

# Årsredovisning

för

## Kista Galleria Holding AB

556912-0248

Räkenskapsåret

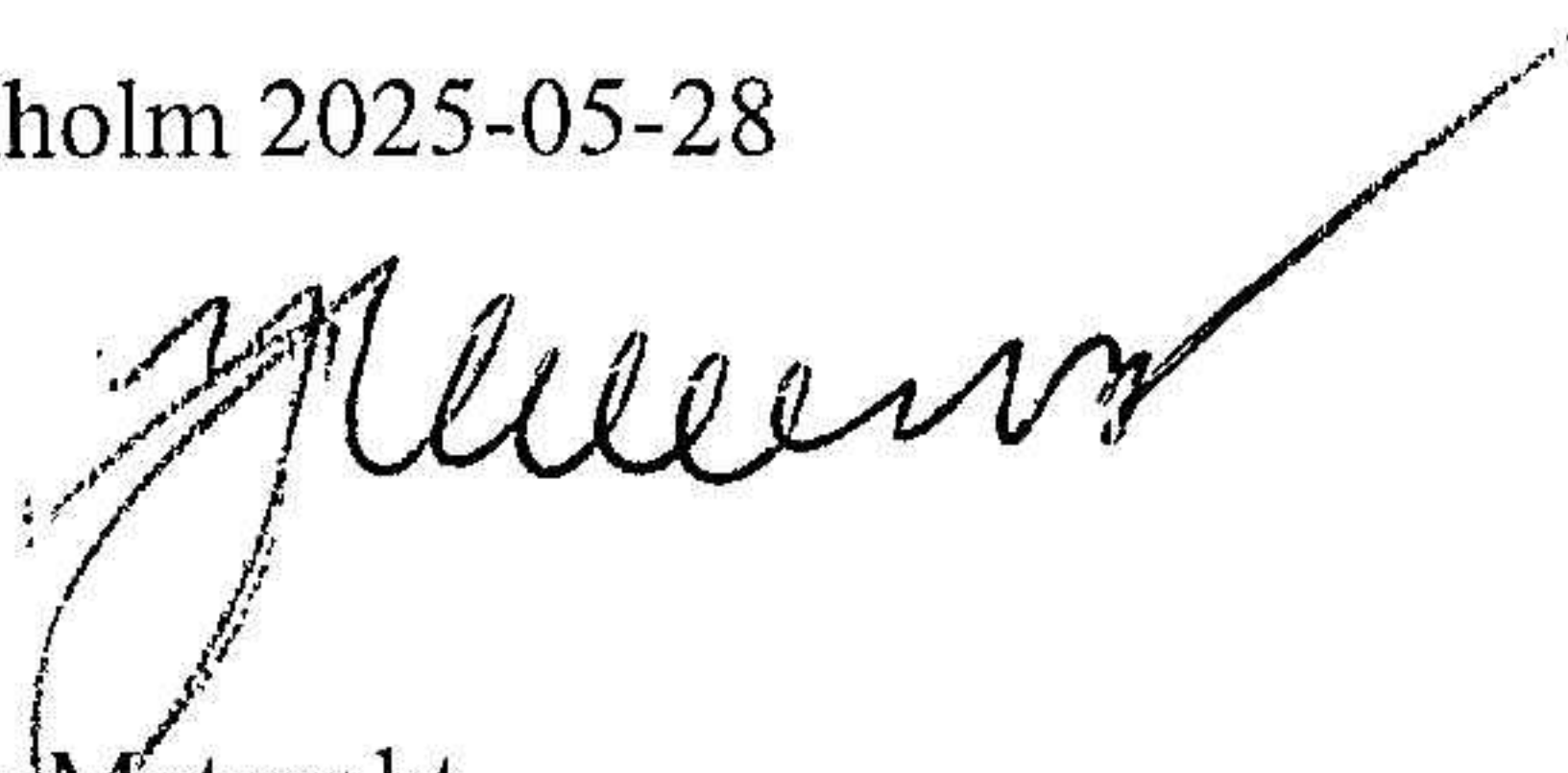
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kista Galleria Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-28



Helén Metsvaht

# Årsredovisning

för

## Kista Galleria Holding AB

556912-0248

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse  | 2  |
| Resultaträkning         | 5  |
| Balansräkning           | 6  |
| Förändring eget kapital | 8  |
| Kassaflödesanalys       | 9  |
| Noter                   | 10 |
| Underskrifter           | 16 |

Styrelsen för Kista Galleria Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Kista genom dotterbolag samt att anskaffa och vidareutlåna kapital till sina dotterbolag.

