

# ÅRSREDOVISNING

för

## ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i ECP Valbo Centrum AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 24 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 24 juni 2025



Evert Jan van Garderen

# ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska förvalta och direkt eller indirekt äga fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger 75% av två fastigheter i Valbo, Gävle kommun. Bolagets säte är Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	82 258	75 660	69 770	65 806
Resultat efter finansiella poster	-20 397	-14 594	-5 931	-20 763
Soliditet (%)	27	29	32	34

Definitioner av nyckeltal, se noter.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	284 208	-17 161	267 097
Balanseras i ny räkning		-17 161	17 161	0
Årets resultat			-23 001	-23 001
Belopp vid årets utgång	50	267 047	-23 001	244 096

### Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	267 046 789
Årets resultat	-23 000 506
	244 046 283
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	244 046 283
	244 046 283

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**ECP Valbo Centrum AB**

Org.nr. 556970-1088

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		82 258	75 660
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>737</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		82 258	76 397
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-39 151	-31 422
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-33 721</u>	<u>-35 294</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-72 872	-66 716
<b>Rörelseresultat</b>		9 386	9 681
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		11 056	12 673
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	96
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-40 933</u>	<u>-37 044</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-29 783	-24 275
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-20 397	-14 594
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>0</u>	<u>105</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		0	105
<b>Resultat före skatt</b>		-20 397	-14 489
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 604	-2 672
<b>Årets resultat</b>		<u>-23 001</u>	<u>-17 161</u>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

Not

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	4	<u>0</u>	<u>5 147</u>
----------	---	----------	--------------

<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>5 147</b>
---	--	----------	--------------

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	578 971	596 334
--------------------	---	---------	---------

Inventarier, verktyg och installationer	6	70 200	75 097
---	---	--------	--------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>2 748</u>	<u>2 253</u>
--	---	--------------	--------------

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>651 919</b>	<b>673 684</b>
---	--	----------------	----------------

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	<u>211 284</u>	<u>200 228</u>
--------------------------	---	----------------	----------------

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 284</b>	<b>200 228</b>
--	--	----------------	----------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>863 203</b>	<b>879 059</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		829	117
----------------	--	-----	-----

Fordringar hos koncernföretag		218	1 345
-------------------------------	--	-----	-------

Övriga fordringar		2 829	3 418
-------------------	--	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 808</u>	<u>2 361</u>
--	--	--------------	--------------

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 684</b>	<b>7 241</b>
--------------------------------------	--	--------------	--------------

##### Kassa och bank

Kassa och bank		<u>26 505</u>	<u>36 374</u>
----------------	--	---------------	---------------

<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 505</b>	<b>36 374</b>
-----------------------------	--	---------------	---------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 189</b>	<b>43 615</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>895 392</b>	<b>922 674</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

**ECP Valbo Centrum AB**

Org.nr. 556970-1088

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

**Avsättningar**

Övriga avsättningar

Summa avsättningar

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

50

50

267 047

-23 001

244 046

244 096

160

160

0

170 149

170 149

441 650

1 736

10 244

7 770

19 587

480 987

895 392

50

50

284 208

-17 161

267 047

267 097

0

0

441 650

175 673

617 323

0

6 956

0

10 123

21 175

38 254

922 674

9

**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Immateriella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Goodwill

Antal år

10

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Inventarier, verktyg och installationer

Antal år

33

20

5-15

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Medelantal anställda</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantal anställda har varit	0	0
<b>Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-16 299	-13 667

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4 Goodwill</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	102 649	102 649
Utgående anskaffningsvärden	102 649	102 649
Ingående avskrivningar	-97 501	-87 236
Årets avskrivningar	-5 148	-10 265
Utgående avskrivningar	-102 649	-97 501
Redovisat värde	0	5 148
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	838 916	788 495
Inköp	4 737	21 731
Omklassificeringar	0	28 690
Utgående anskaffningsvärden	843 653	838 916
Ingående avskrivningar	-242 583	-221 856
Årets avskrivningar	-22 098	-20 727
Utgående avskrivningar	-264 681	-242 583
Redovisat värde	578 972	596 333

ank=20250626;2025062709659

# ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

## NOTER

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	168 008	131 803
Inköp	<u>1 578</u>	<u>36 205</u>
Utgående anskaffningsvärden	169 586	168 008
Ingående avskrivningar	-92 911	-88 608
Årets avskrivningar	<u>-6 475</u>	<u>-4 303</u>
Utgående avskrivningar	<u>-99 386</u>	<u>-92 911</u>
Redovisat värde	70 200	75 097

<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 253	30 943
Inköp	495	0
Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>-28 690</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>2 748</u>	<u>2 253</u>
Redovisat värde	2 748	2 253

<b>Not 8 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	200 228	187 555
Resultatandel	<u>11 056</u>	<u>12 673</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>211 284</u>	<u>200 228</u>
Redovisat värde	211 284	200 228

Bolaget är komplementär i ECP Valboön-Fastigheten KB.

