

Årsredovisning för  
**PropCo CCPEPF Center Syd AB**

556699-0080

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Noter	7-14
Underskrifter	15

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PropCo CCPEPF Center Syd AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-27

  
Kean Hird  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för PropCo CCPEPF Center Syd AB, 556699-0080 får härmed avge årsredovisning för perioden 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

PropCo CCPEPF Center Syd AB bedriver fasighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs till 100% av CCPEPF Center Syd Holdco AB.

CCPEPF Center Syd Holdco AB ägs av CCPEPF Swedish Intermediate AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett energioptimeringsprojekt börjat där bland annat beslutsunderlag är under framtagande för bland annat solpaneler och takbyte.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	64 493	59 429	49 804	65 219	74 482
Rörelseresultat	-22 676	-23 348	-27 014	-16 689	-19 551
Balansomslutning	606 454	580 552	613 725	645 879	652 746
Soliditet % (1)	3,07	0,22	0,19	0,17	0,90
Avkastning på eget kapital % (2)	173,8	-2 795,3	-3 415,4	-846,1	-445,4
Avkastning på totalt kapital % (3)	-6,8	-5,8	-6,2	-4,4	-2,9

1. Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

2. Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

3. (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 18 529 557 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanserat resultat	1 205
Årets resultat	17 324
Totalt	18 529
Balanseras i ny räkning	18 529
<b>Summa</b>	<b>18 529</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20250525 1119

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	3	64 489	59 423
Övriga rörelseintäkter		4	6
		<u>64 493</u>	<u>59 429</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-37 425	-33 307
Fastighetsskatt		-3 900	-3 828
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-45 844	-45 642
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-22 676</u>	<u>-23 348</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		2	-
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-17 544	-11 538
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-40 218</u>	<u>-34 886</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-40 218</u>	<u>-34 886</u>
Skatt på årets resultat	5	57 542	-
<b>Årets resultat</b>		<u>17 324</u>	<u>-34 886</u>

20230525 11:20

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6,7	462 268	508 111
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Pågående nyanläggningar	9	1 904	1 612
		<u>464 172</u>	<u>509 723</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	57 542	-
		<u>57 542</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>521 714</u>	<u>509 723</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		667	1 236
Fordringar hos koncernföretag		62 151	50 919
Aktuell skattefordran		1 230	1 302
Övriga fordringar		2 676	2 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 238	5 436
		<u>71 962</u>	<u>61 052</u>
<i>Kassa och bank</i>		12 778	9 777
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>84 740</u>	<u>70 829</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>606 454</u>	<u>580 552</u>

2023052511121

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier, kvotvärde 1)		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	12	1 205	36 091
Årets resultat		17 324	-34 886
		<u>18 529</u>	<u>1 205</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 629</u>	<u>1 305</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	13	451 281	451 281
		<u>451 281</u>	<u>451 281</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		109	109
Leverantörsskulder		4 399	13 764
Skulder till koncernföretag		120 582	103 286
Övriga kortfristiga skulder		2 859	2 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	8 595	7 880
		<u>136 544</u>	<u>127 966</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>606 454</u>	<u>580 552</u>

20230525 1122

## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>				
2021-01-01	100	40 102	-39 011	1 191
Balanserat resultat		-39 011	39 011	
Årets resultat			-34 886	-34 886
Aktieägartillskott, erhållna		35 000		35 000
<b>Utgående eget kapital</b>				
2021-12-31	100	36 091	-34 886	1 305
<b>Ingående eget kapital</b>				
2022-01-01	100	36 091	-34 886	1 305
Balanserat resultat		-34 886	34 886	
Årets resultat			17 324	17 324
<b>Utgående eget kapital</b>				
2022-12-31	100	1 205	17 324	18 629

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Värderingsprinciper m m*

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

#### *Intäkter*

Företagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende leasingavtal.

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### *Fordringar*

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### *Koncernuppgifter*

Företaget ägs till 100 % av CCPEPF Center Syd Holdco AB, org nr 559176-5671, med säte i Stockholm.

Ingen koncernårsredovisning har upprättats med stöd av ÅRL 7 kap. 3 §.