Kista Galleria Holding AB äger 94% av Kista Galleria LP, org.nr. 556912-4463, och är en komplementär med 99,99% ägarskap i Kista Galleria KB, org.nr. 969661-0089. Företaget äger även 100% av Jakobsberg Centrum AB, org.nr. 556664-5338, 100% av Åkersberga Centrum AB org.nr. 556486-1507, samt 0,01% av Riddarplatsen Fastigheter AB, org.nr. 916631-0921.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av Citycon AB.

Medlemmarna i bolagets styrelse är en kvinna och två män.

### Ägarförhållanden

Bolaget säte i Stockholm, Sverige, ägs av Kista Galleria JV AB (org.nr. 556912-0263) till 94% och 6% av Citycon AB (org.nr. 556679-8160).

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De mest väsentliga riskerna som påverkar koncernen är kopplade till värderingen av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdena och innebär en osäkerhet. Då bolaget har gått med förlust har koncernen erhållit en kaptitaltäckningsgaranti från Citycon OYJ.

I samband med Citycons förvärv av CPPIB's 50% andel av Kista Galleria koncernen omförhandlades banklånet hos Kista Galleria Holding AB för att korrigera brytelser av kovenanterna och säkerställa bankfinansieringen. Bankerna beviljade Kista Galleria Holding AB ett undantag för brytelser mot lånekovenanterna som var i kraft till 29 februari 2024. Innan utgången av undantaget omförhandlades lånet med bankerna så att två ytterligare svenska fastigheter från Citycon ställdes som säkerhet för lånet i Kista Galleria Holding AB. Med detta korrigerades kovenanterna till en långsiktigt hållbar nivå och en omstrukturering genomfördes så att fastigheterna i Åkersberga och Jakobsberg kom att ingå i Kista Galleria Holding ABs ägo.

Samtidigt förlängdes de vid årsskiftet kortfristiga ägarlånen, som efter förvärvet i sin helhet ligger utställda av Citycon gruppen, till långfristiga lån som förfaller i juli 2026. Kort efter detta, i maj 2024 omförhandlades banklånet ytterligare för att förlängas till ett fem års lån i utbyte mot en återbetalning av SEK 300 miljoner av lånet. I och med dessa omstruktureringar och omförhandlingar av låneportföljen föreligger för nuvarande ingen materiell finansieringsrisk för Kista koncernen.

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning, dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Väsentliga händelser under 2024 var en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med krigen i världen. Detta fortsätter även under 2025.

Citycon AB har i februari 2024 fått ett godkännande från svenska myndigheter att förvärva Kistabolagen. Citycon AB har genom detta 100% ägande av Kistabolagen. Transaktionen genomfördes under Q1/2024. I samband med Citycons förvärv av CPPIB's 50% andel av Kista Galleria koncernen omförhandlades banklånet hos Kista Galleria Holding AB för att korrigera brytelser av kovenanterna och säkerställa bankfinansieringen. Bankerna beviljade Kista Galleria Holding AB ett undantag för brytelser mot lånekovenanterna som var i kraft till 29 februari 2024. Innan utgången av undantaget omförhandlades lånet med bankerna så att två ytterligare svenska fastigheter från Citycon ställdes som säkerhet för lånet i Kista Galleria Holding AB. Med detta korrigerades kovenanterna till en långsiktigt hållbar nivå och en omstrukturering genomfördes så att fastigheterna i Åkersberga och Jakobsberg kom att ingå i Kista Galleria Holding ABs ägo. Samtidigt förlängdes de vid årsskiftet kortfristiga ägarlånen, som efter förvärvet i sin helhet ligger utställda av Citycon gruppen, till långfristiga lån som förfaller i juli 2026. Kort efter detta, i maj 2024 omförhandlades banklånet ytterligare för att förlängas till ett fem års lån i utbyte mot en återbetalning av SEK 300 miljoner av lånet. I och med dessa omstruktureringar och omförhandlingar av låneportföljen föreligger för nuvarande ingen materiell finansieringsrisk för Kista koncernen.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2024       | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Resultat efter finansiella poster | -1 074 090 | -614 173  | -215 582  | -197 453  | -145 184  |
| Balansomslutning                  | 5 797 097  | 4 968 317 | 5 063 402 | 5 124 431 | 5 169 127 |
| Soliditet (%)                     | 2          | 0         | 1         | 1         | 5         |
| Avkastning på eget kap. (%)       | -214       | -3 162    | -300      | -310      | -59       |
| Avkastning på totalt kap. (%)     | 3          | -4        | 2         | 2         | 1         |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50                | 641 723                | -622 349          | 19 424        |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                   |                        |                   |               |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | -622 349               | 622 349           | 0             |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                   | 1 153 695              |                   | 1 153 695     |
| Årets resultat                              |                   |                        | -1 082 354        | -1 082 354    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50</b>         | <b>1 173 069</b>       | <b>-1 082 354</b> | <b>90 765</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| balanserad vinst            | 19 374 475        |
| erhållna aktieägartillskott | 1 153 695 339     |
| årets förlust               | -1 082 354 438    |
|                             | <b>90 715 376</b> |
| <br>                        |                   |
| disponeras så att           |                   |
| i ny räkning överföres      | 90 715 376        |
|                             | <b>90 715 376</b> |

