

Årsredovisning för  
**Kungsfors Köpcenter AB**  
556685-8451

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6
Noter till resultaträkningen	7
Noter till balansräkningen	7-9
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsfors Köpcenter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05 - 15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Göteborg 2024-05 - 15

  
Hans-Erling Andersson  
Styrelse

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kungsfors Köpcenter AB med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av lokaler i bolagets fastigheter i Marks kommun.

#### Väsentliga händelser under årenskapsåret

Under 2023 har nyuthyrningen ökat i den del av bolagets fastigheter som utgör köpcentra och nya hyresgäster är Systembolaget, 937 m<sup>2</sup>, med öppning i november 2023 och Normal, 460 m<sup>2</sup>, med inflyttning hösten 2024. Bolaget har också tecknat avtal om uthyrning av del av fd Skatteverkets kontor om 675 m<sup>2</sup> med inflyttning mars 2024.

Bolaget har fortsatt detaljplanarbetet för nybyggnation av ca 200 bostäder på den del av bolagets mark som vetter mot Viskans dalgång. Planen har nu antagits under Q1 2024 men Länsstyrelsen har beslutat att pröva antagandebeslutet. Målet är att skapa en blandstad med bostäder, handel, tillverkning, barnomsorg och skola samt service.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut redovisas i not.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	28 781 942	26 294 669	24 271 762	22 888 622
Resultat efter finansiella poster	735 772	4 874 598	5 729 195	4 949 527
Soliditet, %	19	19	22	20

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	15 000 000		5 071 305
Årets resultat			9 992
Vid årets slut	15 000 000		5 081 297

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 071 305
årets resultat	9 992
Totalt	5 081 297
disponeras för	
balanseras i ny räkning	5 081 297
Summa	5 081 297

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

JLD

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		28 781 942	26 294 669
Övriga rörelseintäkter		0	63 924
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>28 781 942</b>	<b>26 358 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		0	-258 895
Övriga externa kostnader		-16 434 091	-13 253 638
Personalkostnader	3	-1 433 826	-1 127 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 997 595	-4 521 684
Övriga rörelsekostnader		-45 875	-56 367
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 911 387</b>	<b>-19 217 585</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 870 555</b>	<b>7 141 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145 273	33 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 280 056	-2 299 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 134 783</b>	<b>-2 266 410</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>735 772</b>	<b>4 874 598</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		666 770	0
Lämnade koncernbidrag		0	-4 456 298
Förändring av periodiseringsfonder		254 286	0
Förändring av överavskrivningar		-1 646 836	-454 240
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-725 780</b>	<b>-4 910 538</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 992</b>	<b>-35 940</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>9 992</b>	<b>-35 940</b>

2024051614418

WU

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	105 703 495	99 388 099
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 727 969	1 673 549
Inventarier, verktyg och installationer	6	31 736 841	19 213 067
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	5 373 917	6 699 099
Summa materiella anläggningstillgångar		144 542 222	126 973 814
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		144 542 222	126 973 814
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		666 043	729 820
Fordringar hos koncernföretag		5 680 214	4 895 269
Övriga fordringar		3 719	934 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		321 875	92 744
Summa kortfristiga fordringar		6 671 851	6 652 095
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 359 282	16 387 884
Summa kassa och bank		5 359 282	16 387 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 031 133	23 039 979
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		156 573 355	150 013 793

2024051614419

W

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		15 000 000	15 000 000
Summa bundet eget kapital		15 000 000	15 000 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 071 305	5 107 245
Årets resultat		9 992	-35 940
Summa fritt eget kapital		5 081 297	5 071 305
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 081 297</b>	<b>20 071 305</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		1 914 242	2 168 528
Akkumulerade överavskrivningar		10 561 720	8 914 884
Summa obeskattade reserver		12 475 962	11 083 412
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	97 575 000	94 875 000
Skulder till koncernföretag	9	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		112 575 000	109 875 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del långfristiga låneskulder		2 250 000	2 410 564
Förskott från kunder		3 519 822	2 826 235
Leverantörsskulder		2 083 307	1 940 569
Skulder till koncernföretag		2 000	0
Skatteskulder		125 572	0
Övriga skulder		725 468	980 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 734 927	826 240
Summa kortfristiga skulder		11 441 096	8 984 076
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 573 355</b>	<b>150 013 793</b>

2024051614420

W

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	735 772	4 874 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 043 470	4 578 051
	<u>5 779 242</u>	<u>9 452 649</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 779 242</b>	<b>9 452 649</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 757	-2 114 382
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 457 021	1 378 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 216 506</b>	<b>8 716 844</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 421 878	-9 389 584
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	810 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 611 878</b>	<b>-9 389 584</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 950 000	19 400 000
Amortering av låneskulder	-8 250 000	-1 961 477
Erhållna koncernbidrag	666 770	0
Lämnade koncernbidrag	0	-4 456 298
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 366 770</b>	<b>12 982 225</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 028 602</b>	<b>12 309 485</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 387 884</b>	<b>4 078 399</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 359 282</b>	<b>16 387 884</b>

