

Årsredovisning

Gärdet HoldCo II AB

Org.nr 559134-5060

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gärdet HoldCo II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsingfors den 31 maj 2023



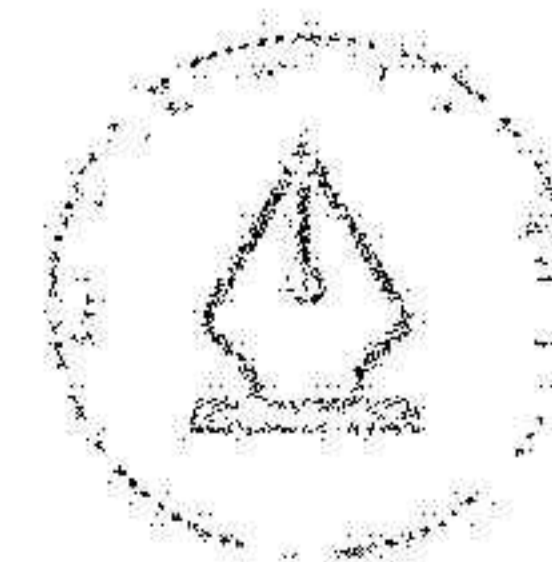
Juha Salokoski

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Gärdet HoldCo II AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i TKR (SEK).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CEAC6122F6BE4880AB3722BE4997FA2B

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och aktier samt idkar därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Gärdet HoldCo II AB är ett dotterföretag till CMNRE II Investment S.a.r.l. (B245375)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturinbromsning. Detta har påverkat bolagets resultatutveckling under året genom. Det osäkra marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för 2023.

Frånträde av dotterföretaget FAB Lybeck, inklusive tillhörande fastigheter, som såldes i slutet av räkenskapsåret 2021 skedde i januari.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	490	-95	-226	-142
Soliditet (%)	100	18	15	20

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	110 375	-95	110 330
Omföring av föregående års resultat		-95	95	0
Årets resultat	0	0	489 175	489 175
Belopp vid årets utgång	50	110 280	489 175	599 505

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till kr 110 661 292

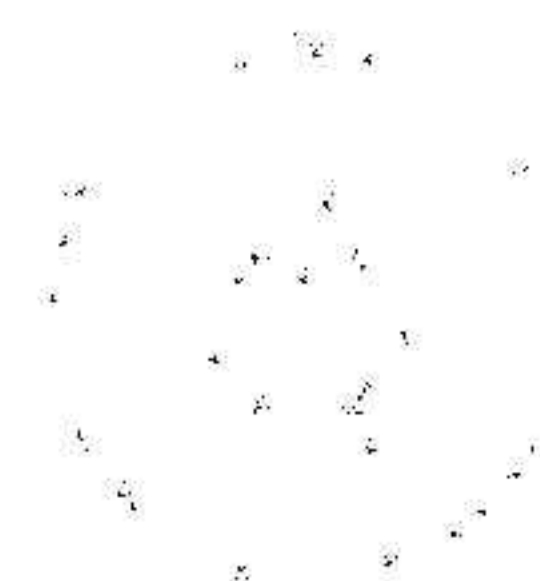
Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	110 280
Årets vinst	489 175
	599 455

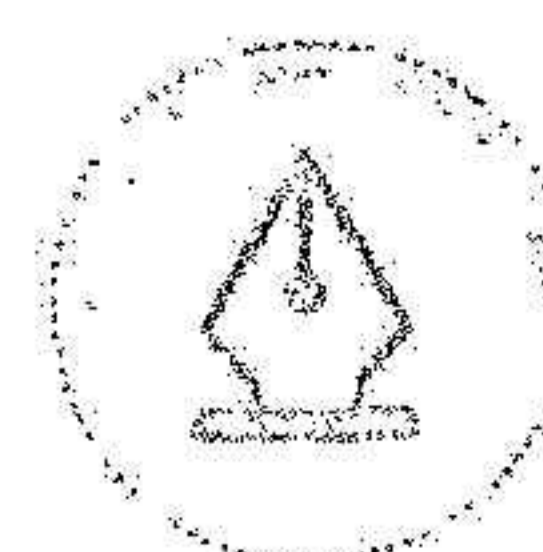
disponeras så att

I ny räkning överföres	599 455
	599 455



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 282	-85
Summa rörelsekostnader		-2 282	-85
Rörelseresultat		-2 282	-85
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	495 080	24 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 277	-24 731
Summa finansiella poster		491 804	-10
Resultat efter finansiella poster		489 521	-95
Resultat före skatt		489 521	-95
Skatt på årets resultat		-346	
Årets resultat		489 175	-95

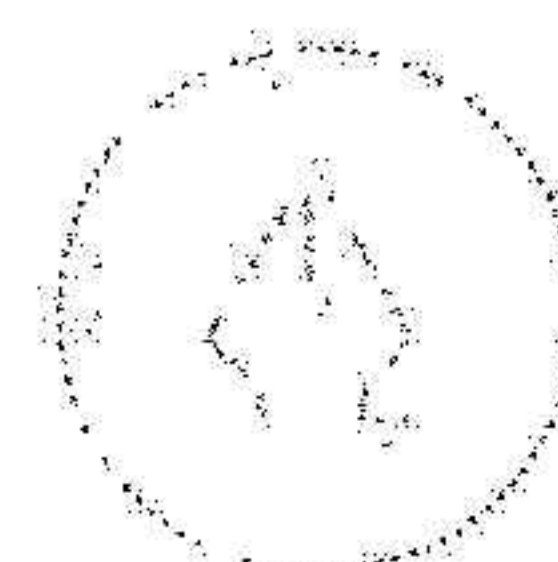


Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	125 739
Fordringar hos koncernföretag		0	413 696
		0	539 435
Summa anläggningstillgångar		0	539 435
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		591 275	60 396
		591 275	60 396
<i>Kassa och bank</i>			
		10 759	55
Summa omsättningstillgångar		602 034	60 451
SUMMA TILLGÅNGAR		602 034	599 886

