

Styrelsen för

CBREGI Swedish Retail Ventures AB

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

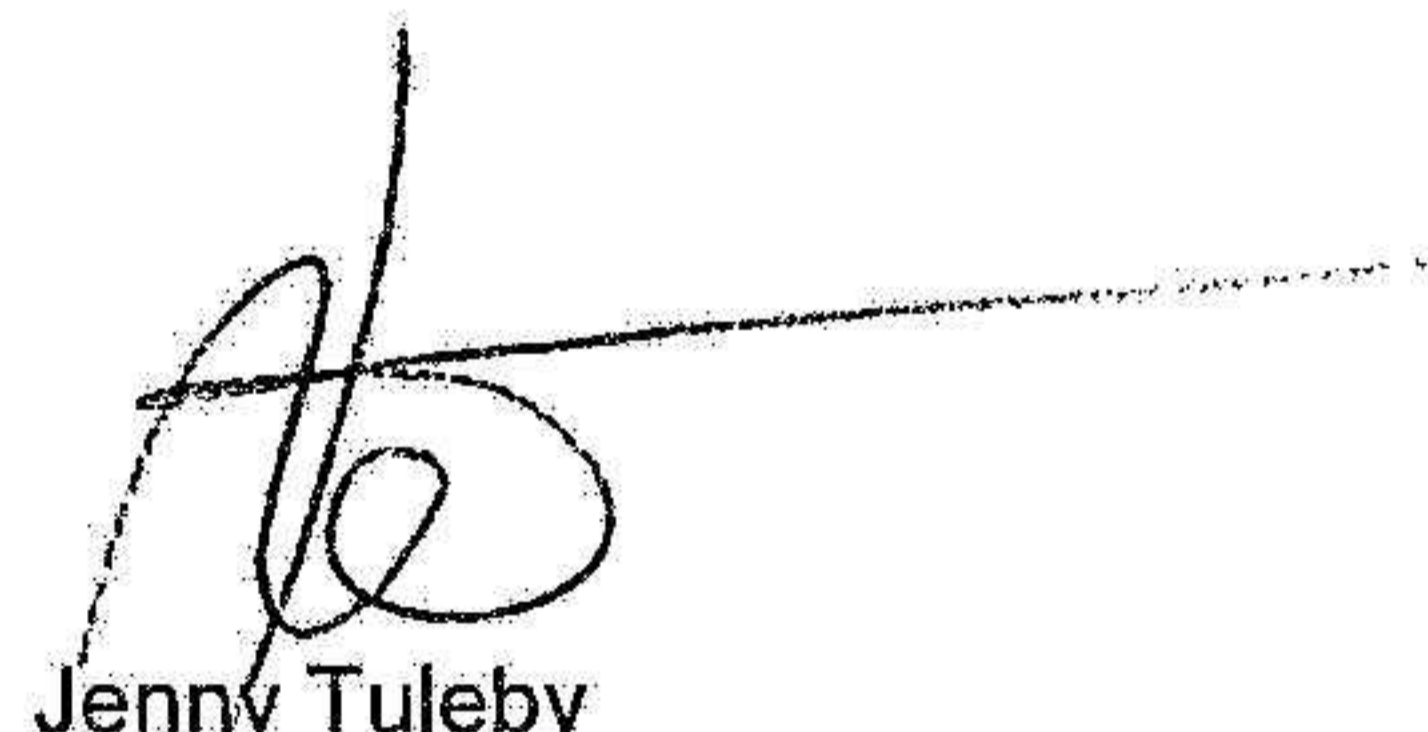
För räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 15/5 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 15/5 2023


Henrik Skoog
Styrelseledamot


Jenny Tuleby
Styrelseledamot

2023052525839

Styrelsen för
CBREGI Swedish Retail Ventures AB

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

För räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	3
Totalresultat koncernen	7
Balansräkning koncernen	8
Förändring av eget kapital koncernen	9
Kassaflödesanalys koncernen	10
Resultaträkning moderbolaget	11
Balansräkning moderbolaget	12
Förändring av eget kapital moderbolaget	13
Kassaflödesanalys moderbolaget	14
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	15-35

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

CBREGI Swedish Retail Ventures AB, org nr 559094-9391 med säte i Stockholm, är ett helägt dotterbolag till CBREGIP Swedish Retail Venture Holdings B.V., reg.nr, 67936733, med säte i Nederländerna.

Koncernen

Moderföretagets, CBREGI Swedish Retail Ventures AB, innehav och direkta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedan tabell:

Företag	Organisationsnummer	Huvudsakliga aktivitet	2022-12-31	2021-12-31
CBREGI Swedish Retail Ventures AB	559094-9391	Koncernens moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
Fastighetsaktiebolaget Hermius 3	556939-9743	Holdingsbolag	100%	100%
Bromma Blocks Centrumhandel AB	556718-3669	Administrationsbolag	100%	100%
Trafikflyget 1 i Stockholm AB	556743-0177	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 3 i Stockholm AB	556743-0227	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 5 i Stockholm AB	556743-0243	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 7 i Stockholm AB	556743-0250	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 9 i Stockholm AB	556772-8646	Projekt	100%	100%

Verksamheten

Koncernen ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftsöverskott och dels att genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Väsentliga händelser under året

Under året har investeringar skett i form av lokalanpassningar för hyresgästen XXL. Arbetet har slutförts och hyresgästen öppnade sin nya butik i januari 2023. I övrigt har även investeringar skett för att förbättra parkeringsmöjligheter.

Hyresgästernas omsättning är något lägre än för föregående verksamhetsår, men med nämnda investeringsprojekt slutförda ser bolaget en positiv trend. Även besöksantal är något lägre än föregående år vilket kan härledas till period med pågående investeringsprojekt. Väsentliga hyresavtal som löpt ut under året har förlängts alternativt har hyresavtal tecknats med nya hyresgäster.

