

Årsredovisning
för
Hede Fashion Outlet AB
556575-4750

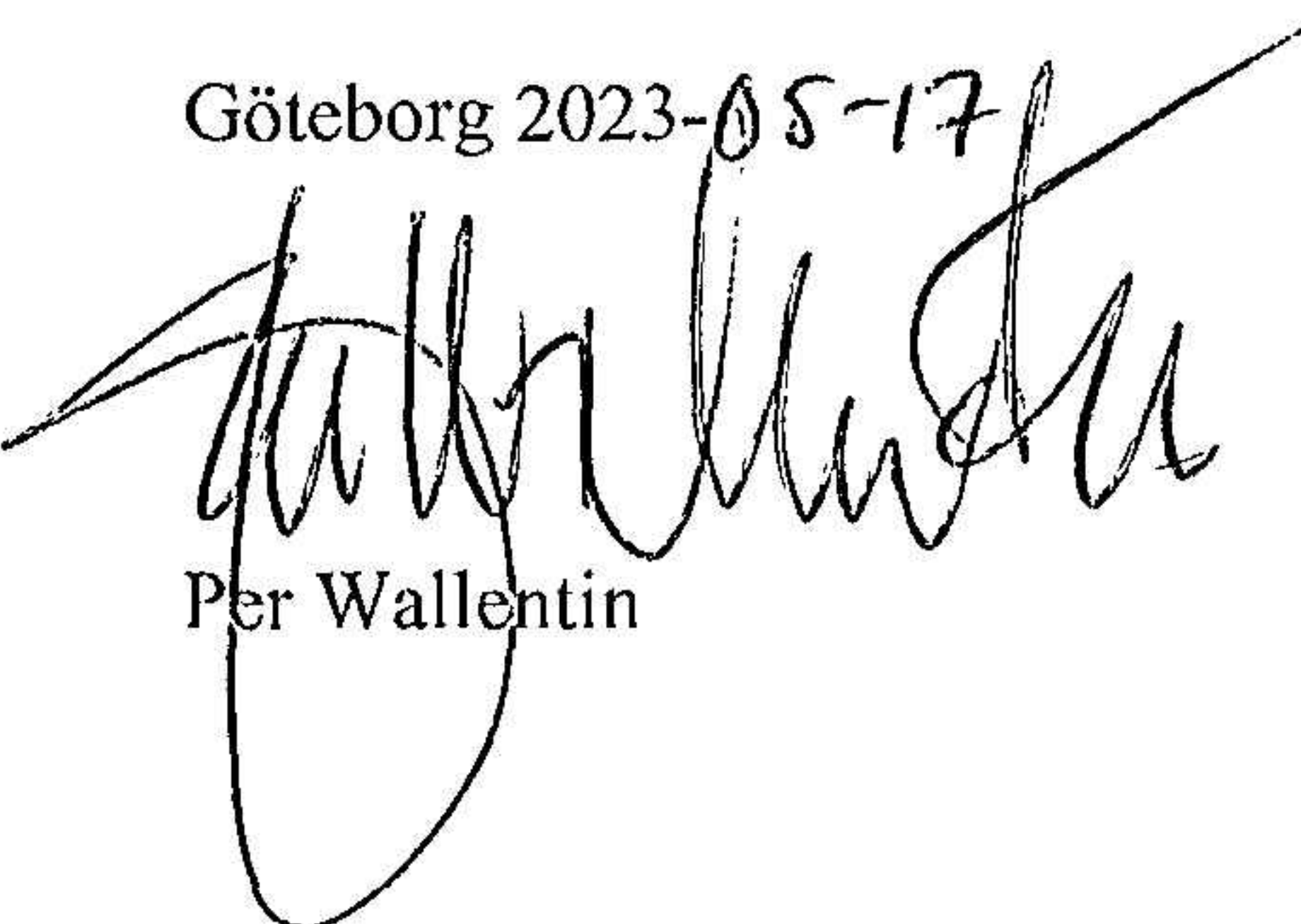
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Hede Fashion Outlet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-05-17


Per Wallentin

Styrelsen och verkställande direktören för Hede Fashion Outlet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten består av uthyrning och drift av affärscentra, huvudsakligen i form av sk. factory outlets samt drift av informationscenter. Den grundläggande idén är att erbjuda produkter från välkända varumärken med upp till 70 % lägre priser än i vanliga butiker.

