

ÅRSREDOVISNING

för

ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 årsstämma den 19 juni 2024.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 19 juni 2024


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

Projekt för om- och tillbyggnad av ny entré och utökad uthyrbar area har färdigställts. Under 2023 har bolaget erhållit statligt elstöd.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	18 mån 2019/2020
Nettoomsättning	75 660	69 770	65 806	90 197
Resultat efter finansiella poster	-14 594	-5 931	-20 763	-36 455
Soliditet (%)	29	32	34	35

Definitioner av nyckeltal, se noter.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	303 631	-19 424	284 257
Balanseras i ny räkning		-19 424	19 424	0
Årets resultat			-17 161	-17 161
Belopp vid årets utgång	50	284 207	-17 161	267 096

Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	284 207 550
Årets resultat	-17 160 761
	<u>267 046 789</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>267 046 789</u>
	267 046 789

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		75 660	69 770
Övriga rörelseintäkter		<u>737</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		76 397	69 770
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-31 422	-28 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-35 294</u>	<u>-40 512</u>
Summa rörelsekostnader		-66 716	-69 009
Rörelseresultat		9 681	761
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 673	11 638
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-37 044</u>	<u>-18 333</u>
Summa finansiella poster		-24 275	-6 692
Resultat efter finansiella poster		-14 594	-5 931
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		105	0
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-12 000</u>
Summa bokslutsdispositioner		105	-12 000
Resultat före skatt		-14 489	-17 931
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 672	-1 493
Årets resultat		-17 161	-19 424

88

ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Immateriella anläggningstillgångar**

Goodwill

4

5 147

15 412

Summa immateriella anläggningstillgångar

5 147

15 412

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

596 334

566 639

Inventarier, verktyg och installationer

6

75 097

43 195

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

7

2 253

30 943

Summa materiella anläggningstillgångar

673 684

640 777

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

8

200 228

187 555

Summa finansiella anläggningstillgångar

200 228

187 555

Summa anläggningstillgångar

879 059

843 744

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

117

291

Fordringar hos koncernföretag

1 345

100

Övriga fordringar

3 418

4 375

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 361

3 984

Summa kortfristiga fordringar

7 241

8 750

Kassa och bank

Kassa och bank

36 374

23 487

Summa kassa och bank

36 374

23 487

Summa omsättningstillgångar

43 615

32 237

SUMMA TILLGÅNGAR

922 674

875 981

SR

2024070323315

ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

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:

Antal år

Byggnader

33

Maskiner och andra tekniska anläggningar

20

Inventarier, verktyg och installationer

5-15

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2023	2022
	Medelantal anställda har varit	0	0
Not 3	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-13 667	-7 115

Noter till balansräkningen

Not 4	Goodwill	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	102 649	102 649
	Utgående anskaffningsvärden	102 649	102 649
	Ingående avskrivningar	-87 236	-76 972
	Årets avskrivningar	-10 265	-10 265
	Utgående avskrivningar	-97 501	-87 236
	Redovisat värde	5 148	15 413
Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	788 495	788 495
	Inköp	21 731	0
	Omklassificeringar	28 690	0
	Utgående anskaffningsvärden	838 916	788 495
	Ingående avskrivningar	-221 856	-200 822
	Årets avskrivningar	-20 727	-21 034
	Utgående avskrivningar	-242 583	-221 856
	Redovisat värde	596 333	566 639

88

ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	131 803	131 803
	Inköp	36 205	0
	Utgående anskaffningsvärden	168 008	131 803
	Ingående avskrivningar	-88 608	-79 396
	Årets avskrivningar	-4 303	-9 212
	Utgående avskrivningar	-92 911	-88 608
	Redovisat värde	75 097	43 195

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	30 943	318
	Inköp	0	30 625
	Omklassificeringar	-28 690	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 253	30 943
	Redovisat värde	2 253	30 943

Not 8	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	187 555	175 917
	Resultatandel	12 673	11 638
	Utgående anskaffningsvärden	200 228	187 555
	Redovisat värde	200 228	187 555

Bolaget är komplementär i ECP Valboön-Fastigheten KB.

Not 9	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	617 323	441 650

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	441 650	441 650
	Pantsatt bankkonto till förmån för presentkort	7 005	6 858
	Andelar i koncernföretag	200 228	187 555
	Summa ställda säkerheter	648 883	636 063

Not 11	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder i Kommanditbolag	10 522	9 729
		10 522	9 729

Not 12 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.