Hyresgästernas starka betalningsförmågor i dotterbolagen har lett till ett stabilt operativt kassaflöde.

Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 har lämnat ovillkorade aktieägartillskott om 125 mkr till dotterbolagen, Trafikflyget 1 i Stockholm AB 40 mkr, Trafikflyget 3 i Stockholm AB 5 mkr, Trafikflyget 5 i Stockholm AB 50 mkr och Trafikflyget 9 i Stockholm AB 30 mkr.

Moderbolaget har under året gjort en nedskrivning av aktier med 74 mkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den ägda fastigheten. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Verksamhetsåret har präglats av en stor makroekonomisk osäkerhet med krig i Europa, hög inflation och stigande räntor. Detta sammantaget påverkar konsumenters köpkraft och köpbeteende. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

Bolaget har ställt ut en kapitaltäckningsgaranti till dotterbolagen.

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 och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Under 2022 har större investeringsprojekt genomförts och ytterligare investeringar för att stärka attraktionskraften planeras. I inledningen av 2023 har bolaget märkt ett ökat intresse från både besökare och hyresgäster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyresgästen XXL öppnade upp sin nya butik i januari 2023. Detta väntas ha en positiv effekt på bolagets verksamhet framöver.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Finansiell utveckling under perioden

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 13 % och uppgick till 159 988 tkr (141 042) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler.

Driftskostnaderna ökade med 12 466 tkr eller 23 % och uppgick till -66 648 tkr (-54 182) och ett driftsnetto nedgående till 33 533 tkr (62 281) vilket är 46 % lägre än motsvarande period förra året.

De realiserade värdetförändringarna för förvaltningsfastigheter uppgick till -55 152 tkr (-290 962), vilket ger ett rörelseresultat uppgående till -21 619 tkr (-228 681).

Finansnettot för perioden uppgick till -21 442 tkr (-54 329).

Periodens skatt uppgick till -6 505 tkr (45 376) och periodens resultat till -49 566 tkr (-237 634).

Flerårsöversikt, tkr

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	159 988	141 042	158 118	176 775	170 337
Driftsnetto	33 533	62 281	74 572	93 231	81 469
Årets resultat	-49 566	-237 634	-209 364	-112 972	10 910
Balansomslutning	2 737 191	2 694 893	2 982 717	3 117 465	2 391 006
Eget kapital	728 664	698 231	935 865	1 042 229	1 073 887
Soliditet	27%	26%	31%	33%	45%

Finansiell ställning och kassaflöde**Koncernen**

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2022 till 1 226 598 tkr (1 244 587).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 728 664 tkr (698 231). Soliditeten uppgick till 27 % (26) per den 31 december 2022.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -1 244 tkr (326). Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -55 252 tkr (-37 698).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 60 456 tkr (-3 748), vilket främst är hänförligt till erhållet aktieägarlillskott om 80 000 tkr (0). Kassaflödet för perioden var -25 047 tkr (-21 655) och likvida medel per balansdagen uppgick till 60 307 tkr (83 354).

Moderbolaget

Moderbolagets upplåning uppgick per 31 december 2022 till 0 tkr (0).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 616 115 tkr (581 758). Förändringen beror huvudsakligen på nedskrivning av aktier och tillfört aktieägartillskott. Soliditeten uppgick till 87% (70) per den 31 december 2022.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -80 272 tkr (101).

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 272 tkr (-101).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 80 000 tkr (0). Kassaflödet för perioden var 0 tkr (0) och likvida medel per balansdagen uppgick till 50 tkr (50).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets indirekt ägda bolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Aktier och aktieägare**Ägarfördelning, 31 december 2022**

Aktieägare	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)
CBREGI Swedish Retail Venture Holdings B. V	150 000	100%
Totalt	150 000	100%

Samtliga aktier är onoterade.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter.

Bolagsordningen

Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktieförelagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Bolagets interna kontroll över finansiell rapportering ska vara utformad för att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen och redovisningen i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav för bolag med noterade värdepapper.

Den interna kontrollen är organiserad utifrån bolagets specifika verksamhet och förhållanden. Både organisationen av den interna kontrollen och dess arbete ska löpande anpassas till förändringar och behov i bolagets verksamhet och omvärld.

Bolagets styrelse har inte funnit någon anledning till att inrätta en funktion för intern revision med hänsyn till bolagets omfattning.

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl och anses tillräcklig beaktat att bolagets och koncernens verksamhet är begränsad. Styrelsen erhåller även löpande finansiell information om koncernen genom likviditetsrapporter, utfall och prognoser.

Riskhantering

En kartläggning görs löpande av koncernens risker. Vid denna kartläggning identifieras ett antal resultaträknings- och balansräkningsposter där risken för fel i den finansiella rapporten är förhöjd. Resultatet av denna kartläggning har visat att koncernen bedöms vara exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, motpartrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Vidare har det i kartlägningsprocessen identifierats kritiska bedömningsposter som utgörs av uppskjuten skatt, värdering av fastighet. Kring dessa risker arbetar företaget kontinuerligt med att förstärka kontrollerna.

CBREGI Swedish Retail Ventures AB
Org nr: 559094-9391

6

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som bolaget vidtar för att komma tillrätta med de eventuella förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Ingen vinstutdelning föreslås lämnas.