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

ank=20250616;2025061703187

## Resultaträkning

Tkr

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens kostnader

Administrationskostnader

2

-739

1 012

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och  
immateriella anläggningstillgångar

-879 476

-396 000

**-880 215**

**-394 988**

### Rörelseresultat

**-880 215**

**-394 988**

### Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

3

-117 714

-176 417

Ränteintäkter och liknande resultatposter

4

267 799

194 073

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-343 959

-236 841

**-193 874**

**-219 185**

### Resultat efter finansiella poster

**-1 074 089**

**-614 173**

### Resultat före skatt

**-1 074 089**

**-614 173**

Skatt på årets resultat

6

-8 265

-8 176

**Årets resultat**

**-1 082 354**

**-622 349**

## Rapport över totalresultat

**Årets resultat**

**-1 082 354**

**-622 349**

**Årets totalresultat**

**-1 082 354**

**-622 349**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7, 8

557 411

800 906

Långfristiga fordringar hos koncernföretag

9

4 488 885

3 007 663

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**5 046 296**

**3 808 569**

**Summa anläggningstillgångar**

**5 046 296**

**3 808 569**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

743 395

1 130 348

Övriga fordringar

850

14 185

**Summa kortfristiga fordringar**

**744 245**

**1 144 533**

##### *Kassa och bank*

6 556

15 215

**Summa omsättningstillgångar**

**750 801**

**1 159 748**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 797 097**

**4 968 317**

ank=20250616;2025061703189

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 173 069

641 723

Årets resultat

-1 082 354

-622 349

90 715

19 374

**Summa eget kapital**

90 765

19 424

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11

73 556

65 291

**Summa avsättningar**

73 556

65 291

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 009 562

2 396 536

Skulder till koncernföretag

3 601 503

2 454 052

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

21 711

33 014

**Summa kortfristiga skulder**

5 632 776

4 883 602

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

5 797 097

4 968 317

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>71 723</b>          | <b>71 773</b>         |
| Erhållet aktieägartillskott             |                   | 570 000                | 570 000               |
| Årets resultat                          |                   | -622 349               | -622 349              |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50</b>         | <b>19 374</b>          | <b>19 424</b>         |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>19 374</b>          | <b>19 424</b>         |
| Aktieägartillskott                      |                   | 1 153 695              | 1 153 695             |
| Årets resultat                          |                   | -1 082 354             | -1 082 354            |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>50</b>         | <b>90 715</b>          | <b>90 765</b>         |

ank=20250616;2025061703191

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 074 090

-614 173

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

13

243 495

572 417

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**-830 595**

**-41 756**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

13 335

-8 928

Förändring av koncernmellanhavanden

53 182

-488 398

Förändring av kortfristiga skulder

-38 303

10 372

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-802 381**

**-528 710**

### Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

1 153 695

570 000

Förändring av skuld till kreditinstitut

-359 974

-32 706

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**793 721**

**537 294**

**Årets kassaflöde**

**-8 660**

**8 584**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

15 215

6 631

**Likvida medel vid årets slut**

**6 555**

**15 215**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 Redovisning för juridiska personer. RFR2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande.

#### Koncernuppgifter

Kista Galleria Holding AB, org. nr. 556912-0248, med säte i Stockholm ägs till 94 % av Kista Galleria JV, org.nr. 556912-0263 och till 6% av Citycon AB, org.nr. 556679-8160.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter redovisas i den period som intäkten avser.

Bolaget har en verksamhetsgren och verkar på en geografisk marknad.

#### Redovisning av leasingavtal

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden. Bolaget har inga väsentliga åtaganden avseende operationella leasingåtaganden.

#### Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan skattemässiga och bokförda värden på fastigheter. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida

beskattning.

### **Fordringar och skulder**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Anställda**

Bolaget har inga anställda för verksamhetsår.

### **Styrelse och övriga befattningshavare**

Styrelsen består utav en kvinna och två män.

