

Årsredovisning för
ERF Stockholm No 1 AB
556968-8327

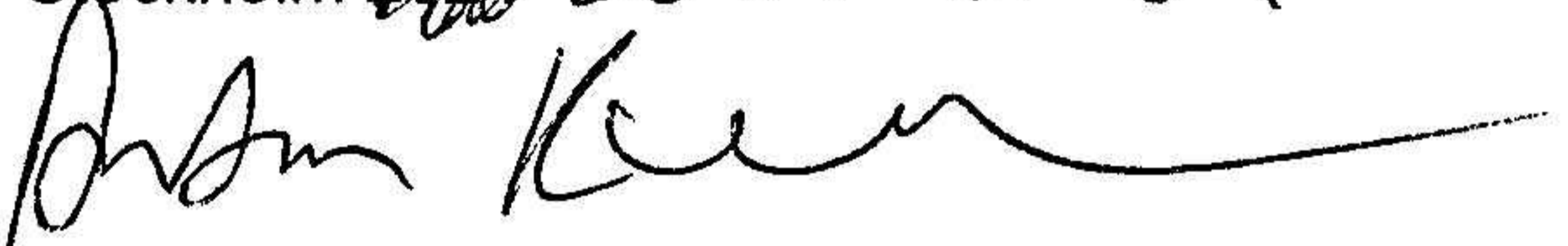
Räkenskapsåret
2023-10-01 - 2024-09-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ERF Stockholm No 1 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma ~~2024~~ 2025-01-09. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm ~~2024~~ 2025-01-09



Anton Karlström
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för ERF Stockholm No 1 AB, 556968-8327, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades den 15 april 2014. Verksamheten består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

Fastigheten förvärvades 30 juni 2014 och är belägen i Danderyds kommun utanför Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	Belopp i Tkr				
	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	32 786	31 535	29 228	27 632	22 948
Resultat efter finansiella poster	-3 603	-14 372	-3 575	-2 652	-4 771
Soliditet, % (Not 1)	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%

Förändringen över 30 procent av resultat efter finansiella poster härleds i huvudsak till minskade valutakursförluster och ökade valutakursvinster under året.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 000	15 009 323	-14 371 838	687 485
Disposition enligt årsstämmobeslut		-14 371 838	14 371 838	
Aktieägartillskott, erhållna		5 000 000		5 000 000
Årets resultat			-5 522 419	-5 522 419
Vid årets slut	50 000	5 637 485	-5 522 419	165 066

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 115 066 disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	5 637 485
Årets resultat	<u>-5 522 419</u>
Totalt	115 066
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	<u>115 066</u>
Summa	115 066

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2025031300544

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-10-01- 2024-09-30	2022-10-01- 2023-09-30
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		32 786 180	31 535 286
Övriga rörelseintäkter		24 296	439 720
Summa rörelseintäkter		32 810 476	31 975 006
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader	2	-9 884 071	-8 732 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 084 134	-6 553 944
Summa rörelsekostnader		-15 968 205	-15 286 220
Rörelseresultat		16 842 271	16 688 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 074 777	3 604 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-29 519 967	-34 665 288
Summa finansiella poster		-20 445 190	-31 060 624
Resultat efter finansiella poster		-3 602 919	-14 371 838
Resultat före skatt		-3 602 919	-14 371 838
Skatt på årets resultat		-1 919 500	-
Årets resultat		-5 522 419	-14 371 838

2025031300545

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-30	2023-09-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	295 752 808	301 698 107
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 148 234	1 123 742
Summa materiella anläggningstillgångar		296 901 042	302 821 849
Summa anläggningstillgångar		296 901 042	302 821 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 178	62 392
Övriga fordringar		16 132	17 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 759 077	4 698 565
Summa kortfristiga fordringar		3 781 387	4 778 036
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 428 065	16 353 911
Summa kassa och bank		20 428 065	16 353 911
Summa omsättningstillgångar		24 209 452	21 131 947
SUMMA TILLGÅNGAR		321 110 494	323 953 796

2025031300546

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-30	2023-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 637 485	15 009 323
Årets resultat		-5 522 419	-14 371 838
Summa fritt eget kapital		115 066	637 485
Summa eget kapital		165 066	687 485
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	132 413 179	140 068 579
Övriga skulder		191 828	394 507
Summa långfristiga skulder		132 605 007	140 463 086
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	166 806 762	167 190 417
Förskott från kunder		362 755	362 759
Leverantörsskulder		547 453	709 193
Skulder till koncernföretag		10 704 075	6 886 843
Skatteskulder		2 386 144	906 644
Övriga skulder		356 964	342 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 176 268	6 404 534
Summa kortfristiga skulder		188 340 421	182 803 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 110 494	323 953 796

2025091300547

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Mark avskrivs ej. Avskrivningarna görs över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Hyresgästanpassningar	kontraktperioden
-Byggnadsinventarier	10

Skattemässigt görs maximala värdeminskningssavdrag för fastigheterna inom ramen för skattelagstiftningen.