2024051614421

W

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-15

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

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

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

### Not 2 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Spinneriet Förvaltning AB, orgnr 556679-3450, med säte i Göteborgs kommun.

llb

### Not 3 Anställda

#### Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	132 269 143	131 427 434
-Nyanskaffningar	<u>9 004 060</u>	<u>841 709</u>
	141 273 203	132 269 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 881 044	-30 272 776
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-2 688 664</u>	<u>-2 608 268</u>
	-35 569 708	-32 881 044
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 703 495</b>	<b>99 388 099</b>
Taxeringsvärde byggnader:	74 148 000	75 420 000
Taxeringsvärde mark:	<u>25 019 000</u>	<u>25 255 000</u>
Vid årets slut	99 167 000	100 675 000

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 815 288	2 674 788
-Nyanskaffningar	<u>324 900</u>	<u>1 140 500</u>
Vid årets slut	4 140 188	3 815 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 141 739	-1 998 585
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-270 480</u>	<u>-143 154</u>
Vid årets slut	-2 412 219	-2 141 739
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 727 969</b>	<b>1 673 549</b>

2024051614423

MS

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 685 138	21 197 770
-Nyanskaffningar	14 092 918	6 022 380
-Omklassificeringar	1 325 182	0
-Avyttringar och utrangeringar	-956 544	-535 012
Vid årets slut	41 146 694	26 685 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 472 071	-6 180 454
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	100 669	478 645
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-2 038 451	-1 770 262
Vid årets slut	-9 409 853	-7 472 071
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 736 841</b>	<b>19 213 067</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 699 099	5 314 104
Investeringar	0	1 384 995
Omklassificeringar	-1 325 182	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 373 917</b>	<b>6 699 099</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	89 175 000	85 675 000
Totalt	89 175 000	85 675 000
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 400 000	9 200 000
Totalt	8 400 000	9 200 000

**Not 9 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	15 000 000	15 000 000

## Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

2023-12-31      2022-12-31

### Ställda säkerheter

*För egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	101 025 000	97 940 000
Företagsinteckningar	1 500 000	1 500 000
Total	<u>102 525 000</u>	<u>99 440 000</u>
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	500 595
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>102 525 000</b>	<b>99 940 595</b>

### Eventualförpliktelser

*Eventualförpliktelser*      Inga      Inga

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

W

## Underskrifter

Ort och datum  
Göteborg 2024-05-15

  
Hans-Erling Andersson  
Styrelse

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15

  
Martin von Brömsen  
Auktoriserad revisor

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# GOTHIA | REVISION

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsfors Köpcenter AB

Org.nr 556685-8451

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsfors Köpcenter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsfors Köpcenter ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Kungsfors Köpcenter 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 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kungsfors Köpcenter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Kungsfors Köpcenter 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 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**

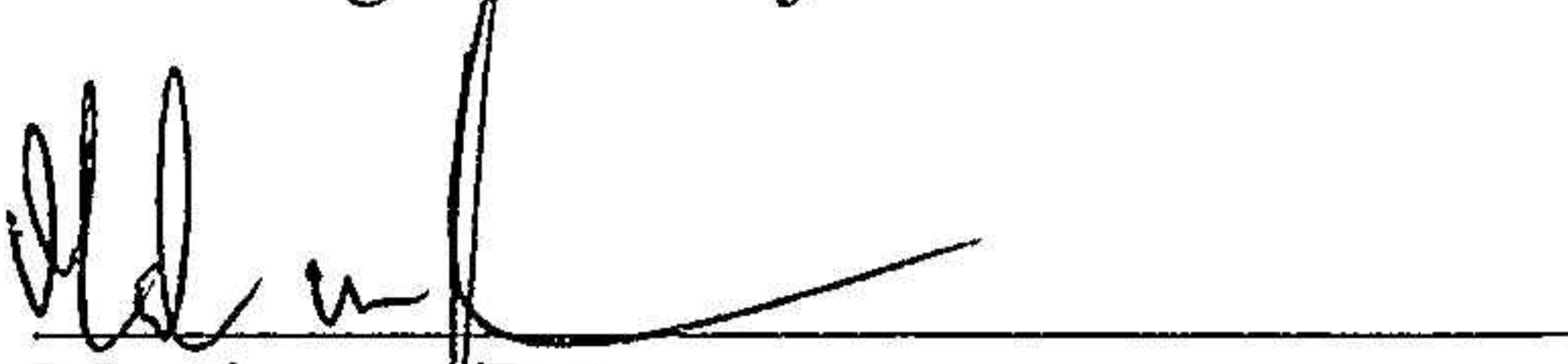
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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.

Göteborg den 15 maj 2024



Martin von Brömsen  
Auktoriserad revisor