### **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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

### **Säkring av ränterisk**

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

### **Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|                               | 2024       | 2023     |
|-------------------------------|------------|----------|
| Revisionsuppdrag, Deloitte AB | -14        | 0        |
|                               | <b>-14</b> | <b>0</b> |

## Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

|   | 2024            | 2023            |
|---|-----------------|-----------------|
| Andel av resultat för koncernföretag, Kista Galleria KB | -117 714        | -176 417        |
|   | <b>-117 714</b> | <b>-176 417</b> |

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag, Kista Galleria KB | 229 043        | 193 994        |
| Övriga ränteintäkter                                 | 38 756         | 79             |
|  | <b>267 799</b> | <b>194 073</b> |

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2024            | 2023            |
|---|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag, Kista Galleria KB | -183 474        | -141 423        |
| Övriga räntekostnader                                 | -160 485        | -95 418         |
|   | <b>-343 959</b> | <b>-236 841</b> |

Upplysning om säkringsredovining: Per balansdagen har bolaget tre derivatinstrument till ett sammanlagt nominellt belopp på 2 029 287 TSEK (1 830 000 TSEK). Dvs. hela summan på 2 029 287 TSEK avseende skulder till kreditinstitut omfattas av räntederivat. Säkringsinstrumenten är ränteoptioner, dvs räntetak, som säkrar lån i rörlig ränta. Summan av marknadsvärdet på räntetaken är 676 429 TSEK för SEB, 676 429 TSEK för Aareal, 676 429 TEUR för Danske Bank. Resultateffekt av räntetak på 38 670 TSEK (54 692 TSEK).

Säkringsförhållandets effektivitet har testats per balansdagen genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid och räntebas (frekvens för räntebetalningar och räntesättningsstidpunkt). Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

#### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |               |               |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -8 265        | -8 176        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-8 265</b> | <b>-8 176</b> |

#### Avstämning av effektiv skatt

|   | 2024         |               | 2023         |               |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
|   | Procent      | Belopp        | Procent      | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt                         |              | -1 074 090    |              | -614 173      |
| Skatt enligt gällande skattesats                      | 20,60        | 221 262       | 20,60        | 126 520       |
| Ej avdragsgilla kostnader                             | 0,00         | -1            | 0,00         | 0             |
| Skillnad bokförda-skattemässiga avskrivningar byggnad | -0,77        | -8 265        | -1,33        | -8 176        |
| Förändring ej nyttjat underskottsavdrag               | -20,60       | -221 261      | -20,60       | -126 520      |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                       | <b>-0,77</b> | <b>-8 265</b> | <b>-1,33</b> | <b>-8 176</b> |

#### Not 7 Andelar i koncernföretag

|  | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|--|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                        | 1 196 906         | 1 373 323        |
| Aktieägartillskott                                 | 753 695           | 0                |
| Andel av resultat av koncernbolag (kommanditbolag) | -117 714          | -176 417         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>1 832 887</b>  | <b>1 196 906</b> |
| Ingående nedskrivningar                            | -396 000          | 0                |
| Årets nedskrivningar                               | -879 476          | -396 000         |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>        | <b>-1 275 476</b> | <b>-396 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                    | <b>557 411</b>    | <b>800 906</b>   |

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

| <b>Namn</b>                    | <b>Antal andelar</b> | <b>Andel i procent *</b> | <b>Redovisat värde</b> |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
| Kista Galleria LP AB           | 150                  | 94,0%                    | 247                    |
| Kista Galleria KB              | 12386                | 99,99%                   | -196 531               |
| Åkersberga centrum AB          | 660000               | 100%                     | 173 237                |
| Citycon Jakobsbergs Centrum AB | 1000                 | 100%                     | 580 446                |
| Riddarplatsen Fastigheter HB   |                      | 0,01%                    | 13                     |
|                                |                      |                          | <b>557 411</b>         |

|                                | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| Kista Galleria LP AB           | 556912-4463   | Stockholm   |
| Kista Galleria KB              | 969661-0089   | Stockholm   |
| Åkersberga centrum AB          | 556486-1507   | Stockholm   |
| Citycon Jakobsbergs Centrum AB | 556664-5338   | Stockholm   |
| Riddarplatsen Fastigheter HB   | 916631-0921   | Stockholm   |

\* Avser både kapital- och ägarandel.