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller mellan 1 och 5 år	170 149	617 323

Avtal om ränteswapar till ett nominellt belopp om 100 000 KSEK förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med ca 160 KSEK, vilket skulle innebära motsvarande utgift för att avsluta samtliga ingångna avtal på balansdagen.

## Övriga noter

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	441 650	441 650
Pantsatt bankkonto till förmån för presentkort	1 272	7 005
Andelar i koncernföretag	<u>211 284</u>	<u>200 228</u>
Summa ställda säkerheter	654 206	648 883

<b>Not 11 Eventualförpliktelser</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder i Kommanditbolag	7 434	10 522

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2025 har bolaget tillsammans med ECP Valboön-Fastigheten Kommanditbolag omfinansierat fastigheten med nytt 5-årigt lån.

# ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

## NOTER

### Not 13 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till ECP Valbo Holding AB, org. nr 556970-1070. Det översta bolaget i koncernen är Eurocommercial Properties NV reg nr 33230134, Nederländerna. Koncernredovisningen upprättas i det högsta bolaget i koncernen.

### Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

2/6 2025

  
Evert Jan van Garderen  
Ordförande

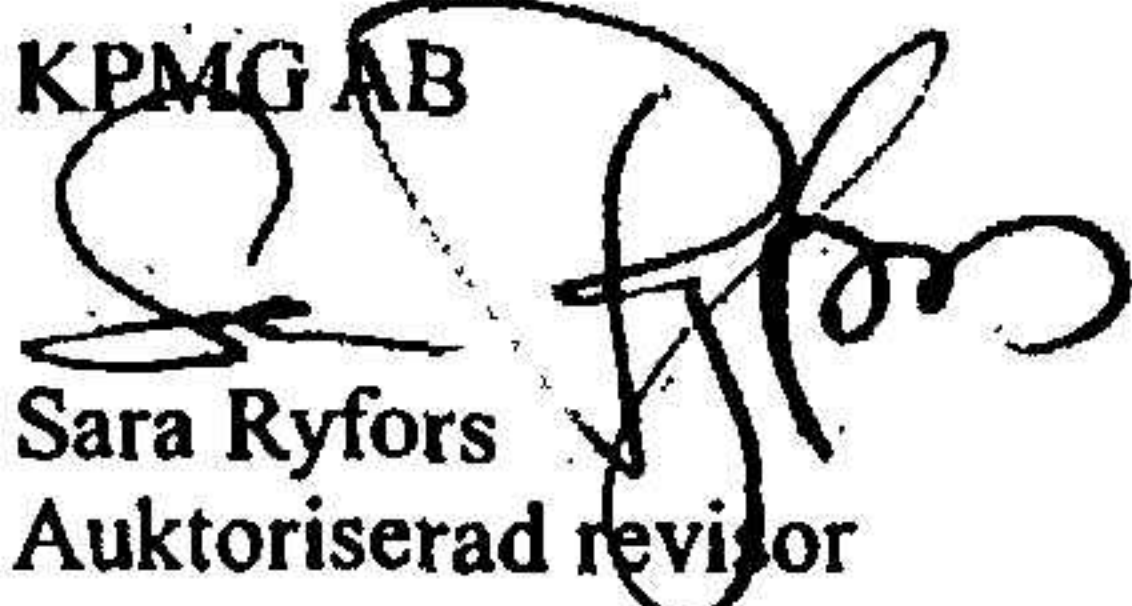
  
Roberto Fraticelli

  
Vincent Meijer

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/6 25

KPMG AB

  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

ank=20250626;2025062709660



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ECP Valbo Centrum AB, org. nr 556970-1088

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ECP Valbo Centrum AB för år 2024.

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

### 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 ECP Valbo Centrum AB enligt god revisionssed 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 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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för ECP Valbo Centrum 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ECP Valbo Centrum AB 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 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:

- 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.

Göteborg 2025-06-13

KPMG AB

  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Kopier överensstämme  
med originalet Indygats