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	661 608 618
Periodens resultat	<u>-45 643 232</u>
	615 965 386

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>615 965 386</u>
	615 965 386

Vad beträffar koncernens och bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

2023052525841

Rapport över totalresultat för koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nettoomsättning	3	159 988	141 042
Övriga intäkter		3 068	6 097
Driftskostnader		-66 648	-54 182
Fastighetsskatt		-12 055	-13 507
Reparation & underhåll		-7 810	-3 166
Administrationskostnader	4, 5	-43 010	-14 002
Driftnetto		33 533	62 281
Nedskrivning	8	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-55 152	-290 962
Rörelseresultat		-21 619	-228 681
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Finansiella intäkter		2 541	143
Finansiella kostnader		-63 318	-62 095
Värdeförändring derivat	6	39 335	7 624
Finansnetto	6	-21 442	-54 329
Resultat före skatt		-43 061	-283 010
Skatt på årets resultat	7	-6 505	45 376
Årets resultat		-49 566	-237 634

Övrigt totalresultat

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Årets resultat	-49 566	-237 634
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-49 566	-237 634

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 896 400	1 896 300
Inventarier	10	1 939	1 939
Immateriella tillgångar		313	313
Nyttjanderättstillgång	19	694 296	694 296
Finansiella tillgångar, övriga fordringar hos kreditinstitut		37 729	—
Summa anläggningstillgångar		2 630 677	2 592 848
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11	12 413	5 797
Övriga kortfristiga fordringar	11	7 050	2 977
Skattefordran		4 253	1 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 492	6 417
Kassa och bank	13	60 307	85 354
Summa omsättningstillgångar		106 515	102 045
SUMMA TILLGÅNGAR		2 737 191	2 694 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		150	150
Övrigt tillskjutet kapital		327 857	247 857
Balanserad vinst inklusive årets resultat		400 657	450 224
Summa eget kapital		728 664	698 231
Avsättning			
Avsättning		26 000	—
		26 000	—
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14	1 226 598	1 244 587
Derivat		—	3 161
Uppskjuten skatteskuld	15	7 056	651
Leasingskuld	14	694 296	694 296
Summa långfristiga skulder		1 927 951	1 942 695
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 287	4 331
Övriga kortfristiga skulder	11	4 873	975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	46 417	48 661
Summa kortfristiga skulder		54 576	53 967
Summa skulder		2 008 527	1 996 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 737 191	2 694 893

2023052525842

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	150	247 857	687 857	-	935 865
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets resultat enligt resultaträkningen	-	-	-237 634	-	-237 634
Eget kapital 2021-12-31	150	247 857	450 224	-	698 231
Eget kapital 2022-01-01	150	247 857	450 224	-	698 231
Erhållet aktieägartillskott	-	80 000	-	-	80 000
Årets resultat enligt resultaträkningen	-	-	-49 566	-	-49 566
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	150	327 857	400 657	-	728 664

Koncernens rapport över kassaflöde

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-21 619	-228 680
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Resultat från omvärdering av fastigheter		55 152	290 962
Avsättning		26 000	-
		59 533	62 282
Betalda räntor		-63 318	-62 099
Erhållna räntor		2 541	143
Betald inkomstskatt		-	-
		-1 244	326
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-29 616	12 905
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		609	6 560
		-30 251	19 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnad och inventarier		-55 252	-37 698
		-55 252	-37 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		80 000	-
Amortering av lån		-17 989	-3 748
Lösen av räntederivat		-1 555	-
Upptagna lån		-	-
		60 456	-3 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-25 047	-21 655
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid räkenskapsårets början		85 354	107 009
Likvida medel vid årets slut	13	60 307	85 354

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2023052525843

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nettoomsättning	3	–	–
Övriga externa kostnader	4, 5	-8 825	-9 287
Rörelseresultat		-8 825	-9 287
Resultat från andelar i koncernföretag		-74 106	-292 028
Finansiella intäkter	6	7 103	7 103
Resultat efter finansiella poster		-75 828	-294 212
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Mottagna koncernbidrag		30 185	–
Resultat före skatt		-45 643	-294 212
Skatt på årets resultat	7	–	–
Årets resultat		-45 643	-294 212

Övrigt totalresultat

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Årets resultat	-45 643	-294 212
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	-45 643	-294 212

Balansräkning moderbolaget

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Pågående ny-, om- och tillbyggnad	8	-	272
Aktier och andelar i koncernföretag	9	226 792	300 897
Fordringar hos koncernföretag		451 697	451 697
Summa anläggningstillgångar		678 489	752 866
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	609	-
Fordringar hos koncernföretag		30 304	82 224
Skattefordringar		427	1 182
Kassa och bank	13	50	50
Summa omsättningstillgångar		31 390	83 456
SUMMA TILLGÅNGAR		709 879	836 323
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150	150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		661 608	875 820
Årets resultat		-45 643	-294 212
Summa eget kapital		616 115	581 758
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Summa långfristiga skulder	14	-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		611	531
Övriga kortfristiga skulder	11	40	40
Skulder hos koncernföretag		92 613	253 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	500	660
Summa kortfristiga skulder		93 764	254 564
Summa skulder		93 764	254 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		709 879	836 323

2023052525844

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

<i>Tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	150	866 931	8 889	875 970
Aktieägartillskott	–	–	–	–
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-294 212	-294 212
Eget kapital 2021-12-31	150	866 931	-285 323	581 758
Eget kapital 2022-01-01	150	866 931	-285 323	581 758
Aktieägartillskott	–	–	80 000	80 000
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-45 643	-45 643
Eget kapital 2022-12-31	150	866 931	-250 966	616 115

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 150 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 327 857 tkr (247 857).

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8 825	-9 287
Erhållen ränta		7 103	7 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 723	-2 184
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		52 066	5 580
Förändring av rörelseskulder		-130 615	-3 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-80 272	101
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		272	-101
Kassaflöde från investeringsverksamheten		272	-101
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		80 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 000	-
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		50	50
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut	13	50	50

2023052525845

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

CBREGI Swedish Retail Ventures AB, org nr 559094-9391, med säte i Stockholm, Sverige ägs till 100% av CBREGI Swedish Retail Venture Holdings B.V, reg.nr 67936733 med säte i Nederländerna. Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderbolaget CBREGI Swedish Retail Ventures, org nr 559094-9391 och dess dotterbolag.