Den 15 november 2001 öppnades Freeport Designer Outlet Village i Kungsbacka, numera Hede Fashion Outlet AB. I anläggningen finns det plats för 70 butiker med sammanlagt 19,183 kvadratmeter butiksyta och parkeringsplatser för 950 bilar. Hede Fashion Outlet AB ägs sedan november 2014 av VIA (Lux) 4 SARL som ingår i koncernen VIA Outlets BV Group en koncern med för närvarande ytterligare tio anläggningar. Bolaget ägs av VIA (NL) 4 BV.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 5 hyresgäster lämnat, en hyresgäst har uppgraderat sin lokal, tre enheter har utökat sin yta, två hyresgäster har minskat sin yta samt två nya hyresgäster har tillkommit. Vid årets utgång är centret uthyrt till 85,4%.

Bolaget har investerat i en extern lagerbyggnad om 420 kvadratmeter. Denna är uppdelad i 8 olika enheter som skall hyras ut till befintliga hyresgäster som lagerlokal.

Den 17 december 2021 öppnade Polo Ralph Lauren på centret i en 831 kvadratmeter stor lokal. Under 2022 har de blivit den andra största hyresgästen på centret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	84 097	75 114	65 063	67 824	59 669
Rörelseresultat	-1 478	-2 678	1 239	-5 682	5 638
i % av omsättningen	-2	-4	2	-8	9
Balansomslutning	408 147	395 091	378 364	368 858	237 614
Soliditet %	38	36	41	42	61

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	154 488 830	-11 384 914	143 203 916
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-11 384 914	11 384 914	0
Erhållna aktieägartillskott		20 000 000		20 000 000
Årets resultat			-7 132 000	-7 132 000
Belopp vid årets utgång	100 000	163 103 916	-7 132 000	156 071 916

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 468 715 tkr (448 715 tkr).

Förslag till vinstdisposition

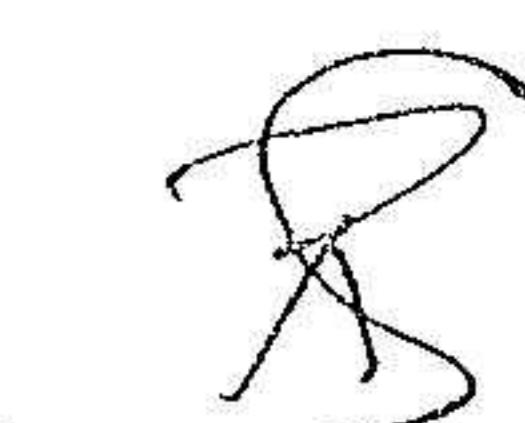
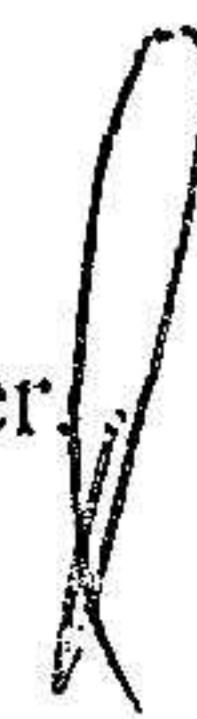
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	163 103 916
årets förlust	-7 132 000
	155 971 916

disponeras så att
i ny räkning överföres

	155 971 916
--	-------------

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



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		84 096 828	75 114 005
Övriga rörelseintäkter		0	2 067 151
		84 096 828	77 181 156
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-50 552 807	-44 182 499
Personalkostnader	2	-20 383 940	-19 699 639
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 637 992	-15 977 038
Övriga rörelsekostnader		-272	0
		-85 575 011	-79 859 176
Rörelseresultat		-1 478 183	-2 678 020
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	370 376	468 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 378 537	-8 936 248
		-5 008 161	-8 467 854
Resultat efter finansiella poster		-6 486 344	-11 145 874
Resultat före skatt		-6 486 344	-11 145 874
Skatt på årets resultat		-645 656	-239 040
Årets resultat		-7 132 000	-11 384 914