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		110 280	110 375
Årets resultat		489 175	-95
		599 455	110 280
Summa eget kapital		599 505	110 330
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	0	413 852
Summa långfristiga skulder		0	413 852
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		346	0
Skulder till koncernföretag		0	75 663
Övriga skulder		2 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183	41
Summa kortfristiga skulder		2 529	75 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		602 034	599 886



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Styrelsen

Könsfördelning bland styrelsemedlemmar är: andel kvinnor i styrelsen 0% och andel män 100%. Styrelsemedlemmar får inga arvoden.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Not 2. Koncernförhållanden

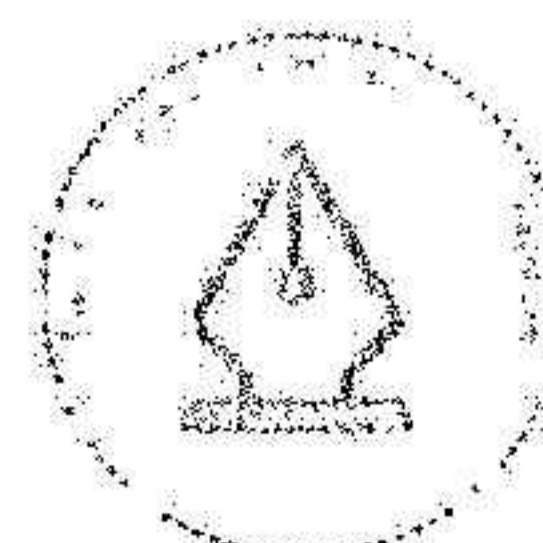
Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	7 363	24 722
Vinst avyttring dotterbolag	487 718	
	495 080	24 722

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-3 173	-24 731
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-104	0
	-3 277	-24 731



Not 5. Andelar i koncernföretag

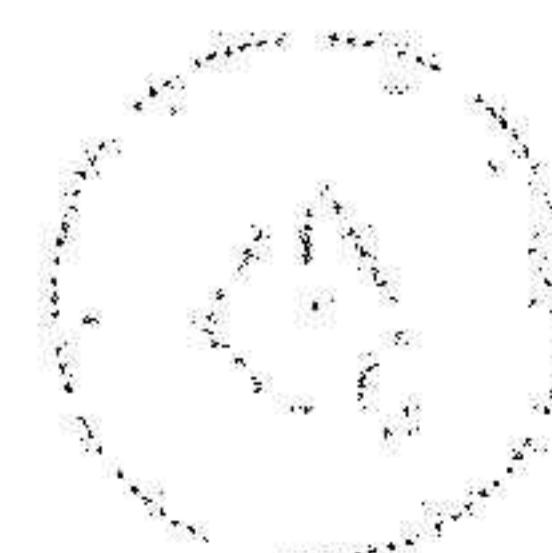
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 889	0
Årets försäljningar	-73 889	73 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	73 889

Not 6. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	413 852
	0	413 852
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	0
	0	0

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Andelar i koncernföretag, Fastighets AB Lybeck	0	125 739
Lånefordringar hos koncernföretag	0	413 696
	0	539 435
Summa ställda säkerheter	0	539 435



Not 8. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

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



Gärdet HoldCo II AB
559134-5060

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Magnus Berglund
Ordförande

Marcus Lotzman
Ordinarie ledamot

Juha Salokoski
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad Revisor

2023070550885



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
6EAC6122F6BE4880AB3722BE4997FA2B

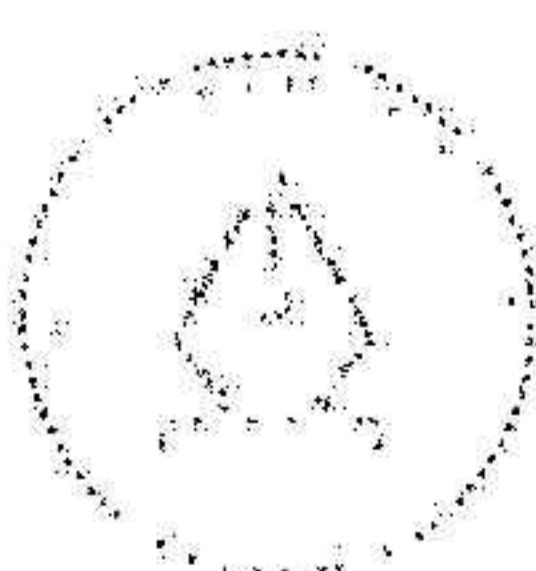
List of Signatures

Page 1/1



Gärdet HoldCo II AB K2 2022_FINAL.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-04-03 08:53 GMT+02
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2023-03-29 22:40 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2023-03-29 22:26 GMT+02
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2023-03-29 17:23 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: CEAC6122F6BE4880AB3722BE4997FA2B

2023070550881



Building a better
working world

2023070550886

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gärdet HoldCo II AB, org.nr 559134-5060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gärdet HoldCo II AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gärdet HoldCo II ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Gärdet HoldCo II 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 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 att 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Gärdet HoldCo II AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 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 Gärdet HoldCo II 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:

- 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknans identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehåller och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-04-03 06:54:03 UTC



2023070550887

Penneo dokumentnyckel: 1SEDU-6V32D-TB6CK-UZLWD-SA1GB-HNM2P

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>