Koncernen består förutom av moderbolaget CBREGI Swedish Retail Ventures AB, av det helägda dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB. Dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB äger i sin tur samtliga aktier i fastighetsbolagen (se förteckning i Förvaltningsberättelsen) som äger och förvaltar fastigheterna. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftöverskott och dels att genom investeringar på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

CBREGI Swedish Retail Ventures fastighetsbestånd är koncentrerat i Bromma och består huvudsakligen av kommersiella fastigheter.

Grunder för redovisningen

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Verksamhetsåret har präglats av höga energipriser, stigande inflation och räntor samt en fortsatt osäkerhet kring geopolitiska läget i Europa. Ledningen utvärderar löpande effekterna av nuvarande marknadsläge och den framtida utvecklingen och de risker som kan påverka framtida finansiell rapportering. Ledningen fortsätter att tro att koncernen kan fortsätta sin verksamhet under antagandet om koncernens fortlevnad.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Eventuell andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Eventuell andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Segment

Ätt rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen. Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren på en geografisk marknad och följer upp verksamheten som en enhet upprättas ingen segmentsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter (leasingavtal)

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt fastighetsskatt medan serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, kyla, sopor, marknadsföring och övriga driftskostnader. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leasing

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationella leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fastsigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även operationella leasingavtal ska redovisas som tillgång och skuld, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta. Undantag för redovisning som nyttjanderättstillgång och leasingkund finns för leasingkontrakt av mindre värde samt kontrakt som har en löptid på högst 12 månader.

Koncernen är leasetagare då det finns leasingavtal gällande tomträtt. Tomträtt klassificeras som förvaltningsfastigheter. Vid beräkning av värdet på tomträtt har avtalet antagits löpa på evig tid. Effekten i koncernen är att tomträttsavgäld tidigare inkluderad i rörelseresultatet nu redovisas som finansiell kostnad. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat.

Då moderbolaget varken är leasegivare eller leasetagare påverkas bolaget inte av den nya standarden.

Koncernen tillämpar IFRS 16 vid redovisning av dessa. Ingen retroaktiv tillämpning har skett, se Not 19 Nyttjanderättstillgångar.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt total resultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt total resultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter denna initiala redovisning redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. För mer information om värdering, se Not 8 Värdering fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring fastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar förväntas från användningen eller utrangering/avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Maskiner och inventarier

5-10 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Avsättningar och eventualförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot ränterisker som härrör från finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen. Verkligt värde på finansiella derivat är det uppskattade beloppet koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter. Det verkliga värdet är det noterade marknadspriset på balansdagen, dvs. nuvärdet av det noterade terminspriset.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta innebär en skillnad mot IAS 39 som endast kräver att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som gör att bolaget befarar att motparten inte kommer att kunna betala hela fordran. Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster i den löpande verksamheten. Den nya standarden har därför ingen väsentlig påverkan på koncernen finansiella rapporter.

Likvida medel och spärrkonton

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som likvida medel.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehåller i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft för räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2018 eller senare och ersatte då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Koncernen har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som fastighetsägande bolaget ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I fastigheten koncernen äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Den nya standarden har därför inte någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Ersättningar till styrelse och anställda

Koncernen har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Löner eller andra ersättningar har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det bokförda värdet för andelar i koncernföretag prövas kvartalsvis mot företagets eget kapital. I de fall bokfört värde understiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. De fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Koncernfordringar

Fordringar i moderbolag består till stor del av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositioner redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv. I praktiken medför detta att köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett sk tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

2023052525848

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS måste styrelsen och företagsledningen göra bedömningar och uppskattningar samt göra antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av öretagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastighet

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av styrelsen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylräntan och direktavkastningskrav som baseras på de externa värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens föräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 8 Värdering fastigheter.

Tillgångs- och rörelseförvärv

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskonterings. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Moderbolaget

Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på Aktier i koncernföretag. I de dotterföretag med större värden finns fastigheter där ett väsentligt övervärde föreligger.

Not 3 Nettoomsättning

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Bruttohyresintäkter	120 881	107 321
Hyresintäkter övriga	39 107	33 721
Nettoomsättning	159 988	141 042

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	145 716	138 696
1-5 år	337 502	366 548
Mer än 5 år	215 345	259 264
Summa	698 563	764 508

I tabellen ovan redovisas hyresintäkter i den period när hyreskontraktet löper ut. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg. Koncernen har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kvarvarande kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	-	-
Summa	-	-

Not 4 Övriga externa kostnader

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Konsultarvode	-4 527	-6 364
Revisionsarvode	-920	-741
Övriga externa kostnader	-37 563	-6 898
Övriga externa kostnader	-43 010	-14 002

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Konsultarvode	-1 793	-2 286
Revisionsarvode	-402	-185
Övriga externa kostnader	-6 631	-6 816
Övriga externa kostnader	-8 825	-9 287

Not 5 Ersättning till revisorerna

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdrag	-919	-741
Totalt arvode	-919	-741
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdrag	-401	-185
Totalt arvode	-401	-185

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VDs förvaltning. Dessutom ingår 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.

