

Styrelsen för
ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 17 feb 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 22 feb 2023


Henrik Skoog

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608342

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Styrelsen för ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-22
Underskrifter	23

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608343

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Norr 21:5 och Norr 21:6 i Gävle kommun.

Bolaget ägs av ESCF II Sweden Holding AB, org.nr. 559088-4374 med säte i Stockholm. ESCF II Sweden Holding AB ägs i sin tur av ESCF II Holding SCA, org.nr. B193098 med säte Luxemburg. Det bolaget ägs i sin tur av CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF, org.nr. B193212 med säte i Luxemburg.

Bolaget har ingen anställd personal. Teknisk och ekonomisk förvaltning utförs av CBRE Asset Services AB.

Verksamhetsåret 2022

Under året har återställningen av fastigheten fortsatt efter att den förra året drabbades av stora vattenskador på grund av det så kallade 1000-årsregnet som föll över Gävleborgs län. Samtliga etapper av återställandet har slutförts under året.

Enligt lånevillkoren rapporteras de finansiella nyckeltalen kvartalsvis till banken. I september omförhandlades lånevillkoren som sträcker sig fram till juni 2023. Per 31 december 2022 har bolaget uppfyllt villkoren och beräkning av belåningsgraden har gjorts utifrån den externa värderingsrapporten.

Under året har det skett en nedskrivning av det bokförda värdet på anläggningstillgångar på 55,8 mkr.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 262 mkr med ett externlån om 378 mkr samt eget kapital med 47 mkr. Det externa lånet förfaller till villkorsförhandling 2023 och har därmed klassificeras som kortfristigt.

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 ställningen negativt.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608344

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.

Våra hyresinbetalningar har under omständigheterna legat stabilt under året och vi bedömer att kassaflödet är fortsatt stabilt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt lånevillkoren rapporteras de finansiella nyckeltalen kvartalsvis till banken. De nuvarande lånevillkoren löper ut juni 2023. Under våren kommer bolaget ha en nära dialog med långivarna och förhandling om förlängning. Vår bedömning är att utsikterna för refinansiering är goda då vi ser en fortsatt god likviditet i bolaget.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	105 610	81 488	71 981	70 998
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80 259	-37 910	-48 367	-23 647
Balansomslutning (tkr)	713 840	728 174	766 235	796 490
Soliditet (%)	6,6%	7,9%	8,0%	8,6%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, kr	107 435 288
Årets resultat, kr	-60 255 998
	47 179 290
disponeras så att	
i ny räkning överföres, kr	47 179 290
	47 179 290

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608345

Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	6, 7	105 610	81 488
Direkta fastighetskostnader	8, 9	-70 763	-42 918
Driftnetto		34 847	38 570
Avskrivningar		-34 693	-53 875
Nedskrivning		-55 825	-
Bruttoresultat		-55 671	-15 305
Administrationskostnader	9, 10	-6 192	-8 301
Rörelseresultat		-61 863	-23 606
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 153	2 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 549	-16 828
Summa resultat från finansiella poster		-18 396	-14 304
Resultat efter finansiella poster		-80 259	-37 910
Erhållet koncernbidrag		20 818	23 500
Skatt på årets resultat	12	-815	10 736
Årets resultat		-60 256	-3 674

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608346

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	505 439	570 603
Byggnadsinventarier	13	2 207	24 698
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	4 853	6 912
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		10 670	11 486
Övriga långfristiga fordringar	14	-	362
Summa anläggningstillgångar		523 169	614 061
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	61	1 886
Aktuella skattefordringar		730	-
Fordringar hos koncernföretag		150 529	82 910
Övriga kortfristiga fordringar		1 020	6 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 994	4 280
		157 334	95 621
Kassa och bank	17	33 337	18 492
Summa omsättningstillgångar		190 671	114 113
Summa tillgångar		713 840	728 174

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608347

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		107 435	61 110
Årets resultat		-60 256	-3 674
		47 179	57 436
Summa eget kapital		47 229	57 486
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17, 18	-	261 975
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	-	-
Depositioner		1 142	1 586
Summa långfristiga skulder		1 142	263 561
Kortfristiga skulder			
	17		
Skulder till kreditinstitut		377 718	382 500
Leverantörsskulder		1 051	118
Skulder till koncernföretag		261 975	-
Aktuella skatteskulder		-	-
Derivat till verkligt värde		-	1 144
Övriga kortfristiga skulder		2 173	2 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	22 552	20 939
Summa kortfristiga skulder		665 469	407 127
Summa eget kapital och skulder		713 840	728 174