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	281 863 321	272 569 027
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 884 687	21 172 146
		303 748 008	293 741 173

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	9 954 053	21 170 202
		9 954 053	21 170 202

Summa anläggningstillgångar 313 702 061 314 911 375

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 134 751	11 715 544
Fordringar hos koncernföretag		0	507 208
Aktuella skattefordringar		424 295	0
Övriga fordringar		290 555	743 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 223 239	49 118 243
		53 072 840	62 084 520

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 94 444 649 80 179 369

SUMMA TILLGÅNGAR

408 146 710 395 090 744

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

163 103 916

154 488 831

Årets resultat

-7 132 000

-11 384 914

155 971 916

143 103 917

Summa eget kapital

156 071 916

143 203 917

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

1 023 339

377 683

Summa avsättningar

1 023 339

377 683

Långfristiga skulder

9

Skulder till koncernföretag

208 958 539

203 586 116

Summa långfristiga skulder

208 958 539

203 586 116

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

354 786

168 786

Leverantörsskulder

4 702 922

3 208 128

Skulder till koncernföretag

194 015

8 457 495

Aktuella skatteskulder

0

183 150

Övriga skulder

29 961 887

30 878 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 879 306

5 027 178

Summa kortfristiga skulder

42 092 916

47 923 028

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

408 146 710

395 090 744

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, fasader och tak	35-60 år
Övrigt	3-25 år

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Statliga bidrag relaterade till Covid-19 avser stöd för hyresreducering och uppgår till 0 mkr (1,6 mkr). Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i bolagets resultaträkning. Det finns inga ouppfyllda villkor eller eventalförpliktelser som är knutna till dessa bidrag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Soliditet (%)

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

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	24	25

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	369 609	468 394
Övriga ränteintäkter	767	
	370 376	468 394

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-5 372 423	-8 933 116
Övriga räntekostnader	-2 035	-3 133
Kursdifferenser	-4 079	
	-5 378 537	-8 936 249

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	419 449 342	415 102 664
Inköp	18 312 890	4 346 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 762 232	419 449 342
Ingående avskrivningar	-146 880 315	-135 797 966
Årets avskrivningar	-9 018 596	-11 082 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 898 911	-146 880 315
Utgående redovisat värde	281 863 321	272 569 027

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 657 958	34 736 001
Inköp	6 331 951	7 859 357
Försäljningar/utrangeringar	-126 994	-4 937 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 862 915	37 657 958
Ingående avskrivningar	-16 458 812	-16 528 523
Försäljningar/utrangeringar	126 980	4 937 400
Omklassificeringar	-27 000	
Årets avskrivningar	-5 619 396	-4 894 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 978 228	-16 485 812
Utgående redovisat värde	21 884 687	21 172 146

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 170 202	13 440 357
Tillkommande fordringar	369 609	7 729 845
Avgående fordringar	-11 585 758	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 954 053	21 170 202
Utgående redovisat värde	9 954 053	21 170 202

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	377 683	138 643
Årets avsättningar	645 656	239 040
Belopp vid årets utgång	1 023 339	377 683