Nyckeltal

Soliditet beräknas som justerat eget kapital dividerat med totala tillgångar. Justerat eget kapital utgörs av eget kapital samt 79,4 procent av obeskattade reserver.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2023-10-01- 2024-09-30	2022-10-01- 2023-09-30
Drift och underhållskostnader fastighet	-5 251 897	-4 405 343
Fastighetsskatt	-2 320 480	-2 320 480
Övriga externa kostnader	-2 311 694	-2 006 453
Summa	-9 884 071	-8 732 276

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-10-01- 2024-09-30	2022-10-01- 2023-09-30
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	4 375 039	834 052
Valutakursvinster	4 699 738	2 770 612
Summa	9 074 777	3 604 664

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-10-01- 2024-09-30	2022-10-01- 2023-09-30
Räntekostnader, koncernföretag	-25 031 067	-21 652 867
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-2 501 083	-2 561 342
Valutakursförluster	-1 987 817	-10 451 079
Summa	-29 519 967	-34 665 288

Not 5 Byggnader och mark

	2024-09-30	2023-09-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	309 231 176	309 231 176
	<u>309 231 176</u>	<u>309 231 176</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 675 920	-37 186 800
-Årets avskrivning enligt plan	-5 991 538	-6 489 120
	<u>-49 667 458</u>	<u>-43 675 920</u>
Byggnadsinventarier:		
Ingående anskaffningsvärden	648 193	648 193
-Omklassificering	138 835	-
	<u>787 028</u>	<u>648 193</u>
Utgående anskaffningsvärden	787 028	648 193
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-468 850	-404 026
Årets avskrivningar	-92 596	-64 824
	<u>-561 446</u>	<u>-468 850</u>
Utgående avskrivningar byggnadsinventarier	-561 446	-468 850
Mark:		
Ingående anskaffningsvärden	35 963 508	35 963 508
Utgående anskaffningsvärden	35 963 508	35 963 508
	<u>35 963 508</u>	<u>35 963 508</u>
Redovisat värde vid årets slut	295 752 808	301 698 107

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-09-30	2023-09-30
Vid årets början	1 123 742	295 527
Investeringar	163 327	828 214
Omklassificeringar	-138 835	-
	<u>1 148 234</u>	<u>1 123 741</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 148 234	1 123 741

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-09-30	2023-09-30
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	-	-
<i>Övriga skulder till koncernen</i>		
Skulder till koncernen som förfaller 1-5 år från balansdagen	124 444 100	127 099 500
Skulder till koncernen som förfaller senare än 5 år från balansdagen	7 969 079	12 969 079
	<u>132 413 179</u>	<u>140 068 579</u>

Lån till kreditinstitut har omförhandlats under innevarande år. Lånet till kreditinstitut om 166 806 762 kr omförhandlas återigen 2025-03-31.

132 413 179 kr är två aktieägarlån varav ett förfaller 2026-12-31. Det andra förfaller 2074-06-30.

Bolagets låneavtal innehåller krav på att vissa finansiella nyckeltal skall uppnås.

Not 8 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till CS European Retail No 1 S.à.r.l., orgnr B172907 med säte i Luxemburg. Moderföretaget ingår i en koncern där Savills IM European Retail Fund upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-09-30	2023-09-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckning	171 100 000	171 100 000
Summa ställda säkerheter	171 100 000	171 100 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm

Peter Broström
Styrelseordförande

Anton Karlström
Styrelseledamot

Hélène Henning
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

2025031300551

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."

2025031300552

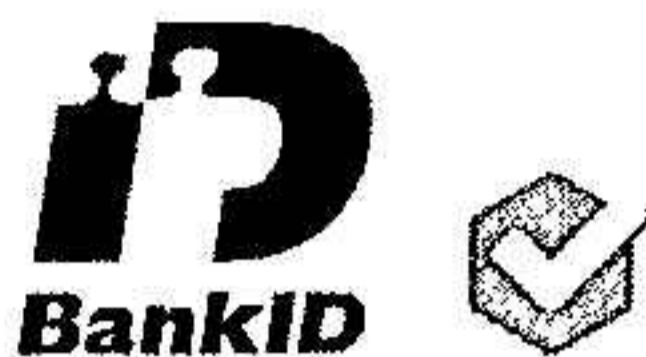
HÉLÈNE HENNING

Underskrivare 1

Serienummer: e6936446b49899[...]26c025fb4c6df

IP: 212.116.xxx.xxx

2024-12-19 14:00:33 UTC



Peter Broström

Underskrivare 1

Serienummer: 5a69cccd07ae64[...]03c5652fa5822

IP: 212.116.xxx.xxx

2024-12-19 15:13:28 UTC



KARL RIKARD ANTON KARLSTRÖM

Underskrivare 1

Serienummer: 4211b6aafb1ee[...]815b5b579c36f

IP: 83.248.xxx.xxx

2024-12-19 16:07:57 UTC



Sara Ryfors

Underskrivare 2

Serienummer: db602cb8d37093[...]2036103a5bb7a

IP: 213.89.xxx.xxx

2024-12-19 17:31:39 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: 14OKS-QJFG3-W4E77-Y1JPU-ZNS4U-3ECEC

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ERF Stockholm No 1 AB, org. nr 556968-8327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ERF Stockholm No 1 AB för räkenskapsåret 2023-10-01—2024-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ERF Stockholm No 1 ABs finansiella ställning per den 30 september 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 ERF Stockholm No 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 ERF Stockholm No 1 AB för räkenskapsåret 2023-10-01—2024-09-30 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 ERF Stockholm No 1 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 ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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.

Göteborg den 19 december 2024

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

2025031300555

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."

Sara Ryfors

Undertecknare

Serienummer: db602cb8d37093[...]2036103a5bb7a

IP: 213.89.xxx.xxx

2024-12-19 17:32:28 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: XXVTD-2GKEW-DT124M-D03TU-8PLIU-4EJEE