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608348

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	50	61 108	61 158
Årets resultat		-3 673	-3 673
Utgående eget kapital, 2021-12-31	50	57 435	57 485
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	57 435	57 485
Årets resultat		-60 256	-60 256
Aktieägartillskott		50 000	50 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	47 179	47 229

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608349

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-61 863	-23 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		4 247	-
Avskrivningar och nedskrivningar		90 518	53 875
Erlagd ränta		-16 350	-16 828
Erhållen ränta		1 153	2 524
Betald inkomstskatt		-730	-2 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		16 975	13 449
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		1 825	-521
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-115	4 914
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		933	-4 587
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		814	-16 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 432	-3 343
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig förvaltningsfastighet		-805	-5 329
Amortering övriga finansiella anläggningstillgångar		-	480
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-805	-4 849
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Ökning/minskning övriga kortfristiga finansiella skulder		-4 782	-2 496
Erhållna / återbetalda depositioner		-	-87
Amorteringar		-	-8 103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 782	-10 686
Årets kassaflöde		14 845	-18 878
Likvida medel i början av året		18 492	37 370
Likvida medel vid årets slut		33 337	18 492

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

Tilläggsupplysningar

Not 1 Företagsinformation

Namn: ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB

Org. nummer: 559114-8506

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Norr 21:5 och Norr 21:6 i Gävle.

Koncernförhållanden

Bolaget ägs av ESCF II Sweden Holding AB, org.nr. 559088-4374, med säte i Stockholm. ESCF II Sweden Holding AB ägs i sin tur av ESCF II Holding SCA, org.nr. B193098, med säte Luxemburg. Det bolaget ägs i sin tur av CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF org.nr. B193212 med säte i Luxemburg.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till CBRE European Shopping CenterFund II S. C. A. SICAV-SIF, org.nr. B193212. med säte Luxemburg som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Moderbolag i den största koncernen som ESCFII Sweden Gallerian Nian AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A SICAV-SIF, org.nr. B193212, med säte i Luxemburg.

Not 3 Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608351

Not 4 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet 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. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

Not 5 **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608352

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608553

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Hysesgästanpassningar	3-20 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Hysesgästanpassningar skrivs av efter kontraktperioden

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivnings testas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608354

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 6

Intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	105 610	81 488
Summa intäkter	105 610	81 488

Not 7

Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 5 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	58 943	5 778
1 - 5 år	96 307	88 738
Mer än 5 år	46 073	49 267
Framtida hyresinbetalningar	201 323	143 783

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608355

Not 8 **Direkta fastighetskostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Drift	-64 390	-36 712
Underhåll	-2 440	-2 367
Fastighetsskatt	-3 933	-3 839
Summa direkta fastighetskostnader	-70 763	-42 918

Not 9 **Inköp mellan koncernbolag**

Av bolagets inköp avser 0 kr (0 kr) inköp från koncernbolag.

Not 10 **Ersättning till revisorer**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-155	-144
Övriga tjänster	-25	-25
Summa revisionskostnader	-180	-169

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 11 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, aktieägarlån	-7 836	-7 874
Räntekostnader, övriga	-10 355	-8 430
Övriga finansiella kostnader	-996	-43
Finansieringskostnader, avskrivningar	-362	-481
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-19 549	-16 828

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB
Org.nr 559114-8506

2023030608356

Not 12 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på ränteswap	-235	-514
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-580	11 250
Summa redovisad skatt	-815	10 736
Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	-59 441	-14 410
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	12 245	2 968
Ej skattepliktiga intäkter	236	514
Ej avdragsgilla kostnader	-11 607	-4 065
Effekt avseende koncernkvittning räntenetton	-1 628	-363
Värdering av underskottsavdrag och övriga temporära skillnader	-	11 250
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	175	-
Övrigt	-235	432
Summa redovisad skatt	-815	10 736

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0)
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB
Org.nr 559114-8506