Not 6 Finansnetto

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	2 541	143
Finansiella intäkter	2 541	143
Räntekostnader, externlån	-43 728	-41 477
Värdeförändring derivat	39 335	7 624
Räntekostnader leasingskulder	-19 132	-19 118
Övriga finansiella kostnader	-458	-1 500
Finansiella kostnader	-23 983	-54 471
Finansnetto	-21 442	-54 329
Ränteintäkter härrör främst från hyres- och kundfordringar.		
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter koncernbolag	7 103	7 103
Finansiella intäkter	7 103	7 103
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-74 106	-292 028
Finansiella kostnader	-74 106	-292 028
Finansnetto	-67 003	-284 925

Not 7 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt korrigerig av tidigare år	-100	-
Uppskjuten skatt på derivat	-6 405	1 571
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-	43 805
Summa redovisad skatt	-6 505	45 376
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-43 061	-283 010
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6)	8 870	58 300
Ej skattepliktiga intäkter	939	-1 584
Ej avdragsgilla kostnader	-7 086	2 068
Ej värderade underskott	-1 568	-1 582
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	-628	-6 171
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-7 033	-5 656
Summa redovisad skatt	-6 505	45 376

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -15% (-16).

Totalt underskottsavdrag uppgår till 358 624 tkr (351 013), vilket motsvarar en potentiell uppskjuten skattefordran om 73 877 tkr (72 309), se not 15.

<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Summa redovisad skatt	-	-
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-45 643	-294 212
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	9 403	60 608
Ej avdragsgilla kostnader	-15 271	-60 162
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	1 463	1 463
Effekt av underskottsavdrag	4 406	-1 909
Summa redovisad skatt	0	0

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0% (0).

Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 0 tkr (21 387), se not 15.

Not 8 Värdering fastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet		
Ingående värde	1 896 300	2 149 564
Tillkommande utgifter för ny-, till och ombyggnader	55 252	37 699
Orealiserat resultat från omvärdering av fastigheter	-55 152	-290 962
Utgående balans	1 896 400	1 896 300

Värdering

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs. bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Extern värdering har tillämpats för hela fastighetsbeståndet per 2022-12-31. Värderingen har utförts av Jones Lang LaSalle (JLL).

Värdet enligt den externa värderingen på förvaltningsfastigheten uppgår till 1 896 400 tkr (1 896 300).

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Extern värdering

Koncernen gör kvartalsvis en bedömning av fastighetens marknadsvärde genom att låta genomföra extern värdering utförd av ett auktoriserat värderingsföretag, JLL. Värderaren är en ackrediterad och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Värderingar är avkastningsbaserade enligt kassafödesmodellen, vilket baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheterna antas generera. I kassafödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet gett upp till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Kassafödeskalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 15 år. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga, har utöver inflationsantaganden om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastigheter beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition.

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

Värderingsantaganden

	2022-12-31	2021-12-31
Värdetidpunkt		
Inflationsantagande, % per år	2	2
Kalkylperiod, år	15	15
Kalkylränta, %	8,0	7,3

Hyresantagande

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

Drifts- och underhållskostnader

Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt enligt ortprismetoden. Värderingen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värdeingshierarkin.

I brist på jämförelseobjekt har värdet för de potentiella byggrätterna i Trafikflyget 9 i Stockholm AB baserats utifrån fastighetens taxeringsvärde 2019 vilket har uppskattats till ca SEK 8 000/kvm.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin av fastigheten är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar.

Not 9 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

					2022-12-31	2021-12-31
					Bokfört värde (kr)	Bokfört värde (kr)
Dotterföretag - direktägda						
	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andelar		
Fastighetsaktiebolaget Hermius 3		Stockholm	100 000	100%	226 792	300 897
					226 792	300 897
Moderbolaget					2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>					<u>300 897</u>	<u>592 926</u>
<i>Nedsättning kapital i dotterföretag</i>					<u>-74 106</u>	<u>-292 029</u>
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>					226 792	300 897

Not 10 Inventarier

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans anskaffningsvärde	5 072	5 072
Summa	5 072	5 072
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 133	-3 133
Summa	-3 133	-3 133
Bokfört värde	1 939	1 939

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar och skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		
Hysesfordringar	12 413	5 797
Momsfordran	296	155
Övriga fordringar	6 754	2 822
Summa	19 463	8 774
Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	-4 873	-975
Summa	-4 873	-975
Hysesfordringar, brutto	2022-12-31	2021-12-31
- - 30 dagar	1 144	1 310
31 - 60 dagar	823	79
61 - 90 dagar	-458	42
91 - 179 dagar	2 285	1 207
Förfallna sedan mer än 180 dagar	15 751	12 588
Summa	19 544	15 226
Kundfordringar, brutto		
Ej förfallet	159	-
- - 30 dagar	672	633
31 - 60 dagar	194	-
61 - 90 dagar	20	-
91 - 179 dagar	11	5 058
Förfallna sedan mer än 180 dagar	5 744	-5
Summa	6 799	5 686
Osäkra hyresfordringar		
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-15 115	-4 871
Avsättning/återföringhyresfordringar under året	1 185	-6 196
Avsättning/återföring kundfordringar under året	-	-4 048
Summa	-13 930	-15 115
Summa hyres&kundfordringar, netto	12 413	5 797

2023052525852

<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	609	-
Summa	609	-
Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	-40	-40
Summa	-40	-40
Kundfordringar, brutto		
Ej förfallet	609	-
Summa	609	-
Summa hyres&kundfordringar, netto	609	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	20 412	5 716
Upplupna intäkter	459	702
Upplupna ränteintäkter	1 621	-
Summa	22 492	6 417
<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	-	-
Upplupna ränteintäkter, koncern	-	-
Summa	-	-

Not 13 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	60 307	85 354
Summa	60 307	85 354
<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	50	50
Summa	50	50

Not 14 Räntebärande skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Externlån	1 226 598	1 244 587
Kapitaliserad upplåningskostnad	—	—
Leasingskulder	694 296	694 296
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Aktieägarlån	—	—
Kapitaliserad upplåningskostnad	—	—
Summa	1 920 894	1 938 883