Not 9 Långfristiga skulder

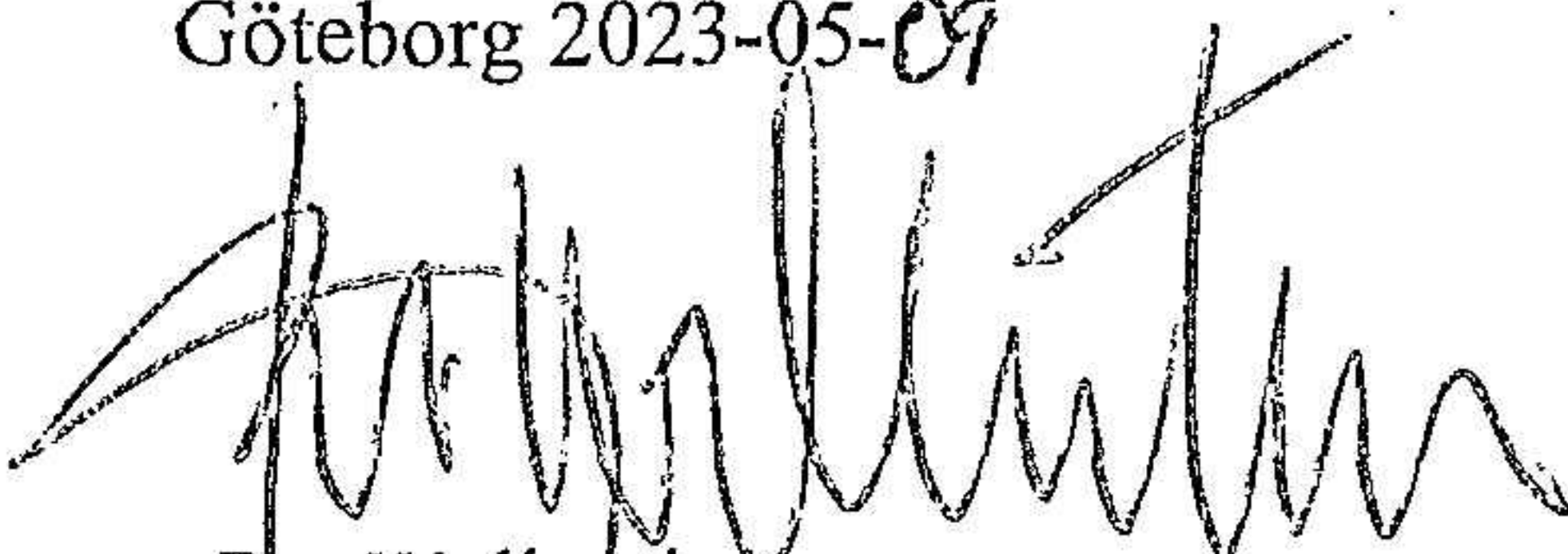
Inga långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

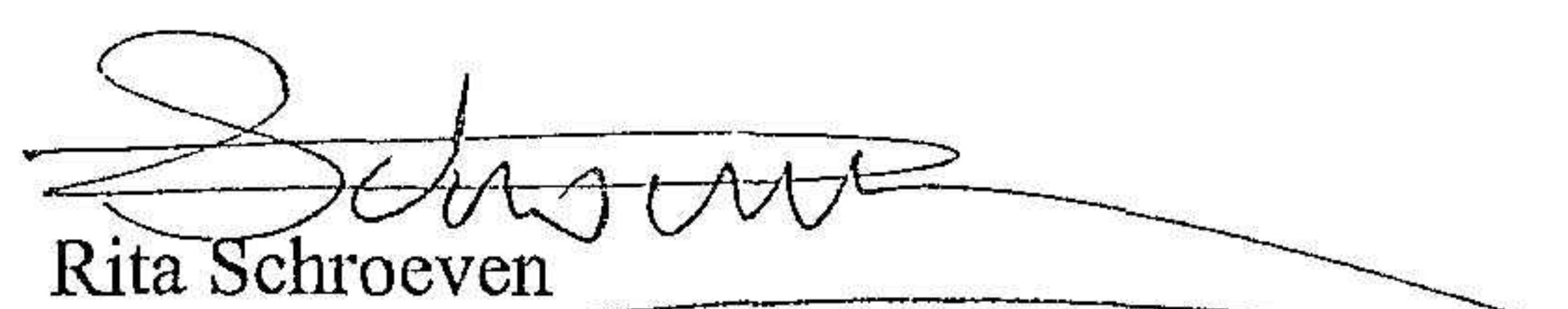
Uttagna pantbrev i fastighet är i eget förvar, så även föregående år.

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

Göteborg 2023-05-09



Per Wallentin
Verkställande direktör



Rita Schroeven

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-//
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hede Fashion Outlet AB, org.nr 556575-4750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hede Fashion Outlet AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hede Fashion Outlet 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 för Hede Fashion Outlet AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hede Fashion Outlet AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. 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 Hede Fashion Outlet AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hede Fashion Outlet AB enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kungsbacka den 11 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Paul Schultz
Auktoriserad revisör