2023030608357

Not 13	Förvaltningsfastigheter	
Byggnad	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	537 477	537 477
Omklassificeringar	888	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	538 365	537 477
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 837	-45 402
Nedskrivning	-55 825	-
Årets avskrivning	-10 227	-16 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 889	-61 837
Utgående redovisat värde	410 476	475 640
Mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	94 963	94 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 963	94 963
Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	187 199	187 199
Omklassificeringar	1 976	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 175	187 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-162 501	-125 061
Årets avskrivning	-24 467	-37 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 968	-162 501
Utgående redovisat värde	2 207	24 698
Pågående arbeten	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 912	1 583
Inköp	805	5 329
Omklassificeringar	-2 864	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 853	6 912
Utgående redovisat värde	4 853	6 912

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608558

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 512,5 mkr (641 mkr). Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge. Verkligt värde per december 2022 är baserat på ett signerat köpeavtal som avser moderbolagets försäljning av aktierna i bolaget och inte den upprättade externvärderingen.

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

Posten avser finansieringskostnader som balanseras i samband med omläggning av lån. Avskrivning görs under lånets löptid och redovisas som finansiell kostnad.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 399	2 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 399	2 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 037	-1 557
Årets avskrivning	-362	-480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 399	-2 037
Utgående redovisat värde	0	362

Not 15 Hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	2 369	4 767
Avsättning för osäkra fordringar	-2 308	-2 881
Summa	61	1 886

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
31 dec. 2022			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-242	-	-242
Förfallna sedan 31–60 dagar	-336	-	-336
Förfallna sedan 61–90 dagar	71	-	71
Förfallna sedan 91–120 dagar	573	5	568
Förfallna sedan mer än 120 dagar	2 303	2 303	-
Summa förfallna fordringar	2 369	2 308	61
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	2 369	2 308	61

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608359

Not 16 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	584	670
Upplupna intäkter	148	924
Övrigt	4 262	2 686
Summa	4 994	4 280

Not 17 **Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

ESCF II Gallerian 9:an ABs övergripande mål är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	2022-12-31	
	Låne- och Hyres- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	61	61
Övriga fordringar	918	918
Skattefordringar	730	730
Likvida medel	33 337	33 337
Summa	35 046	35 046

	2022-12-31	
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	261 975	261 975
Övriga skulder till kreditinstitut	377 718	377 718
Leverantörsskulder och andra skulder	4 366	4 366
Summa	644 059	644 059

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608360

2021-12-31		
	Låne- och Hyres- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Hyresfordringar/kundfordringar	1 886	1 886
Övriga kortfristiga fordringar	5 714	5 714
Likvida medel	18 492	18 492
Summa	26 092	26 092

2021-12-31		
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	261 975	261 975
Övriga skulder till kreditinstitut	382 500	382 500
Leverantörsskulder och andra skulder	5 273	5 273
Summa	649 748	649 748

Ränterisk

ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB finansieras av koncerninterna och externa lån.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna eftersom bolaget är fortsatt likvid.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608361

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2022-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut	377 718	-377 718				
Skulder till koncernföretag	261 975	-261 975				
Lev. skulder	1 051	-1 051				
Övriga skulder	2 173	-2 173				
Summa	642 917	-642 917	0	0	0	0

2021-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut	382 500	-382 500				
Skulder till koncernföretag	261 975		-261 975			
Leverantörs-skulder	118	-118				
Övriga skulder	5 155	-5 155				
Summa	649 748	-387 773	-261 975	0	0	0

Förväntat kassaflöde inkluderar inte ränta.

Skulder till koncernföretag förfaller 2023. Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långivaren angivna villkor, baserat på långivarens finansieringskostnad. Det externa lånet förfaller till villkorsförhandling 2023 och har därmed klassificeras som kortfristigt.