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	—	—
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 226 598	1 244 587
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	694 296	694 296
Summa	1 920 894	1 938 883

Samtliga externa lån förfaller 2024-02-08.
Leasingskulderna är till helhet tomträttsavtal och de betraktas som eviga hyresavtal.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Upptagna lån</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 938 525	1 942 631
<i>Kassaflödespåverkande</i>		
Finansieringskostnad lån/CAP	-9 683	—
Amortering externlån	-12 900	-6 450
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>		
Upplösning finansieringskostnad	4 595	2 344
Summa	1 920 537	1 938 525

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Summa	—	—
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Summa	—	—

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	—	—
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	—	—
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	—	—
Summa	—	—

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Upptagna lån</i>		
Summa	—	—

Lånekonventioner

Det förekommer lånekonventioner gällande belåningsgrad (LTV) och likvida medel i koncernen.
Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekonventioner.

Not 15 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt derivat	7 056	651
Summa	7 056	651
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Summa	-	-
Uppskjuten skatt netto	7 056	651

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 358 624 tkr (351 013), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 73 877 tkr (72 309).

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag.

<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Summa	-	-
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Summa	-	-
Uppskjuten skatt netto	-	-

Det totala underskottsavdraget för moderbolaget uppgår till 0 tkr (21 387).

Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då marknadsvärdet på fastigheten ej tyder på att skattefordran kommer att kunna realiseras har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran redovisas.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	23 463	13 770
Upplupna driftskostnader	4 276	3 436
Upplupna övriga kostnader	7 131	23 119
Upplupna övriga kostnader koncern	606	-
Upplupna räntekostnader	10 941	8 336
Summa	46 417	48 661
<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna övriga kostnader	500	660
Summa	500	660

Not 17 Risk och exponering**Finansiell riskhantering**

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Det främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar bolaget säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom låg beämningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 65 procent (66 procent).

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Risken är i huvudsak kopplad till hyres-/kundfordringar. Hyresgästerna bedöms enligt koncernens kriterier innan de ingår hyresavtal. Kreditrisken hanteras genom att kräva att hyresgäster betalar hyror och tjänster till hyresgäster i förväg. Hyresgästens kreditkvalitet bedöms baserat på ett omfattande kreditvärderingskort vid tidpunkten för ingåendet av ett leasingavtal. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Vid nytecknande av avtal, för kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 11 Kundfordringar för åldersfördelning.

Utestående hyresgästers fordringar övervakas regelbundet. En nedskrivningsanalys utförs vid varje rapportdatum på enskilda hyresgäster. Den maximala exponeringen för kreditrisken på balansdagen är det redovisade värdet av varje klass av finansiell tillgång.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Koncernen följer upp likviditeten löpande under året för att tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar.

Banksaldo per bokslutsdag uppgick till 60 307 tkr.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Likviditetstabell	0-1 år	1-3 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Finansiella skulder					
<i>Per 31 december 2022</i>					
Räntebärande skulder	52 021	1 267 180	–	–	1 319 201
Leverantörsskulder	3 287	–	–	–	3 287
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	22 954	–	–	–	22 954
Summa	78 262	1 267 180	–	–	1 345 442
Likviditetstabell					
<i>Per 31 december 2021</i>					
Räntebärande skulder	52 021	1 267 180	–	–	1 319 201
Derivat	3 161	–	–	–	3 161
Leverantörsskulder	4 331	–	–	–	4 331
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	34 892	–	–	–	34 892
Summa	94 405	1 267 180	–	–	1 361 585

Ränterisk

Ränterisk är risk för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tiden. För att nå önskade ränteförfallostruktur används räntederivatinstrument i form av ränteswappar. Koncernen använder räntederivat i form av swappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta.

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4	Över 5 år	Totalt
Per 31 december 2022							
Fast ränta							
Externlån	-	-	1 215 825	-	-	-	1 215 825
	-	-	1 215 825	-	-	-	1 215 825
<hr/>							
Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4	Över 5 år	Totalt
Per 31 december 2021							
Fast ränta							
Externlån	-	-	-	1 215 825	-	-	1 215 825
	-	-	-	1 215 825	-	-	1 215 825

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för året öka med ca 12 320 tkr. För att minska ränterisken har bolaget tecknat cappar under 2022. Belåningsgrad i förhållande till marknadsvärde är 65% (66).

Not 18 Finansiella instrument per kategori**Värdering av finansiella tillgångar och skulder**

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. De räntebärande aktieägarlånen löper med fast ränta och obligationslånet med rörlig ränta och anses reflektera verkligt värde. De finansiella instrument som redovisas till verkligt värde avser derivatinstrument.

Koncern

2022-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-	12 413	-
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	-	22 492	-
Övriga fordringar	-	6 918	-
Likvida medel	-	60 307	-
Summa	-	102 130	-
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 226 598
Leverantörsskulder	-	-	3 287
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	22 954
Summa	-	-	1 252 840

Koncern

2021-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-	5 797	-
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	-	6 417	-
Övriga fordringar	-	2 822	-
Likvida medel	-	85 354	-
Summa	-	100 390	-

Finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 244 587
Leverantörsskulder	-	-	4 331
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	34 892
Summa	-	-	1 283 810

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande extendlånen löper med fast ränta + STIBOR 3M.

Not 19 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen värderar sina nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16 och redovisar dem som en tillgång med motsvarande skuld. I koncernen finns nyttjanderättstillgångar i form av tomträttsavtal. Per balansdagen uppgår värdet av tomträttsavtalen till 694 296 tkr (694 296). Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Kostnaderna på 19 132 tkr (19 118) för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisats som rörelsekostnader som belastat bruttoresultatet.

