

# Årsredovisning

## Retail 4 Landvetter AB

Org.nr. 559078-0689

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 27 april 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm-Årlanda den 27 april 2023



Stefan Stenberg

## Årsredovisning

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

Styrelsen för Retail 4 Landvetter AB upprättar härmed följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	5-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i SEK.



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Retail 4 Landvetter AB ska äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheter Landvetter 3:301.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (TSEK)	-	-	-	-
Balansomslutning (TSEK)	50	50	50	90
Soliditet (%)	99,9%	100,0%	100,0%	55,3%

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	50 000	11	0
Överföring resultat föregående år		0	0
Årets resultat			3
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>11</b>	<b>3</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	11
Årets resultat	3
	<b>14</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14
	<b>14</b>

**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>	1		
Övriga externa kostnader		-2 696	-850
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 696</b>	<b>-850</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-0	-
		<b>-0</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 697</b>	<b>-850</b>
Bokslutsdispositioner	3	2 700	850
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>3</b>	<b>0</b>



**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4	40 416	40 366
Summa materiella anläggningstillgångar		<b>40 416</b>	<b>40 366</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 416</b>	<b>40 366</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 700	850
Fordran koncernkonto	5	6 948	8 795
		<b>9 648</b>	<b>9 645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 648</b>	<b>9 645</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 064</b>	<b>50 011</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11	11
Årets resultat		3	0
		<b>14</b>	<b>11</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 014</b>	<b>50 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	6	50	-
		<b>50</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 064</b>	<b>50 011</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Retail 4 Landvetter AB (559078-0689) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sigtuna.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas under innevarande år. Aktuell skatt beräknas utifrån årets beskattningsbara vinst. Beskattningsbar vinst skiljer sig från vinsten som redovisas i resultaträkningen. Skillnaden avser dels intäkter som är skattepliktiga och kostnader som är avdragsgilla under andra år (temporära skillnader) och dels poster som ej är skattepliktiga eller avdragsgilla (permanent skillnader). Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Som aktuell skatt redovisas även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Balansomslutning

Företagets totala tillgångar.

Soliditet

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

## Noter

### Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-0	-
	<b>-0</b>	<b>-</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	2 700	850
	<b>2 700</b>	<b>850</b>

**Not 4 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	40 366	40 366
Omklassificeringar	50	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 416</b>	<b>40 366</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 416</b>	<b>40 366</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vid årets början	0	-
Årets förvärv	50	-
Omklassificeringar	-50	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalt utgående redovisat värde</b>	<b>40 416</b>	<b>40 366</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>40 416</b>	<b>40 366</b>

**Fastighetsvärdering**

Swedavias förvaltningsfastigheter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Fastigheterna värderas för att upplysa om verkligt värde, det vill säga bedömt marknadsvärde. Beståndet av förvaltningsfastigheter värderas årligen i samband med årsbokslut. Värderingen sker antingen av externa oberoende värderingsmän eller genom intern värdering. Fastighetsvärderingen baseras på kassaflöden som tillgången förväntas generera, där driftnettot nuvärdesberäknas. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt drift- och underhållskostnader. Fastighetsvärderingen bygger på varje enskilt värderingsobjekts förväntade kassaflöde under de kommande tio åren. För objekt med hyres- eller arrendetider längre än 10 år har kalkylerna förlängts. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett förväntat marknadsvärde vid tidpunkten.

Den senaste externa värderingen av förvaltningsfastigheter utfördes i samband med årsbokslutet 2022.

**Not 5 Fordran koncernkonto**

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom en koncernkontostruktur.

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Övriga skulder	50	-
	<b>50</b>	<b>-</b>

Retail 4 Landvetter AB  
559078-0689

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inte några ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

**Not 8 Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Landvetter Retail Holding AB (556870-8084) som i sin tur är helägt dotterbolag till Swedavia Real Estate AB (556858-9872). Detta bolag är i sin tur helägt av Swedavia AB (556797-0818) som i sin tur är ett av staten helägt bolag.

Det överordnade moderbolaget Swedavia AB, organisationsnummer 556797-0818, med säte i Sigtuna upprättar koncernredovisning.

Bolaget står under ett bestämmande inflytande från Swedavia AB.

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm-Arlanda 17 april 2023

Stefan Stenberg  
Ordförande

Jesper Sandahl  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2023

KPMG AB

Tomas Gerhardsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490946028

## Dokument

Retail 4 Landvetter AB 559078-0689 - ÅR 2022  
Huvuddokument  
7 sidor  
Startades 2023-04-17 08:56:48 CEST (+0200) av Anna  
Dehlbom (AD)  
Färdigställt 2023-04-18 08:35:04 CEST (+0200)

## Initierare

Anna Dehlbom (AD)  
Swedavia AB  
anna.dehlbom@swedavia.se

## Signerande parter

Stefan Stenberg (SS)  
Ordförande  
stefan.stenberg@swedavia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Stefan Olof Stenberg"  
Signerade 2023-04-17 16:46:00 CEST (+0200)

Tomas Gerhardsson (TG)  
KPMG AB  
tomas.gerhardsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Tomas Gerhard Gerhardsson"  
Signerade 2023-04-18 08:35:04 CEST (+0200)

Jesper Sandahl (JS)  
Styrelseledamot  
jesper.sandahl@swedavia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jesper Sandahl"  
Signerade 2023-04-17 13:55:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557490946028

2023062720266

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Retail 4 Landvetter AB, org. nr 559078-0689

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Retail 4 Landvetter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Retail 4 Landvetter 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Retail 4 Landvetter AB enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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.

Vidimeras:  


## 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 Retail 4 Landvetter 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 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 Retail 4 Landvetter 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 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.

Stockholm den 18 april 2023

KPMG AB

Tomas Gerhardsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491032014

## Dokument

RB Retail 4 Landvetter 2022

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-04-18 08:14:21 CEST (+0200) av Charlotte Karlsson (CK)*

*Färdigställt 2023-04-18 08:34:29 CEST (+0200)*

## Initierare

Charlotte Karlsson (CK)

Swedavia AB

*charlotte.karlsson@swedavia.se*

+46738677325

## Signerande parter

Tomas Gerhardsson (TG)

KPMG AB

*tomas.gerhardsson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Tomas Gerhard Gerhardsson"*

*Signerade 2023-04-18 08:34:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