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608362

Not 18 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	-	261 975
Banklån (rörlig ränta)	-	-
Summa långfristiga skulder	0	261 975
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	261 975	-
Banklån (rörlig ränta)	377 718	382 500
Summa kortfristiga skulder	639 693	382 500
Lånebelopp	639 693	644 475

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning. Moderbolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet med aktier i bolaget.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för räntebärande lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	639 693	382 500
Mellan 1 och 5 år	-	261 975
Senare än 5 år	-	-
Summa	639 693	644 475

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 460	6 453
Upplupna räntekostnader	3 297	1 782
Upplupna kostnader	8 791	12 393
Övriga poster	4	311
Summa	22 552	20 939

ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB

Org.nr 559114-8506

2023030608563

Not 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	539 918	539 918
Summa	539 918	539 918

Not 21 **Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 50 000 aktier.	50 000	1

Not 22 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Enligt lånevillkoren rapporteras de finansiella nyckeltalen kvartalsvis till banken. De nuvarande lånevillkoren löper ut juni 2023. Under våran kommer bolaget ha en nära dialog med långivarna och förhandling om förlängning. Vår bedömning är att utsikterna för refinansiering är goda då vi ser en fortsatt god likviditet i bolaget.


Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.


2023030608364

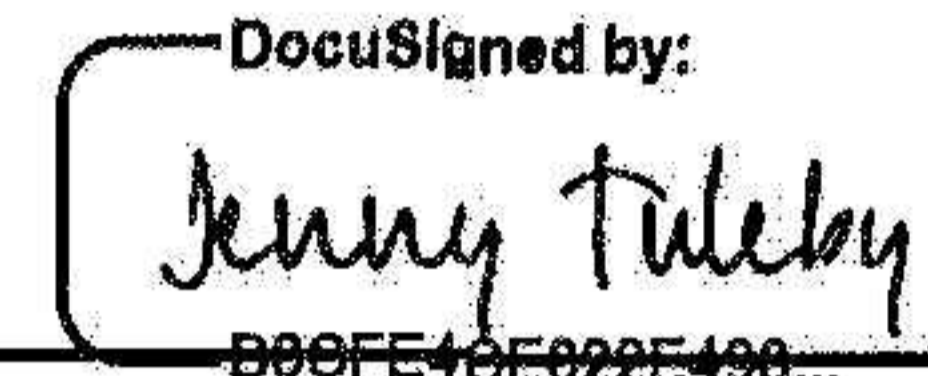
ESCF II Sweden Gallerian 9 an AB
Org.nr 559114-8506

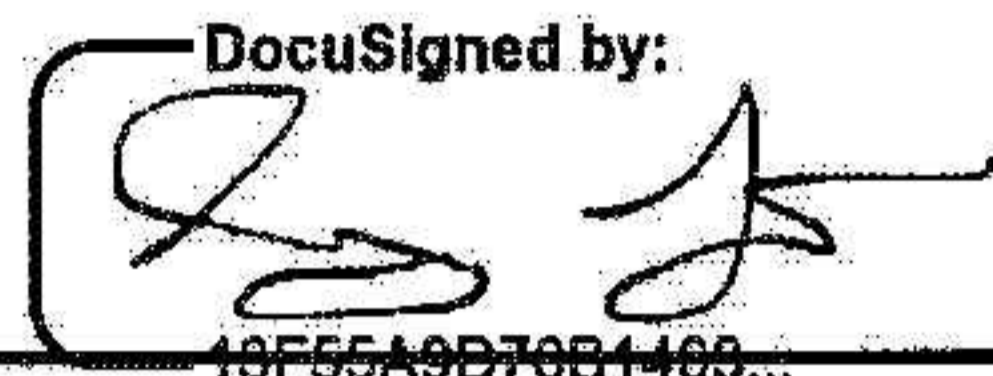
Underskrifter

Stockholm 2023-

DocuSigned by:

000570AEB4D6480...
Henrik Skoog
Ordförande

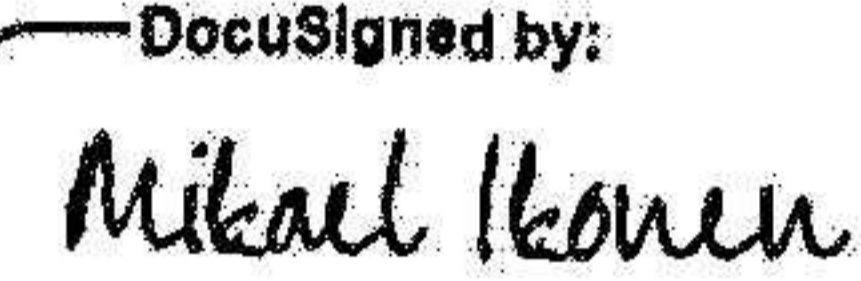
DocuSigned by:

D030AA02A146452
Robert Snincak
Styrelseledamot

DocuSigned by:

D00FE48E022E490...
Jenny Tuleby
Styrelseledamot

DocuSigned by:

10F55A9D70B1469...
Andreas Jönsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

07A23FED402B44D...
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

2023030608368

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8D9ED2BA2732403197C129F0AC9239FB	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: ESCFII Gallerian 9 an AB 2022 RFR2.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 23	Signatures: 5
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Demi Todorovic
Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London	3rd Floor
	One New Change
	London, - EC4M 9AF
	Demi.Todorovic@cbreim.com
	IP Address: 185.69.116.105

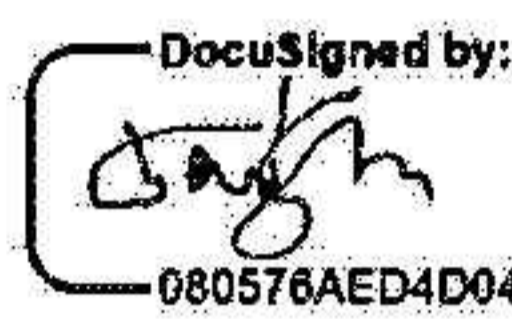
Record Tracking

Status: Original	Holder: Demi Todorovic	Location: DocuSign
2/16/2023 10:39:18 AM	Demi.Todorovic@cbreim.com	

Signer Events

Henrik Skoog
henrik.skoog@cbreim.com
CFO Nordics
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature

DocuSigned by:

080576AED4D048C...
Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 185.69.116.109

Timestamp

Sent: 2/16/2023 10:47:01 AM
Viewed: 2/16/2023 11:56:15 AM
Signed: 2/16/2023 11:56:36 AM

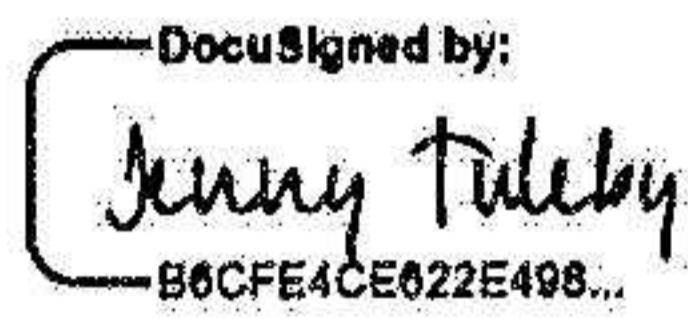
Authentication Details

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: 122c62c3-fb46-5706-9724-7c3dcd92cc5e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 11:56:04 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)

DocuSigned by:

B6CFE4CE622E498...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.69.116.105

Sent: 2/16/2023 11:56:39 AM
Viewed: 2/16/2023 12:29:31 PM
Signed: 2/16/2023 12:29:38 PM

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: 9d6c055c-81b2-53c2-827e-5ef6e02696ee
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 12:28:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2023030608369

Signer Events

Andreas Jonsson
andreas.jonsson@cbreim.com
asset managers
cbre global investors
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature

DocuSigned by:

13F55A9D76B1463...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 104.28.31.66
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2/16/2023 12:29:41 PM
Viewed: 2/16/2023 2:51:52 PM
Signed: 2/16/2023 2:52:09 PM

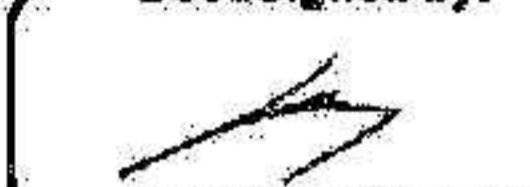
Authentication Details

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: f4e2636e-f4f9-5955-9e5b-3216baa419e9
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 2:51:38 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/15/2021 9:23:03 AM
ID: 2f57739f-a4d7-4fc8-9479-e722e34293db

Robert Snincak
robert.snincak@cbreim.com
executive
CBRE Global Investors
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

DocuSigned by:

D030AA024146452...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 2/16/2023 2:52:12 PM
Viewed: 2/16/2023 3:08:10 PM
Signed: 2/16/2023 3:08:39 PM