Ingen retroaktiv tillämpning har skett.

Not 20 Närståendetransaktioner**Koncern**

CBREGI Swedish Retail Ventures AB är ett helägt dotterbolag till CBREGIP Swedish Retail Venture Holdings B.V., reg.nr. 67936733, med säte i Nederländerna.

Koncernen närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledningen samt till dess närstående personer och bolag. Det har inte förekommit några transaktioner med närstående.

Under året har Koncernen inte gjort betalningar till några koncernbolag.

Moderföretag

Utöver närstående transaktioner som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 9. *Andelar i koncernföretag*. Moderföretaget förser koncernföretagen löpande med tjänster avseende projektledning, ekonomisk administration och koncerngemensamma inköp. Beloppen vidarefaktureras till respektive dotterföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 0 tkr (0 tkr) och köpt tjänster om 0 tkr (0 tkr) från koncernbolag.

Not 21 Ställda säkerheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	1 296 602	1 296 602
Moderföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 22 Eventualförpliktelser**Koncernen**

Koncernen har inga eventualförpliktelser

Moderbolag

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser

Not 23 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 24 Vinstdisposition**Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust 2022-12-31**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	661 608 618
Periodens resultat	-45 643 232
	<hr/> 615 965 386

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	615 965 386
	<hr/> 615 965 386

CBREGI Swedish Retail Ventures AB
Org nr: 559094-9391


35

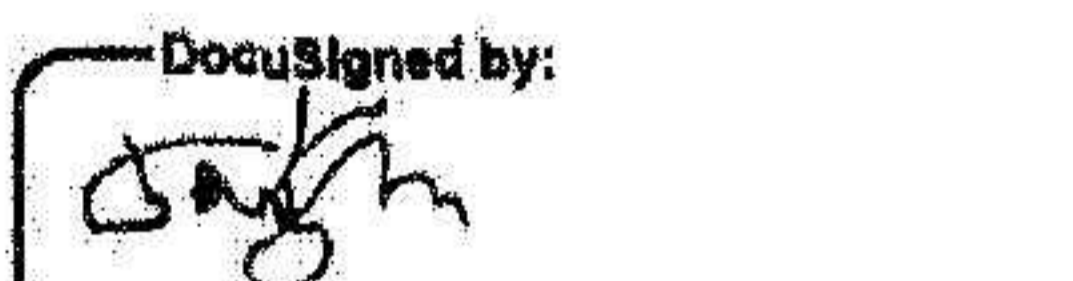
Not 25 Händelser efter balansdagen

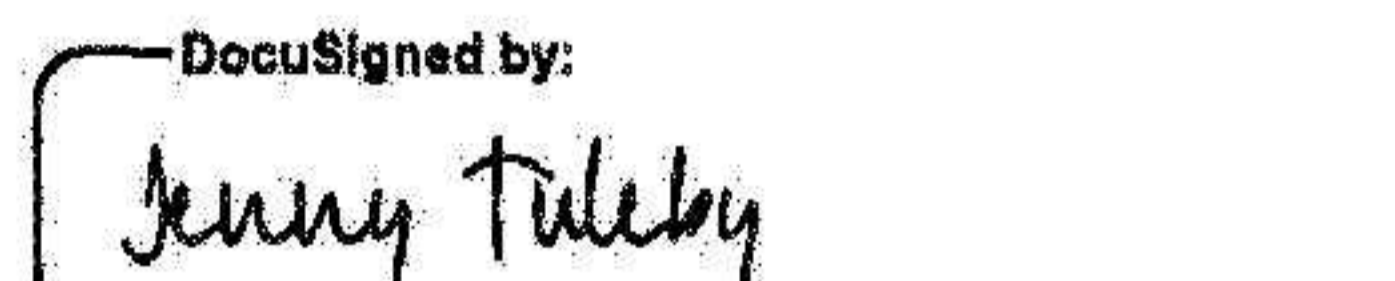
Hyresgästen XXL öppnade upp sin nya butik i januari 2023. Detta väntas ha en positiv effekt på bolagets verksamhet framöver.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

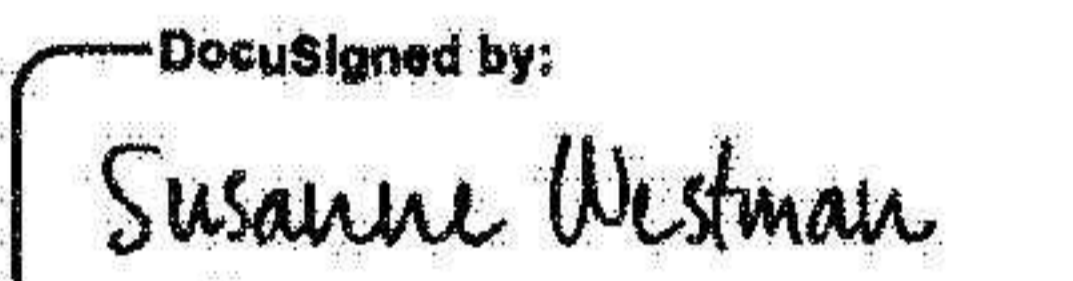
Stockholm den 2023 29-03-23

DocuSigned by:

60D86CEEDA7B4B1...
Mark Kouters
Ordförande

DocuSigned by:

080678AED4D048C...
Henrik Skoog
Styrelseledamot

DocuSigned by:

B0C7E4CE022E496...
Jenny Tuleby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023- 29-03-23
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:

CC1220206GAF41D...
Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 55145D73AC2D4580A2F99C688A340ACE

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: IFRS Årsredovisning CBREGI Swedish Retail Ventures AB concern SWE 2022_...