#### *Aktieägartillskott*

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

#### *Leasingavtal*

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

#### *Leasgivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

### **Utländsk valuta**

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### *Omräkning av poster i utländsk valuta*

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Stomme och grund	100
Yttertak	25
Fasad - puts	25
Fasad - tegel	50
Installationer hiss	25
Installationer el, rör och ventilation	20
Inre ytskikt	20
Hyresgäst Anpassningar	10

### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

### Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagets verksamhet förväntas fortsätta på nuvarande nivåer under kommande år. Eventuella osäkerheter i kvarvarande fastighetsvärde och nyttjande period av anläggningstillgångar har tagits hänsyn till i redovisningen, genom årliga nedskrivningsprövningar. Kvartalsvisa externa fastighetsvärderingar, tar hänsyn till kommande förväntade hyresintäkter, driftkostnader och underhållskostnader.

### Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Lokalhyreskontrakt per löptid		
Inom ett år	60 259	57 402
Mellan ett och fem år	126 056	133 416
Senare än fem år	48 689	69 998
	<u>235 004</u>	<u>260 816</u>

### Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	17 295	11 177
Räntekostnader, övriga	249	361
<b>Summa</b>	<u>17 544</u>	<u>11 538</u>

## Not 5 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppskjuten skatt	57 542	-
	<u>57 542</u>	<u>-</u>

## Avstämning årets skattekostnad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	-40 218	-34 886
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	8 285	7 186
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 539	-985
Bokföringsmässiga avskrivningar	-9 444	-9 402
Skattemässiga avskrivningar	3 501	3 473
Uppskjuten skattefordran temporär skillnad fastighet och mark	56 499	-
Underskottsavdrag	197	-272
Förändring bokad uppskjuten skattefordran underskott fg år	1 043	-
Redovisad skatt	<u>57 542</u>	<u>-</u>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 427 134	1 382 113
-Omklassificeringar från pågående projekt	-	45 021
Vid årets slut	<u>1 427 134</u>	<u>1 427 134</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-491 089	-445 447
-Årets avskrivning enligt plan	-45 843	-45 642
Vid årets slut	<u>-536 932</u>	<u>-491 089</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-427 934	-427 934
Vid årets slut	<u>-427 934</u>	<u>-427 934</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>462 268</u></b>	<b><u>508 111</u></b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	43 338	43 338
Total nedskrivning	<u>-43 338</u>	<u>-43 338</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

## Not 7 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	933 000	886 000
Vid årets slut	898 000	933 000

Byggnaden utgörs i sin helhet av förvaltningsfastighet. Fastigheten Löddeköpinge 14:11 och 14:49 är en handelsfastighet belägen i Löddeköpinge, Kävlinge Kommun.

Värdering sker externt kvartalsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdeansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 227	4 227
	4 227	4 227
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 227	-4 227
-Årets avskrivning	-	-
	-4 227	-4 227
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 612	22 751
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-	-45 021
Investeringar	292	23 882
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 904</b>	<b>1 612</b>

## Not 10 Uppskjuten skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga temporära skillnader	56 500	-
Underskottsavdrag	1 042	-
<b>Uppskjuten skattefordring</b>	<b>57 542</b>	<b>-</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Driftskostnader	4 359	5 141
Upplupna intäkter	879	295
	<u>5 238</u>	<u>5 436</u>

**Not 12 Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 18 529 557 disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanseras i ny räkning	<u>18 530</u>
	18 530

**Not 13 Skulder till koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	451 281	451 281
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag		-

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 285	5 219
Driftskostnader	2 311	2 660
	<u>8 596</u>	<u>7 879</u>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-

*För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Fastighetsinteckningar	600 000	600 000
	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
Summa ställda säkerheter	600 000	600 000

**Eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


### Not 16 Händelser efter balansdagen

Under hösten 2023 öppnar Hälsomedicinskt Center sin nya vårdcentral inne i Galleria Center Syd. De kommer erbjuda service med bland annat en vårdcentral, barnmorskemottagning och BVC vilket kommer lyfta Gallerian och hela handelsplatsen.

2023052511151

## Underskrifter

Stockholm 2023-04-24



Kean Hird  
Styrelseordförande



Christakis Christofi  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27  
Crowe Tönnervik Revision AB



Lars Engström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

BA

2023052511132

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i PropCo CCPEPF Center Syd AB  
Org.nr. 556699-0080

## Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PropCo CCPEPF Center Syd AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PropCo CCPEPF Center Syd ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till PropCo CCPEPF Center Syd AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 PropCo CCPEPF Center Syd 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 PropCo CCPEPF Center Syd 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 27 april 2023

Crowe Tönnervik Revision AB

  
Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

BA