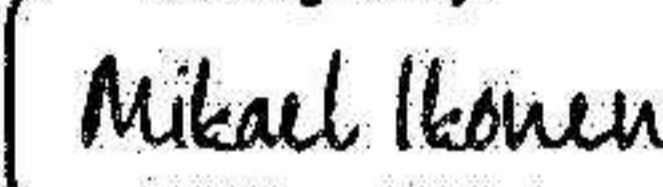
Authentication Details

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: Photo ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 449f8f08-5d8c-539c-88c0-9ad750ae1db4
Country or Region of ID: SK
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 3:07:38 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

DocuSigned by:

97A23FED4B2B44D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.230.184.87

Sent: 2/16/2023 3:08:43 PM
Resent: 2/17/2023 8:19:14 AM
Viewed: 2/17/2023 11:38:05 AM
Signed: 2/17/2023 11:41:16 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: 6c0cf605-7541-508c-9815-2ffa6d4d166f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 11:37:44 AM

2023050608371

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CBRE Global Investors - Pilot (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through your DocuSign, Inc. (DocuSign) Express user account. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the 'I agree' button at the bottom of this document.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. For such copies, as long as you are an authorized user of the DocuSign system you will have the ability to download and print any documents we send to you through your DocuSign user account for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign 'Withdraw Consent' form on the signing page of your DocuSign account. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use your DocuSign Express user account to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through your DocuSign user account all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CBRE Global Investors - Pilot:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: emeasesp+cbrepilot@gmail.com

To advise CBRE Global Investors - Pilot of your new e-mail address

To let us know of a change in your e-mail address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at emeasesp+cbrepilot@gmail.com and in the body of such request you must state: your previous e-mail address, your new e-mail address. We do not require any other information from you to change your email address..

In addition, you must notify DocuSign, Inc to arrange for your new email address to be reflected in your DocuSign account by following the process for changing e-mail in DocuSign.

To request paper copies from CBRE Global Investors - Pilot

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an e-mail to emeasesp+cbrepilot@gmail.com and in the body of such request you must state your e-mail address, full name, US Postal address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CBRE Global Investors - Pilot

To inform us that you no longer want to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your DocuSign account, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an e-mail to emeasesp+cbrepilot@gmail.com and in the body of such request you must state your e-mail, full name, IS Postal Address, telephone number, and account number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

Operating Systems:	Windows2000? or WindowsXP?
Browsers (for SENDERS):	Internet Explorer 6.0? or above
Browsers (for SIGNERS):	Internet Explorer 6.0?, Mozilla FireFox 1.0, NetScape 7.2 (or above)
Email:	Access to a valid email account
Screen Resolution:	800 x 600 minimum
Enabled Security Settings:	<ul style="list-style-type: none"> •Allow per session cookies •Users accessing the internet behind a Proxy Server must enable HTTP 1.1 settings via proxy connection

** These minimum requirements are subject to change. If these requirements change, we will provide you with an email message at the email address we have on file for you at that time providing you with the revised hardware and software requirements, at which time you will have the right to withdraw your consent.

Acknowledging your access and consent to receive materials electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please verify that you were able to read this electronic disclosure and that you also were able to print on paper or electronically save this page for your future reference and access or that you were able to e-mail this disclosure and consent to an address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format on the terms and conditions described above, please let us know by clicking the 'I agree' button below.

By checking the 'I Agree' box, I confirm that:

- I can access and read this Electronic CONSENT TO ELECTRONIC RECEIPT OF ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURES document; and
- I can print on paper the disclosure or save or send the disclosure to a place where I can print it, for future reference and access; and
- Until or unless I notify CBRE Global Investors - Pilot as described above, I consent to receive from exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to me by CBRE Global Investors - Pilot during the course of my relationship with you.



Building a better
working world

2023030608365

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB, org.nr 559114-8506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ESCF II Sweden Gallerian 9:an ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

2023030608366

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB för räkenskapsåret 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 ESCF II Sweden Gallerian 9:an AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-02-17 11:47:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023050608367

Penneo dokumentnyckel: OPEH1-45EGG-ZPEUW-GWUCH-DW5UJ-KLU38