskulder		439 483	9 032
Skulder till moderföretag		68 485 276	86 978 842
Aktuella skatteskulder		3 438 321	2 666 551
Övriga kortfristiga skulder		2 577 316	1 140 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73 054	91 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>80 987 754</b>	<b>95 392 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 040 593</b>	<b>145 732 247</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Utländsk valuta

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. I de fall valutasäkringsåtgärd genomförts, t ex terminssäkring, används terminskursen. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

#### 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, utrangeras 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. Nedskrivningsprövning görs i samband med årsbokslut.

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:

### Byggnader

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. Bolaget klassificerar dessa som en skuld i balansräkningen.

### **Obeskattade reserver och bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de

redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	2 535	5 810
Kursdifferenser	69 809	3 175
	<b>72 344</b>	<b>8 985</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till moderbolag	4 788 327	5 091 714
Övriga räntekostnader	1 436	0
	<b>4 789 763</b>	<b>5 091 714</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	159 026 788	154 526 788
Inköp	0	4 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 026 788</b>	<b>159 026 788</b>
Ingående avskrivningar	-21 686 780	-19 934 779
Årets avskrivningar	-1 752 001	-1 752 001
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 438 781</b>	<b>-21 686 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 588 007</b>	<b>137 340 008</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	89 788 007	91 540 008
Verkligt värde	245 000 000	217 000 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	54 437 007	56 189 008
Bokfört värde mark	81 151 000	81 151 000
	<b>135 588 007</b>	<b>137 340 008</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	18 200 080	17 630 080
Inköp	0	570 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 200 080</b>	<b>18 200 080</b>
Ingående avskrivningar	-15 029 988	-14 365 849
Årets avskrivningar	-706 307	-664 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 736 295</b>	<b>-15 029 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 463 785</b>	<b>3 170 092</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	420 730	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>420 730</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>420 730</b>	<b>0</b>

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Strömstad

*Mathias Svensson*  
Mathias Svensson  
Ordförande  
2025-06-09

*Fredrik Orvelin*  
Fredrik Orvelin  
2025-06-10

*Ulf Palm*  
Ulf Palm  
Verkställande direktör  
2025-06-09

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Mattias Celind*  
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 2024.

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 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 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 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/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 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 11 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind  
Auktoriserad revisor