ECP Valbo Centrum AB

Org.nr. 556970-1088

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

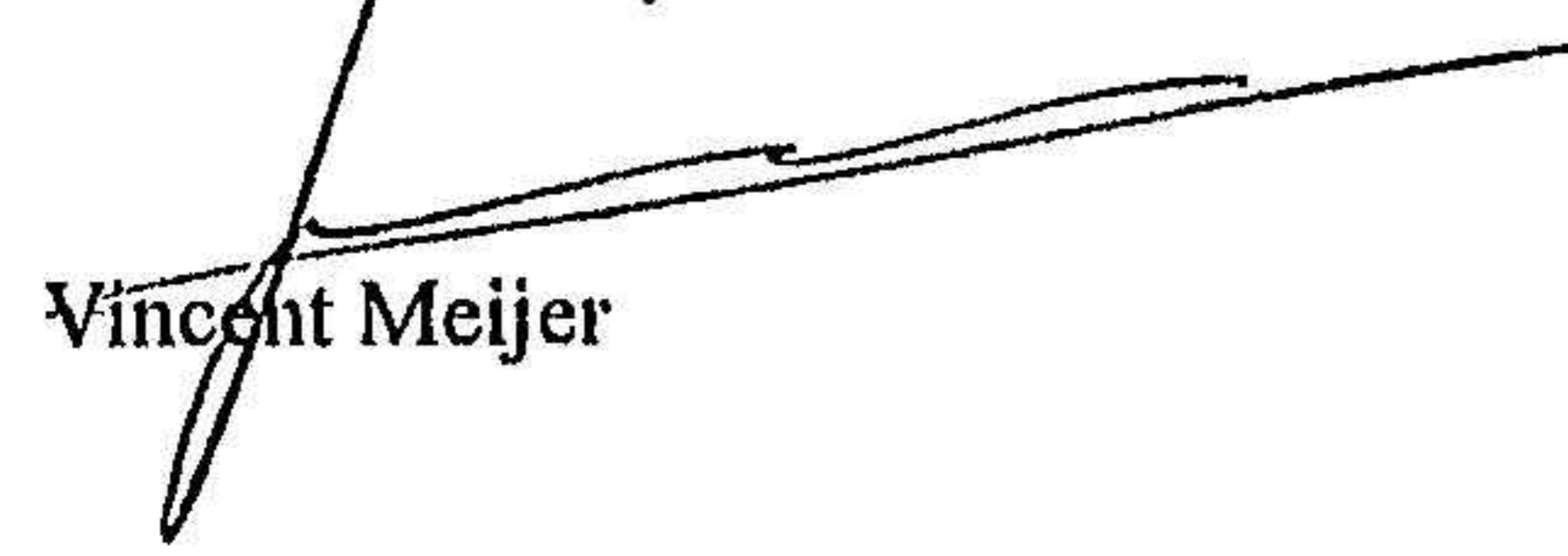
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

5/6-2024

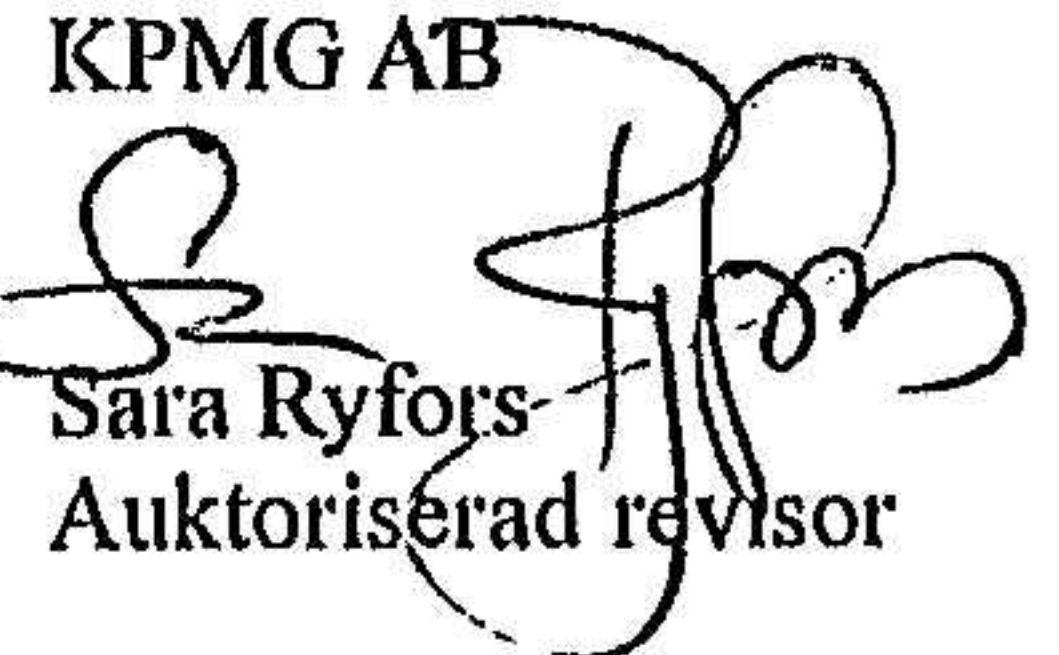

Evert Jan van Garderen
Ordförande


Roberto Fraticelli


Vincent Meijer


Peter Mills

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/6-24

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

2024070323317



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 2023.

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 2023 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 uppger, 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. 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 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 2023 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 den dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

18/6-24

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Kopien överensstämmer
med originalet intygas
Tom 