**Not 9 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 007 663         | 2 963 328         |
| Tillkommande fordringar                         | 1 481 223         | 44 335            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 488 885</b>  | <b>3 007 663</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 488 885</b>  | <b>3 007 663</b>  |

**Not 10 Antal aktier och kvotvärde**

| <b>Namn</b>    | <b>Antal aktier</b> | <b>Kvotvärde</b> |
|----------------|---------------------|------------------|
| Antal A-Aktier | 150                 | 312,5            |
| Antal B-Aktier | 10                  | 312,5            |
|                | <b>160</b>          |                  |

**Not 11 Uppskjuten skatteskuld**

|                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 65 291            | 57 115            |
| Årets avsättningar             | 8 265             | 8 176             |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>73 556</b>     | <b>65 291</b>     |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Övriga upplupna kostnader | 21 711        | 33 014        |
|                           | <b>21 711</b> | <b>33 014</b> |

**Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Av- och nedskrivningar                                | 879 476        | 396 000        |
| Erhållet/lämnat koncernbidrag                         | -753 695       | 0              |
| Andel av resultat för koncernföretag (kommanditbolag) | 117 714        | 176 417        |
|   | <b>243 495</b> | <b>572 417</b> |

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Väsentliga händelser efter 2024 var en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med kriget i världen.

Kista Galleria Holding AB har efter räkenskapsårets slut återbetalat det externa lånet.

**Not 15 Ställda säkerheter**

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Aktier och andelar som ställts som säkerhet för koncernbolags lån | 1 832 887        | 1 196 906        |
|   | <b>1 832 887</b> | <b>1 196 906</b> |

**Not 16 Eventualförpliktelser**

|                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0          | 0          |
|                       | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| balanserad vinst            | 19 374        |
| erhållna aktieägartillskott | 1 153 695     |
| årets förlust               | -1 082 354    |
|                             | <b>90 715</b> |
| disponeras så att           |               |
| i ny räkning överföres      | 90 715        |
|                             | <b>90 715</b> |

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helen Metsvaht  
Ordförande

Juho Ahlman  
Styrelseledamot

Asi Kahana  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johan Holgersson  
Auktoriserad revisor

The following documents were signed Wednesday, May 28, 2025



556912-0248 Kista Galleria Holding AB för 20240101-20241231 (1).pdf  
(149778 byte)  
SHA-512: fcb55bb74e1c0622b23b9ce68ec106f7913e23afdb05c261741a1b15ebae1fe1494ac119b2a5c80e711c1609ab5b877a49240a65be81fed6a2a81f66deab75ce

### Signatures

5/28/2025 2:07:39 PM (CET)



**Juho-Erik Sakari Ahlman, Kista Galleria Holding AB**

juho.ahlman@citycon.com  
Signed with electronic ID (BankID)

5/28/2025 4:18:16 PM (CET)



**Asi Kahana, Kista Galleria Holding AB**

asi.kahana@citycon.com  
Signed with electronic ID (BankID)

5/28/2025 4:24:03 PM (CET)



**Helen Metsvaht, Kista Galleria Holding AB**

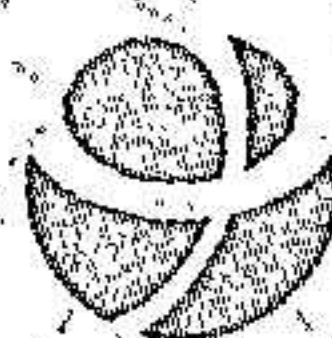
helen.metsvaht@citycon.com  
+3725076278  
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

5/28/2025 6:23:21 PM (CET)



**Johan Gustav Magnus Holgersson, Deloitte AB**

jholgersson@deloitte.se  
+46700802179  
Signed with electronic ID (BankID)



# assently

Signature is certified by Assently



556912 0248 Kista Galleria Holding AB för 20240101 20241231 (1)

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.  
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>  
SHA-512:

e9eaeccac927f621dc3eaca1337b8fa53517052e5b70d05171bdd1ef8cd505b4f54a6618f972f6a6c6d2866276a2803628b5489094fd7f5b17ebe75af10b1f941



#### About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form, or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.

ank=20250616:2025061703200

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kista Galleria Holding AB  
organisationsnummer 556912-0248

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kista Galleria Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kista Galleria Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kista Galleria Holding AB enligt god revisionsbedömning 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 juni 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 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 revisionsbedömning 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 Kista Galleria Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Datum enligt digital signering

Deloitte AB

Johan Holgersson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## JOHAN GUSTAV MAGNUS HOLGERSSON

Auktoriserad Revisor

Serienummer: c7ab01c3cc45ec[...]f0d0fb9745f58

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-28 16:24:35 UTC



snk=20250616;2025061703203

Penneo dokumentnyckel: T8KN4-CW71N-M5ZKS-XYQAS-TIYZ3-M8CYM

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.