Source Envelope:

Document Pages: 34

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Demi Todorovic

AutoNav: Enabled

3rd Floor

Envelopeld Stamping: Enabled

One New Change

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

London, - EC4M 9AF

Demi.Todorovic@cbreim.com

IP Address: 185.69.116.109

Record Tracking

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

3/29/2023 9:13:56 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

Signer Events

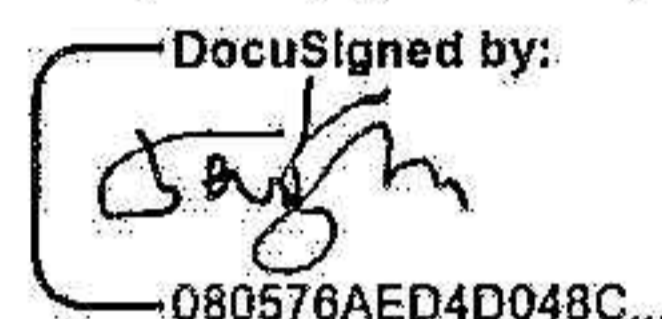
Henrik Skoog

henrik.skoog@cbreim.com

CFO Nordics

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 185.69.116.105

Timestamp

Sent: 3/29/2023 9:16:07 AM

Viewed: 3/29/2023 11:45:31 AM

Signed: 3/29/2023 11:45:37 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 6dc3e568-428b-58b0-9bcc-f96a0030a210

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:45:18 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

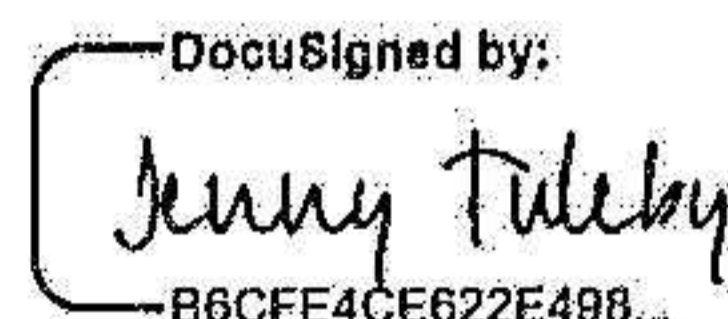
Not Offered via DocuSign

Jenny Tuleby

jenny.tuleby@cbreim.com

Head of Transactions and Investment Ope

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 3/29/2023 11:45:42 AM

Viewed: 3/29/2023 11:51:38 AM

Signed: 3/29/2023 11:51:49 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 25602161-95b0-5f51-b6f5-4611246f0deb

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:51:27 AM


Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events

Mark Kouters
mark.kouters@cbreim.com
Fund Manager
Security Level: Email, Account Authentication
(Optional)

Signature

DocuSigned by:

60DB5ECEDA7B4B1...
Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 185.69.116.106

Timestamp

Sent: 3/29/2023 11:45:43 AM
Viewed: 3/29/2023 1:12:18 PM
Signed: 3/29/2023 1:12:32 PM

20230527-25859

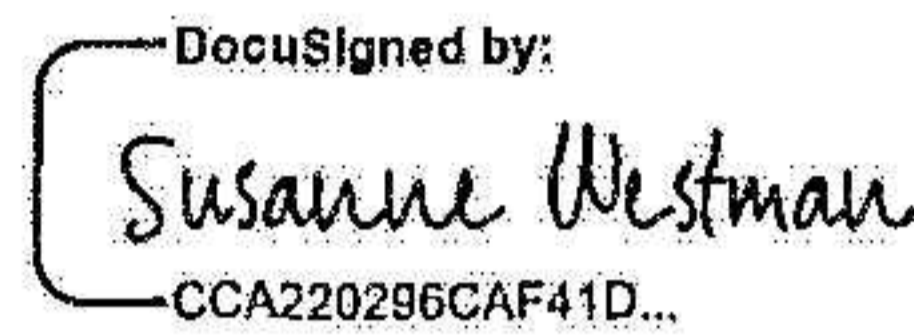
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: bb554037-1bb0-5133-ab60-f93bad3c2750
Country or Region of ID: NL
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 1:12:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/29/2023 1:12:18 PM
ID: c84503cd-fe18-4ea0-90e6-ee146f464ab2

Susanne Westman
susanne.westman@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication
(Optional)

DocuSigned by:

CCA220296CAF41D...

Sent: 3/29/2023 1:12:38 PM
Viewed: 3/29/2023 10:47:41 PM
Signed: 3/29/2023 10:48:47 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 84.17.219.58

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e004fd7d-325f-5f25-87c9-316f9b2d5d37
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 10:47:23 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 672ef5a0-d50f-5c49-b555-08e0c6260f67
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 10:59:46 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 672ef5a0-d50f-5c49-b555-08e0c6260f67
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 11:07:11 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/29/2023 10:47:41 PM
ID: f9c1269c-8b78-42ae-8a06-1189080936a9

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Sandra Smiljic

sandra.smiljic@cbre.com

CBRE

Security Level: Email, Account Authentication
(Optional)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/5/2020 7:13:11 AM

ID: 4a9e199b-81cd-4d53-b99d-fbac012ad69f

COPIED

Sent: 3/29/2023 10:48:53 PM

Viewed: 3/30/2023 8:12:21 AM

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/29/2023 9:16:07 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/29/2023 10:47:41 PM

Signing Complete

Security Checked

3/29/2023 10:48:47 PM

Completed

Security Checked

3/29/2023 10:48:53 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CBREGI Swedish Retail Ventures AB, org.nr 559094-9391

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CBREGI Swedish Retail Ventures AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för CBREGI Swedish Retail Ventures 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 21:33:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023052525857